

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
REFERIDO A LA PARCELA “g.00” DEL AU 10 BERIO DE IBAETA  
EN LA QUE SE ASIENTA EL DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER  
EN DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN**

(Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)

Setiembre de 2022

**EQUIPO DE TRABAJO:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto.  
Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto.  
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado.  
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición.

## ÍNDICE

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.....	5
II.- ÁMBITO AFECTADO. ....	5
III.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO. ....	6
IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. ....	7
V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. ....	8
VI.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA. ....	8
VII.-PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.....	12
VIII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS. ....	15
IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA. ....	15
X.- PLANOS. ....	15



## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

Se trata de la redacción del borrador de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la parcela calificada como equipamiento público ("g.00") por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad (en adelante PGOU), aprobado definitivamente el año 2010, en la que se asienta el Donostia International Physics Center (en adelante DIPC), promotor de la iniciativa.

Dicho PGOU determina el régimen de ordenación urbanística estructural y pormenorizada de la parcela. En particular, sitúa la parcela en el AU 10 Berio del barrio de Ibaeta en Donostia/San Sebastián y regula sus condiciones de edificación, dominio y uso, destinándola al apuntado uso de equipamiento público. Su situación se muestra en el plano 1 de este documento.

En este momento, la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe V justifica la elaboración y aprobación de este Plan Especial de Ordenación Urbana (en adelante PEOU) para reajustar puntualmente la ordenación pormenorizada vigente en ese ámbito.

A su vez, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Ley 21/2013, de evaluación ambiental, etc.), el Plan Especial ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica. En concreto, en atención a las razones expuestas en dicha Ley (artículo "6.2") y en el Documento Ambiental Estratégico que se adjunta a este, procede su sujeción mediante una evaluación ambiental estratégica simplificada.

Elaborado en ese contexto, este documento conforma el borrador del PEOU que habrá de acompañar a la solicitud de inicio de la referida evaluación ambiental (art. "29.1" de la Ley 21/2013), y su objetivo es el de exponer las propuestas de ordenación urbanística planteadas a priori en el ámbito afectado. Habrá de servir también para el inicio de la evaluación de un eventual impacto lingüístico.

## **II.- ÁMBITO AFECTADO.**

El PEOU y sus propuestas inciden en el ámbito correspondiente a la parcela "g.00" que en su día acogió a las escuelas de Ibaeta que, desde setiembre de 2000, fueron cedidas en su uso al DIPC por parte del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián, añadiéndose en el año 2007 a las mismas las antiguas viviendas de los maestros.

El ámbito se encuentra por lo tanto definido por el PGOU; cuenta con una superficie de 10.468 m<sup>2</sup> y su emplazamiento y delimitación precisos se ilustran gráficamente en el plano 2.

Linda por todos sus lados con el paseo Manuel Lardizabal, que lo rodea prácticamente, salvo al noroeste donde la parcela limita con el campus de la UPV/EHU (facultad de derecho y residencia de estudiantes) compartiendo una pequeña la vaguada.

Se sitúa aproximadamente entre las rasantes de + 6,00 y + 23,50 metros sobre el nivel del mar, entre las coordenadas UTM x 580100 y 4795150, x 580100 y 4795300, x 580300 y 4795150, y x 580300 y 4795300.

### III.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO.

#### 1.- Descripción general de la situación actual.

El ámbito objeto de este Plan forma parte del "A.U. Berio", delimitado por el PGOU vigente. Está situado en el área urbana del municipio, inmediato al campus universitario de la ciudad, en particular, a las facultades de Derecho y Química y al Centro de Física de Materiales de la UPV/EHU; a la Escuela de Ingeniería Universitaria Tecnum de la Universidad de Navarra; y a los centros docentes de la Compañía de Santa Teresa de Jesús, y de Santo Tomas Lizeoa.

Por lo que se refiere a su topografía, como ya se ha adelantado, el ámbito presenta un importante desnivel desde la cota + 6,00 hasta la + 23,50, con una diferencia máxima de cota de rasante de 17,50 metros en una distancia en planta de poco más de 100 m., si bien el desarrollo del paseo de Manuel Lardizabal, de algo más de 300 metros, perimetralmente a la parcela, da lugar a una pendiente inferior al 6%, salvo en un tramo de 70 metros en el que ronda el 10%. Complementariamente, la vaguada acoge una senda cuya traza es el resultado de su uso que une directamente ambas rasantes, contando para ello con algunos peldaños.

La parcela cuenta con cuatro edificios ocupados en su totalidad por el DIPC. Son el resultado de la rehabilitación y la reutilización en su momento de dos edificios destinados anteriormente a escuelas, de un tercero que se concibió en origen como parvulario y de un cuarto destinado previamente a viviendas de los maestros. Se encuentran todos en uso, acogiendo oficinas, laboratorios, centro informático, etc.

Dichos edificios cuentan con una edificabilidad de alrededor de 4.000 m<sup>2</sup>(t) y liberan una importante superficie que en la actualidad se destina a aparcamiento en superficie y a una red de caminos que relacionan los cuatro edificios, destinándose también en parte a jardines y zonas arboladas.

