



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA –
SAN SEBASTIÁN
parcela de la COMISARIA de la ERTZAINZA de ONDARRETA

MEMORIA Y PLANOS

IDOM
www.idom.com



*IGNACIO BASANEZ
SRQUITECN*

GOBIERNO VASCO

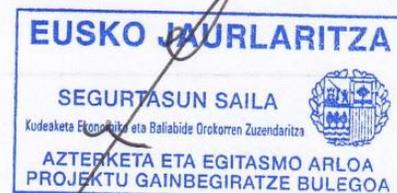
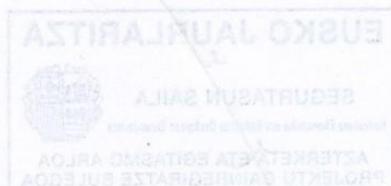
NE: 20741
DE: XGA
MARZO 2018

ÍNDICE

Contenido

A.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	4
1	ANTECEDENTES.....	5
2	PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL.....	5
3	REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL.....	5
4	OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.....	5
5	ORDENACIÓN VIGENTE.....	6
6	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE Elaboración del plan especial.....	6
7	IMPACTO DE GÉNERO.....	7
8	IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.....	8
9	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	9
B.	PLANOS DE INFORMACIÓN.....	10
	PI-01. PLANO INFORMACIÓN. Situación actual.....	11
	PI-02. PLANO INFORMACIÓN. Zonificación global.....	12
	PI-03. PLANO INFORMACIÓN. Zonificación pomenorizada.....	13
C.	PLANOS DE ORDENACIÓN.....	14
	PO-01. ALINEACIONES Y RASANTES. Planta baja.....	15
	PO-02. ALINEACIONES Y RASANTES. Planta tipo.....	16
	PO-03. ALINEACIONES Y RASANTES. Planta +4.....	17
	PO-04. PERFILES TIPO.....	18
D.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	19
1	NORMATIVA MODIFICADA.....	20
E.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA	21
1	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA.....	22
F.	RESUMEN EJECUTIVO.....	23
1	DELIMITACIÓN Y ALCANCE.....	24
2	ÁMBITOS Y PLAZO EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN, PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y/O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.....	24

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

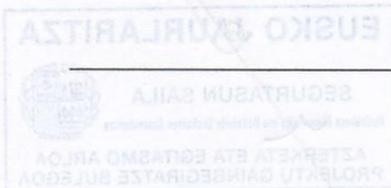


INDICE

Contenido

4	A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
5	1 ANTECEDENTES
5	2 PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL
5	3 REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL
5	4 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL
5	5 ORDENACIÓN URBANA
5	6 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ELABORAR EL PLAN ESPECIAL
7	7 IMPACTO DE GÉNERO
8	8 IMPACTO SOCIOECONÓMICO
9	9 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPOSTA
10	B. PLANOS DE INFORMACIÓN
11	10-01 PLANO INFORMACIÓN Situación actual
12	10-02 PLANO INFORMACIÓN Zonificación global
13	10-03 PLANO INFORMACIÓN Zonificación parámetros
14	C. PLANOS DE ORDENACIÓN
15	10-01 ALINEACIONES Y RASANTES Planta baja
16	10-02 ALINEACIONES Y RASANTES Planta 1ª
17	10-03 ALINEACIONES Y RASANTES Planta 2ª
18	10-04 PERFILES TIPO
19	D. NORMATIVA URBANÍSTICA
20	1 NORMATIVA URBANÍSTICA
21	E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA
22	1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA
23	F. RESUMEN EJECUTIVO
24	1 DELIMITACIÓN Y ALCANCE
24	2 ÁMBITOS Y PLAZO EN LOS QUE SE SUPLENDE LA ORDENACIÓN PROCEDIMIENTOS DE ELECCIÓN Y/O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



1 ANTECEDENTES

El Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco requiere incrementar la superficie destinada a uso administrativo en la Comisaría de la Ertzaintza de Ondarreta, en Donosita – San Sebastián.

