



KREAN, S.COOP.



## Plan Especial de Ordenación Urbana

### Parcela de The English School en el A.U. "IN.07 BARATZATEGI"

Promotor

**The English School**

Fase

**aprobación definitiva**

Fecha

**enero 2021**

Equipo redactor

**Marco Segurola**, geógrafo

**Larraitz Sasiaín**, arquitecto

## índice general

- |              |   |
|--------------|---|
| DOCUMENTO A. | MEMORIA   |
| DOCUMENTO B. | NORMAS URBANÍSTICAS   |
| DOCUMENTO C. | ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y<br>GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN |
| DOCUMENTO D. | ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA                              |
| DOCUMENTO E. | RESUMEN EJECUTIVO   |
| DOCUMENTO F. | PLANOS  |
| DOCUMENTO G. | ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO   |

# A memoria informativa y justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela de The English School en el  
A.U. “IN.07 BARATZATEGI”

# Índice

<b>1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
1.1. Necesidad de traslado de The English School y concesión de uso de la parcela de Intxaurreondo .....	1
1.2. El proyecto educativo de The English School.....	2
<b>2. ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>5</b>
<b>3. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....</b>	<b>9</b>
4.1. Identificación de la parcela .....	9
4.2. Características físicas.....	9
4.3. Infraestructuras existentes .....	10
4.4. Reportaje fotográfico .....	11
<b>5. SITUACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>13</b>
5.1. PGOU de Donostia-San Sebastián .....	13
5.2. Plan Parcial Sector Sur de Intxaurreondo .....	15
<b>6. PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES .....</b>	<b>17</b>
6.1. Regata Siustegi .....	17
6.2. Carretera GI-20 .....	17
6.3. Afecciones acústicas .....	17
6.4. Servidumbres Aeronáuticas.....	18
<b>7. ORDENACIÓN PROPUESTA.....</b>	<b>19</b>
7.1. Alternativas analizadas .....	19
7.2. Descripción de la ordenación propuesta .....	22
7.3. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente.....	26
<b>8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL .....</b>	<b>28</b>
8.1. Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico .....	28
8.2. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente (Documento Ambiental Estratégico) .....	30
8.3. Seguimiento ambiental.....	34
8.4. Otros aspectos considerados .....	36
<b>9. SOSTENIBILIDAD SOCIAL .....</b>	<b>38</b>
9.1. Impacto en función del género.....	38
9.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera .....	38
9.3. Programa de participación ciudadana .....	38
<b>ANEXO I: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO I DE LAS DIRECTRICES APROBADAS POR RESOLUCIÓN 40/2012 DE 21 DE AGOSTO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DEL GOBIERNO VASCO .....</b>	<b>40</b>

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. Necesidad de traslado de The English School y concesión de uso de la parcela de Intxaurrendo

The English School es un centro educativo que lleva más de 25 años realizando sus actividades en dos villas: Villa Ashun y la colindante Txabol Berri, a las que se accede desde el número 64 de la Avda. Alcalde José Elósegui. Estos dos edificios, que en origen eran residenciales, fueron adaptados interiormente para poder albergar la actividad docente. Actualmente tiene concertadas 13 aulas que abarcan desde el primer ciclo de Educación Infantil hasta el segundo ciclo de Educación Secundaria, contando además con un aula de Educación Especial, una Escuela de Música y un comedor. Estos edificios han dotado a esta escuela del ambiente familiar e integrador que siempre ha caracterizado a The English School. Desde aquí se ha formado a varias generaciones de ciudadanos y ciudadanas donostiarras cosmopolitas.

Sin embargo, la ubicación actual del centro hace que sus aspiraciones de excelencia educativa y desarrollo de nuevos métodos educativos se van limitadas. Algunos de los principales problemas de las actuales instalaciones son las dificultades de acceso, tanto al tráfico rodado como de peatones, y los conflictos que esto genera en el entorno; las limitaciones en el espacio físico: reducida superficie de aulas respecto al número de alumnos y alumnas, problemas de accesibilidad, ruido y estrés, ineficiencia energética o la falta de espacio para actividades complementarias, y la situación económico poco sostenible derivada de su situación en régimen de alquiler y del coste que ello supone para el centro.

Estas condiciones tan precarias han llevado a The English School a aprovechar la oportunidad generada por el concurso convocado por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la concesión demanial para la utilización privativa de una parcela de Dominio Público Municipal con destino a equipamiento docente, según el expediente de contratación y los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares aprobados el día 27 de noviembre de 2018 por la Junta de Gobierno Local.

Con fecha de 14 de junio de 2019, la Junta de Gobierno Local acuerda, previa propuesta realizada por la Mesa de Contratación de 11 de junio de 2019, acuerda adjudicar a The English School la concesión de dominio público para la utilización privativa de una parcela de 10.000 m<sup>2</sup> a configurar mediante la segregación de la finca de Dominio Público Municipal que se describe en el apartado 3.1 del presente documento. La concesión de formalizó el 27 de junio de 2019.

La concesión se otorga en los siguientes términos:

- La parcela objeto de concesión deberá utilizarse según su naturaleza y destinarse exclusivamente a la construcción sobre la misma de un edificio que albergue un equipamiento comunitario de uso docente.
- La concesión se otorga por un plazo máximo e improrrogable de 70 años, contado a partir de la formalización de la concesión.
- El precio de adjudicación es un canon anual de 23.924 €.

## 1.2. El proyecto educativo de The English School

### Alternativa educativa y modelo trilingüe pionero

Donostia-San Sebastián es una ciudad acogedora con una ambición de innovación enraizada en las tradiciones ancestrales de la cultura vasca. The English School se orgullece de dotar a la ciudad de una alternativa educativa que facilita la atracción de talento, mediante un aterrizaje suave en una cultura tan multifacética como es la vasca.

Para la sociedad donostiarra, The English School es otra herramienta más que la capacita para atraer talento e integrarlo en nuestra sociedad. Para ello, nuestra escuela internacional ofrece un modelo trilingüe, con un carácter cercano, familiar y personalizado. Nuestro modelo educativo, emplea nuevas metodologías pedagógicas que nos permiten abordar los retos formativos que presentan las sociedades contemporáneas.



### Trilingüismo: una herramienta para la atracción de talento

Donostia es un referente mundial turístico, cultural y gastronómico. Entre otros, cuenta con el Basque Culinary Center, la San Sebastián Gastronomika y una oferta de restauración reconocida a nivel mundial, el Festival de Cine (DSSIFF), Jazzaldia y una amplia programación artístico - cultural todo el año. En las últimas décadas, destaca además el salto cualitativo que ha dado la ciudad en términos de centros tecnológicos y científicos. Gipuzkoa se ha convertido en un polo de atracción de talento en áreas estratégicas para el desarrollo económico de la ciudad. Por ejemplo, la UNESCO estima que el promedio de científicos y tecnólogos en el mundo es de uno cada mil habitantes. En Donostia, sin embargo, el número estimado de trabajadores dedicados a la investigación y la ciencia y tecnología es de unos 4.500 lo que ofrece una tasa superior a uno de cada cincuenta habitantes. En el mundo científico y tecnológico el mercado de trabajo es muy variable y hay un flujo constante de personas. Centros como el Donostia International Physics Center, atrae continuamente a investigadores de renombre internacional, que pasan temporadas largas en la ciudad con sus familias.

Asimismo, otros centros como CIC Nanogune o CIC Biomagune, o el gigante tecnológico Tecnalia, continuamente atraen personal a nuestra ciudad. Este personal altamente cualificado no siempre puede encontrarse en el ámbito guipuzcoano o vasco. En particular, los centros de investigación punteros como Nanogune, Biomagune, Material Physics Center, Basque Center on Cognition, Brain and Language, Biodonostia, Tecnalia, etc. y la misma Universidad del País Vasco se nutren del talento tanto vasco, como del resto de España y del mundo. Muchas veces, este personal altamente cualificado llega junto con sus familias que, a la hora de dar el paso de elegir nuestra ciudad para residir, prefieren colegios internacionales donde el inglés tiene un peso importante junto con la integración y la excelencia. De la misma forma, nuestro colegio acoge a familias que vienen a formar parte de equipos deportivos profesionales.

Por todo ello, la visión que tuvieron hace unos 50 años los fundadores de The English School es particularmente importante hoy en día. Donostia necesita colegios que se adapten a las necesidades de las familias que nos ayudan a impulsar la cultura y gastronomía, así como el polo científico-tecnológico.

El modelo trilingüe que hemos desarrollado en este centro ha demostrado ser óptimo para que las familias cuya lengua materna no es el euskera, se adapten a nuestro entorno de forma paulatina. The English School ofrece un modelo de trilingüismo real de los idiomas inglés, euskera y castellano. El año 2010 fue elegido por el Departamento

de Educación del Gobierno Vasco como Centro de Experimentación Trilingüe. No en vano el profesorado del centro es requerido como formador por Berritzegune, por el Departamento de Educación del Gobierno Vasco, y el centro se ha consolidado como referente en trilingüismo para otros centros de nuestra comunidad.

### Integrados en la cultura vasca

El colegio siempre se ha nutrido de la rica cultura tradicional de nuestra tierra; el euskera es parte fundamental de la educación que ofrecemos. Venimos participando activamente en las actividades tradicionales de nuestra ciudad y ayudando a las familias a integrarse mejor en nuestro entorno. Participa desde hace 30 años en la celebración de la tamborrada infantil. Recientemente, socios y socias de la cooperativa, han decidido formar una sociedad y poder así participar en la tamborrada de adultos. Este es el primer año en el que se formaliza dicha sociedad como "Englishtarrak" que formará una de las tamborradas de adultos que recorren nuestra ciudad cada 20 de Enero.

El colegio celebra anualmente las festividades de Santo Tomás, Euskaren Eguna, Santa Ageda y Ouentzero, y organiza excursiones y teatros relacionados con la cultura vasca y la integración de las familias en ella. El profesorado y el personal de The English School comparten con el alumnado y sus familias el significado de estas celebraciones. Este año el colegio ha participado en el Euskaraldia, impulsando activamente el uso del euskera en el centro y en la sociedad vasca.



### Una educación moderna para nuestra ciudad

Este colegio no sólo presenta un modelo trilingüe, pionero en el área de Gipuzkoa; también es innovador y atractivo por los métodos pedagógicos que integra en su modelo educativo. The English School adopta buena parte de las filosofías educativas contemporáneas, aunque limitadas por sus instalaciones actuales. La implantación de nuevas metodologías pedagógicas permite abordar los nuevos retos educativos que presentan las sociedades contemporáneas. Muchas de estas metodologías están dirigidas a la inclusión y atención a la diversidad, una de las líneas estratégicas de Heziberri 2020.

La inclusión es un concepto que hace referencia al modo en que la sociedad, y la educación obligatoria como parte de ella, deben responder a la diversidad. Para The English School la diversidad es una gran riqueza. Sus alumnos aprenden diariamente a respetar la gran variedad de inteligencias y capacidades del ser humano. A su vez, la diversidad en nuestro alumnado, mejora la colaboración entre ellos al tener una mayor variedad de sensibilidades.

La integración de nuevos métodos de enseñanza y gestión del aula, permiten implementar de una forma óptima los retos educativos actuales. Métodos basados, por ejemplo, en la teoría de Howard Gardner sobre las inteligencias múltiples o en la perspectiva cooperativa de Spencer Kagan, o el método de Montessori que se basa en dos importantes necesidades del desarrollo: la necesidad de la libertad dentro de los límites y un entorno cuidadosamente preparado que garantiza la exposición a los materiales y experiencias. Todos estos métodos de

enseñanza permiten atender de forma individual e integral a los alumnos y alumnas para dar respuesta a sus necesidades y se ven representadas en aspectos como la organización de aula, usando "aulas multiprofesor" o el "flipped classroom", el programa de atención individualizada, el programa de enriquecimiento curricular, etc..

Además de la diversidad cultural y de capacidades, el centro integra programas de otras formas de diversidad como es por ejemplo la de género. The English School está adherido al proyecto INSPIRA STEAM (Science, Technology, Engineering, Arts and Maths) por segundo año consecutivo. INSPIRA STEAM es una iniciativa promovida por la Universidad de Deusto, que cuenta con la colaboración de Innobasque y la financiación de las tres diputaciones forales además de BBK y Roche. INSPIRA STEAM es un proyecto pionero en Euskadi para el fomento de la vocación científico-tecnológica entre las niñas y los niños de primaria y para ello, utiliza por primera vez la técnica del "mentoring" grupal. Mujeres profesionales del mundo de la ciencia y la tecnología acuden a los colegios como referentes para la sensibilización y orientación de las nuevas generaciones. Recientemente, INSPIRA STEAM ha recibido el premio a la mejor propuesta educativa en los Premios Fundación Telefónica al Voluntariado. El colegio cuenta en su comunidad con varias madres que participan en el proyecto como mentoras y son colaboradoras de varias iniciativas relacionadas con la mujer y la ciencia. Este proyecto permitirá mejorar la cultura de la igualdad de género atendiendo en todo momento a la diversidad como forma de ver la vida y el desarrollo futuro de nuestra sociedad.

Otros aspectos importantes en su modelo educativo están relacionados con la educación sostenible y por competencias. Los colectivos que conforman el centro educativo valoran de forma muy importante la educación en la naturaleza y el aprovechamiento de los espacios verdes para la educación. Muchas de las familias tienen asociada a su vida el valor de la preservación de la naturaleza, así como de la respuesta tan positiva que observan en los más pequeños en un entorno verde. The English School colabora con su entorno de una forma sostenible y participa desde hace más de 12 años en el proyecto de Agenda 21 escolar del Gobierno Vasco. Ponemos también nuestra atención al ámbito de la salud mediante el fomento de la educación física y la alimentación saludable. Entre otros programas, desde muy pequeños los niños y niñas del colegio acuden semanalmente a la piscina del polideportivo municipal de Intxaurrendo y el colegio participa y organiza torneos multideportivos con otros colegios de la zona (La Salle San Luis, María Reina, Zurriola Ikastola etc.). Actualmente el colegio desarrolla el proyecto de alimentación divertida y saludable con Askora que nos permite realizar talleres de alimentación saludable y el proyecto Mahi-Mahi seleccionado entre los 4 mejores servicios comerciales del año a nivel internacional.



## 2. ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana está promovido por The English School en calidad de concesionario de la parcela objeto de ordenación y está realizado con la asistencia técnica de LKS Krean.

Según se establece en la adjudicación de la parcela por parte del Ayuntamiento, el ámbito del presente PEOU lo constituye una parcela 10.000 m<sup>2</sup> a configurar mediante la segregación de la finca de Dominio Público Municipal que se describe en el apartado 3.1 del presente documento. El presente PEOU procede a la delimitación de dicha parcela, cuyos límites y características físicas se describen en el apartado siguiente.

El presente PEOU tiene por objeto proceder a la ordenación pormenorizada de dicha parcela en cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares reguladores del concurso para la utilización privativa de la parcela.

Según se establece en dichos Pliegos: "El adjudicatario deberá presentar en el Ayuntamiento para su aprobación todos aquellos instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística que se requieran para la construcción de la edificación planteada. En concreto, se deberá elaborar un Plan Especial de Ordenación Urbana para desarrollar la correspondiente ordenación pormenorizada y dotar a la parcela de la edificabilidad física necesaria. En consecuencia, la edificabilidad física de la parcela será la determinada en el Plan Especial que se apruebe, sin que en ningún caso se puedan superar los 6.000 m<sup>2</sup>(t) s/r."

## 3. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

El día 30 de diciembre de 2019, The English School entrega en el Ayuntamiento de Donostia la documentación correspondiente a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del PEOU, incluyendo un Borrador del PEOU. El 24 de febrero de 2020 el Director de Administración Ambiental comunica que se ha iniciado el trámite de consultas previas. La Resolución de 27 de julio de 2020, del Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, formula el Informe Ambiental Estratégico.

Entre febrero y marzo de 2020 los servicios técnicos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, emiten sus respectivos informes al documento Borrador presentado al trámite de evaluación ambiental estratégica. Los informes recibidos corresponden a los siguientes servicios: Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento; Urbanismo Sostenible; Unidad 1 de Actuaciones Integradas; Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación Ejecución Urbanísticas; Programación, Gestión e Información Territorial y Movilidad. Con fecha 4 de junio de 2020 se mantuvo una reunión con el técnico firmante del informe de la Dirección de Movilidad con el objeto de aclarar algunas cuestiones relativas a su informe.

Todos los informes son favorables de cara a la aprobación inicial del PEOU, si bien algunos de ellos introducen algunas pequeñas correcciones y matizaciones que deberán ser incorporadas previamente a la aprobación definitiva del documento, con excepción del informe de la Unidad 1 de Actuaciones Integradas (ingeniería) que recoge la necesidad de completar algunos aspectos con anterioridad a la aprobación definitiva del documento.

En junio de 2020 se emite el informe de la técnica de Igualdad de la Sección de Igualdad, Cooperación, Derechos Humanos y Diversidad Cultural del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. Dicho informe estable que el presente PEOU si tiene relevancia desde el punto de vista de género y que es necesario elaborar el informe previo de impacto de género.

De esta manera, en julio de 2020 se redacta el documento para su aprobación inicial, dando respuesta a los respectivos informes recibidos. El cuadro siguiente refleja las modificaciones introducidas en el documento como resultado de los informes recibidos.

Origen	Condiciones impuestas	Incorporación al PEOU
Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos	1. Se incluyen las condiciones que se deberán cumplir en materia de prevención de incendios.	1. Si bien el borrador del PEOU incluye en su normativa el artículo 26 "Condiciones de protección contra incendios", se modifica la redacción de dicho artículo reproduciendo literalmente las condiciones recogidas en el informe.
Unidad 1 de Actuaciones Integradas	1. Agua potable: se desplazará el colector de la red de agua potable para que quede integrado en la parcela "e.10".	1. Se incorpora el plano PII.05.1 que refleja la red de abastecimiento de agua en el que se recoge la modificación indicada en la red.
	2. Saneamiento: deberá completarse la información de la red de saneamiento con los desvíos necesarios como consecuencia de la implantación del nuevo edificio.	2. Se incorpora el plano PII.05.1 que refleja la red de saneamiento prevista.
	3. Energía eléctrica: debe completarse el plan con la definición del punto de conexión con la red eléctrica existente, centros de transformación, previsión de potencias, etc.	3. Se incorpora el plano PII.05.2 que refleja la red de energía eléctrica prevista. En el apartado 7.2 de la Memoria, en el bloque "Urbanización" se recoge la potencia calculada.
	4. Telecomunicaciones: debe reclamarse informe de Fomento de San Sebastián relativo a las actuaciones que proceda ejecutar en materia de telecomunicaciones.	4. No se ha recibido hasta la fecha ningún informe relativo a este aspecto.
	5. Parada de bus: deberá recabarse informe de Movilidad que valide el planteamiento realizado.	5. El informe de Movilidad desestima la propuesta de parada de bus. La regulación de este aspecto se realiza según lo acordado con la Dirección de Movilidad.
	6. Pavimentación: Deberá garantizarse que, como mínimo, se construya una acera de 2 m. de anchura libre de obstáculos.	6. En el apartado 7.2 de la Memoria, en el bloque "Urbanización" se recogen los requisitos mínimos de la pavimentación.
Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación Ejecución Urbanísticas	1. Se deberá corregir la indicación realizada en el artículo 19 al definir la servidumbre de paso, que hace referencia a "la parte de la parcela privada situada fuera de las alineaciones máximas de la edificación", ya que la parcela es de titularidad pública.	1. Se corrige el artículo 19 eliminando la mención a la parcela privada.
Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial	1. Se indica la conveniencia de que la delimitación de la parcela se realice en base al sistema de referencia geodésico ETRS89.	1. Se confirma este aspecto en el apartado 4.1. de la Memoria y se incorpora la georreferenciación de los límites de la parcela en el plano PI.02 "Delimitación de la parcela".
	2. La categorización del ámbito será de "suelo urbano consolidado" y no de "suelo urbano no consolidado".	2. Se corrige este aspecto en los artículos 5, 12 y 28 de las normas urbanísticas.
	3. Se deberá sustituir la referencia de edificabilidad urbanística por la de edificabilidad física o bruta. Asimismo no cabe la utilización del concepto "aprovechamiento edificatorio" debiendo sustituirse por el de "edificabilidad física o bruta".	3. Se corrigen ambos términos en los artículos 8 y 28 de las normas urbanísticas.
	4. En el artículo 9 "Condiciones de dominio" se ha de concretar que la parcela es un bien de "dominio y servicio público".	4. Se incluye dicha mención en el artículo 9.