Por otra parte, integrado en la trama urbana del municipio, el ámbito dispone en sus inmediaciones de las infraestructuras de servicios urbanos (redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, suministro de gas, etc.) necesarios para el desarrollo urbanístico previsto en él, sin perjuicio de su mejora y complementación en los términos precisos y adecuados.

Considerado en términos generales, el ámbito se encuentra en perfecto estado de uso, comprobándose que el cambio de destino de la parcela ha resultado una experiencia de éxito.

Como se observa en el plano 1 (ortofoto) la parcela cuenta con un arbolado que se sitúa mayoritariamente en la vaguada o en el perímetro de la misma.

#### 2.- Parcelario y condiciones de propiedad actuales.

De acuerdo con la documentación catastral, se identifica en el ámbito una única parcela de titularidad municipal. De acuerdo con la medición realizada sobre la cartografía municipal, cuenta con 10.468 m<sup>2</sup> de superficie (10.500 m<sup>2</sup> según el catastro).

#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Ese régimen es el establecido en el PGOU de Donostia de 2010 y responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

- \* Clasificación urbanística de los terrenos: Suelo urbano.
- \* A los efectos de su calificación global, los terrenos se incluyen en la zona de tipología "A.40 Zonas Residenciales de Bajo Desarrollo".
- \* La calificación pormenorizada destina la parcela íntegramente a equipamiento comunitario (g.00).
- \* Edificabilidad física: Con carácter general, se consolida sobre rasante la asociada a la forma actual de la edificación, posibilitándose la intervención bajo rasante.
- \* Categorización urbanística de los terrenos: Suelo urbano consolidado.
- \* Condiciones de ejecución urbanística: No se establecen.

Se complementa con el Plan Especial aprobado definitivamente en el año 2017 en relación con la parcela que establece una edificabilidad física para el ámbito de 4.221,36 m<sup>2</sup>(t). Dicho Plan Especial establece por otra parte las siguientes condiciones de ocupación en la parcela que se ilustran en el siguiente gráfico.



## **V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

Los criterios y objetivos establecidos por el PGOU vigente contemplan básicamente la consolidación del equipamiento comunitario preexistente.

En la actualidad, por parte del DIPC, se plantea la oportunidad de aprovechar las amplias dimensiones de la parcela para aumentar su edificabilidad física y dar con ello respuesta a la iniciativa de ampliar la disponibilidad de superficie edificada al servicio de la actividad.

A tal efecto, se demanda un programa para acoger una edificabilidad física adicional mínima de 5.500 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, independientemente de las necesidades de aparcamiento.

Dadas las características de la parcela se considera que esta es capaz de acoger un programa incluso mayor, por lo que, sin perjuicio de que en una primera fase pueda desarrollarse una edificabilidad física menor, se propone prever en el presente PEOU una edificabilidad máxima sobre rasante de 7.000 m<sup>2</sup>(t) adicional a la ya autorizada por el planeamiento vigente (4.221,36 m<sup>2</sup>(t)).

La consecución y materialización de esos objetivos justifica la formulación del PEOU y, en particular, la ampliación de la edificabilidad física de la parcela y la regulación de sus condiciones de edificación y dominio.

Esa modificación afecta, entre otras, a las previsiones siguientes:

- \* La adecuación de la zonificación pormenorizada a la nueva ordenación prevista.
- \* La determinación de una nueva edificabilidad física a implantar en la nueva edificación proyectada.
- \* La regulación de los parámetros geométricos de dicha edificación.

## **VI.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.**

La consecución de los objetivos expuestos en el anterior epígrafe V ha justificado la determinación y valoración de distintas alternativas de ordenación, incluidas, entre otras, las siguientes.