La Comisaría de Ondarreta fue construida en el año 1994 y fue objeto de reforma en 2006. En el año 2012, ACXT e Idom elaboraron un Plan Especial con el fin de modificar las determinaciones de ordenación de la parcela del edificio, de tal modo que se pudiera ejecutar su ampliación.

En este nuevo Plan Especial, se propone aumentar la edificabilidad del edificio con el fin de incrementar la superficie mediante las siguientes acciones:

- Ampliación de la planta baja
- Construcción de una nueva planta +4 (actualmente el edificio consta de B+3) con el mismo contorno que las tres inferiores,
- Nueva planta +5 sobre el bloque suroeste (rectángulo de 15,5 m x 18 m)

Además, se llevarán a cabo actuaciones de mejora de la eficiencia energética (como ampliación de voladizos, recrecido de cerramientos, etc.).

2 PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL

El promotor del presente Plan Especial es el Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco, con domicilio en la C/ Larrauri Mendotxe Bidea, nº 18; 48.990 – Erandio (Vizcaya).

3 REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL

El redactor del presente Plan Especial es el Arquitecto César Aitor Azcárate Gómez, colegiado en el COAVN con el nº 1.527, como arquitecto perteneciente a **Idom Consulting, Engineering, Architecture** con domicilio en Av. Zarandoa 23 de Bilbao.

4 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente documento es la elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián con intención de incrementar la edificabilidad de la parcela de la Comisaría de la Ertzaintza en Ondarreta (ámbito AO.08 de PGOU) para permitir llevar a cabo la ampliación de una de las plantas y la ejecución de otras dos plantas que permitan atender a las necesidades de expansión de la oficina, vestuarios y salas de atención al público, especialmente en relación a los casos de violencia de género; además de las reformas derivadas del envejecimiento del edificio.

5 ORDENACIÓN VIGENTE

La ordenación urbanística vigente sobre la parcela objeto la compone el Plan General de Ordenación Urbana de Donosita - San Sebastián aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010, así como el Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela de la comisaría de la Ertzaintza de Ondarreta, A.U. "AO.08 ensanche de Ondarreta" (aprobado el 20 de diciembre de 2012). Asimismo, por remisión del PGOU, se encuentran vigentes las determinaciones del Plan Parcial "ENSANCHE DE ONDARRETA" del año 1989.

El plano 3. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA de las Normas Particulares del POGU, se determina que la parcela objeto del estudio es del tipo g.00 Equipamiento Comunitario en el Área Urbana AO.08 Ensanche de Ondarreta.

En la documentación gráfica adjunta se recogen las determinaciones de ordenación establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana.

En cuanto a la edificabilidad física, la aprobación del PEOU de 2012 fijó una edificabilidad física total de 1.872,42 m² de techo.

6 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela de la Comisaría de la Ertzaintza en Ondarreta viene justificada por la necesidad de dotar al edificio situado en dicha parcela, perteneciente al Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco, de mayor superficie necesaria para satisfacer los nuevos requerimientos del equipamiento.

La Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, establece en su artículo 69 que "la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico", y "Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto". En este sentido el artículo 70 de la citada Ley 2/2006, indica que los planes especiales de ordenación urbana podrán "modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general".

En este momento, la edificabilidad queda agotada, por lo que este aumento de la superficie de techo hace necesario un Plan Especial que abarca dos cuestiones: el aumento de la propia edificabilidad física y la forma de la edificación para acoger este aumento de edificabilidad. Estas dos cuestiones son determinaciones propias de la ordenación pormenorizada (volumetría y edificabilidad física), por lo que se considera como adecuada la figura del Plan Especial de Ordenación Urbana.

7 IMPACTO DE GÉNERO

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos “de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas”. Este artículo 18.1 responde al principio de transversalidad de género entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea.