	<p>5. En el artículo 19 "Servidumbres" se hace referencia a la "parte de la parcela privada", cuando la totalidad de la misma tiene naturaleza de bien de dominio y servicio público, -con independencia de su uso privativo-, por lo que deberá suprimirse esa alusión.</p> <p>6. En el documento D "Estudio de viabilidad económico-financiera" se deberá señalar que los costes de las obras complementarias de urbanización pública han de ser asumidas por el promotor de la actuación edificatoria prevista.</p>	<p>5. Se corrige el artículo 19 eliminando la mención a la parcela privada.</p> <p>6. Se incorpora la aclaración indicada.</p>
Movilidad	<p>1. Se desestima como opción válida la propuesta de ubicación de la parada de autobuses recogida en el borrador del PEOU, debido a la pérdida de aparcamiento que supone.</p>	<p>1. Se elimina la ubicación propuesta para la parada de autobuses, a pesar de que había sido propuesta por la propia Dirección de Movilidad. La ubicación concreta de la parada de autobuses se remite al estudio que deberá realizarse para la implantación de un servicio regular de autobús escolar.</p>
	<p>2. Se deberá realizar un análisis previo a la implantación de un servicio discrecional de autobuses que incluya un estudio de flota, dimensiones de la zona de estacionamiento y el acceso de autobús a la zona, entre otros aspectos.</p>	<p>2. Se incluye la exigencia de que, con carácter previo a la implantación de un servicio regular de autobús escolar, se realice un estudio de movilidad, lo que se incluye en la Memoria y en un nuevo artículo (27) de las Normas Urbanísticas que produce un corrimiento en la numeración de los artículos posteriores.</p>
	<p>3. Se ejecutará una acera peatonal elevada entre la calle Arjel y el Parque Siustegi que cierre el Paseo de Otxoki, convirtiendo el final de ésta en una zona peatonal.</p>	<p>3. Se incluye el paso peatonal elevado en el documento: memoria, normas urbanísticas, estudio de viabilidad económico-financiero y planos, como una carga de urbanización.</p>
	<p>4. Las actuaciones a desarrollar en el exterior de la parcela de uso privativo serán abordadas por el promotor de la edificación.</p>	<p>4. Se incluye este aspecto en el documento: memoria y normas urbanísticas, eliminando en la memoria la mención a que el Departamento de Movilidad abordaría las actuaciones en el espacio público que se derivaran del modelo de movilidad establecido.</p>
	<p>5. No se permite la ubicación de plazas de aparcamiento de vehículos en el interior de la parcela de uso privativo en coherencia con los criterios generales de movilidad establecidos.</p>	<p>5. Se matiza este aspecto en la memoria y normas urbanísticas.</p>
Igualdad	<p>1. Se indica que el proyecto sí tiene impacto en materia de género y que deberá elaborarse el informe previo de impacto de género.</p>	<p>1. Se redacta el informe de impacto en función del género de conformidad con el Anexo I de las directrices aprobadas por Resolución 40/2012 de 21 de agosto del Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco, que se incorpora como Anexo I a la Memoria.</p> <p>2. Se incluye en la Normativa Urbanística un nuevo artículo (art. 25) relativo a los criterios de género en los proyectos constructivos que desarrollen el presente PEOU. Se produce un corrimiento en la numeración de los artículos posteriores.</p>
Informe Ambiental Estratégico	<p>1. Establece las medidas protectoras y correctoras que garanticen que el PEOU no vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.</p>	<p>1. Se incluyen las medidas protectoras y correctoras establecidas en el Informe Ambiental Estratégico en el apartado 8.1 de la Memoria.</p>

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en sesión celebrada el 28 de octubre de 2020, acordó la aprobación inicial del PEOU y su sometimiento a información pública (BOG nº 219, de 16 de noviembre de 2020). Con carácter previo a su aprobación definitiva se deberá presentar un nuevo documento que contenga las condiciones señaladas por los servicios técnicos municipales. Durante el periodo de información pública no se han recibido alegaciones.

El presente documento se redacta para su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y recoge los ajustes derivados de los informes técnicos municipales y de los informes sectoriales que se han recibido con posterioridad a la redacción del documento de julio de 2020. El cuadro siguiente refleja las modificaciones introducidas en el documento como resultado de los informes recibidos.

Origen	Condiciones impuestas	Incorporación al PEOU
Fomento de San Sebastián	<ol style="list-style-type: none"><li>En lo que se refiere a las infraestructuras de telecomunicaciones, el proyecto de urbanización complementaria deberá definir las redes necesarias bajo las prescripciones de Fomento de San Sebastián S.A. como Gestor de Infraestructuras de Telecomunicaciones del Ayuntamiento de San Sebastián, previo contraste con los operadores. Se considera oportuno establecer un proceso de trabajo con los promotores que analice las necesarias adaptaciones que deban realizarse y con el suficiente tiempo para desarrollar los trabajos de diseño y definición necesarios.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>Se incorporan estas determinaciones en el apartado 7.2 de la Memoria, en el bloque "Urbanización".</li></ol>
Agencia Vasca del Agua (URA)	<ol style="list-style-type: none"><li>Incluir la cuantificación de la demanda de recursos hídricos necesarios para satisfacer las necesidades de las nuevas propuestas de desarrollo.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>Se incluye el cálculo en el apartado 8.4. de la Memoria, dentro del bloque "Capacidad suficiente de abastecimiento de agua y saneamiento".</li></ol>
	<ol style="list-style-type: none"><li value="2">Incluir Certificado del ente gestor de abastecimiento y saneamiento (Aguas del Añarbe) que garantice la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para acometer la nueva propuesta de desarrollo.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li value="2">Aguas del Añarbe emite su informe con fecha 11 de septiembre de 2020, en lo relativo a la red de alta. El Ayuntamiento deberá hacer lo propio en relación a las redes de baja.</li></ol>
	<ol style="list-style-type: none"><li value="3">Incluir sistemas de drenaje sostenible en la nueva urbanización, tales como superficies y acabados permeables de forma que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente pueda ser compensado o resultar irrelevante.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li value="3">Se incorporan estas determinaciones en el apartado 7.2 de la Memoria, en el bloque "Urbanización".</li></ol>
Dirección General de Aviación Civil	<ol style="list-style-type: none"><li>La normativa urbanística deberá dejar constancia del párrafo relativo a que ninguna construcción supere las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>El artículo 33 del PEOU aprobado inicialmente ya refleja esta cuestión.</li></ol>
	<ol style="list-style-type: none"><li value="2">Se deberá incorporar entre los planos normativos el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li value="2">Se incorpora dicho plano con la denominación PII.07 "Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián".</li></ol>

## 4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

### 4.1. Identificación de la parcela

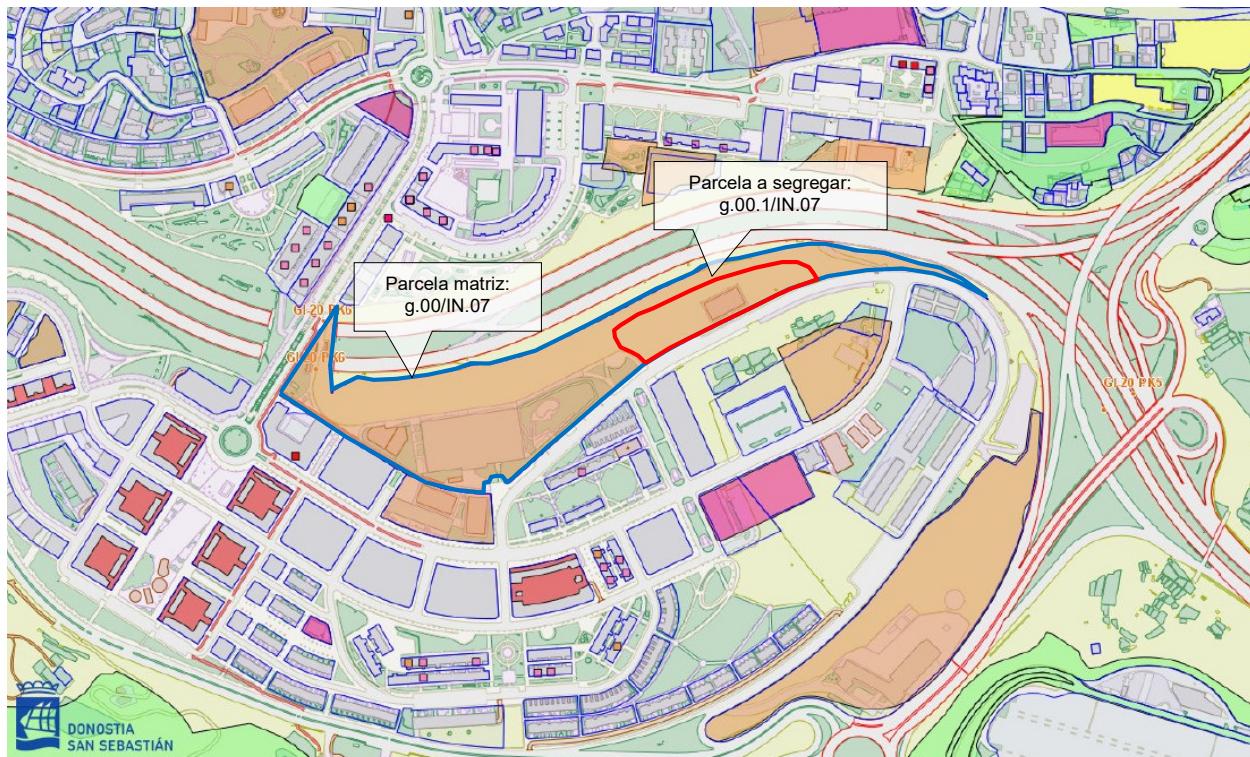
La parcela objeto del presente Plan Especial tiene una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> y está delimitada por el presente PEOU, según lo establecido por los pliegos de procedimiento de adjudicación de la concesión demanial para la utilización privativa de una parcela de dominio público municipal con destino a equipamiento docente. La cartografía utilizada en el presente PEOU es la cartografía municipal que está adaptada al sistema geodésico ETRS89 y el plano PI.02 "Delimitación de la parcela" recoge los límites georreferenciados de la misma.

Esta parcela deberá segregarse de la finca matriz de la que forma parte, parcela del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, identificada como parcela g.00 AU "IN.07 Baratzategi", clasificada como bien de dominio y servicio público, ubicada en Intxaurrondo Sur, que tiene la siguiente descripción:

"Parcela Centro Cívico Intxurrondo Sur. IN.07 Intxaurrondo. Sita en el sector Sur de Intxaurrondo en San Sebastián, de forma irregular y sensiblemente triangular. Tiene una extensión superficial de cincuenta y dos mil ochocientos metros cuadrados y los siguientes linderos: Norte, puntuamente sobre el puente que cruza la Variante de Donostia-San Sebastián; Sur, Parcela ES-3, RM-7, ED.2.2, espacios libres entre ellas y vial de circulación rodada hoy Paseo de Otxoki; y Oeste, vial de circulación rodada que cruza sobre la variante".

La finca matriz está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de San Sebastián, tomo 2491, libro 138, folio 10, finca 6011, inscripción 1<sup>a</sup>. Corresponde con la parcela de referencia catastral 8596041. Está inventariada con la referencia 07138-B1-e, clasificada como bien de dominio y servicio público.

Esta finca está recogida en el inventario de bienes públicos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con la referencia 07138-B-e. La siguiente imagen representa la delimitación de la finca matriz en el inventario de bienes públicos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y la delimitación aproximada de la parcela delimitada en el presente PEOU. La parcela a separar tendrá la denominación de g.00.1/IN.07.



La delimitación de la parcela ha incluido el terreno más llano y aprovechable para la implantación del nuevo centro de The English School. Se trata de un terreno alargado que se dispone en dirección suroeste-nordeste, en paralelo a Otxoki Pasealekua y la variante de Donostia.

El terreno tiene una pendiente reseñable que va descendiendo en sentido oeste-este. El punto más alto se sitúa a la cota 56,30, junto al Parque de Siustegi y el Centro Cívico Intxaurrondo y el más bajo se localiza en torno a la cota 46, en el extremo contrario, con lo que hay una diferencia de cota de unos 10 m. en sentido longitudinal. Transversalmente, la diferencia de cota entre la parcela y la carretera GI-20 varía entre los 9 m. en la zona más alta (oeste) y unos 2-3 m. en la zona más baja (este). El tramo de Otxoki Pasealekua que linda con la parcela desciende en sentido oeste-este, desde la cota 56,25 a la 49,25, lo que supone una diferencia de cota de 7 m. en 205 m. de longitud, lo que da lugar a una pendiente del 3,41%.

En el interior de la parcela existe una pista deportiva abierta al público que cuenta con un vallado perimetral y con alumbrado público. En el extremo este existe también una zona con un vallado perimetral y su propia puerta de acceso. El resto del ámbito tiene vegetación herbácea y, en el interior de la parcela existen varios ejemplares de árboles de cierto porte.

Al pie del talud existente entre la parcela y la variante discurre una escorrentía, aparentemente generada por las obras de la variante, que recoge las aguas de escorrentía de esta zona. En la página web IDE de la Agencia Vasca del Agua (URA) aparece denominada como Siustegiko erreka, si bien a través del reconocimiento del terreno realizado se ha podido comprobar que no lleva agua de forma permanente, ya que el cauce estaba seco en los momentos en los que se ha visitado. En esta zona se localiza la vegetación de mayor porte y densidad.

La acera pública que discurre por el lado norte de Otxoki Pasealekua desde el Centro Cívico Intxaurrondo hacia el este no tiene continuidad hasta el tramo existente junto a la pista deportiva. Se ve interrumpida por un tramo en el que el pavimento está en mal estado y que se utiliza habitualmente como aparcamiento en batería.

El vial rodado (Otxoki Pasealekua) tiene muy poco tráfico en este tramo ya que no conecta con nada, con excepción de la parcela del Cuartel de la Guardia Civil de Intxaurrondo contra el que finaliza este vial, en lo que constituye un acceso secundario a dicho cuartel.

Existe una dotación importante de plazas de aparcamiento junto al vial. En la zona de acceso al Cuartel de Intxaurrondo hay unas 30-35 plazas aproximadamente están ocupadas por vehículos siniestrados.

#### 4.3. Infraestructuras existentes

La parcela cuenta con todos los servicios en sus inmediaciones, tal como se refleja en el plano PI.04 "infraestructuras existentes".

Si bien existe una red de alumbrado público a lo largo de este lado de Otxoki Pasealekua, no existen luminarias a lo largo de todo el frente de la parcela, con excepción de la pista deportiva existente en el centro de la misma.

#### 4.4. Reportaje fotográfico





## 5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

### 5.1. PGOU de Donostia-San Sebastián

El planeamiento urbanístico vigente en Donostia-San Sebastián es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 (Boletín Oficial de Gipuzkoa del 19 de noviembre de 2010).

Actualmente se está tramitando una Modificación puntual del PGOU que supone una revisión completa de las Normas Urbanísticas Generales. Esta Modificación ha sido aprobada inicialmente el 28 de febrero de 2019 (BOG nº 57 de 25 de marzo de 2019). El presente PEOU toma como referencia el contenido de la citada Modificación del PGOU a la hora de hacer referencia a las Normas Urbanísticas generales, ya que previsiblemente entrará en vigor con anterioridad a la aprobación inicial del presente documento, con lo que le será de aplicación.

La parcela objeto del presente PEOU forma parte del A.U. "IN.07 Baratzategi" (Intxaurrondo). Este ámbito se corresponde con la extensión urbana de Intxaurrondo situada al Sur de la carretera-variante. Este ámbito se extiende desde el cementerio de Polloe, al Oeste, hasta Garbera, al Este. Y linda al Sur con el área recreativa rural de Ametzagaina, correspondiente al parque de Lau-Haizeta. Tiene una superficie de 612.159 m<sup>2</sup>.

Se trata de un Ámbito desarrollado en su totalidad, para el que se plantea la consolidación de sus características morfológicas sin que se consideren incrementos significativos de la edificabilidad existente, y en el que las nuevas previsiones van encaminadas básicamente a la mejora equipamental y la resolución de cuestiones propias de la movilidad y el transporte. La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano. El PGOU convalida el planeamiento urbanístico formulado en desarrollo del Plan General de 1995.

La parcela objeto del presente PEOU se incluye dentro de la Zona "G.00-1 / IN.07 – Equipamiento comunitario (S.G.)", con una superficie de 119.130 m<sup>2</sup>.

El artículo 26 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU establece el **régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "G.00 Equipamiento comunitario (SG)"**.

#### 1.- Definición.

Zonas integradas en la red de sistemas generales del municipio, destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario general, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas tanto del conjunto de la población de Donostia-San Sebastián, como de servicio y proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.

#### 2.- Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades característicos y compatibles en la zona.

Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido tanto en las disposiciones legales vigentes, como en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

En ese contexto, los parámetros reguladores de la edificación, incluida la edificabilidad de las zonas globales públicas y/o partes públicas de las mismas tienen, a todos los efectos, la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

Por su parte, los parámetros reguladores de la edificación, incluida la edificabilidad, de carácter general o estructural de las zonas globales privadas y/o partes privadas de las mismas, tienen esa misma naturaleza estructural.

En ambos niveles de ordenación, esos parámetros inciden o pueden incidir tanto en la consolidación de edificaciones preexistentes como en la previsión de nuevas edificaciones.

### 3.- Régimen general de uso.

El uso característico es el uso de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades.

Como usos compatibles o admisibles se establecen los usos de espacios libres, aparcamiento, terciario (de forma excepcional), residencial (una vivienda auxiliar al servicio de los usos de equipamiento) e infraestructuras de servicios, quedando prohibidos los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y objetivos propios de esta zona.