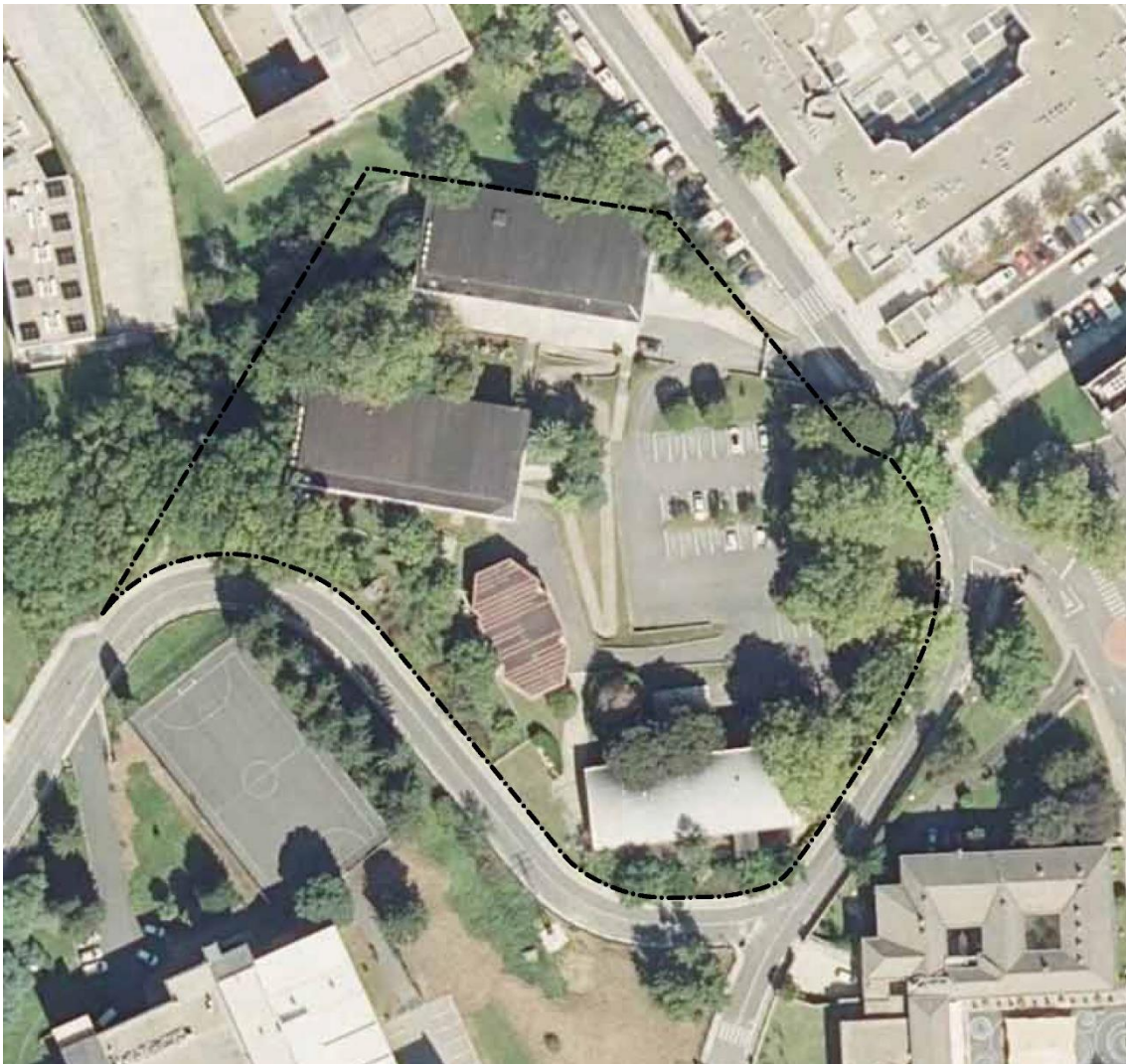
### **1.- Alternativas planteadas.**

Se han determinado y analizado las tres alternativas de intervención que se reflejan en los planos de este documento, y en las imágenes siguientes, y responden, entre otros, a los parámetros que asimismo se mencionan:



- \* La "Alternativa 0" consiste en el mantenimiento de la situación actual del ámbito, sin que se produzca transformación urbanística alguna, atendiendo a la situación establecida en el PGOU vigente (año 2010) y en el Plan Especial de la parcela del año 2017.

En la ortofoto siguiente (año 2020) se muestra la situación actual de la parcela.



De optarse por el mantenimiento de la actual situación tan sólo cabría completar la edificabilidad física establecida en el año 2017 y no ejecutada en su totalidad hasta la fecha, inferior a 700 m<sup>2</sup>(t).

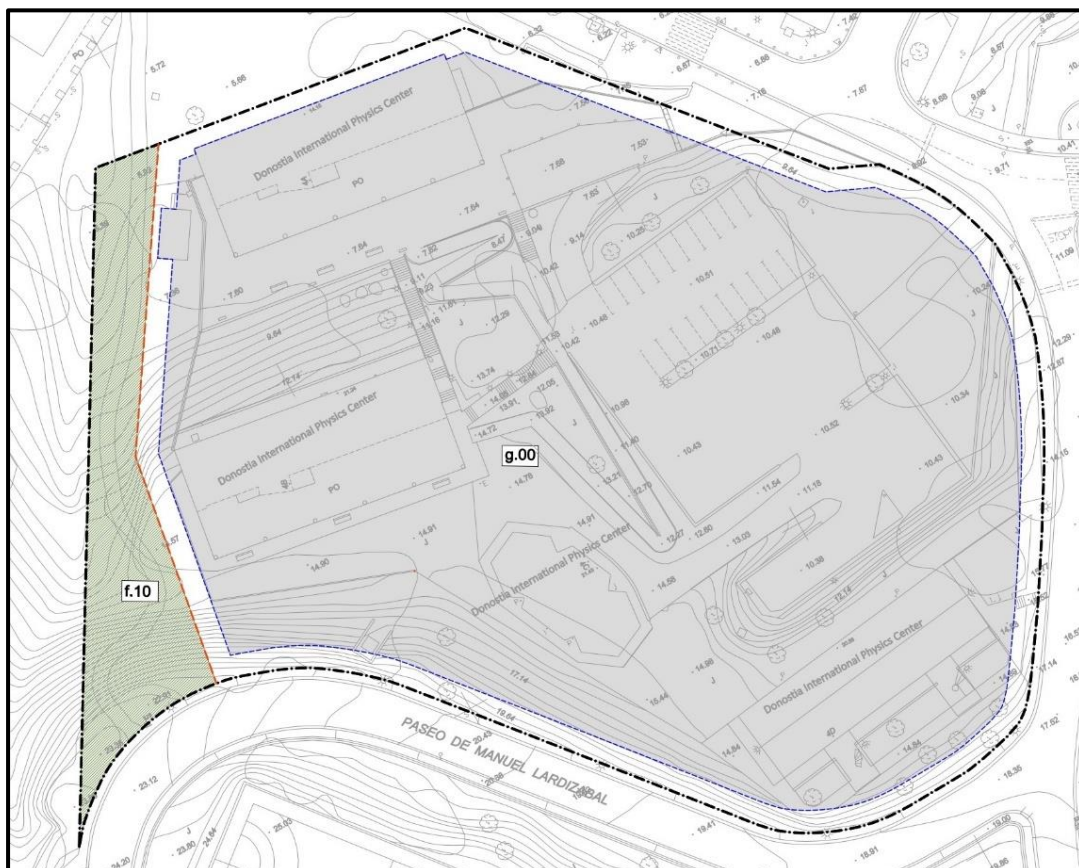
En tal caso, no se daría respuesta a las necesidades que se plantean en la actualidad por parte del DIPC.