La resolución 40/2012, de 21 de agosto, incorporó 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, así como las normas o actos administrativos en que aquella evaluación no es preceptiva”, estableciendo una serie de criterios para la elaboración de los informes de impacto de género.

De acuerdo con estas Directrices, se considera que el presente Plan Especial carece de relevancia desde el punto de vista del género, tal y como se justifica en la siguiente tabla (conforme al modelo de informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, incluido en la resolución 40/2012):

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO
<p>1.- Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: Plan Especial de Ordenación Urbana para la parcela de la comisaria de la Ertzaintza de Ondarreta (Donostia – San Sebastián).</p> <p>2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve: Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián.</p> <p>3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta: PGOU de Donostia – San Sebastián.</p> <p>4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: Aumento de la edificabilidad física actualmente otorgada a la parcela. La ordenación de los volúmenes mediante el señalamiento de las alineaciones y rasantes de la futura edificación.</p>
JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO
<p>5.- Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género: El Plan Especial regula las condiciones de volumetría de una edificación, sin afectar desde el punto de</p>

vista del género.

En cualquier caso, no se empleará un uso sexista o discriminatorio del lenguaje en la formulación del Estudio de Detalle.

8 IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

Se considera que el presente Plan Especial no afecta a la situación sociolingüística del municipio, en especial a los efectos previstos en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi.

En cualquier caso, los desarrollos posteriores fruto del presente documento buscarán la normalización del uso del euskera dentro de todas las actividades que se desarrollen.

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 para la parcela de la comisaria de la Ertzaintza de Ondarreta (Donostia - San Sebastián).
2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve: Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián.
3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta: PGOU de Donostia - San Sebastián.
4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: Aumento de la edificabilidad física actualizada otorgada a la parcela. La creación de los volúmenes mediante el replanteamiento de las alineaciones y rasantes de la futura edificación.
JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO
2.- Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género: El Plan Especial regula las condiciones de volúmenes de una edificación, sin afectar desde el punto de

9 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta plantea las siguientes modificaciones:

- Aumento general del perímetro de 16 cm para mejorar la eficiencia energética de las fachadas
- Ampliación de la Planta Baja de 270 m² de techo (siendo la superficie total 720 m² de techo)
- Ejecución de una nueva planta completa de 525 m² de techo
- Ejecución de una nueva planta de 279 m² de techo (rectángulo de 15,5 m x 18 m)

Asimismo, la edificabilidad física total de la parcela aumenta en 459 m² de techo. Por lo tanto, es necesario incrementar la edificabilidad física actual de la parcela, que pasará a tener asignado un total de 3.280 m² de techo.

Además, se propone un cambio de la forma de edificación (de acuerdo a los planos de *alineaciones y rasantes*) debido a que el volumen edificatorio actual está colmatado con la edificabilidad existente. Por una parte, la Planta Baja requiere una ampliación de su perímetro, para lo que se propone trasladar la alineación de fachada 3 m (dentro de los límites de la propiedad) hacia el exterior en los paramentos de la Calle Infanta Cristina. En las plantas +1, +2 y +3 (plantas tipo) se plantea aumentar los elementos volados existentes, para lo cual es necesario permitir el vuelo de elementos hasta 1,5 m, hacia el exterior, en la Calle Infanta Cristina y en la fachada que da al edificio contiguo del Gobierno Vasco; y 1 m en la Calle Vitoria -Gasteiz. La alineación de elementos volados de la planta +4 se plantea igual que las anteriores. La planta +5 queda alineada con las anteriores en la Calle Infanta Cristina y con la transversal que la conecta con la Calle Vitoria-Gasteiz, las alineaciones de los elementos volados se basan en los criterios utilizados para las plantas anteriores. No obstante, su forma rectangular ofrece una nueva fachada perpendicular a la Calle Infanta Cristina, la cual no dispone de elementos volados.