El artículo 46 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU establece el **régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “g.00 Equipamiento comunitario”**.

#### 1.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

#### 2.- Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades característicos y/o admisibles en este tipo de parcelas.

Las edificaciones responderán a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en función de las condiciones de uso específicas asignadas bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, bien en el correspondiente estudio de detalle.

Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en el planeamiento urbanístico y, en su caso, en las ordenanzas municipales.

En ese contexto, los parámetros reguladores de la edificación de carácter pormenorizado, incluida la edificabilidad, de esta tipología de subzona, tanto sea de titularidad pública como privada, se corresponden con los asociados a las situaciones siguientes:

- \* La consolidación de las edificaciones existentes, siempre que así se prevea bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.
- \* La consolidación de las edificaciones existentes, reajustada en los términos planteados bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.
- \* Los nuevos desarrollos previstos bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, sean o no complementarios de otros preexistentes.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los parámetros siguientes:

A.- Usos característicos: usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades.

B.- Usos compatibles:

- \* Uso de espacios libres.

- \* Usos terciarios, en las modalidades compatibles con los usos característicos, previstos expresamente en el contexto bien de la ordenación pormenorizada bien de la elaboración y tramitación del o de los correspondientes proyectos, salvo que, por cualquier circunstancia, su implantación esté contemplada en el marco de la ordenación estructural.
- \* Usos residenciales:
  - Uso de vivienda:

Se autoriza la implantación, como máximo, de una (1) vivienda como uso auxiliar y al servicio de los usos de equipamiento, en los supuestos y en las condiciones establecidas en tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.
  - Uso de residencia colectiva.
- \* Uso de aparcamiento.
- \* Usos de infraestructuras de servicios urbanos.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta parcela.

#### 4.- Régimen jurídico.

Esta parcela tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de esta tipología de titularidad predominantemente pública, tanto sobre como bajo rasante de las mismas, usos y locales sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en locales destinados a usos terciarios, de equipamiento y aparcamiento, así como en otros auxiliares de los anteriores. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

De igual manera, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de esta tipología de titularidad predominantemente privada, tanto sobre como bajo rasante de las mismas, usos y locales sujetos al régimen de titularidad pública.

Complementariamente, tratándose de parcelas de esta tipología, de titularidad privada, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de la misma, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo de ella tendrá la extensión espacial asociable a la edificabilidad y a las construcciones autorizadas en la misma sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, referidas a la totalidad de los terrenos de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

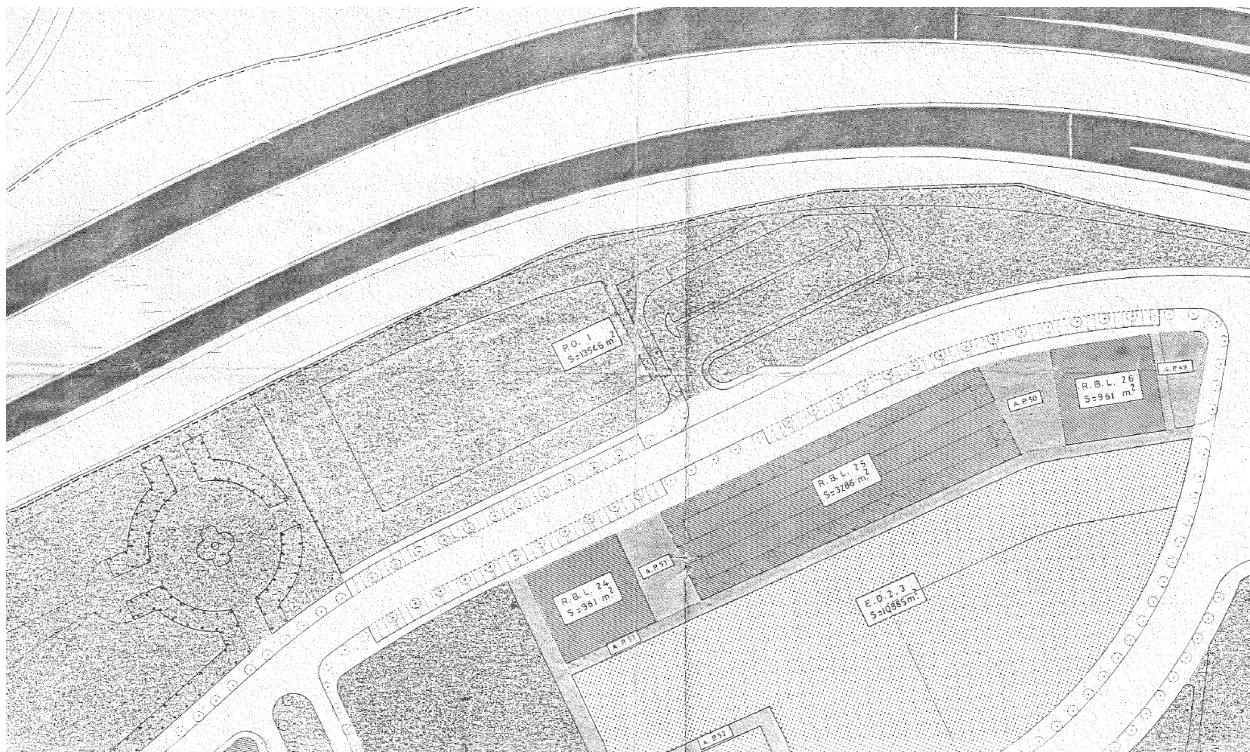
#### 5.2. Plan Parcial Sector Sur de Intxaurrendo

El PGOU convalida el planeamiento formulado en desarrollo del Plan General de 1995. A su vez el PGOU de 1995 convalida el planeamiento anterior aprobado. El documento que estableció originalmente la ordenación pormenorizada de este ámbito es el Plan Parcial del Sector 11, Sector Sur de Intxaurrendo, según documento redactado en octubre de 1989.

El ámbito del presente PEOU forma parte de la parcela P.D. 1 que tiene las siguientes características:

- Parcela: P.D.1
- Superficie: 13.546 m<sup>2</sup>

- Uso: Parque Deportivo
  - Sup. construida máx.: 5.500 m<sup>2</sup>(t)
  - N° máx. plantas: PB+2



### **Plan Parcial Sector Sur Intxaurreondo. Zonificación pormenorizada (detalle parcela P.D. 1)**

El Plan Parcial prevé una superficie muy generosa para el uso de Parque Deportivo, con una superficie total de 57.495 m<sup>2</sup> destinada a este uso, lo que supone un 12,20% de la superficie del sector (471.640 m<sup>2</sup>).

La superficie de parque deportivo se divide en tres parcelas, dotando de edificabilidad a las parcelas 1 y 2 y dejando a la parcela 3 como un equipamiento deportivo al aire libre sin prever edificabilidad para ella. Precisamente esta parcela 3 ha sido la que acoge el Polideportivo de Intxaurrondo que constituye el principal equipamiento deportivo del entorno. La parcela 2 fue destinada a viviendas dotacionales, previa declaración de su innecesidad como equipamiento deportivo, y la parcela 1 permanece vacante desde entonces.

La construcción del Polideportivo de Intxaurrondo ha dotado al barrio de los equipamientos deportivos necesarios.

Por otro lado, el PGOU vigente, tal como hemos visto en el apartado anterior, recoge esta parcela como equipamiento comunitario genérico, ya que la legislación urbanística vigente no establece una dotación específica para equipamiento deportivo.

## 6. PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES

El ámbito objeto del presente PEOU constituye una parcela de suelo urbano y es el resultado de un proceso anterior de planeamiento y ejecución urbanística, lo que hace que sus condicionantes ambientales y sectoriales sean bastante limitados. No existen valores ambientales reseñables en su entorno y no ha acogido actividades potencialmente contaminadoras del suelo. Se recogen a continuación los principales aspectos considerados, sin perjuicio de los aspectos analizados en el Documento Ambiental Estratégico.

### 6.1. Regata Siustegi

Al norte del ámbito se localiza el nacimiento de la regata Siustegi que discurre en una pequeña vaguada en paralelo a la carretera GI-20 y desemboca en el Puerto de Pasaia en la zona de La Herrera, tras discurrir soterrada por buena parte de su recorrido bajo la GI-20 y la zona de servicio portuaria.

Esta regata no aparece grafiada en el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, lo que llevaría a la conclusión de que se trata de un cauce de nivel hidráulico 00, lo que corresponde a una escorrentía. Esta consideración de escorrentía se ha podido corroborar en las inspecciones visuales realizadas, en las que se ha comprobado que no llevaba agua. Según esto, habría que respetar unos retiros mínimos de 5 m. por parte de la edificación en aplicación de la Ley de Aguas.

No se han identificado problemas de inundabilidad definidos en el entorno de dicho curso de agua.

### 6.2. Carretera GI-20

El ámbito objeto del presente PEOU se sitúa próximo a la carretera GI-20, variante de Donostia-San Sebastián, que forma parte de la Red de Interés Preferente (red naranja). Nos encontramos dentro de la zona de protección de dicha carretera, que se extiende hasta los 50 m. de la misma, según se recoge en el artículo 53 de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Según el artículo 57 de dicha Norma Foral, queda prohibida toda construcción a menos de 8 m. del borde o línea exterior de la explanación de la carretera y la distancia mínima que deberá respetar cualquier edificación será de 25 m., medidos desde la línea exterior de la explanación.

En las zonas de suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las anteriormente señaladas cuando la existencia de varios edificios marquen alineaciones de hecho que así lo aconsejen. En caso de existencia de Plan de Ordenación, la distancia será la exigida en el mismo.

### 6.3. Afecciones acústicas

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto. A tal efecto, el presente PEOU incorpora un Estudio de Impacto Acústico como Anexo I.

El ámbito del presente PEOU forma parte de la Zona de Protección Acústica Especial de "Urumea", declarada por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en 2017. La delimitación de la Zona de Protección Acústica Especial "Urumea" incluye completamente los barrios de Egia, Gros e Intxaurrondo, así como parte de los barrios Ategorrieta

Ulia, Bidebieta, Loiola y Martutene.

La declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE) se extiende a aquellas zonas de la ciudad en las que se superan los objetivos de calidad acústica previstos en la legislación vigente. La declaración de ZPAE requiere la delimitación del área, la identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica y la elaboración de un plan zonal que concretará las medidas correctoras a implantar en cada ZPAE, los responsables de la implantación y los recursos económicos y la viabilidad económica de las soluciones propuestas.

En la ZPAE Urumea se establece como objetivo primordial la reducción de la afección acústica durante el periodo nocturno, puesto que es el periodo más desfavorable y es cuando la población tiene mayor sensibilidad al ruido, por su derecho al descanso.

Para reducir el impacto sonoro de la carretera GI-20 en la zona de Intxaurrendo Sur, se plantea la construcción de una pantalla acústica en la zona del talud existente al norte de la parcela delimitada por el presente PEOU.

Para reducir la afección del ruido generado por las calles urbanas, se plantean medidas ligadas al modelo de movilidad, como la introducción y expansión de carriles-bici, las mejoras en el transporte público, la definición de áreas 30, las medidas de reducción de la velocidad, la promoción del uso de la bicicleta, la promoción de vehículos con motores híbridos y eléctricos y las medidas de concienciación.

#### 6.4. Servidumbres Aeronáuticas

El término municipal de Donostia-San Sebastián está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, situado en Hondarribia (Orden FOM/2617/2006). El término municipal está situado en la zona centro-norte de la zona de servidumbre de la operación de aeronaves del aeropuerto de San Sebastián.

El ámbito objeto del presente PEOU si sitúa en el entorno del límite exterior del área de aproximación intermedia IAC 1 y 2, cuyo plano de aproximación se sitúa a la cota 1.045 m. También está próximo a la derrota nominal de aproximación frustrada IAC 1 y 2.

Teniendo en cuenta que nuestro ámbito se sitúa entorno a las cotas 46-56, existe una distancias de más de 989 m. respecto al plano de aproximación de las aeronaves.

En cualquier caso el presente PEOU deberá contar con el informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento con anterioridad a su aprobación definitiva.

## 7. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 7.1. Alternativas analizadas

#### Alternativas de ubicación

The English School ha realizado un análisis de alternativas sobre posibles ubicaciones para el traslado de su centro escolar. Se han analizado diversas alternativas en otros puntos del municipio que se han descartado fundamentalmente por razones de movilidad. Todas ellas suponían una mayor distancia de los lugares de residencia de los alumnos del centro, lo que hubiera supuesto un incremento de la movilidad forzada, junto con mayores dificultades para canalizar la movilidad hacia el transporte público o los medios no motorizados.

La alternativa de ubicación en el Paseo de Otxoki, además del hecho de que el Ayuntamiento haya sacado a concesión administrativa su uso privativo, tiene en la movilidad su gran ventaja. Se encuentra relativamente cerca de la ubicación actual del centro, dentro de su mismo ámbito de influencia, lo que reduce las necesidades de movilidad. La mayor cercanía del centro al domicilio de los alumnos permite la posibilidad del acceso al centro por medios no motorizados. Por otro lado, además del servicio de transporte escolar que pudiera habilitarse, la ubicación está cerca de la estación de Euskotren de Intxaurrondo (Metro de Donostialdea), lo que permite una buena accesibilidad en transporte público por parte del amplio ámbito geográfico servido por dicha infraestructura.

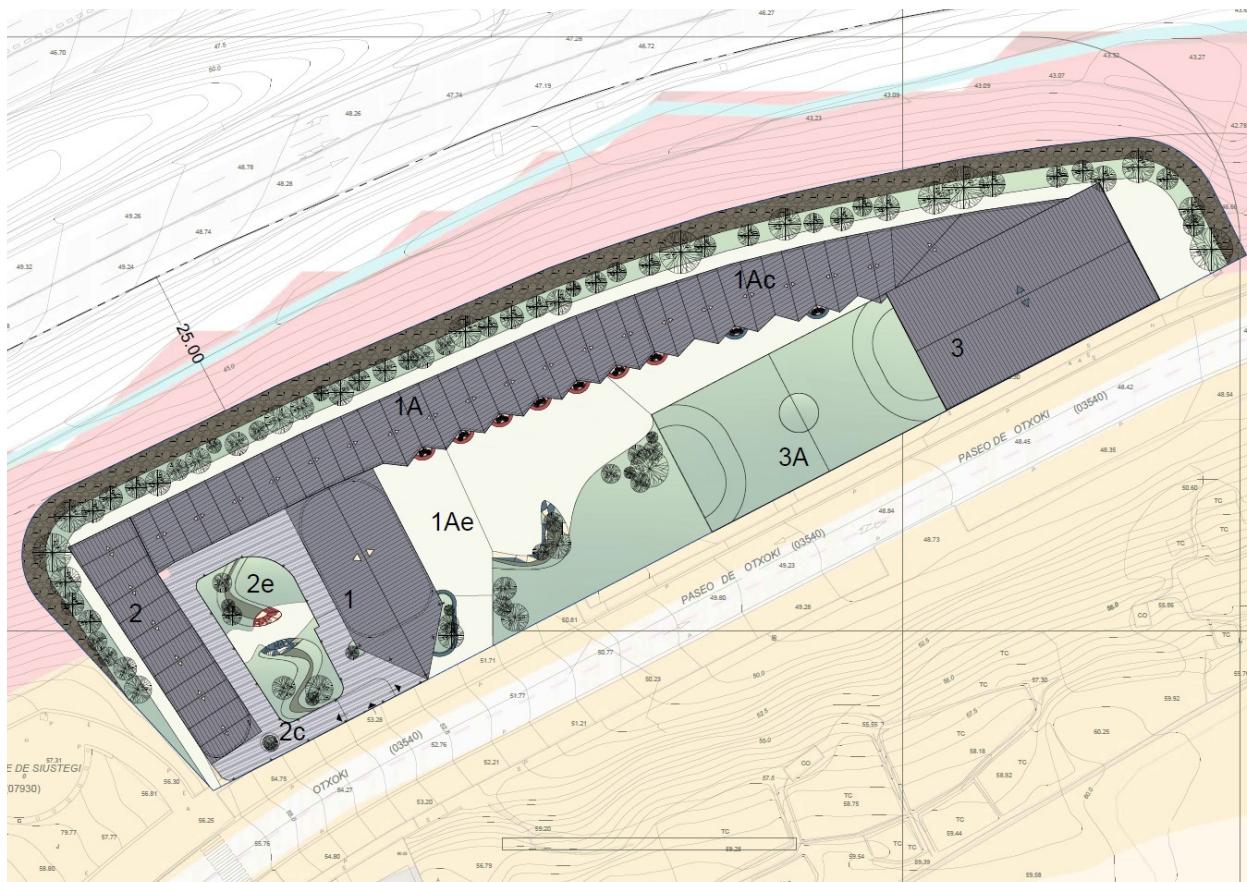
#### Alternativa 1

En diciembre de 2018 se redactó un primer anteproyecto realizado por encargo de The English School que formó parte de la documentación incluida en su propuesta al concurso convocado por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para la cesión del uso privativo de la parcela.

Este Anteproyecto identifica que el ruido es el principal problema de la parcela y enfoca el diseño del edificio para hacer frente a esta cuestión. Se plantea una triple barrera acústica consecutiva constituida por una escollera perimetral, un caballón perimetral de tierra contiguo a la escollera y una edificación que constituye un muro perimetral continuo que protege a los espacios libres interiores.

El edificio central (1) y el aulario de primaria, secundaria y bachillerato (1A) se disponen a dos alturas y esta última cuenta con un espacio de recreo exterior cubierto (1Ac). La zona de educación infantil (2) tiene una única altura y tiene su propio espacio de recreo exterior (2e). Cuenta también con instalaciones deportivas cubiertas (3) y descubiertas (3A). Todos los edificios cuentan con un muro ciego de hormigón en la fachada hacia la carretera GI-20 que podría contar con algún revestimiento vegetal y se abren hacia la zona interior de la parcela.

Esta propuesta constituye un primer ejercicio de implantación del centro escolar en la parcela, si bien ha sido descartado por el promotor ya que no responde a sus requerimientos funcionales ni a sus posibilidades económicas.



El edificio no responde a los requerimientos funcionales y pedagógicos del centro por las siguientes razones:

- La disposición de la edificación genera distancias muy grandes entre las diferentes partes del centro lo que genera dificultades de comunicación, grandes recorridos para los profesores, etc.
- Las diferentes piezas están muy separadas unas de otras, lo que no favorece la intercomunicación entre los alumnos que es uno de los objetivos pedagógicos pretendidos.
- Las aulas dan directamente al exterior sin que existan espacios protegidos intermedios fuera del aula.
- El esquema es muy rígido y no permite ampliar los ciclos educativos con la implantación de más aulas.

La propuesta no se adapta a los criterios de movilidad/accesibilidad/seguridad establecidos por la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián:

- El acceso a la parcela se produce a través de Otxoki Pasealekua. Con el planteamiento realizado no es posible que el acceso al centro se produzca desde el parque Siustegi, criterio de ordenación establecido para garantizar la seguridad de los usuarios del centro.