- \* **La "Alternativa 1"** por su parte se basa en la respuesta al programa que se propone posibilitando la intervención en la parcela estableciendo tan sólo unas condiciones de retiro mínimas y una altura máxima para la edificación que se cifra en una cota máxima de alero de 30 metros.

Ello daría lugar a una envolvente máxima en la que poder ordenar una edificabilidad física sobre rasante adicional máxima de 7.000 m<sup>2</sup>(t), además de la edificabilidad física sobre rasante autorizada por el planeamiento vigente (4.221,36 m<sup>2</sup>(t)) y de la autorizada bajo rasante con carácter general por el Plan General.

Complementariamente se propone la ordenación de una senda en la vaguada que une las cotas + 6,00 y + 23,50, en el límite de la parcela con los pertenecidos de la UPV/EHU, excluyéndose dicho suelo de la parcela de equipamiento y destinándose a espacios libres. Su objeto es favorecer la conexión entre el campus universitario y las dotaciones escolares situada en la ladera en Berio.

La solución acogería de forma abierta las necesidades del DIPC; se ilustra en la imagen que se adjunta a continuación.

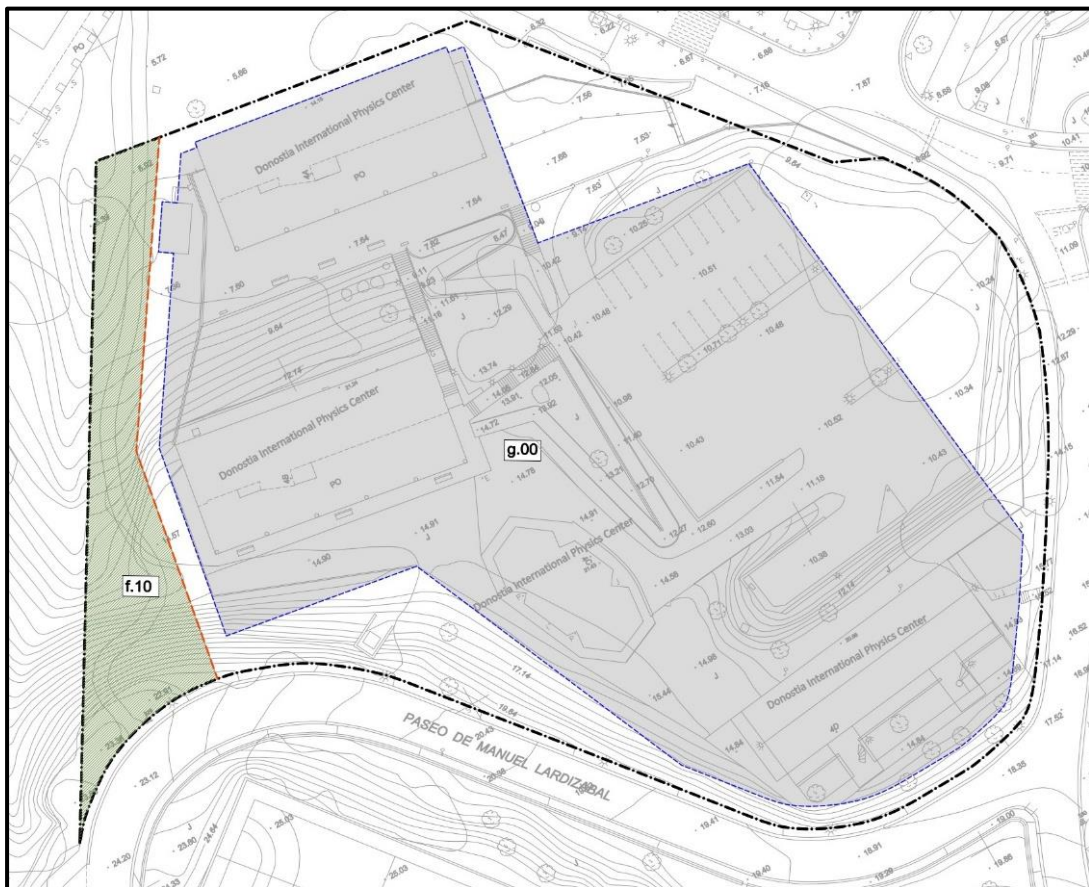


- \* Finalmente está la **"Alternativa 2"**, que se basa también en la respuesta al programa, si bien se propone limitar en cierta medida las posibilidades de actuación. Así, se plantea consolidar expresamente la edificación preexistente y limitar la ampliación a una ocupación concreta, estableciendo para ello unas condiciones de retiro mayores. Ello garantiza en mayor medida la salvaguarda del arbolado de mayor interés existente en la parcela. Se plantea, además, limitar la altura de la edificación a una cota de alero de 26,00 metros, autorizándose su elevación hasta un máximo de 30 m. en una superficie máxima de parcela de 2.000 m<sup>2</sup>.