Por último, para la construcción de la planta +5, es necesario que la altura máxima sea modificada para alcanzar una altura total de la edificación de 23,5 m y una altura total de 25 m para la elevación de elementos de instalaciones (se excluye de esta altura máxima la actual antena de telecomunicaciones, que será reubicada y podrá superar la altura 25 metros). Las modificaciones propuestas para la nueva ordenación favorecen la relación del edificio respecto al conjunto que lo rodea dotándolo de mayor visibilidad, necesaria para destacar el equipamiento dotacional de seguridad que alberga. Al mismo tiempo, las mejoras influyen positivamente en el entorno, eliminando barreras, aumentando espacio peatonal y creando un espacio público de calidad.



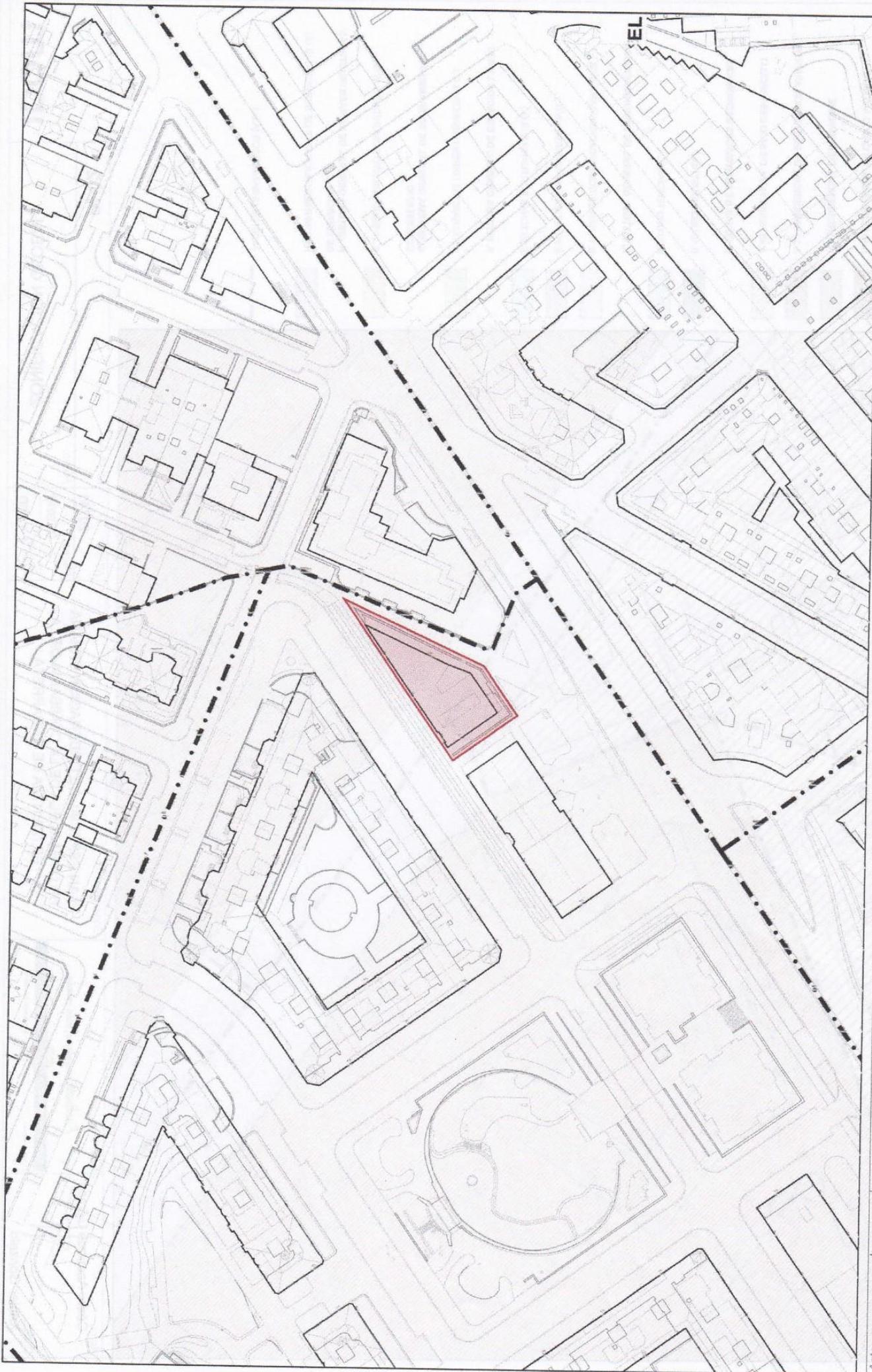
B DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta plantea las siguientes modificaciones:

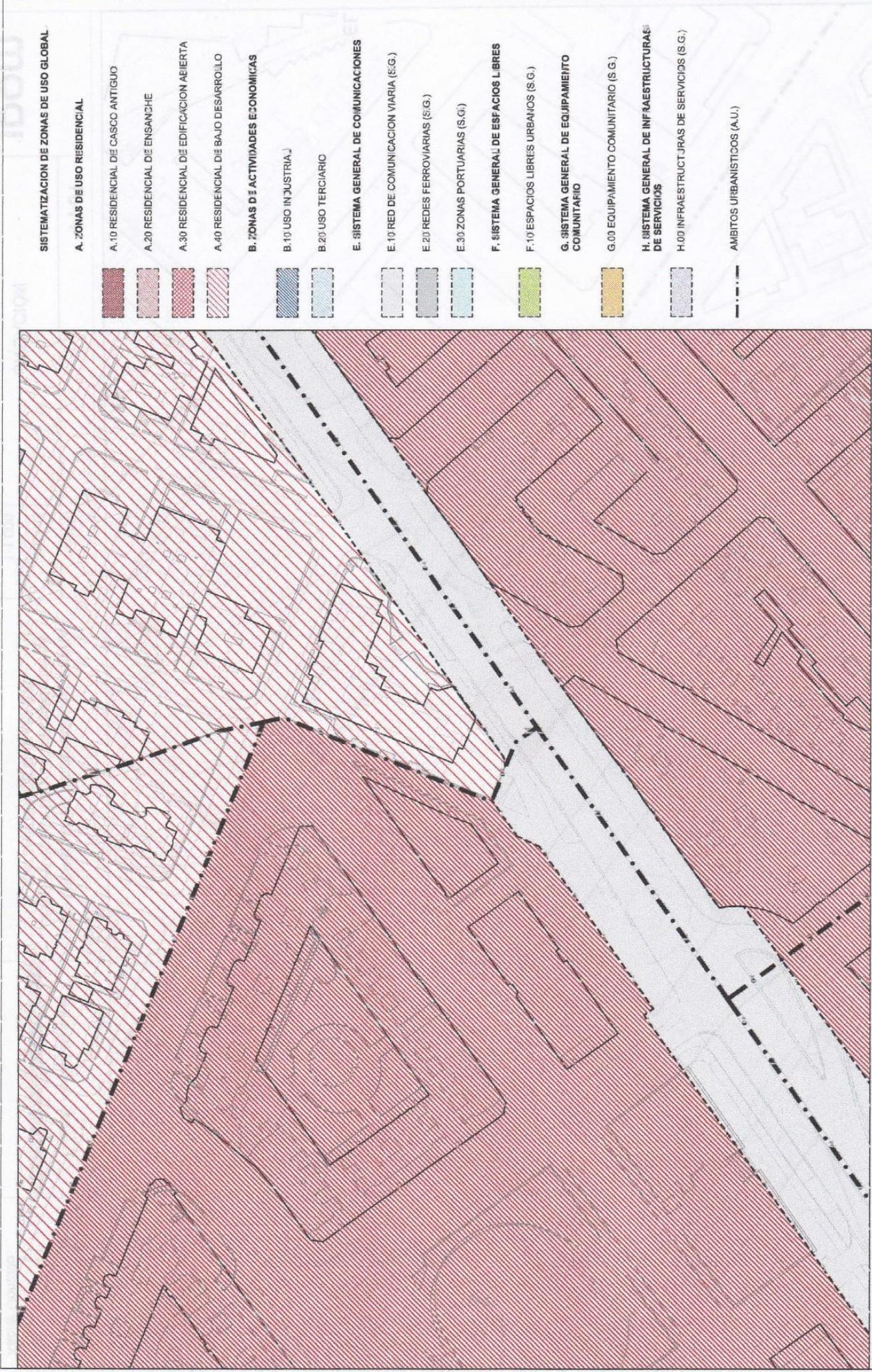
- Ejecución de una nueva planta completa de 222 m² de techo
 - Ejecución de una nueva planta de 232 m² de techo (rectángulo de 12,5 m x 18 m)
 - Aumento general del pavimento de 18 cm para mejorar la eficiencia energética de las fachadas
 - Ampliación de la Planta Baja de 170 m² de techo (siendo la superficie total 130 m² de techo)
- Asimismo, la edificabilidad física total de la parcela aumenta en 482 m² de techo. Por lo tanto, es necesario incrementar la edificabilidad física actual de la parcela, que pasará a tener asignado un total de 3.380 m² de techo.
- Además, se propone un cambio de la forma de edificación (de acuerdo a los planes de alineación y replanteo) debido a que el volumen edificatorio actual está colmatado con la edificabilidad existente. Por una parte, la Planta Baja requiere una ampliación de su pavimento, para lo que se propone trasladar la alineación de fachada 3 m (dentro de los límites de la propiedad) hacia el exterior en los paramentos de la Calle Infante Cristina. En las plantas +1, +2 y +3 (plantas tipo) se plantea aumentar los elementos volados existentes, para lo cual es necesario permitir el vuelo de elementos hasta 1,2 m, hacia el exterior, en la Calle Infante Cristina y en la fachada que da al edificio contiguo del Gobierno Vasco y 1 m en la Calle Vitoria-Gasteiz. La alineación de elementos volados de la planta +4 se plantea igual que las anteriores. La planta +5 queda alineada con las anteriores en la Calle Infante Cristina y con la transversal que la conecta con la Calle Vitoria-Gasteiz, las alineaciones de los elementos volados se basan en las citadas utilidades sin las plantar anterior. No obstante, su forma rectangular ofrece una nueva fachada perpendicular a la Calle Infante Cristina, la cual no dispone de elementos volados.
- Por último, para la construcción de la planta +5, es necesario que la altura máxima sea modificada para alcanzar una altura total de la edificación de 23,2 m y que sitos total de 22 m para la elevación de elementos de instalaciones (se excluye de esta altura máxima la actual altura de telecomunicaciones, que será reducida y podrá ocupar la altura 22 metros). Las modificaciones propuestas para la nueva ordenación favorecen la relación del edificio respecto al contexto que lo rodea dotándolo de mayor visibilidad, necesaria para destacar el equipamiento dotacional de seguridad que alberga. Al mismo tiempo, en el entorno, eliminando barreras, aumentando espacio