Desde el punto de vista técnico y económico resulta insostenible por las siguientes razones:

- No se adapta a la topografía, sino que genera una plataforma única a la misma cota, lo que da lugar a movimientos de tierras muy costosos. La plataforma prevista se extiende hacia terrenos en talud próximos a la carretera. Además, no se relaciona con el vial de Otxoki pasealekua que va descendiendo en sentido oeste-este.
- El edificio resulta muy inefficiente constructivamente ya que requiere una cantidad enorme de elementos estructurales, fachadas y cubiertas en relación a la superficie construida.

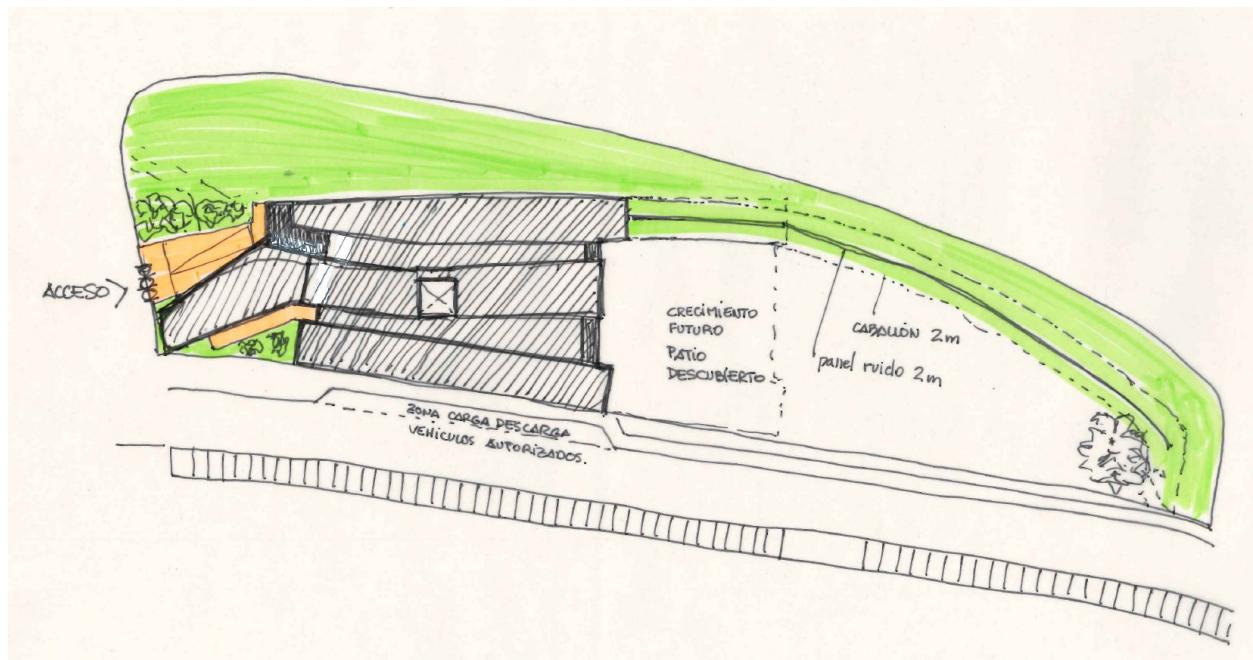
- Sus características constructivas hacen que resulte muy poco eficiente desde el punto de vista energético y que su mantenimiento sea muy costoso.
- La superposición de medidas constructivas para resolver el problema acústico resulta desproporcionada.
- El coste económico de toda la actuación: movimiento de tierras y obra civil + edificación + energía y mantenimiento, resulta insostenible económicamente y no puede ser abordado con los limitados recursos económicos de que dispone The English School.

Si bien el ruido es el principal problema de esta parcela, esta propuesta constituye un ejemplo de que no se puede enfocar el diseño de manera tan acusada a resolver un problema concreto, sin dar una respuesta global a todas las necesidades y circunstancias que confluyen en el proyecto.

## Alternativa 2

Realizada exactamente un año después de la anterior, esta alternativa pretende dar respuesta a los requerimientos funcionales y pedagógicos del centro, con una implantación menos agresiva en la parcela y una solución constructiva más eficiente y abordable con los recursos económicos disponibles, sin perder de vista la necesidad de resolver el grave problema que supone la contaminación acústica generada por la GI-20.

Es el resultado de un proceso de trabajo realizado en colaboración con los responsables de la dirección general y dirección pedagógica del centro, con los profesores, padres de alumnos y gestores del centro, y con las direcciones de Urbanismo y Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.



Es la alternativa que se desarrolla en el presente PEOU y cuyas características se detallan en el apartado siguiente. La edificación se concentra en la parte alta de la parcela, en la proximidad de Siustegi Parkea, lo que tiene, entre otras, las siguientes ventajas:

- El edificio se relaciona mejor con la trama urbana existente y se conecta con los itinerarios peatonales y ciclistas existentes.
- El acceso a la parcela y a la edificación se produce desde Siustegi Parkea, lo que constituye un

criterio básico para garantizar la seguridad de los usuarios al centro.

- La edificación se adapta a la topografía, lo que reduce el movimiento de tierras necesario.
- El edificio resuelve las conexiones interiores de la parcela y la diferencia de cota entre la zona de acceso y la de los patios exteriores.
- El edificio resultante es mucho más compacto, lo que permite una mayor eficiencia constructiva y energética, lo que redunda en un menor consumo de materiales y energía, tanto en la fase de construcción como en la de mantenimiento.
- Se favorece la relación entre los alumnos y profesores de los diferentes niveles educativos, se potencian los espacios de uso común y se reducen los recorridos en el interior del centro.
- Existe una posibilidad de ejecución por fases que permite ampliaciones futuras en función de las necesidades.

## 7.2. Descripción de la ordenación propuesta

### Delimitación de la parcela

El presente PEOU procede a la delimitación de la parcela objeto de la concesión de uso privativo que será objeto de segregación de la finca matriz de la que forma parte. Se ha delimitado una superficie de 10.000 m<sup>2</sup>, tal como se establece en la documentación administrativa de la concesión de uso privativo. La cartografía utilizada está adaptada al sistema de referencias ETRS89 y los límites de la parcela están georreferenciados.

En la zona colindante con Otxoki Pasealekua la delimitación de la parcela se ajusta al límite de la parcela de equipamiento comunitario g.00/IN.07 con la red de comunicación viaria. En la parte oeste, se delimita la parcela manteniendo una separación de 2 m. al parque Siustegi. El resto del perímetro se delimita ajustando la parcela a la superficie de referencia y buscando incorporar los suelos con topografía más favorable y que puedan ser efectivamente aprovechables.

### Criterios de movilidad/accesibilidad/seguridad

El presente PEOU asume los principios generales establecidos por la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, que son los siguientes:

- El principio básico es que la seguridad de los estudiantes y de los peatones es lo primero.
- La puerta de acceso al centro constituye el principal punto crítico en el que se concentran los problemas de atropellos, congestión, etc.
- Hay una mala experiencia con el funcionamiento cotidiano de la movilidad en los centros escolares. Al tratarse de una nueva implantación, hay que prevenir desde el proyecto y el planeamiento los problemas que van a surgir en el futuro.
- El coche no es bienvenido. Hay que facilitar el acceso en autobús, potenciar la bicicleta y favorecer la conexión con el Metro (hay dos paradas muy próximas). Hay que aprovechar que la parcela está muy bien cubierta por el transporte público.
- Hay que evitar puntos críticos desde la planificación del ámbito: evitar zonas ciegas, recovecos y espacios oscuros que puedan ser peligrosos, especialmente desde la perspectiva de género.

La ordenación planteada en el presente PEOU asume las decisiones de diseño planteadas por la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián que se derivan de los principios generales anteriormente

establecidos. Estos criterios de diseño se reflejan en el plano de ordenación PII.01 “Ordenación general. Alineaciones y rasantes” y en las normas urbanísticas:

- Acceso al centro: El acceso al centro se tiene que ubicar necesariamente hacia Siustegi Parkea. Esta opción permite que el tránsito sea seguro. Además, permite una conexión fácil y segura con los itinerarios peatonales, con el transporte público, con el Polideportivo de Intxaurrondo y con el itinerario peatonal ciclista que llega hasta las proximidades del Centro Cívico.
- Aparcamiento de bicicletas: se ubicará en el interior de la parcela junto al acceso a la misma.
- Sentidos de circulación: Los sentidos de circulación del tráfico en la ordenación propuesta no corresponden con los actualmente existentes. El plano PII.01 recoge los sentidos de circulación proyectados. La principal novedad es que el tramo de Otxoki Pasealekua lindante con la parcela pasa a ser de sentido único, en sentido este-oeste, con prohibición de acceso en sentido contrario salvo a vehículos autorizados. Se contempla la posibilidad de que Otxoki Pasealekua tenga una circulación continua con este sentido de circulación, sin la interrupción que supone el Cuartel de la Guardia Civil.
- Continuidad a los itinerarios peatonales: Se ejecutará una acera peatonal elevada entre la calle Arjel y el Parque Siustegi que cierre el Paseo de Otxoki, convirtiendo el final de ésta en una zona peatonal.
- Servicio de autobús<sup>1</sup>: previamente a la implantación de un servicio regular de autobús escolar, se deberá realizar un análisis que incluya un estudio de flota, dimensiones de la zona de estacionamiento y el acceso de autobús a la zona, entre otros aspectos. Este estudio podrá establecer diferentes escenarios temporales según la evolución de las necesidades. Se ha optado por no incluir en el PEOU una ubicación concreta para la parada de autobuses, remitiendo esta decisión al estudio que se realice y a los posibles escenarios temporales que se definan, debiéndose garantizar en todo caso el tránsito seguro de personas entre el autobús y el centro.
- Aparcamiento en el interior de la parcela: No se permite la ubicación de plazas de aparcamiento de vehículos en el interior de la parcela de uso privativo en coherencia con los criterios generales de movilidad establecidos.

## Modelo de implantación

Tal como se comentado en el análisis de alternativas, la ordenación propuesta plantea concentrar la edificación en la zona oeste de la parcela, que constituye la zona más elevada, lo que tiene, entre otras, las ventajas ya indicadas en el apartado anterior: conexión con la trama urbana y con los itinerarios peatonales y ciclistas; seguridad para los usuarios con el acceso desde Siustegi Parkea; reducción del movimiento de tierras necesario; mayor eficiencia constructiva y energética; mejora de las interrelaciones entre alumnos y profesores de los diferentes niveles y posibilidad de futuras ampliaciones.

La zona de pistas deportivas y recreativas se concentra en la zona más baja de la parcela, con excepción de un pequeño patio para educación infantil previsto junto a este módulo, cerca de la entrada del centro.

El plano PII.02 “Ordenación general. Secciones” permite ver la disposición de la edificación en sección transversal y longitudinal.

## Edificabilidad/perfil edificatorio/altura

La edificabilidad máxima está limitada a los 6.000 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante que establecen los Pliegos que regulan la concesión del uso privativo de la parcela.

<sup>1</sup> En su emplazamiento actual, The English School no cuenta con un servicio regular de autobuses, salvo para los desplazamientos a excursiones y otras salidas programadas, que constituyen un servicio discrecional y que se producen de forma puntual y planificada y se organizan fuera de las horas punta de la actividad escolar. La implantación de este servicio dependerá de la evolución de las necesidades del nuevo centro.

En cualquier caso, es preciso señalar que en el momento de fijarse esta cifra de edificabilidad los criterios del cómputo de la edificabilidad eran diferentes a los que se van a aplicar en el presente PEOU.

La normativa urbanística general del PGOU en ese momento, permitía una mayor flexibilidad a la hora de considerar las superficies bajo rasante (no incluidas en la edificabilidad establecida en los Pliegos), o también permitía limitar la superficie computable a la vinculada con los usos principales, mientras que los usos auxiliares al principal no computaban. Esto hacía que existiera una posibilidad de que la superficie realmente construida fuera superior a la edificabilidad urbanística sobre rasante.

Actualmente, la Modificación del PGOU que se está tramitando actualmente y que será de aplicación al presente PEOU establece criterios mucho más restrictivos a la hora del cómputo de la edificabilidad. Según estos criterios computa todo lo que emerja más de 1,20 m. sobre la rasante del terreno que le rodea (en la parte proporcional de la planta que emerja). Esto hace que la edificabilidad fijada pueda resultar escasa en función de las ampliaciones que se quieran ejecutar en un futuro.

Se establece un perfil máximo de 4 plantas sobre rasante y una bajo rasante y una altura máxima de 14 m. El perfil y la altura máximos se establecen tomando como referencia el punto más desfavorable que corresponde con la zona de patios exteriores, tal como se refleja en el plano PII.02 “Ordenación general. Secciones”.

### Desarrollo en fases

La ordenación propuesta está pensada para su desarrollo en fases, tal como se recoge en el plano PII.03 “Fases de actuación”.

Dentro de la Fase 1 se contempla toda la edificación prevista para la implantación inicial del centro en esta parcela como traslado desde su ubicación actual. La edificación prevista comprende todos los espacios necesarios para el funcionamiento del centro en los diferentes niveles educativos: infantil, primaria, secundaria y bachillerato. El edificio integra una zona deportiva cubierta a la misma cota que las pistas deportivas exteriores.

La ordenación propuesta contempla la posibilidad de que la edificación pudiera ampliarse en un futuro sobre el patio descubierto que se habilitaría en la primera fase. Esta ampliación sería necesaria en el caso improbable de que se implantara una segunda línea educativa, lo que supondría duplicar el número de aulas. También podría ser necesaria en el caso de que surjan necesidades específicas de espacios no contemplados actualmente en la primera fase.

### Aparcamiento

No se permite la ubicación de plazas de aparcamiento de vehículos en el interior de la parcela de uso privativo en coherencia con los criterios generales de movilidad adoptados, tal como recoge el informe de la Dirección de Movilidad. Por otro lado, la normativa general del PGOU de Donostia-San Sebastián prevé la posibilidad de que el planeamiento pormenorizado reduzca o, incluso, elimine la previsión de aparcamiento de vehículos que se establecen con carácter general.

Se establece una dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento para bicicletas por cada 100 m<sup>2</sup>(t), en cumplimiento de la normativa general del PGOU de Donostia-San Sebastián. El aparcamiento para bicicletas se ubicará en la zona de acceso al centro, junto a Siustegi Parkea.

### Urbanización

La urbanización de la parcela de uso privativo contempla la habilitación de los patios de juegos exteriores, la creación de una barrera de protección acústica para dichos espacios, el tratamiento de las zonas verdes y espacios ajardinados y el vallado perimetral de la misma.

Se plantean también obras complementarias de urbanización pública en suelo de dominio y uso público exterior a la parcela, cuyos costes serán asumidos por el promotor de la actuación edificatoria prevista. Las obras incluyen la habilitación de una zona de carga descarga exclusiva para vehículos autorizados: servicios de comedor,

mantenimiento, etc.; la configuración de una acera continua a lo largo de todo el frente de parcela; la ejecución de un paso peatonal elevado entre la calle Arjel y el Parque Siustegi, para completar una red de itinerarios peatonales seguros; las obras necesarias para la dotación de servicios a la parcela y la reposición de los servicios afectados y completar el alumbrado público a lo largo de la acera contigua al nuevo centro escolar.

El plano PII.04 refleja las obras de urbanización previstas y los planos PII.05.1 y PII.05.2 recogen los esquemas de las infraestructuras.

Algunos aspectos a tener en cuenta:

- Las características técnicas de la urbanización superficial y de las redes cumplirán las especificaciones establecidas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- La reposición de la acera colindante con el nuevo centro escolar garantizará, como mínimo, una acera de 2 m. libre de obstáculos.
- Se repondrá la línea de abastecimiento de agua que queda en el interior de la parcela de uso privativo de manera que discorra por el viario público.
- Se ha estimado una potencia de energía eléctrica 600 kW con lo que el suministro tendrá que ser en media tensión, tomando como base la ITC-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, por asimilación al uso comercial o de oficinas.
- Se debe contemplar la correspondiente dotación de hidrantes tipo enterrado en acera, modelo San Sebastián, de forma que la distancia máxima entre ellos sea inferior a cien metros, medida por espacios públicos. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

Por indicación de la Agencia Vasca del Agua (URA), se deberán incluir sistemas de drenaje sostenible en la nueva urbanización, tales como superficies y acabados permeables de forma que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente pueda ser compensado o resultar irrelevante.

En lo que se refiere a las infraestructuras de telecomunicaciones, el proyecto de urbanización complementaria deberá definir las redes necesarias bajo las prescripciones de Fomento de San Sebastián S.A. como Gestor de Infraestructuras de Telecomunicaciones del Ayuntamiento de San Sebastián, previo contraste con los operadores. Fomento de San Sebastián, considera oportuno establecer un proceso de trabajo con los promotores que analice las necesarias adaptaciones que deban realizarse y con el suficiente tiempo para desarrollar los trabajos de diseño y definición necesarios.

### Protección contra el ruido

La contaminación acústica generada por la GI-20 constituye el principal problema ambiental existente en esta zona. El Estudio de Impacto Acústico que forma parte del presente PEOU analiza esta cuestión y plantea las medidas a adoptar para garantizar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica establecidos en la normativa vigente.

Se plantean dos tipos de medidas:

- En lo que se refiere a los espacios edificados: la arquitectura resolverá esta problemática ya sea ubicando junto a las fachadas más expuestas al ruido los usos menos exigentes o, si esto no fuera posible, garantizando niveles de aislamiento suficientes.
- En lo que se refiere a los espacios libres, la propuesta pasa por la construcción de una protección perimetral frente al ruido. El análisis acústico realizado ha llegado a la conclusión de que se necesita una barrera de 4 m. de altura para lograr los objetivos de calidad acústica previstos. Para lograr este objetivo, se plantea un caballón de tierras de 2 m. de altura a lo largo de todo el perímetro de los espacios de juego y ocio al aire libre, culminado con una pantalla acústica de otros 2 m. sobre dicho caballón. El proyecto de ejecución podrá adoptar otras soluciones alternativas que permitan lograr el mismo objetivo, buscando siempre la mejor integración visual y paisajística que sea posible.

Cabe señalar el impacto positivo que la implantación de The English School va a tener en las zonas residenciales colindantes en materia acústica. La construcción del centro, tanto los espacios edificados como los no edificados, va a suponer una barrera acústica mucho más importante que la prevista dentro del plan zonal para la Zona de Protección Acústica Especial de "Urumea", cuyo resultado previsible será la reducción de los niveles de ruido generado por la carretera GI-20 que llegan a las viviendas situadas en este entorno.