Ello daría lugar a una envolvente máxima en la que poder ordenar una edificabilidad física sobre rasante adicional máxima de 7.000 m<sup>2</sup>(t), además de la edificabilidad física sobre rasante autorizada por el planeamiento vigente (4.221,36 m<sup>2</sup>(t)) y de la autorizada bajo rasante con carácter general por el Plan General.

Complementariamente se propone la ordenación de una senda en la vaguada que une las cotas + 6,00 y + 23,50, en el límite de la parcela con los pertenecidos de la UPV/EHU, excluyéndose dicho suelo de la parcela de equipamiento y destinándose a espacios libres. Su objeto es favorecer la conexión entre el campus universitario y las dotaciones escolares situada en la ladera en Berio.

La solución podría acoger también las necesidades del DIPC; se ilustra en la imagen que se adjunta a continuación.



## 2.- Selección de la alternativa adecuada.

La "Alternativa 0" tiene como aspecto negativo precisamente el hecho del mantenimiento de la parcela en su actual situación, sin dar respuesta al nuevo programa que se plantea. Ello supone descartar la evolución del DIPC o bien la necesidad de buscar una nueva ubicación con su consiguiente impacto. Todo ello induce a concluir que la "Alternativa 0" no es una alternativa adecuada.

La "Alternativa 1", sin embargo, responde al objetivo de consolidar el DIPC junto al campus universitario, posibilitando su ampliación. Análogamente ocurre con la "Alternativa 2". Ambas alternativas propician, además, la ordenación de una senda de conexión de las cotas + 6,00 y + 23,50 del paseo de Manuel Lardizabal.

Si bien la "Alternativa 1" ofrece unas condiciones de edificación más amplias para acoger el programa preciso, se propone optar por la "Alternativa 2" que responde suficientemente a dicho programa, a la vez que apuesta por la consolidación de la edificación preexistente y garantiza en mayor medida la protección del arbolado, limitando, además, también en mayor medida, la altura máxima de la edificación.

## VII.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe V, así como a las alternativas de ordenación determinadas y analizadas en el epígrafe VI, se plantea la siguiente propuesta de ordenación que se corresponde con el desarrollo de la alternativa 2 descrita en el epígrafe VI precedente.

### 1.- Descripción general de la ordenación.

La elección de la alternativa permite, en primer lugar, evitar la demolición de las edificaciones preexistentes. Para ello, el retiro de la edificación integra a aquellas.

La solución permite también que los edificios actuales puedan contar con añadidos que favorezcan su adecuación por razones de accesibilidad universal, mejora de la eficiencia energética, etc.

Por otra parte, la zonificación pormenorizada adoptada y el retiro mínimo establecido garantizan la no afección al arbolado de la vaguada (mayoritariamente fresnos, ver plano 3 de Documento Ambiental Estratégico) y al arbolado perimetral de la finca, particularmente a aquel situado al este de la parcela frente al paseo de Manuel Lardizabal (tilos de gran porte en pradera).

Asimismo, la solución permite desarrollar el programa sobre rasante (sin perjuicio de la condición de "semisótano" de alguna planta baja) y evitar con ello movimientos de tierras significativos que se limitarían fundamentalmente a la modificación de la rasante del espacio actualmente destinado a plataforma asfaltada de aparcamiento, ya urbanizado, sin perjuicio de su extensión fuera de dicha superficie estricta.

En el plano 7 se ilustra gráficamente el ámbito al que cabe extender la ocupación por parte de la edificación en el ámbito.

La solución adoptada permite asimismo que la ampliación de las instalaciones no impida el desarrollo de la actividad en los edificios preexistentes.

Dicha ampliación se adecuará a la topografía del lugar y habrá de salvar el desnivel existente entre las dos plataformas en las que se asientan las edificaciones: cotas + 7,50 y + 15,00 m. aproximadamente.

Las plantas de la nueva edificación que salvan ese desnivel pueden considerarse en situación de "semisótano", si bien su edificabilidad se considera en este documento íntegramente. Sobre las plantas situadas sobre la cota + 15,00 m. referida, se ordenan tres posibles plantas adicionales, de forma que la altura máxima de los aleros de la edificación se sitúe por debajo de la cota 30,00 m., superior a la edificación actual situada apoyada en la cota +15,00 m. (22,50 m. aproximadamente). Sobre dicha cota máxima podrá elevarse puntualmente la edificación en una superficie de no más de 140 m<sup>2</sup> y en una altura de no más de 5 metros. Adicionalmente, la ocupación de la edificación por encima de la cota + 26,00 m. se limita a una superficie máxima de 2.000 m<sup>2</sup>.