### 7.3. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente

Se recoge a continuación una síntesis explicativa del cumplimiento de las principales determinaciones normativas de rango superior que la ordenación pormenorizada tiene que tener en cuenta:

- Planeamiento general: La ordenación propuesta en el presente PEOU es coherente con los usos global y pormenorizado de equipamiento comunitario establecido en la ordenación pormenorizada del A.U. "IN.07 Baratzategi" y con la regulación de este uso que hacen las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Donostia-San Sebastián.
- Ordenación pormenorizada: El presente PEOU define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- Edificabilidad máxima: Se respeta la edificabilidad máxima sobre rasante establecida en los Pliegos reguladores de la concesión del uso privativo de la presente parcela.
- Relación con el cauce: Cualquier actuación ejecutada en desarrollo del presente PEOU respeta un retiro al cauce de la regata Siustegi superior a los 5 m. que establece la Ley de Aguas.
- Retiros a carreteras: Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU respetan los retiros mínimos de 25 m. a la carretera GI-20 establecidos por la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.
- Aparcamientos: El presente PEOU mantiene la exigencia de aparcamiento de bicicletas establecida en el PGOU de Donostia-San Sebastián. No se permite la implantación de aparcamiento de vehículos en el interior de la parcela de uso privativo en coherencia con los criterios generales de movilidad establecidos por el Ayuntamiento para el ámbito, según establece el informe de la Dirección de Movilidad. El PEOU tiene potestad para ello según lo establecido en el PGOU de Donostia-San Sebastián.
- Vegetación: Se establece la obligatoriedad de plantar o conservar 1 árbol por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de la construcción, con lo que se cumple el artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos. Esto será justificado en el Proyecto de Ejecución.
- Accesibilidad: El presente PEOU no modifica las condiciones de pendiente del vial público colindante (Otxoki Pasealeku), que es del 3.41%, lo que cumple la normativa de accesibilidad. La urbanización complementaria permitirá dar continuidad a la acera pública a lo largo del frente de parcela, lo que se realizará en cumplimiento de las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000).

- Calidad acústica: Se cumplirán los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior que serán de 60 para el periodo día. No se contemplan los periodos tarde y noche ya que el centro escolar carece de actividad en estos períodos.
- Servidumbres aeronáuticas: Cualquier elemento que se construya en esta parcela no superará la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

## 8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

### 8.1. Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

La Resolución de 27 de julio de 2020, del Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, formula el Informe Ambiental Estratégico del PEOU.

Dicha Resolución determina que, de acuerdo con los términos recogidos en el Informe Ambiental Estratégico y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la citada Resolución, sí como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no es previsible que las determinaciones del PEOU vayan a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, no es necesario que dicho plan se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la Resolución por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en el Plan Especial.

Con respecto al ruido, el principal foco de ruido es la carretera GI-20, quedando el ámbito objeto del Plan dentro de la zona de afectación de esta infraestructura, por lo que cualquier actuación a desarrollar en esta zona deberá contar con el preceptivo informe del órgano gestor de esta infraestructura.

Por lo que respecta al futuro desarrollo urbanístico previsto en él, se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica que le sean de aplicación a esta área acústica de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.

Si fuera el caso, deberán adoptarse, con anterioridad a la concesión de la licencia de edificación, las medidas técnica y económicamente proporcionadas, encaminadas a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior (a 2 m. de altura del suelo, en las zonas no edificadas; y en la totalidad de las fachadas con ventana, a todas sus alturas, en las zonas edificadas), así como, en todo caso, orientadas a cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación, en función del tipo de recinto (aulas y salas de lectura) y de los períodos de día, tarde; estos aislamientos de fachada deberán quedar específicamente justificados en el proyecto de edificación.

A tal efecto, se adoptarán las medidas correctoras señaladas en el Documento Ambiental relativas a la construcción de una pantalla (pantalla acústica, dique o talud, o una combinación de ambas) de 4 metros.

Además, se seguirá la recomendación de colocar aulas y salas de lectura en las fachadas no orientadas a la autopista GI-20; en caso de imposibilidad, se implementarán los niveles de aislamiento necesarios para cumplir los OCA aplicables en el interior de dichas aulas y salas de lectura, convenientemente justificados en el proyecto de ejecución del edificio, donde se indicará el tipo de carpintería a utilizar para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.

Igualmente, con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos, se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible.

Por otra parte, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos constructivos guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, las medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras del proyecto derivadas del Plan, serán:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos

relacionados con períodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc. Se deberán tomar las medidas oportunas para evitar que el cauce próximo al ámbito del Plan pueda verse afectado por el desarrollo de las actuaciones.

- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las labores de tala y desbroces necesarias, la apertura de accesos de obra y las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las cassetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental y concretamente evitando la afección a la zona de alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, situándose en zonas impermeabilizadas.
- Los diferentes residuos generados, incluyendo los procedentes de excavaciones y los resultantes de las operaciones de preparación de los diferentes tajos, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas que les sean de aplicación.
- Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.
- Control de los suelos excavados: cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicado al Ayuntamiento de San Sebastián y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Además, en cuanto al reciclaje de residuos de obra, con el fin de impulsar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y, en especial, en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, debe fomentarse, por este orden: la prevención, reutilización, reciclado y otras formas de valorización, de los residuos de construcción y demolición y, en su caso, que los destinados a operaciones de eliminación reciban un tratamiento adecuado, debiendo asegurarse la conformidad de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición del proyecto de obras con la normativa, en esta materia.
- De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril) y en las normas complementarias. Se respetará un horario de trabajo diurno.
- Se dispondrá de dispositivos de limpieza de los vehículos y de la maquinaria, incluyendo plataformas de lavado de las ruedas para evitar el transporte de barro o polvo y los viales utilizados para camiones, para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.
- Las actuaciones de ajardinamiento tendrán en cuenta las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.
- Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, prioridad 17, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, deberán considerarse las recomendaciones de las guías técnicas de edificación sostenible, publicadas por Ihobe, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas

medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

## **8.2. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente (Documento Ambiental Estratégico)**

Se reproducen a continuación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en el Documento Ambiental Estratégico redactado para someter el PEOU al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

### **8.2.1. Medidas para la fase previa de desarrollo del PEOU**

Todas las medidas serán de aplicación para los proyectos que desarrollen el Plan Especial:

- **Para del control y vigilancia ambiental de la obra,** será necesario contratar un equipo multidisciplinar de especialistas que controlen la correcta aplicación de las medidas de prevención y corrección de impactos. Colaborarán en todo momento con la Dirección de Obra controlando los aspectos relacionados con este apartado del presente documento.
- **Se procederá a la delimitación de la superficie que va a ser afectada,** así como los retiros aplicables según legislación sectorial con el objeto de evitar la afección a zonas que no estén contemplados dentro del Plan Especial.
- **Se protegerá el arbolado** de las zonas aledañas para evitar su deterioro.
- Se redactará un **Plan de Obra**, donde se recogerán las distintas fases del proyecto, así como un **Manual de buenas prácticas ambientales** para su utilización por el personal de obra.
- Se estará a lo dispuesto en las diferentes **Ordenanzas municipales** sobre alumbrado exterior, tráfico, accesibilidad, movilidad, ruidos, jardinería, etc.
- Se ejecutará una **limpieza al finalizar la obra**, garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, así como su gestión.
- El criterio a seguir debe ser que **el balance de tierras sea neutro**, es decir, que no haya excedentes significativos que deban depositarse fuera del ámbito ni necesidades importantes de materiales de préstamo del exterior. Este aspecto será prácticamente alcanzable en este caso, no obstante, el movimiento de tierras debe ser el mínimo posible, utilizando los excedentes en la propia obra para otras necesidades como por ejemplo para la mitigación del impacto sonoro.
- Los accesos de obra, el parque de maquinaria, las áreas de almacenamiento temporal de materiales de obra, de acopios temporales de tierra vegetal, de materiales de préstamo y de residuos generados en la obra se ejecutarán en su conjunto, **sobre la base de criterios de mínima afección ambiental**.

- El Plan Especial, con objeto de potenciar sistemas urbanos eficientes desde el punto de vista energético, adoptará medidas referentes a la regulación de soluciones constructivas eficientes para el edificio proyectado, requerimientos de iluminación de bajo consumo en los espacios públicos, exigencia de instalaciones de rendimientos energéticos bajos, y potenciación de equipamientos de obtención de energía a partir de energías renovables siempre que sea posible.

### 8.2.2. Fase de Construcción y Explotación

Al igual que en el anterior apartado, las medidas correctoras y protectoras se aplicarán al proyecto que desarrolle el Plan Especial:

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
Implantación de todas las medidas contempladas derivadas del Informe Ambiental Estratégico del Gobierno Vasco	Todos los que se vean afectados.
<p>La puesta a punto de la maquinaria, los cambios de aceite y trabajos de hormigón se realizarán en zonas habilitadas para tal uso. En estas zonas se deberá garantizar que, en el caso de que se generen vertidos accidentales, no se produzca una contaminación de los cauces cercanos ni del subsuelo. Para ello, se impermeabilizarán las áreas destinadas a la reparación y cambios de aceite de la maquinaria.</p> <p>La Contrata deberá garantizar que en la zona de ubicación del parque de maquinaria el suelo esté impermeabilizado, y en el caso de que se generen vertidos accidentales, tener preparado un protocolo de actuación. Se instalará un punto limpio en la zona de obras.</p> <p>Gestión de tierras y sobrantes: los sobrantes de excavación generados en los diferentes proyectos se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.</p> <p>La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se ajustará a las directrices establecidas en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.</p> <p>Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.</p> <p>La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.</p>	Suelo (contaminación de suelo y subsuelo). Gestión de residuos
Control de los suelos excavados: cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 10.2 de la Ley 1/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.	Suelo (contaminación de suelo y subsuelo). Gestión de residuos.

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
<p>Para evitar vertidos accidentales o negligentes de aceites, hidrocarburos o cualquier material contaminante, en el Programa de Vigilancia Ambiental se deberán incorporar pautas y prescripciones de obligado cumplimiento a tener en cuenta por la Dirección Ambiental, como la prohibición de depósitos temporales o permanentes no proyectados en áreas desde las que por escorrentía se pueda afectar a los cursos de agua. De igual forma, el parque de maquinaria se deberá instalar en áreas impermeabilizadas.</p> <p>La conservación de la calidad de las aguas subterráneas debe basarse en el principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, estableciendo los medios y las debidas medidas de seguridad necesarias.</p>	Hidrología superficial/subterránea y calidad del agua.
<p>Durante las obras, maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h en la zona de trazado.</p> <p>Se abordará una revisión documental de las tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a combustión, emisiones y nivel de ruidos, para comprobar el cumplimiento de la normativa de emisiones.</p> <p>Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.</p> <p>Utilización de toldos en aquellos camiones que transporten materiales susceptibles de generar un aumento de la concentración de polvo atmosférico.</p> <p>Cumplimiento de las ordenanzas reguladoras en lo relativo a emisiones a la atmósfera.</p>	Aire (aumento de sólidos en suspensión emisión de partículas de NOx, CO...).
<p>Se procederá a la delimitación precisa del ámbito de actuación, a fin de evitar cualquier afección innecesaria sobre los árboles próximos.</p> <p>Valorar la necesidad de realizar riegos sobre la vegetación aledaña en caso de que partículas en suspensión se hayan depositado sobre árboles y jardines próximos.</p> <p>Se evitará la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras en los movimientos de tierras, para lo que se adoptará un código específico de buenas prácticas.</p> <p>La restauración del ámbito se efectuará con plantas autóctonas y resilientes al cambio climático.</p>	Vegetación.
<p>Cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el R.D 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002.</p> <p>El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas y vías de entrada y de salida que resulten menos molestas para los habitantes del entorno.</p>	Ruidos (corrección del impacto acústico).

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
<p>El horario de las obras deberá ser diurno, incluyendo restricciones en los días festivos y en los fines de semana.</p> <p>Asimismo, la Dirección de Obra deberá dar las órdenes oportunas para que se cumplan los horarios de actividad previstos.</p> <p>Durante la fase de funcionamiento, será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, con el fin de garantizar la calidad acústica del entorno y cumplir con los valores límite establecidos.</p> <p>Cumplimiento de todas las recomendaciones emanadas el estudio acústico realizado para el Plan Especial.</p>	Ruidos (corrección del impacto acústico).
<p>Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente.</p>	Contaminación lumínica.
<p>Se debe aumentar la eficacia en la utilización de los recursos naturales (materias primas, agua, energía, etc.) y dar el máximo valor a los subproductos generados. Para ello se propone el desarrollo de sistemas para el ahorro de agua y energía, nuevas tecnologías, elaboración de planes de ecodiseño, etc. Se fomentará el ahorro energético.</p>	Cambio climático. Eficiencia energética.
<p>En todo caso, se recomienda la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación.</p> <p>Los materiales de fachada y cubiertas serán de calidad, debiéndose cuidar compositorivamente los volúmenes, colores y texturas. Coherencia cromática con el entorno. Tener en cuenta el cambio de color de los materiales con el paso del tiempo.</p> <p>Durante la fase de funcionamiento se recomienda un mantenimiento eficaz y sistemático de los edificios, que incluye limpieza, orden general y retirada de elementos obsoletos.</p>	Paisaje
<p>Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.</p>	Patrimonio Cultural
<p>Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, deberán considerarse las recomendaciones de la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.</li> <li>- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.</li> <li>- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.</li> <li>- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.</li> </ul>	Edificación y construcción sostenible Movilidad, accesibilidad y seguridad.

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
<ul style="list-style-type: none"><li>- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.</li><li>- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.</li><li>- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.</li><li>- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.</li><li>- Uso del suelo. Reducción en la ocupación del suelo.</li><li>- Movilidad y transporte. Reducción de los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas.</li></ul> <p>Cumplimiento de todos los principios establecidos por la Dirección General de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián</p>	<p>Edificación y construcción sostenible Movilidad, accesibilidad y seguridad.</p>

### 8.3. Seguimiento ambiental

El programa de Vigilancia Ambiental tiene como finalidad controlar el desarrollo de las actuaciones, minimizar o evitar las afecciones ambientales identificadas y supervisar la ejecución de las medidas de integración ambiental que se establecen en este documento ambiental y que pueda establecer el órgano ambiental en su informe. De esta forma, los objetivos fundamentales que se persiguen son:

- Verificar la correcta ejecución de todas las obras que desarrollará el Plan Especial, de forma que se cumplan las medidas preventivas y correctoras previstas.
- Comprobar que los impactos producidos son los previstos, tanto en magnitud como en lo que se refiere al elemento afectado.
- Detectar si se producen impactos no previstos en este documento ambiental, y poner en marcha las medidas correctoras pertinentes en caso necesario.
- Seguir la evolución de las medidas preventivas y correctoras adoptadas, y comprobar la eficacia de las mismas. Determinar, en caso negativo, las causas que han provocado su fracaso y establecer las nuevas medidas a adoptar en este caso.
- Asesorar a la Dirección de Obra en aspectos ambientales del proyecto.

#### 8.3.1. Indicadores de control

Será la Dirección de Obra la encargada de garantizar la adecuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras propuestas y de establecer en su caso nuevas medidas.

Se han diferenciado varias fases para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción proyectos de desarrollo.
- Fase de obras.

#### 1.- Fase de control de los Documentos de Desarrollo

Se comprobará que todos los proyectos de edificación y urbanización contienen toda la documentación y estudios específicos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, así

como los diferentes informes sectoriales y permisos de obra del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Una vez realizado el replanteo de las diferentes actuaciones sobre el terreno, se llevará a cabo una revisión in situ del mismo al objeto de garantizar que no se generan impactos evitables, y se definirá una franja de ocupación mínima. Se comprobará el jalonamiento o vallado de la superficie de las obras, caminos, e instalaciones auxiliares.

## 2.- Fase de obras

- Control del plan de obra.
- Control del manual de buenas prácticas.
- Control de la aplicación de todas las medidas del presente documento y del Informe de Impacto Ambiental por parte de Gobierno Vasco.
- Control del área de afección.
- Control de la gestión de residuos y sobrantes de excavación.
- Control sobre el suelo y subsuelo.
- Control del ruido y de la calidad del aire.
- Control sobre el sistema hidrológico.
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.

## 3.- Control Documental del Plan de Vigilancia Ambiental

- Archivo de medios materiales: Toda la documentación relativa a los medios materiales que se utilicen en las obras deberá ser recopilada sistemáticamente en un Archivo específico.
- Diario de Seguimiento Ambiental: Se confeccionará un documento donde se registrará toda la información sobre observaciones efectuadas, incidencias producidas, acciones emprendidas y nivel de cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- Informes-resumen periódicos: Un resumen de las observaciones efectuadas, de los resultados obtenidos y de las conclusiones y recomendaciones emitidas, etc., por la Asesoría Ambiental deberán ser entregados mensualmente durante la fase de obras y trimestral durante la fase de funcionamiento.
- Informe anual de Medidas Correctoras: Con el fin de reflejar la evaluación de la eficacia de las medidas correctoras y su grado de implantación, se elaborará un Informe Anual de Implantación de Medidas Correctoras.

### 8.3.2. Objetivos de los indicadores de control

Las medidas de control necesarias para llevar a cabo el seguimiento de los impactos generados por las intervenciones previstas, así como de la ejecución y eficacia de las medidas correctoras propuestas, en especial en la fase de obras, se centran en la vigilancia del cumplimiento de:

- Las medidas especificadas en el apartado correspondiente de este documento ambiental.
- Las medidas que imponga el órgano ambiental en su Informe de impacto ambiental (art. 47 Ley 21/2013).

El responsable de la correcta vigilancia ambiental de las obras y documentos de desarrollo del Plan Especial, será el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y del Promotor del Plan Especial. Para ello, deberá contarse con un técnico/a ambiental especializado/a durante las obras.

Por otro lado los responsables del control que pueden referirse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE, son entre otros facultativos, la dirección facultativa de la obra y en último extremo los servicios técnicos municipales. Estas exigencias del CTE y de la normativa vigente para la gestión de residuos, establecen de manera detallada las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de las obras y posteriormente para el uso y mantenimiento de la instalación resultante.

Se proponen los siguientes indicadores cuantitativos para el seguimiento.

Indicador de control	Objetivo de cumplimiento
Cumplimiento normativo.	En los proyectos y obras que desarrollen el Plan Especial se garantizará el cumplimiento de las determinaciones de carácter ambiental, de movilidad, accesibilidad y seguridad recogidas en las diferentes autorizaciones, licencias, informes, etc., de las diferentes administraciones implicadas.
Control de ruidos y vibraciones.	Verificar el correcto estado de la maquinaria en lo referente al ruido emitido por la misma (control de la ficha ITV)  Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica.  Cumplimiento de las determinaciones del estudio acústico.
Control sobre la contaminación atmosférica	Presencia de sistemas de limpieza de camiones de obra, y buen funcionamiento en las zonas de salida de camiones en el límite del recinto de obras.
Control sistema hidrológico.	Garantizar la no afección a cursos fluviales cercanos y cumplimiento de las medidas correctoras al respecto.  Ausencia de turbidez en cursos hídricos receptores.  Asegurar el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas durante las obras.
Protección del suelo y subsuelo	Presencia de área impermeabilizada. Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento.
Protección de la cubierta vegetal	Comprobación de las medidas sobre la vegetación cercana a las obras (arbolado urbano).  Comprobación de la ausencia de vegetación invasora.
Control de los residuos.	La dirección facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del plan de la gestión de residuos.  Tratamiento y gestión adecuada de residuos peligrosos y de aceites usados y evitar vertidos incontrolados o ilegales.  Gestión correcta de los materiales de desecho.  Comprobación y control de la aplicación de la campaña general de limpieza al finalizar las obras.
Protección a la salud humana	Vigilancia de la emisión y efectos del polvo en épocas de sequía en el entorno habitado. En su caso, se procederá a dar riegos sobre las superficies emisoras.