Las cubiertas de la edificación podrán acoger vegetación, así como paneles solares u otras instalaciones.

Se ordena una edificabilidad física sobre rasante adicional máxima de 7.000 m<sup>2</sup>(t), consolidando la edificabilidad física sobre rasante autorizada por el planeamiento vigente (4.221,36 m<sup>2</sup>(t)). Se incluye en ella la medición de la totalidad de la situada en situación de semisótano. Independientemente cabrá la edificación bajo rasante de acuerdo con las determinaciones del vigente PGOU.

Resulta así una parcela con una edificación destinada al uso de equipamiento comunitario que responderá al programa y a las necesidades de DIPC. A tal efecto el Plan Especial regulará expresamente los usos predominantes y admisibles en las distintas plantas de la edificación prevista.

Atendiendo a las necesidades del DIPC en el contexto de las líneas de actuación de actualidad en materia de movilidad sostenible en el documento de Plan Especial a redactar se concretará la oportuna dotación de plazas de aparcamiento para vehículos: bicicletas, coches y otros. Se plantea consolidar el acceso rodado a la parcela actual, a la vez que se propone la ordenación de un nuevo vado de acceso para servicios (ver plano 7). La solución adoptada contempla, además, la ordenación de una senda de conexión de las cotas +6,00 y +23,50 del paseo de Manuel Lardizabal.

Una vez aprobado definitivamente el Plan, la actuación tendrá la condición de directa realizándose mediante la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y el proyecto de obras de urbanización referido a la parcela destinada a espacios libres. La actuación

## 2.- Zonificación pormenorizada.

Las previsiones de zonificación global son las establecidas en el PGOU vigente para la parcela y no se alteran.

A su vez, las previsiones de zonificación pormenorizada son las reflejadas en el plano 6 de este documento.

Dicha zonificación supone una ligera modificación de la zonificación pormenorizada del PGOU vigente al reducir puntualmente la parcela de equipamiento comunitario para dar lugar a la previsión de una parcela con destino a espacios libres, en la que se propone la habilitación de una senda de conexión de las cotas +6,00 y +23,50 del paseo de Manuel Lardizabal. La zonificación resultante da lugar a las siguientes superficies:

- Parcela "g.00" de equipamiento comunitario: ..... 9.704.- m<sup>2</sup>
- Parcela "f.10" destinada a espacios libres: ..... 764.- m<sup>2</sup>
- TOTAL ÁMBITO..... 10.468.- m<sup>2</sup>

3.- Programa de edificabilidad y usos.

Tal y como se ha señalado, se proyecta una nueva edificabilidad física sobre rasante de 7.000 m<sup>2</sup>(t) adicional, a sumar a la edificabilidad actualmente autorizada por el planeamiento vigente (4.221,36 m<sup>2</sup>(t)), a la que se añade la autorizada bajo rasante por el PGOU.

4.- Protección del arbolado.

Será en la fase de proyecto en la que se determine en última instancia la definitiva implantación de la edificación, de acuerdo con la solución que al respecto se concrete.

Como puede observarse en el gráfico siguiente, la nueva envolvente respeta con carácter general las masas de arbolado de interés del ámbito, que se sitúan fundamentalmente en el perímetro de la parcela. En cualquier caso, la ocupación de la edificación no se extenderá a toda la superficie ocupable y respetará los ejemplares de mayor interés (tilos frente a edificio residencial en origen y otros).



### VIII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS.

Al tiempo de consolidarse la clasificación de los terrenos del ámbito como suelo urbano, su categorización se corresponde como un suelo urbano consolidado.

### IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

Se trata de una parcela en que se actuará directamente mediante la tramitación del correspondiente proyecto de edificación de un equipamiento público en suelo público.

### X.- PLANOS.

Se incluyen en este documento los siguientes planos:

- 1.- Situación del ámbito. Ortofoto.
- 2.- Emplazamiento y delimitación del ámbito.
- 3.- Alternativa 0 de ordenación.
- 4.- Alternativa 1 de ordenación.
- 5.- Alternativa 2 de ordenación.
- 6.- Zonificación pormenorizada propuesta.
- 7.- Condiciones de edificación propuestas.

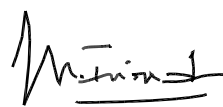
Donostia / San Sebastián, Setiembre de 2022.



Santiago Peñalba



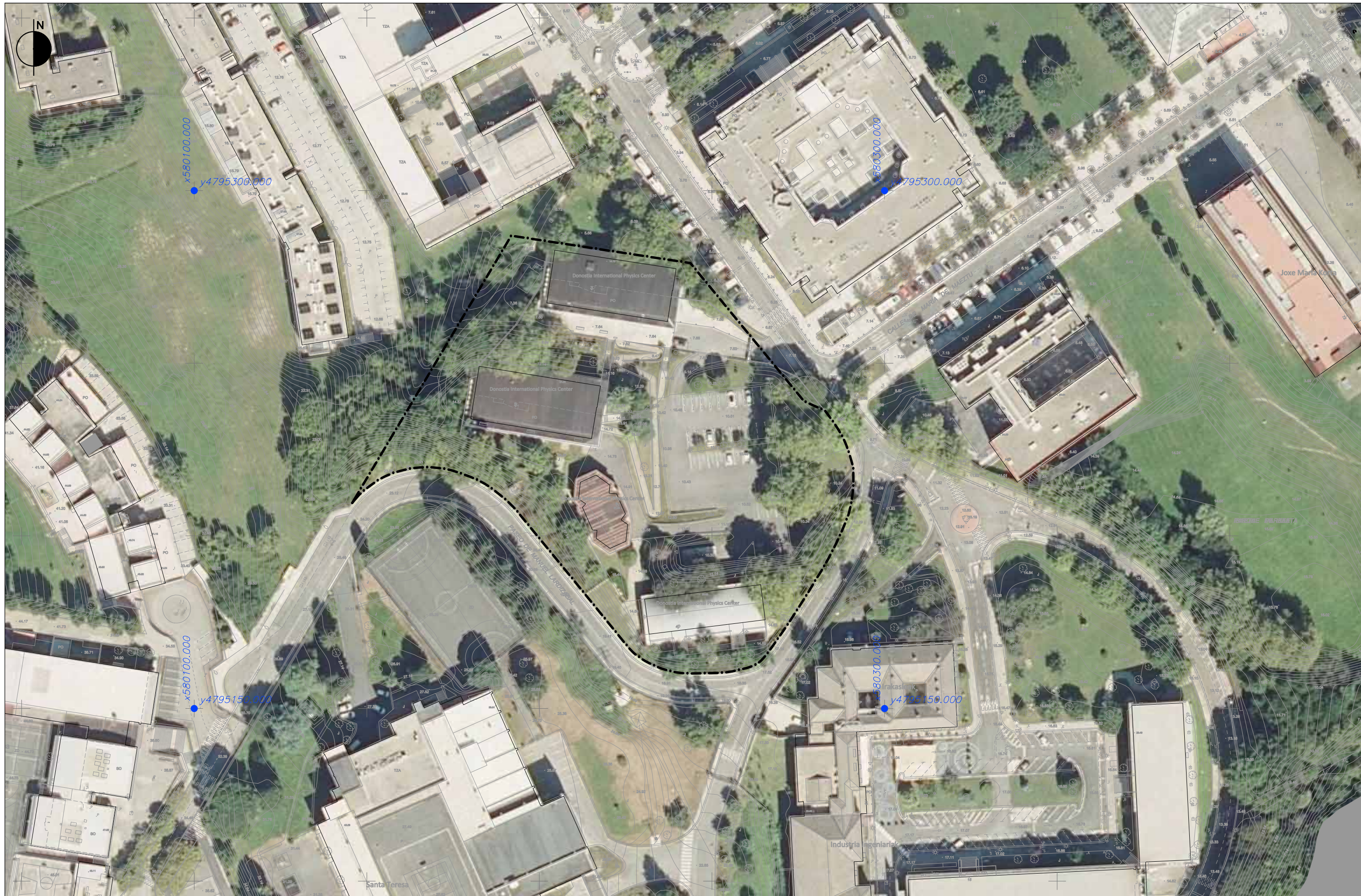
Iñigo Peñalba




Mikel Iriondo







**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**REFERIDO A LA PARCELA "g.00" DEL**  
**AU 10 BERIO DE IBAETA EN LA QUE SE ASIENTA EL**  
**"DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER"**  
 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
 (Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)  
 SETIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
 DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER

Blank space for additional information or notes.


**SITUACIÓN DEL ÁMBITO. ORTOFOTO.**

Plano  
**1**  
 Escala  
**1/1.000**



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**REFERIDO A LA PARCELA "g.00" DEL**  
**AU 10 BERIO DE IBAETA EN LA QUE SE ASIENTA EL**  
**"DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER"**  
 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
 (Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)  
 SETIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR

  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 INIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR

DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER

**EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN**  
**DEL ÁMBITO**

Plano


**2**

Escala

**1/500**



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**REFERIDO A LA PARCELA "g.00" DEL**  
**AU 10 BERIO DE IBAETA EN LA QUE SE ASIENTA EL**  
**"DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER"**  
 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
 (Solicitud de Inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)  
 SETIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.


PROMOTOR  
 DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER

**ALTERNATIVA 0 DE ORDENACIÓN**




Plano  
**3**  
 Escala  
 1/600



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**REFERIDO A LA PARCELA "g.00" DEL**  
**AU 10 BERIO DE IBAETA EN LA QUE SE ASIENTA EL**  
**"DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER"**  
 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
 (Solicitud de Inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)  
 SETIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
 DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER


 LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL  
 LÍMITE PARCELA g.00  
 PARTE DE LA PARCELA g.00 OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN

**ALTERNATIVA 1 DE ORDENACIÓN**




Plano  
**4**  
 Escala  
**1/500**



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**REFERIDO A LA PARCELA "g.00" DEL**  
**AU 10 BERIO DE IBAETA EN LA QUE SE ASIENTA EL**  
**"DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER"**  
 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
 (Solicitud de Inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)  
 SETIEMBRE 2022