#### 8.4. Otros aspectos considerados

##### Uso eficiente de los recursos

El uso eficiente de los recursos, entre ellos, el suelo ya artificializado, constituye un principio básico de sostenibilidad, con lo que el presente PEOU responde a un criterio de sostenibilidad en la línea de lo propugnado por las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV, cuya revisión ha sido aprobada definitivamente en fechas recientes.

El presente PEOU actúa sobre un ámbito de suelo ya urbanizado que ha permanecido vacante desde la transformación urbanística de este ámbito. Su puesta en valor supone un uso más intensivo y eficiente del suelo antropizado y favorece la diversidad y complejidad funcional de su entorno urbano.

### **Capacidad suficiente de abastecimiento de agua y saneamiento**

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

El informe previo de la Agencia Vasca del Agua (URA) al presente PEOU establece la necesidad de incluir la cuantificación de la demanda de recursos hídricos y el Certificado del ente gestor de abastecimiento y saneamiento que garantice la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para acometer la nueva propuesta de desarrollo.

Se recoge a continuación las necesidades estimadas de abastecimiento y saneamiento:

- Abastecimiento: se ha estimado un caudal punta de 1,15 l/s, considerando 550 heq, con un consumo unitario de 40 l/día, distribuido en 8 horas, y con un coeficiente punto de 1,50.
- Saneamiento: se ha considerado un caudal de fecales similar al punta suministrado, de 1,15 l/s.

El informe de Aguas del Añarbe de 11 de septiembre de 2020 concluye que las nuevas demandas en materia de abastecimiento y saneamiento que precisa la nueva actuación no suponen una repercusión apreciable en la garantía de suministro o depuración, en lo que se refiere a la red de alta, ya que el aumento de caudales es totalmente asumible por las instalaciones actuales de Añarbe. Dado que las redes de baja son de gestión municipal, será el propio Ayuntamiento quien deberá pronunciarse sobre la capacidad de sus redes de abastecimiento y saneamiento.

### **Afección a carreteras**

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

El presente PEOU no tiene incidencia alguna en relación a la red foral de carreteras, ya que el vial con el que linda el presente ámbito, Otxoki Pasealekua, es un vial urbano.

## 9. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

### 9.1. Impacto en función del género

El Borrador del PEOU redactado en diciembre de 2019 como parte de la documentación para la evaluación ambiental estratégica simplificada, justificaba, a juicio del equipo redactor, la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género de sus determinaciones, debido a que su objetivo se limita a establecer la ordenación pormenorizada de la parcela de uso privativo para la implantación del nuevo centro escolar de The English School.

Sin embargo, el informe de la técnica de Igualdad de la Sección de Igualdad, Cooperación, Derechos Humanos y Diversidad Cultural del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, con fecha de 15 de junio de 2020, establece que el presente PEOU si tiene relevancia desde el punto de vista de género y que es necesario elaborar el informe previo de impacto de género.

A tal efecto, se incluye como Anexo I al presente documento el “Informe de impacto en función del género”, de conformidad con el Anexo I de las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas por la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco (BOPV, nº 187, 25 de septiembre de 2012).

### 9.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según se establece en el artículo 50.1 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, el presente PEOU deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.

Según se establece en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas del presente PEOU y remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto un informe relativo al alcance del estudio lingüístico que podrá concluir a) que la propuesta no produce ningún impacto lingüístico relevante, proponiendo la no realización del estudio de impacto lingüístico o b) que puede darse una afección relevante por lo que será necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los servicios técnicos municipales, el equipo redactor del presente PEOU considera que la zona de Intxaurrondo en la que se ubica el actual centro de The English School (Avda. Alcalde José Elósegui) y en la que se plantea su traslado (Otxoki Pasealekua) tienen una composición similar desde el punto de vista del uso del euskera y que este traslado no produce ningún impacto lingüístico relevante.

### 9.3. Programa de participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 se establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación

administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

El presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general, pero incluye algunas indicaciones al respecto.

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”, el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las “características del documento”, teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance territorial del presente documento.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. E) de carácter no técnico del Plan Especial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Igualmente, al objeto de favorecer la comprensión del alcance del presente plan, se ha realizado un plano que refleja la “imagen final orientativa” (PII.07) que podría tener el ámbito urbanístico objeto del presente documento con el desarrollo completo de las previsiones recogidas en el presente PEOU.

Estos materiales cumplen la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica. Se trata, por lo tanto, de “material divulgativo”, según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006.

El resumen ejecutivo con el plano de imagen final orientativa, contribuirán a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

Por otro lado, el sometimiento del presente documento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada supone un proceso de información pública mediante su publicación en la web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, por un plazo de 45 días hábiles.

Teniendo en cuenta el limitado alcance y transcendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, si bien esta decisión quedará en manos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

Se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, para facilitar la participación ciudadana, como pueden ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales.

## ANEXO I: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO I DE LAS DIRECTRICES APROBADAS POR RESOLUCIÓN 40/2012 DE 21 DE AGOSTO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DEL GOBIERNO VASCO

### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

#### 1.– Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela de The English School en el A.U. "IN.07 Baratzategi" (Donostia-San Sebastián).

#### 2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

El presente PEOU responde a una iniciativa privada y es promovido por el centro escolar "The English School", en calidad de concesionario del uso privativo de la parcela objeto de ordenación, cuya titularidad recae en el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, y en cumplimiento de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares reguladores del concurso público convocado por el Ayuntamiento para la cesión de dicho uso privativo para la construcción de un nuevo centro escolar.

Su aprobación corresponde al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián tal como se establece en la legislación urbanística vigente.

#### 3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:

El marco normativo del presente PEOU es la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco y los diferentes decretos que la desarrollan, así como las respectivas normas ambientales y sectoriales que puedan tener incidencia en este caso.

Además, está sometido al cumplimiento de las determinaciones que le puedan ser de aplicación, establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 (Boletín Oficial de Gipuzkoa del 19 de noviembre de 2010).

El PGOU de Donostia-San Sebastián no incluye en su normativa determinaciones de obligado cumplimiento ni directrices de carácter orientativo en materia de género.

#### 4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

El presente PEOU tiene como objetivos delimitar una parcela de 10.000 m<sup>2</sup> a configurar mediante la segregación de la finca de Dominio Público Municipal de la que forma parte la concesión del uso privativo otorgada mediante concurso público y proceder a la ordenación pormenorizada de dicha parcela en cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares reguladores del concurso público por el que se cede dicho uso privativo.

Según se establece en dichos Pliegos: "se deberá elaborar un Plan Especial de Ordenación Urbana para desarrollar la correspondiente ordenación pormenorizada y dotar a la parcela de la edificabilidad física necesaria. En consecuencia, la edificabilidad física de la parcela será la determinada en el Plan Especial que se apruebe, sin que en ningún caso se puedan superar los 6.000 m<sup>2</sup>(t) s/r."

La decisión de implantar el nuevo centro escolar en este emplazamiento ha sido adoptada por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en el marco del citado concurso público, con antelación a la redacción del presente PEOU. El cometido del presente PEOU, por lo tanto, se limita a establecer la ordenación pormenorizada imprescindible para regular las condiciones de la construcción del nuevo centro escolar.

#### 5.– Exponer los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:

Como se ha indicado en el punto anterior, el presente PEOU tiene como objetivo establecer las condiciones físicas para la implantación del nuevo centro escolar dentro de la parcela de uso privativo delimitada para ello, por lo que no tiene entre sus objetivos directos promover la igualdad entre hombres y mujeres.

El presente PEOU no modifica el uso previsto para la parcela en el PGOU de Donostia-San Sebastián, que es el de Equipamiento Comunitario, que posibilita el uso docente previsto. El uso de equipamiento comunitario está regulado en los artículos 26 y 46 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Donostia-San Sebastián. Todos los usos previstos son compatibles o admisibles por dicha normativa.

Sin embargo, entre los criterios de ordenación asumidos o establecidos por el PEOU se recogen algunas cuestiones que constituyen principios básicos del diseño urbano realizado desde la perspectiva de género:

- Implantación del centro escolar de manera integrada con el Centro Cívico y el Parque Siustegi: concentrando equipamientos y zonas de esparcimiento y descanso junto con recorridos peatonales y ciclistas. Este agrupamiento de equipamientos facilita el acceso a los recursos (equipamientos, espacio público, tiempo...) por parte de las mujeres, agrupando espacios de encuentro, descanso o de estancia con equipamientos básicos como la educación, el deporte o la cultura.
- Seguridad: se establece el principio básico de que la seguridad de los estudiantes y los peatones es lo primero, lo que se refleja en decisiones como la ubicación del acceso al centro escolar desde el Parque Siustegi; la continuidad de los itinerarios peatonales seguros; completar el alumbrado público en la acera del Paseo Otxoki o las limitaciones al tráfico rodado en el Paseo Otxoki. Garantizar la seguridad en el espacio urbano constituye una de las principales reivindicaciones de género.
- Apuesta por la movilidad no motorizada: garantizando la conexión segura con la red de itinerarios peatonales y ciclistas y, a través de éstos, con el transporte público: metro, autobuses, etc. La apuesta por la accesibilidad y la movilidad no motorizada es otra de las reivindicaciones clásicas de un espacio urbano integrador en materia de género.

#### EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

A la hora de proceder a la evaluación previa del impacto en función del género, es preciso dejar claro que en el caso que nos ocupa no es posible abordar una caracterización previa de la situación del género en el ámbito físico objeto del plan, ya que éste constituye una parcela libre de edificación destinada provisionalmente a zonas verdes y a pistas deportivas al aire libre. El análisis sobre el uso que se da actualmente a dicho espacio en función del género resulta irrelevante ya que no aporta nada al objetivo del presente PEOU.

El único análisis posible en materia de género corresponde a la actividad docente desarrollada por el centro "The English School" en su actual implantación en el número 64 de la Avda. Alcalde José Elósegui, ya que nos aporta algunas líneas maestras de las características que podría tener la actividad docente que se va a desarrollar en la nueva ubicación en Baratzategi/Intxaurrondo desde el punto de vista de género.

#### 6.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector? (2.a)

En lo que se refiere a la actividad educativa de The English School, no se han detectado problemas de desigualdad en lo que se refiere a la presencia de mujeres.

The English School cultiva un modelo educativo inclusivo e igualitario en materia de género, lo que queda evidenciado considerando los dos ámbitos siguientes:

1.- A nivel identitario: tal como está definido en el ideario del centro: "*The English School lucha contra los estereotipos sexistas fomentando el respeto por la individualidad de cada sexo para conseguir una realización personal más equitativa, rica y complementaria de los hombres y las mujeres*".

<http://www.theenglishschool.org/theenglishschool/nuestro-centro/principios-y-valores>

2.- A nivel de desarrollo y ejecución de los planes anuales: En dichos planes anuales están establecidos las directrices que en materia de igualdad de género promueven la participación en diferentes iniciativas, fruto de las cuales The English School desarrolla los siguientes programas:

- Programa INSPIRA ([www.inspirateam.net](http://www.inspirateam.net)): en el cual participan madres del colegio, siendo el fomento de la vocación científico tecnológica entre las niñas, su objetivo fundamental.
- Programa EQUAL: visitas sistemáticas al alumnado de primaria, de madres con diferentes profesiones y cargos de responsabilidad con el objetivo de hacer visible el papel de la mujer

en el mundo laboral actual.

- Talleres de prevención de igualdad sexual al alumnado de secundaria a cargo de la asociación Lahia Nahia (<https://es-es.facebook.com/lahianahia.elkartea>).

Desde un punto de vista cuantitativo, del total de alumnos matriculados actualmente (376 alumnos) el 50,27% son niñas y el 49,73% son niños, lo que constituye un reparto bastante equilibrado que se aproxima a los porcentajes de hombres y mujeres de la población de Donostia-San Sebastián.

Del conjunto de trabajadores del centro escolar, sobre 48 trabajadores totales, el 77% son mujeres y el 23% son hombres. En lo que se refiere al personal docente, de 45 personas, el 77,78% son mujeres y el 22,22% hombres. Esto supone una mayoría muy acusada de mujeres frente a hombres.

La conclusión es que The English School posee unos valores profundamente arraigados en la igualdad de oportunidades en materia de género que se mantendrán en el tiempo con toda seguridad ya que el compromiso con la igualdad forma parte troncal de su modelo educativo, con independencia de posibles modificaciones en los porcentajes de mujeres entre el alumnado y el personal del centro que dependerá de las circunstancias de cada momento.

En cualquier caso, el presente PEOU no tiene ninguna capacidad para incidir en estos aspectos.

**7.- ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos? (2.b)**

No se ha identificado que existan desigualdades de género en cuanto al acceso a los recursos, dentro del ámbito de actuación del presente PEOU.

En lo que se refiere al acceso a los recursos educativos, el modelo de The English School es inclusivo e igualitario en materia de género, tal como se ha indicado en el punto anterior.

En lo que se refiere al acceso al empleo, ha quedado de manifiesto la amplia mayoría de empleo femenino en los datos aportados en el punto anterior.

Se podría considerar que al ser un centro concertado, disminuyen las posibilidades de acceso a la oferta educativa de The English School en base a un factor de carácter económico; en este sentido es fácilmente constatable que este hecho no es óbice para que cualquier familia pueda participar en el proyecto educativo del colegio, al ser un servicio público el que se oferta, siendo The English School declarado de Utilidad Pública, financiado por el Gobierno Vasco y estando un amplio porcentaje de alumnado disfrutando del programa de becas facilitado por la administración educativa. Incluso partiendo de que pudiera haber una mayor proporción de mujeres en el segmento de población con menores recursos económicos, la existencia de este centro escolar no supone una limitación de las oportunidades educativas, ya que existen recursos educativos suficientes para garantizar las necesidades de toda población con independencia de su situación económica. En este sentido el hecho de que se trate de un traslado de un centro ya existente, implica que la construcción del nuevo centro escolar no tiene ninguna incidencia en un posible desequilibrio en la oferta educativa de la ciudad.

La decisión de ubicar el nuevo centro escolar junto al Centro Cívico de Intxaurreondo y al Parque Siustegi, constituye una decisión muy positiva desde el punto de vista de género, ya que se produce una agrupación de equipamientos que facilita el acceso a los recursos (equipamientos, espacio público, tiempo...) por parte de las mujeres. Desde el punto de vista de las mujeres, es fundamental que exista una red de espacios de apoyo a las responsabilidades comunitarias que agrupa tanto los espacios de encuentro, de descanso o de estancia tan necesarios para diversas edades de la vida, como los equipamientos educativos, deportivos, sociales, culturales, etc.

Desde el punto de vista del acceso al recurso espacio público, la incidencia del presente PEOU es muy limitada, ya que el objeto central del mismo es la parcela de uso privativo que va a acoger el nuevo centro escolar. Si bien la intervención en el espacio público se limita a una serie de actuaciones complementarias, éstas no dejan de tener su importancia desde el punto de vista de género. El paso de peatones elevado entre la calle Arjel y el Parque Siustegi permite cerrar los itinerarios peatonales en el entorno en condiciones adecuadas de seguridad. La creación de una acera en el Paseo Otxoki en paralelo al nuevo centro escolar completando el alumbrado público incide también en la continuidad de los recorridos peatonales en condiciones de seguridad. Estas actuaciones, junto con los criterios adoptados en materia de movilidad, hacen que la seguridad se convierta en un principio rector del presente PEOU, lo que constituye uno de los principios básicos en el diseño urbano realizado desde la perspectiva de género.

**8.- ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito? (2.c)**

El centro escolar The English School es una sociedad cooperativa y sus Estatutos están adaptados a la nueva Ley 11/2019 de Cooperativas de Euskadi. El artículo 47.6 de dicha Ley establece que la cooperativa procurará la presencia equilibrada de hombres y mujeres en el Consejo Rector, promoviendo medidas que ayuden a conseguir dicho equilibrio en caso de no poder cumplirlo. De la misma manera se debe proceder en la Comisión de Vigilancia y en el Comité de Recursos, que constituyen los otros órganos previstos en la ley para la gestión de la cooperativa.

Actualmente el Consejo Rector de The English School, que constituye el máximo órgano de toma de decisiones, está constituido (sobre 7 miembros) por un 28,57% de mujeres y un 71,43% de hombres.

En lo que se refiere a cargos directivos, sobre un total de 7 integrantes del equipo directivo, el 71,43% son mujeres y el 28,57% son hombres.

En lo que se refiere a la toma de decisiones para la aprobación del presente PEOU, indicar que el presente documento constituye un instrumento urbanístico cuya elaboración y tramitación se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (Ley del Suelo 2/2006, Ley reguladora de las Bases de Régimen Local de 1985, Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local de 2013, etc.)

El presente PEOU no tiene capacidad alguna para incidir en la participación equilibrada de mujeres y hombres ni en la gestión del futuro centro escolar, cuya ordenación urbanística se establece, ni en los órganos responsables de su aprobación.

**9.- ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres? (2.d)**

La mayor contribución a la superación o modificación de los valores socialmente atribuidos a las mujeres y a los hombres en el ámbito de actuación del presente PEOU, se produce por el desarrollo de un modelo educativo inclusivo e igualitario en materia de género por parte de The English School. Cabe pensar que una educación basada en principios de igualdad de derechos, oportunidades y obligaciones entre mujeres y hombres supone la mayor contribución a la transformación social hacia una sociedad más igualitaria.

En cualquier caso, el presente PEOU no tiene ninguna capacidad de intervención en esta materia.

**10.- ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas? (2.e)**

El presente PEOU se promueve dentro de un marco legal conformado por un amplio abanico de leyes y normas, tanto de carácter urbanismo como sectorial. El RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, recoge en su artículo 20 (Criterios básicos de utilización del suelo) la obligación por parte de los instrumentos urbanísticos de atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres. Este enfoque de género se complementa con otras normas específicas en la materia como la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres, la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Sin embargo, todas las cuestiones relativas al género reflejadas en la normativa vigente constituyen principios generales que requieren una integración y concreción en cascada en los diferentes instrumentos urbanísticos, desde los instrumentos de ordenación estructural como el PGOU, hasta los de ordenación pormenorizada como el presente PEOU.

El limitado alcance geográfico y temático del presente PEOU y la ausencia de normas y criterios de género reflejados en el PGOU de Donostia-San Sebastián, hacen que sea muy difícil establecer un vínculo entre los principios y criterios generales establecidos por las normas vigentes y la regulación concreta y específica del presente documento.

<b>MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES</b>		
¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma o acto administrativo alguna medida ... (3.a)		Indicar los artículos en que se incluyen las medidas y su descripción.
... para promover la incorporación de la perspectiva de género?	<input type="checkbox"/>	Mejorando el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres
	<input checked="" type="checkbox"/>	Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo o a título declarativo o expositivo
	<input type="checkbox"/>	Haciendo o promoviendo un uso no sexista del lenguaje
	<input type="checkbox"/>	Promoviendo la participación de personas con formación en cuestiones de género y/o entidades que trabajan por la igualdad
	<input type="checkbox"/>	Incluyendo la igualdad como contenido o criterio (de admisión, valoración o ejecución) en procesos selectivos, subvenciones, convenios o actividades formativas, etc.
	<input type="checkbox"/>	Otras, especificar
	<input type="checkbox"/>	
... para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres?	<input type="checkbox"/>	En tribunales de selección
	<input type="checkbox"/>	En jurados de premios
	<input type="checkbox"/>	En órganos consultivos
	<input type="checkbox"/>	En órganos directivos
	<input checked="" type="checkbox"/>	Otras, especificar
... de acción positiva?	<input type="checkbox"/>	Para las mujeres
	<input type="checkbox"/>	Para la implicación de los hombres a favor de la igualdad
	<input checked="" type="checkbox"/>	Otras, especificar
... aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo	<input type="checkbox"/>	Para víctimas de violencia
	<input type="checkbox"/>	Para familias monoparentales
	<input type="checkbox"/>	
Si <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Para quienes asumen el cuidado de personas dependientes
	<input checked="" type="checkbox"/>	Otras, especificar

... para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren múltiple discriminación?	<input type="checkbox"/>	Por edad	
	<input type="checkbox"/>	Por clase social	
	<input type="checkbox"/>	Por opción sexual	
	<input type="checkbox"/>	Por discapacidad	
	<input type="checkbox"/>	Por etnia y/o raza	
	<input type="checkbox"/>	Por origen nacional	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Otras, especificar	
... prohibitiva o sancionadora?	<input type="checkbox"/>	Por incurrir en discriminación por razón de sexo	
	<input type="checkbox"/>	Por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Otras, especificar	

Fecha del informe: 23 de julio de 2020.

Firma de la persona que ha realizado el informe + Firma del director o persona responsable del proyecto:



Marco Segurola, geógrafo. LKS Krean

enero 2021

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola  
Geógrafo



Larraitz Sasiain  
Arquitecto





Normas urbanísticas

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela de The English School en el  
A.U. "IN.07 BARATZATEGI"

# Índice

<b>TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>1</b>
Artículo 1.    Objeto y ámbito de aplicación.....	1
Artículo 2.    Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	1
Artículo 3.    Marco normativo del proyecto .....	1
Artículo 4.    Documentos constitutivos del PEOU y alcance normativo de los mismos .....	1
<b>TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANISTICO .....</b>	<b>2</b>
<b>Capítulo 1º Régimen de Clasificación y Calificación.....</b>	<b>2</b>
Artículo 5.    Clasificación y categorización del suelo.....	2
Artículo 6.    Formulación del régimen de calificación pormenorizada.....	2
<b>Capítulo 2º Régimen jurídico para su desarrollo y ejecución .....</b>	<b>3</b>
Artículo 7.    Régimen general .....	3
Artículo 8.    Condiciones de asignación de la edificabilidad física o bruta.....	3
Artículo 9.    Condiciones de dominio .....	3
Artículo 10.    Edificios, instalaciones y usos “fuera de ordenación” .....	3
Artículo 11.    Condiciones de parcelación .....	3
Artículo 12.    Régimen de ejecución.....	3
Artículo 13.    Fases de ejecución .....	4
<b>TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO .....</b>	<b>4</b>
Artículo 14.    Formulación del régimen de edificación y uso aplicables .....	4
Artículo 15.    Alineaciones y rasantes.....	4
Artículo 16.    Perfil máximo de la edificación.....	4
Artículo 17.    Altura máxima .....	4
Artículo 18.    Vuelos y retranqueos.....	5
Artículo 19.    Servidumbres .....	5
Artículo 20.    Régimen de uso (g.00).....	5
Artículo 21.    Cómputo de la edificabilidad .....	5
Artículo 22.    Obras complementarias de la urbanización pública.....	5
Artículo 23.    Aparcamientos.....	6
Artículo 24.    Tratamiento de los espacios libres de edificación .....	6
Artículo 25.    Criterios de género en los proyectos constructivos .....	6
Artículo 26.    Condiciones de protección contra incendios .....	6
Artículo 27.    Servicio de autobús escolar .....	7
<b>TÍTULO CUARTO: NORMAS PARTICULARES PARCELA G.00.1/IN.07.....</b>	<b>7</b>
Artículo 28.    Normas particulares de la parcela g.00.1/IN.07 (síntesis).....	7
<b>TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL .....</b>	<b>9</b>

Artículo 29.	Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente .....	9
Artículo 30.	Arbolado .....	9
Artículo 31.	Zonificación acústica y objetivos de calidad acústica .....	9
Artículo 32.	Recomendaciones derivadas del Estudio de Impacto Acústico .....	9
Artículo 33.	Servidumbres aeronáuticas .....	9

## TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

- 1.- Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones de la parcela g.001/IN.07 y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.
- 2.- El ámbito de intervención del presente PEOU es la parcela g.001/IN.07, del Área Urbanística "IN.07 BARATZATEGI" del PGOU de Donostia San Sebastián, parcela de titularidad municipal cuyo uso privativo ha sido concedido al centro escolar The English School, en base a los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares aprobados el día 27 de noviembre de 2018 por la Junta de Gobierno Local, según documento formalizado el 27 de junio de 2019.
- 3.- La delimitación de la parcela, con una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> ha sido realizada por el presente PEOU, tal como se establece en las condiciones de cesión de dicha parcela, debiendo segregarse de la parcela matriz de la forma parte actualmente.

### Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

- 1.- El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

### Artículo 3. Marco normativo del proyecto

- 1.- Constituye el marco normativo del PEOU el régimen jurídico-urbanístico general definido en el PGOU de Donostia-San Sebastián aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 (BOG 19 de noviembre de 2010), así como en la Modificación del PGOU relativa a la Normativa Urbanística General. Por tanto, todos aquellos aspectos que no se recogen expresamente en este documento se regularán conforme al PGOU vigente.
- 2.- Igualmente, serán de aplicación en el área las Ordenanzas Complementarias de Edificación, aprobadas definitivamente con fecha 23 de noviembre de 1998 (BOG 14 de enero de 1999).

### Artículo 4. Documentos constitutivos del PEOU y alcance normativo de los mismos

#### 1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO C. ESTUDIO DE LAS DIRETRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
- DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO F. PLANOS

DOCUMENTO G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B" Normas Urbanísticas y "F" Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3.- Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

## TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANISTICO

### Capítulo 1º Régimen de Clasificación y Calificación

#### Artículo 5. Clasificación y categorización del suelo

- 1.- El ámbito objeto del presente PEOU tiene la clasificación de suelo urbano otorgada por el vigente PGOU de Donostia-San Sebastián.
- 2.- Tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

#### Artículo 6. Formulación del régimen de calificación pormenorizada

El ámbito del presente PEOU queda sometido al régimen de calificación pormenorizada "g.00" resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el vigente PGOU.

## Capítulo 2º Régimen jurídico para su desarrollo y ejecución

### Artículo 7. Régimen general

El desarrollo y ejecución del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana vigentes. Así como, a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

### Artículo 8. Condiciones de asignación de la edificabilidad física o bruta

La asignación y distribución de la edificabilidad física o bruta en la parcela ordenada, se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie: ..... 10.000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad sobre rasante: ..... 6.000 m<sup>2</sup>(t)

Edificabilidad bajo rasante: ..... según Plan General

### Artículo 9. Condiciones de dominio

- 1.- La parcela ordenada por el presente PEOU es un bien de dominio y servicio público y está incluida dentro del inventario municipal de bienes públicos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con la referencia 07138-B1-e.
- 2.- El régimen de dominio público estará condicionado a la concesión del uso privativo de la parcela según documento formalizado el 27 de junio de 2019.

### Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos “fuera de ordenación”

No existen edificios en el ámbito. Se declaran fuera de ordenación todas las instalaciones y usos que no se adecúan al régimen de ordenación del presente PEOU.

### Artículo 11. Condiciones de parcelación

La parcela ordenada por el presente PEOU es mínima e indivisible.

### Artículo 12. Régimen de ejecución

- 1.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del País Vasco, la parcela objeto del presente PEOU se considera una actuación aislada en suelo urbano consolidado.
- 2.- El desarrollo y la ejecución del presente PEOU requiere tan solo la presentación de los correspondientes proyectos de edificación sin perjuicio de las obras de urbanización complementarias necesarias.

### Artículo 13. Fases de ejecución

- 1.- La edificabilidad máxima establecida en el presente PEOU, así como la urbanización interior de la parcela se ejecutarán por fases. La previsión de desarrollo en fases prevista en el presente PEOU es meramente orientativa. Las fases se irán ejecutando en función de las necesidades del centro escolar y de su capacidad económica para abordarlas.
- 2.- Se establece un plazo de 4 años para la ejecución de la primera fase de la edificación prevista, no estableciéndose programación temporal para la materialización del resto de la edificación que tendrá carácter de reserva estratégica y cuya ejecución dependerá de las necesidades del centro escolar.

## TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO

### Artículo 14. Formulación del régimen de edificación y uso aplicables

- 1.- Las construcciones que se desarrollen en la parcela objeto del presente PEOU se ajustarán, en lo referido al régimen de edificación y uso, a las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana vigente.
- 2.- Asimismo, serán de aplicación, en lo referente al régimen de edificación, las especificaciones particulares que se establecen en el presente título normativo.

### Artículo 15. Alineaciones y rasantes

- 1.- Las alineaciones de la edificación se adecuarán a lo establecido en el plano de ordenación PII.01 “Ordenación general. Alineaciones y rasantes” del presente PEOU.
- 2.- Las rasantes de la edificación y urbanización se ajustarán a lo indicado en el citado plano, si bien se establece una tolerancia de  $\pm 1$  m conforme a la topografía levantada por el Ayuntamiento.

### Artículo 16. Perfil máximo de la edificación

- 1.- Se establece un perfil máximo de 4 plantas sobre rasante y una bajo rasante: IV/I.
- 2.- La rasante del terreno que se toma como referencia para el perfil máximo es la correspondiente al espacio interior no edificado de la parcela, según se indica en el plano PII.02 “Ordenación general. Secciones” del presente PEOU.

### Artículo 17. Altura máxima

- 1.- Se establece una altura máxima de 14,00 m.
- 2.- Sobre esta altura podrán sobresalir elementos de cubierta, instalaciones, etc., tal como se regula en el PGOU de Donostia-San Sebastián.

- 3.- El criterio de medición de la altura de la edificación será el establecido en el artículo 57.1 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, si bien la rasante del terreno que se toma como referencia para la medición de la altura es la correspondiente al espacio interior no edificado de la parcela, según se indica en el plano PII.02 "Ordenación general. Secciones" del presente PEOU.

#### **Artículo 18. Vuelos y retranqueos**

La disposición de vuelos y retranqueos será libre, siempre que no se superen las alineaciones máximas establecidas en el presente PEOU.

#### **Artículo 19. Servidumbres**

Se establece una servidumbre de paso para las instalaciones e infraestructuras de carácter público que afecta a la parcela no edificable, es decir, la parte de la parcela situada fuera de las alineaciones máximas de la edificación.

#### **Artículo 20. Régimen de uso (g.00)**

- 1.- Uso característico: equipamiento comunitario, según se establece en el régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "g.00 equipamiento comunitario" (artículo 46 del PGOU).
- 2.- Usos compatibles o admisibles: uso de espacios libres, terciario vinculado al uso principal, uso residencial: se autoriza como máximo una vivienda como uso auxiliar y al servicio del uso principal, uso de aparcamiento, uso de infraestructuras de servicios urbanos.

#### **Artículo 21. Cómputo de la edificabilidad**

- 1.- El cómputo de la edificabilidad se realizará de acuerdo con los criterios generales establecidos en el Artículo 31 "Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física" del PGOU de Donostia-San Sebastián.
- 2.- Tendrá consideración de edificabilidad sobre rasante toda planta que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente, el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,20 m.

#### **Artículo 22. Obras complementarias de la urbanización pública**

- 1.- La ejecución de la presente parcela conllevará la mejora y/o complemento de la urbanización pública existente en suelo de dominio y uso público exterior a la parcela: generación de una zona de carga/descarga para vehículos autorizados, reposición de la acera pública, alumbrado público, paseo peatonal elevado entre la calle Arjel y el Parque Siustegi, acometidas de las infraestructuras y servicios afectados, etc.
- 2.- El proyecto de ejecución de la primera fase de la edificación que se realice, contendrá una separata con las obras complementarias de la urbanización pública, que se realizarán siguiendo a cabo los criterios técnicos fijados por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y serán costeadas por los promotores de la edificación.

### Artículo 23. Aparcamientos

- 1.- No se permite la implantación de aparcamientos de vehículos en el interior de la parcela de uso privativo, en coherencia con los criterios de movilidad/accesibilidad/seguridad establecidos por la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- 2.- Se garantizará una dotación mínima de aparcamiento para bicicletas de 2 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) que se dispondrán en el interior de la parcela de uso privativo junto a la zona de entrada al centro escolar, en cumplimiento del artículo 63 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

### Artículo 24. Tratamiento de los espacios libres de edificación

- 1.- Los espacios libres de uso privativo se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).
- 2.- Los espacios libres de edificación destinados al juego y la práctica deportiva podrán dotarse de elementos auxiliares: graderíos, frontón, etc. que no tendrán consideración de edificación. Asimismo contarán con los elementos adecuados para la protección acústica.
- 3.- Se cuidará la integración visual y paisajística de los elementos construidos en los espacios libres de edificación, con especial atención a los elementos de protección acústica.
- 4.- Se deberán cumplir las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos recogidos en el Decreto 69/2000, de 11 de abril.
- 5.- La parcela de uso privativo podrá ser vallada. Se permitirá un cierre de parcela hasta una altura de 2 m., en todo el perímetro de la parcela. Se adecuará a las condiciones exigidas en las vigentes Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

### Artículo 25. Criterios de género en los proyectos constructivos

Los proyectos de edificación y urbanización complementaria que se realicen en desarrollo del presente PEOU incorporarán entre sus criterios de diseño, el fomento de la igualdad de género en el uso de los espacios, tanto de uso privativo como de uso público. Se perseguirá que todos los espacios estén diseñados de forma que se consiga una sensación de seguridad por parte de sus usuarios.

### Artículo 26. Condiciones de protección contra incendios

- 1.- Se debe cumplir con el CTE-DB-SI 5 de Intervención de los Bomberos. Se cumplirá el artículo 1 de condiciones de aproximación y entorno y artículo 2 de accesibilidad por fachada.
- 2.- Se debe contemplar la correspondiente dotación de hidrantes tipo enterrado en acera, modelo San Sebastián, de forma que la distancia máxima entre ellos sea inferior a cien metros, medida por espacios públicos. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.
- 3.- Además, el correspondiente proyecto de construcción del edificio, deberá justificar y cumplir la normativa CTE-DB-SI y SUA.

## Artículo 27. Servicio de autobús escolar

- 1.- La implantación de un servicio regular de autobús escolar requerirá la autorización de la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y estará sometido a las condiciones que se impongan desde la misma.
- 2.- Con independencia de las condiciones que se establezcan, se deberá realizar un estudio que analice, entre otros aspectos, un estudio de la flota, frecuencias y horarios, dimensiones de la zona de estacionamiento, condiciones de giro y maniobras, etc. Este estudio podrá definir diferentes escenarios temporales en función de la evolución prevista de las necesidades.

## TÍTULO CUARTO: NORMAS PARTICULARES PARCELA g.00.1/IN.07

### Artículo 28. Normas particulares de la parcela g.00.1/IN.07 (síntesis)

#### 1.- Identificación

- 1.1. Superficie: 10.000 m<sup>2</sup>.
- 1.2. Delimitación: La recogida en los planos del presente PEOU.

#### 2.- Clasificación y calificación

- 2.1. Clasificación: suelo urbano.
- 2.2. Categoría: suelo urbano consolidado.
- 2.3. Calificación pormenorizada: parcela de uso de equipamiento "g.00".

#### 3.- Condiciones particulares de edificación

##### 3.1.- Edificabilidad física o bruta

Edificabilidad sobre rasante: ..... 6.000 m<sup>2</sup>(t)

Edificabilidad bajo rasante: ..... Según Plan General

##### 3.2.- Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- Perfil de Edificación: IV/I.
- Altura de edificación: La altura máxima en las fachadas será de 14 metros. Sobre esta altura podrán sobresalir elementos de cubierta, instalaciones, etc.
- Retiros: Los retiros mínimos a borde de parcela son los especificados en los planos de ordenación,

tanto para las plantas sobre rasante como para las plantas bajo rasante.

- Vuelos y retranqueos: Su disposición será libre dentro de las alineaciones máximas establecidas.

#### **4.- Condiciones particulares de urbanización**

##### **4.1.- Aparcamientos**

No se permite el aparcamiento de coches en el interior de la parcela de uso privativo.

Se garantizará una dotación mínima de aparcamiento para bicicletas de 2 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) que se dispondrán en el interior de la parcela de uso privativo, junto a la entrada al centro escolar.

##### **4.2.- Integración visual y paisajística**

Se cuidará la integración visual y paisajística de los elementos construidos en los espacios libres de edificación, con especial atención a los elementos de protección acústica.

##### **4.3.- Cerramiento de parcela**

Se permitirá un cierre de parcela hasta una altura de 2 m., en todo el perímetro de la parcela, con las condiciones exigidas en las vigentes Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

#### **5.- Condiciones particulares de uso y dominio**

##### **5.1.- Condiciones de uso**

Parcela nueva de "equipamiento comunitario". Tipología g.00.

##### **5.2.- Condiciones de dominio**

Dominio público, con cesión de uso privativo.

#### **6.- Condiciones de ejecución**

Actuación aislada. Ejecución directa tras la aprobación del PEOU.

## TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL

### **Artículo 29. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente**

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico y recogidas en la Memoria del PEOU.

### **Artículo 30. Arbolado**

En cumplimiento del artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012, se procederá a la plantación o conservación de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup>t de edificación materializada, lo que deberá justificarse en los proyecto de ejecución.

### **Artículo 31. Zonificación acústica y objetivos de calidad acústica**

- 1.- El ámbito objeto del presente Plan Especial constituye un área acústica tipo a) con un uso predominantemente residencial. Al tratarse de un futuro desarrollo, los valores objetivo de calidad en el espacio exterior son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, reducidos en 5 db.
- 2.- Se tendrá en consideración únicamente el periodo día (7-19 h.) ya que es el que coincide con la actividad en el centro. De esta manera el objetivo de calidad acústica será de 60 db.

### **Artículo 32. Recomendaciones derivadas del Estudio de Impacto Acústico**

Al objeto de minimizar la incidencia del ruido ambiental generado por la carretera GI-20 en la actividad educativa, los proyectos de ejecución de la edificación y la urbanización complementaria, tendrán en cuenta las recomendaciones establecidas en el Estudio de Impacto Acústico.

### **Artículo 33. Servidumbres aeronáuticas**

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente PEOU, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superarán la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

enero 2021

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola  
Geógrafo



Larraitz Sasiain  
Arquitecto



**C**

estudio de las directrices de  
organización y gestión de la  
ejecución

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela de The English School en el  
A.U. “IN.07 BARATZATEGI”

## 1. CONDICIONES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PEOU

El presente PEOU se limita a delimitar la parcela municipal cuyo uso se cede de forma privativa a The English School y a establecer su ordenación pormenorizada, conforme a las condiciones establecidas en la concesión de dominio público para la utilización privativa de una parte de la parcela municipal actualmente, formalizada el 27 de junio de 2019.