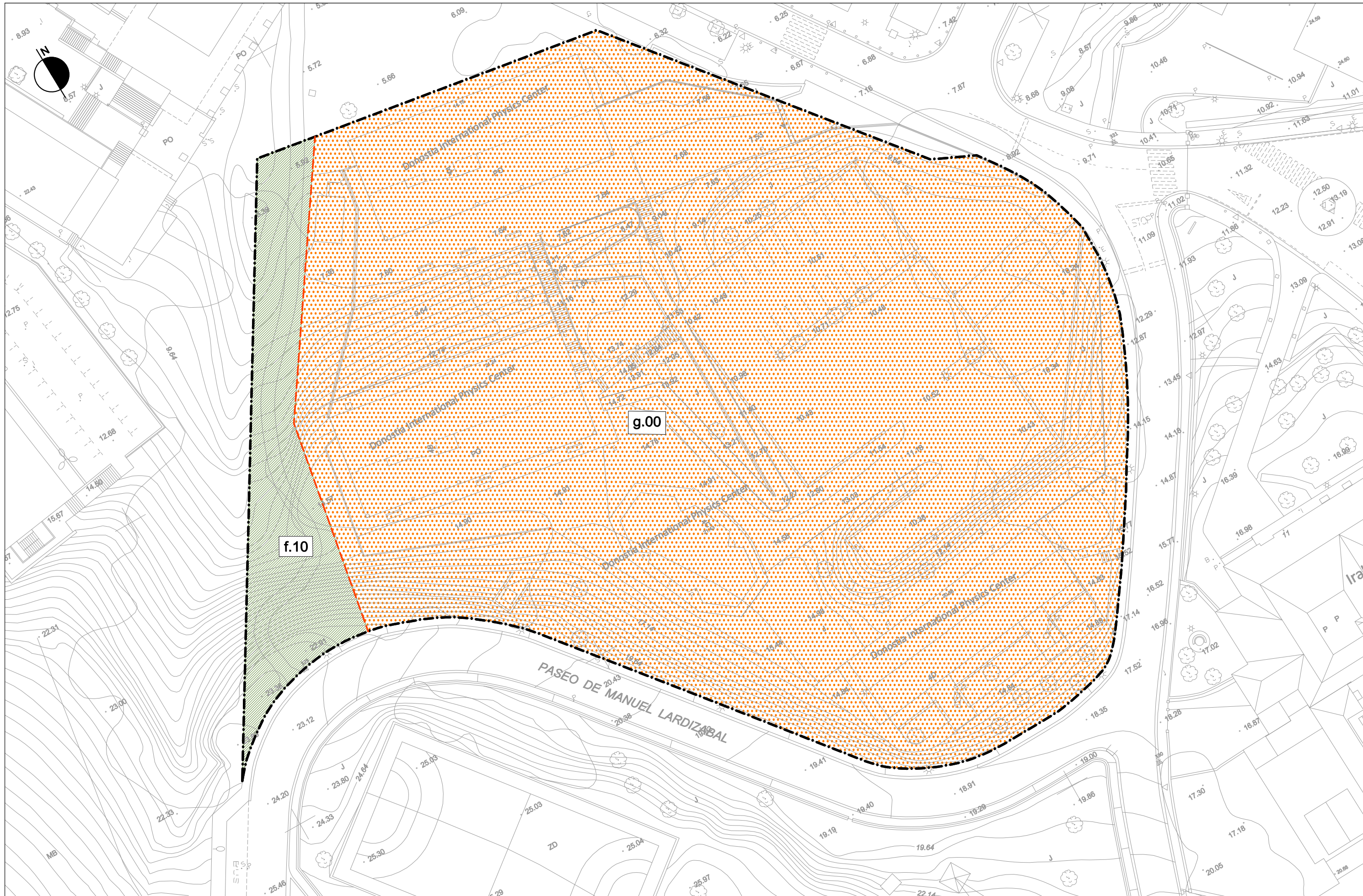
EQUIPO REDACTOR  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIZ, Abogado.

PROMOTOR  
 DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER


 LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL  
 LÍMITE PARCELA g.00  
 PARTE DE LA PARCELA g.00 OCUPABLE POR LA AMPLIACIÓN

**ALTERNATIVA 2 DE ORDENACIÓN**



Plano  
**5**  
 Escala  
**1/500**



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**REFERIDO A LA PARCELA "g.00" DEL**  
**AU 10 BERIO DE IBAETA EN LA QUE SE ASIENTA EL**  
**"DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER"**  
 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
 (Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)  
 SETIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 IRIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
 DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER


-  LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL
-  PARCELA g.00 EQUIPAMIENTO
-  PARCELA f.10 ESPACIOS LIBRES

**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA**





Plano  
**6**  
 Escala  
**1/500**



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**REFERIDO A LA PARCELA "g.00" DEL**  
**AU 10 BERIO DE IBAETA EN LA QUE SE ASIENTA EL**  
**"DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER"**  
 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
 (Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada)  
 SETIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR  
  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 IRIGO PEÑALBA ARRIBAS, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIZ, Abogado.

PROMOTOR  
 DONOSTIA INTERNATIONAL PHYSICS CENTER

-  LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL
-  LÍMITE PARCELA g.00
-  PARTE DE LA PARCELA g.00 OCUPABLE POR LA AMPLIACIÓN
-  ACCESO RODADO A PARCELA

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PROPUESTAS**

Plano  
**7**  
 Escala  
**1/500**