Tras la aprobación del PEOU se procederá a la segregación de la parcela ordenada por el mismo, del resto de la finca matriz a la que pertenece, según las condiciones establecidas en la citada concesión.

No se trata de una actuación integrada sino de una “actuación aislada” (art. 136 de la Ley 2/2006) en la que la urbanización está ejecutada, más allá de pequeños reajustes de la misma, y no hay que efectuar equidistribución, por lo que no es preciso establecer disposiciones referentes a la organización y gestión de la ejecución.

Se plantea un plazo de 4 años para el desarrollo de la facultad edificatoria prevista en la presente parcela. Este plazo será de aplicación a la primera fase de la edificación ordenada. El resto de la edificabilidad tiene el carácter de reserva estratégica y su ejecución dependerá de las necesidades y circunstancias de The English School.

enero 2021

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola  
Geógrafo



Larraitz Sasiain  
Arquitecto



**D**estudio de viabilidad  
económico-financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela de The English School en el  
A.U. “IN.07 BARATZATEGI”

# índice

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO .....	1
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA .....	1
3.	JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN .....	2
4.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	2

## 1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El presente PEOU tiene como ámbito de actuación una parcela de titularidad pública sometida a una concesión de uso privativo a favor de The English School.

Las determinaciones del presente PEOU se limitan al interior de la parcela de uso privativo y la única intervención en el espacio público es debida a pequeñas obras de reposición o complemento de la urbanización pública actual. Nos encontramos ante una “actuación aislada” que no implica actuación urbanizadora, con lo que no se requiere una previsión de los costes de urbanización y ejecución y una justificación de la viabilidad económica de la actuación, por lo que el propio documento de viabilidad económico-financiera carece de sentido, tal como está concebido en la legislación urbanística vigente.

No ha lugar tampoco la cesión del 15% de la edificabilidad al Ayuntamiento, ya que la edificabilidad no es patrimonializable ya que el titular de la parcela es el propio Ayuntamiento. Si bien el uso privativo de la parcela está concedido a un tercero, el plazo de la citada concesión (70 años) no es prorrogable y tras la finalización de dicho plazo, la totalidad de los edificios e instalaciones existentes revertirán en el titular de la parcela. Por otro lado, el uso privativo de la parcela tiene su propio cánón.

En cualquier caso, se ha optado por desarrollar el presente documento para dotar al PEOU de la máxima seguridad jurídica y técnica, incluyendo la justificación del carácter de actuación aislada de la presente actuación y su viabilidad económica.

Si bien apenas hay urbanización pública y las implicaciones para la Hacienda Local son irrelevantes, se el presente apartado incluye también una Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA

El artículo 136 b) de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco establece que se consideran como actuaciones aisladas aquellas parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.

A su vez, el artículo 195 establece que los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente prodrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia.

A efectos del presente cálculo, se considera la totalidad de la edificabilidad sobre rasante ordenada, con independencia de que pudiera ejecutarse por fases.

Las obras complementarias de urbanización pública son obras de urbanización en suelo de dominio y uso público exterior a la parcela y dichos costes serán asumidos por el promotor de la actuación edificatoria prevista.

### Estimación de los costes de edificación

- Edificación con urbanización uso privativo:  $6.000 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2$ : ..... 6.000.000 €  
Total coste construcción estimado (contrata sin IVA): ..... 6.000.000 €

### Estimación de los costes de urbanización pública

- Obras complementarias de urbanización: 834 m<sup>2</sup> x 90 €/m<sup>2</sup>: ..... 75.060 €  
Total coste urbanización estimado (contrata sin IVA): ..... 75.060 €

El coste estimado para la urbanización pública supondría un 1,25% del coste estimado para la edificación, con lo que nos encontramos muy por debajo del 5% indicado en el artículo 195 de la Ley 2/2006, lo que justificaría que nos encontramos ante una actuación aislada.

Esto supone que no es preciso realizar ningún otro trámite para la ejecución urbanística del ámbito tras la aprobación del presente PEOU, más allá de la aprobación de los proyectos constructivos correspondientes.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Se calcula a continuación la repercusión de los costes de urbanización estimados en relación a la edificabilidad total resultante de la reedificación de la totalidad de la edificabilidad que está previsto demoler. El 100% de dicha edificabilidad es patrimonializable, ya que no se produce ningún incremento de la edificabilidad respecto a la previamente materializada.

$$75.060 € / 6.000 m^2(t) = 12,51 €/m^2(t)$$

Se trata de una repercusión extremadamente baja, ya que la urbanización a ejecutar no es más que una pequeña intervención de reforma y complemento de la urbanización existente.

Una repercusión tan baja justifica la viabilidad económica de la actuación, sin tener que proceder a la comparación con otras actuaciones similares en el entorno.

### 4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

#### Costes de mantenimiento de la infraestructura

En primer lugar procedemos a hacer una estimación del gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, servicios públicos y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato, generados por la presente actuación.

Los conceptos básicos que deberán ser soportados son los siguientes:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

La prestación de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua y servicio de recogida de basura tienen asignada su correspondiente tasa municipal, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. De esta manera, se considera que el impacto de la prestación de estos servicios para la hacienda local está cubierto y en consecuencia, resulta "económicamente sostenible".

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, en base a una serie de ratios genéricos que pueden servir de referencia, aplicados sobre los diferentes tipos de superficies en los que puede dividirse el espacio de uso público colindante con la parcela.

- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres:  
 $834 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ €/m}^2 = 925,74 \text{ €/año}$
- Alumbrado público.  
 $9 \text{ farolas} \times 82,91 \text{ €/farola} = 746,19 \text{ €/año}$
- Limpieza viaria.  
 $834 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = 100,08 \text{ €/año}$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de **1.772,01 €/año**.

### Ahorros generados

La implantación de The English School en esta parcela supone un ahorro al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, ya que no tiene que encargarse del mantenimiento de dicho espacio.

- Mantenimiento de zonas verdes (estado actual de la parcela):  
 $8.949 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ €/m}^2 = 2.237,25 \text{ €/año}$
- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres (pista deportiva):  
 $1.051 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ €/m}^2 = 1.166,61 \text{ €/año}$
- Alumbrado público.  
 $4 \text{ farolas} \times 82,91 \text{ €/farola} = 331,64 \text{ €/año}$

En consecuencia, se puede estimar que el ahorro generado al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián con la implantación de The English School asciende a **3.735,5 €/año**, lo que resulta muy superior al coste de mantenimiento del espacio público.

## Estimación de los ingresos

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales el traslado a esta parcela de The English School puede dividirse en dos categorías:

- Ingresos puntuales: estos ingresos se producen una única vez.
  - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): derivado de las obras de edificación y urbanización complementaria de la parcela privativa que se vayan a ejecutar.
- Ingresos recurrentes: por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:
  - Canon anual por el uso privativo de la parcela.
  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
  - Impuesto de actividades económicas (IAE).
  - Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, sanciones, etc.

De todos los ingresos recurrentes, anteriormente indicados, únicamente vamos a indicar el canon anual derivado del uso privativo de la parcela que es de **23.924 €/año**.

## Balance

El coste de mantenimiento de las infraestructuras públicas asociadas a la puesta en funcionamiento de The English School es inferior a los ahorros generados al Ayuntamiento por el mantenimiento anual de este ámbito. En cualquier caso, únicamente el canon anual establecido por el uso privativo de la parcela supone una cantidad 13,5 veces mayor que los costes de mantenimiento estimados, lo que es más que suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

enero 2021

Por parte del Equipo Redactor

  
Marco Segurola  
Geógrafo

  
Larraitz Sasiain  
Arquitecto



# E

Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela de The English School en el  
A.U. “IN.07 BARATZATEGI”

# índice

<b>1.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE THE ENGLISH SCHOOL EN EL A.U. "IN.07 BARATZATEGI"</b>	<b>1</b>
1.1.	Ámbito y objeto del Plan Especial .....	1
1.2.	Ordenación propuesta.....	1
1.3.	Comparación gráfica entre la ordenación vigente y la propuesta.....	3

## 1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE THE ENGLISH SCHOOL EN EL A.U. "IN.07 BARATZATEGI"

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del Decreto 105/ 2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

Constituye un resumen no técnico orientado a favorecer la comprensión del documento y la participación ciudadana. No se han identificado cuestiones de género que lleven a la introducción de mecanismos e instrumentos específicos para lograr los objetivos establecidos en el artículo 31.3 de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.

### 1.1. Ámbito y objeto del Plan Especial

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián ha adjudicado en junio de 2019 a The English School la concesión demanial para la utilización privativa con destino a equipamiento docente de una parte la parcela municipal que comprende el Centro Cívico de Intxaurreondo y sus terrenos anejos. La concesión se establece en los siguientes términos:

- La parcela objeto de concesión deberá utilizarse según su naturaleza y destinarse exclusivamente a la construcción sobre la misma de un edificio que albergue un equipamiento comunitario de uso docente.
- La concesión se otorga por un plazo máximo e improrrogable de 70 años, contado a partir de la formalización de la concesión.
- El precio de adjudicación es un canon anual de 23.924 €.

La parcela en cuestión tiene los siguientes límites: por el norte y este con taludes que lindan con la carretera GI-20; por el sur con Otxoki Pasealekua y por el oeste con Siustegi Parkea y el Centro Cívico de Intxaurreondo.

El terreno tiene una cierta pendiente: en sentido longitudinal el punto más alto es el extremo oeste, junto a Siustegi Parkea y el más bajo el extremo este. Transversalmente el terreno está situado por encima de la carretera GI-20 y la topografía cae de forma bastante brusca hacia el norte en sentido a la carretera.

El presente PEOU está promovido por The English School en calidad de concesionario de dicha parcela y constituye una exigencia de los pliegos reguladores del concurso por el que se adjudica la misma. Tiene por objeto proceder a la ordenación pormenorizada de dicha parcela, estableciendo los contornos generales a los que tendrá que ajustarse la edificación y la urbanización a ejecutar en la misma.

### 1.2. Ordenación propuesta

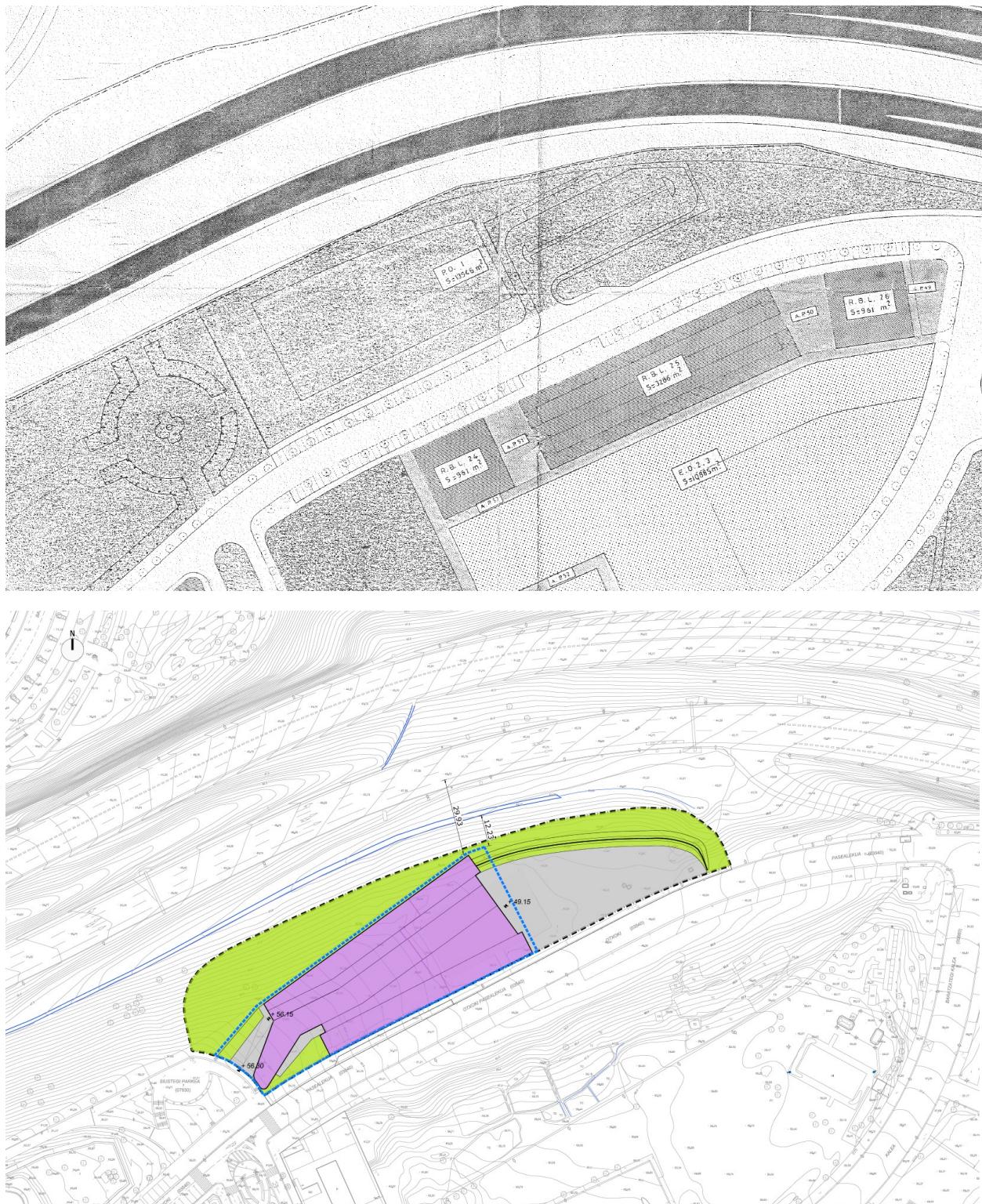
Las principales determinaciones del Plan Especial son las siguientes:

- **Delimitación de la parcela:** El PEOU procede a la delimitación de la parcela objeto de cesión ya que la delimitación no estaba hecha en el proceso de adjudicación del uso privativo. Se delimita una parcela de 10.000 m<sup>2</sup> buscando incorporar los suelos con topografía más favorable y que pueden ser efectivamente aprovechables.
- **Criterios de movilidad/accesibilidad/seguridad:** El presente PEOU asume los criterios generales y las decisiones de diseño adoptadas por la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. Se establece que la seguridad de los estudiantes y peatones es lo primero y que la puerta de acceso al centro constituye el principal punto crítico. A tal efecto se establecen las siguientes medidas:

1. El acceso al nuevo centro escolar tiene que hacerse desde Siustegi Parkea, para garantizar la seguridad y la conexión con los itinerarios peatonales y ciclistas.
  2. El aparcamiento de bicicletas se ubicará en el interior de la parcela junto al acceso a la misma.
  3. Se definen los sentidos de circulación en el entorno que buscan favorecer el acceso al centro mediante autobús escolar, transporte público o medios no motorizados. El acceso sentido oeste-este en este tramo de Otxoki Pasealekua queda prohibido salvo para vehículos autorizados.
  4. Se ejecutará una acera peatonal elevada entre la calle Arjel y el Parque Siustegi que cierre el Paseo de Otxoki, para dar continuidad a los itinerarios peatonales.
  5. Previamente a la implantación de un servicio regular de autobús escolar se deberá realizar un análisis que incluya un estudio de flota, dimensiones de la zona de estacionamiento y el acceso de autobús a la zona, entre otros aspectos. Este estudio podrá establecer diferentes escenarios temporales según la evolución de las necesidades. La ubicación concreta para la parada de autobuses se remite al estudio que se realice y a los posibles escenarios temporales que se definan, debiéndose garantizar en todo caso el tránsito seguro de personas entre el autobús y el centro.
  6. No se permite la ubicación de plazas de aparcamiento de vehículos en el interior de la parcela de uso privativo en coherencia con los criterios generales de movilidad establecidos.
- **Modelo de implantación:** La edificación prevista se concentra junto a Siustegi Parkea para favorecer su integración con la trama urbana y los itinerarios peatonales y ciclistas; favorecer la seguridad en el acceso para los usuarios del centro; reducir el movimiento de tierras necesario; mejorar las condiciones de eficiencia energética y constructiva; mejorar las interrelaciones entre alumnos y profesores de los diferentes niveles y posibilitar ampliaciones futuras. La zona de patios y zonas deportivas/recreativas se disponen en la zona más baja de la parcela.
  - **Edificabilidad/perfil edificatorio/altura:** Se establece una edificabilidad máxima de 6.000 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, con un perfil máximo de 4 plantas sobre rasante y una bajo rasante y una altura máxima de 14 m. El perfil y la altura máximos se establecen tomando como referencia el punto más desfavorable que corresponde con la zona de patios exteriores.
  - **Desarrollo en fases:** La totalidad de la edificación ordenada no se va a ejecutar en una primera fase. Se prevé la posibilidad de ampliaciones futuras en función de las necesidades que se vayan planteando.
  - **Aparcamiento:** Se establece la obligación de prever 2 plazas de aparcamiento de bicicletas por cada 100 m<sup>2</sup>(t) que se ubicarán en el interior de la parcela junto a la entrada al centro. No se permite la ubicación de plazas de aparcamiento de vehículos en el interior de la parcela en cumplimiento de los criterios de movilidad/accesibilidad/seguridad establecidos.
  - **Urbanización:** En la parcela de uso privativo no edificable se habilitarán los patios de juego exteriores que incluirán una barrera de protección acústica. En el viario público se prevé la implantación de una zona de carga descarga exclusiva para vehículos autorizados y la configuración de una acera continua a lo largo de todo el frente de parcela, completando el alumbrado público a lo largo de la misma.
  - **Protección contra el ruido:** Teniendo en cuenta el elevado grado de ruido generado por la carretera GI-20, se plantea que la edificación resuelva el problema en base al diseño de la arquitectura y a un alto grado de aislamiento acústico. Para la protección de los espacios libres de edificación se plantea una barrera acústica de 4 m. Inicialmente se propone que esté compuesta por un caballón de tierras de 2 m. y una pantalla acústica de 2 m.

### 1.3. Comparación gráfica entre la ordenación vigente y la propuesta

Los gráficos siguientes reflejan la comparación entre la ordenación actual que corresponde al Plan Parcial Sector Sur de Intxaurrendo (imagen superior) y la ordenación propuesta por el presente Plan Especial (imagen inferior).



enero 2021

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola  
Geógrafo



Larraitz Sasiain  
Arquitecto





Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela de The English School en el  
A.U. "IN.07 BARATZATEGI"

# índice planos

## I. planos de información

- PI.01 Situación
- PI.02. Delimitación de la parcela
- PI.03. Estado actual sobre ortofoto
- PI.04. Estado actual. Secciones
- PI.05. Infraestructuras existentes
- PI.06. Zonificación pormenorizada (PGOU)

## II. planos de ordenación

- PII.01. Ordenación general. Alineaciones y rasantes
- PII.02. Ordenación general. Secciones
- PII.03. Desarrollo previsible en fases
- PII.04. Urbanización
- PII.05.1 Red de saneamiento y red de abastecimiento
- PII.05.2 Red de energía, red de alumbrado y red de telefonía
- PII.06. Imagen final orientativa
- PII.07. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián



estudio de impacto  
acústico

Plan Especial de Ordenación Urbana

Parcela de The English School en el  
A.U. "IN.07 BARATZATEGI"