B. PLANOS DE INFORMACIÓN





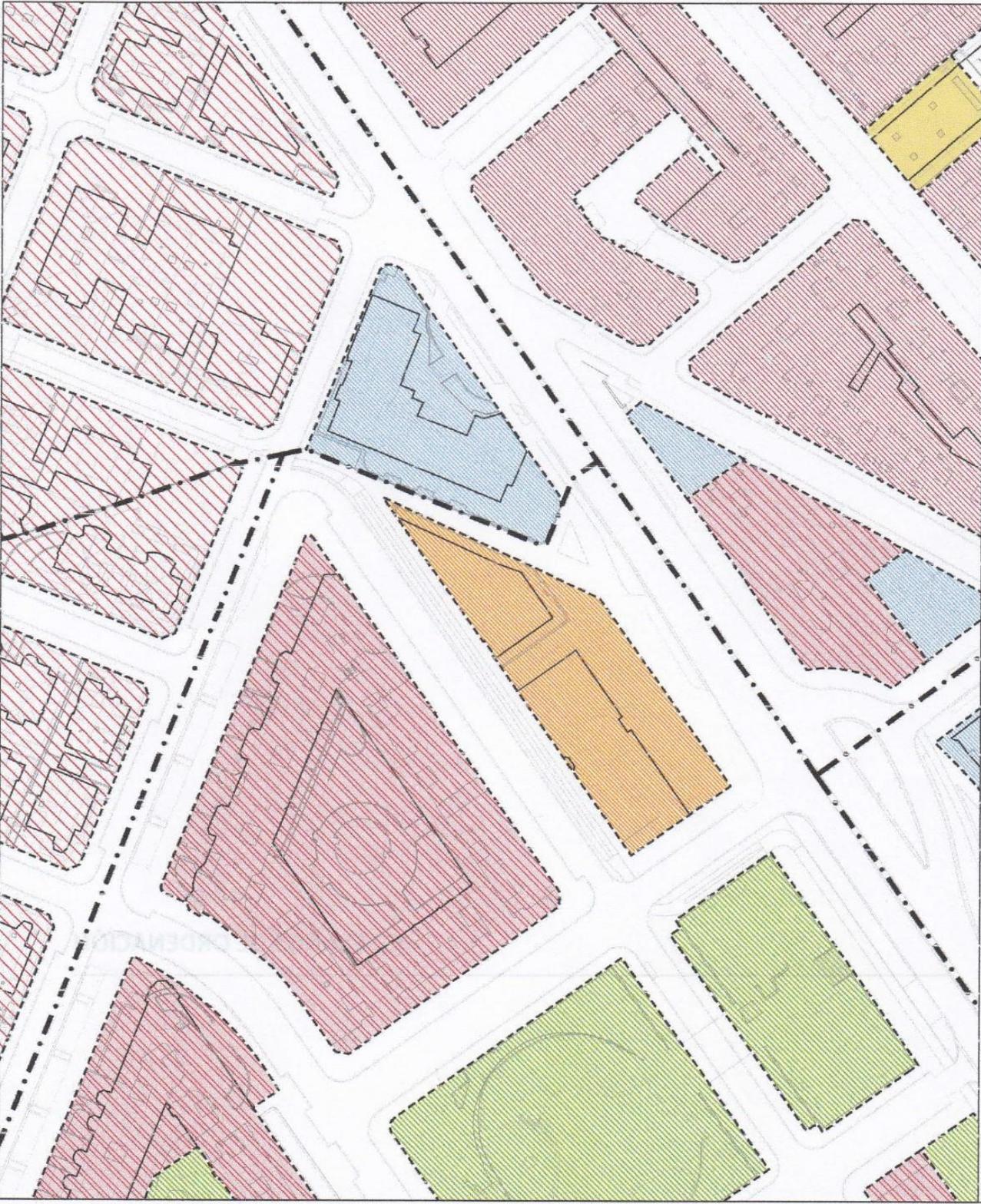
Agto. César Azcarate Gómez D.E.: Xabier Gonzalo	Cliente: Euzkadi, auzolana, bien común ELURKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO GOVERNMENT OF BASQUE COUNTRY	Encargo: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE LA CÔMISARIA DE LA ERTZAITZA DE ONDARRETA		Nº E.: 20741 Fecha: 03/2018 Escala: 1:1.000	Nº Plano: PI-01 Plano: SITUACIÓN	IDOM



SISTEMATIZACIÓN DE ZONAS DE USO GLOBAL

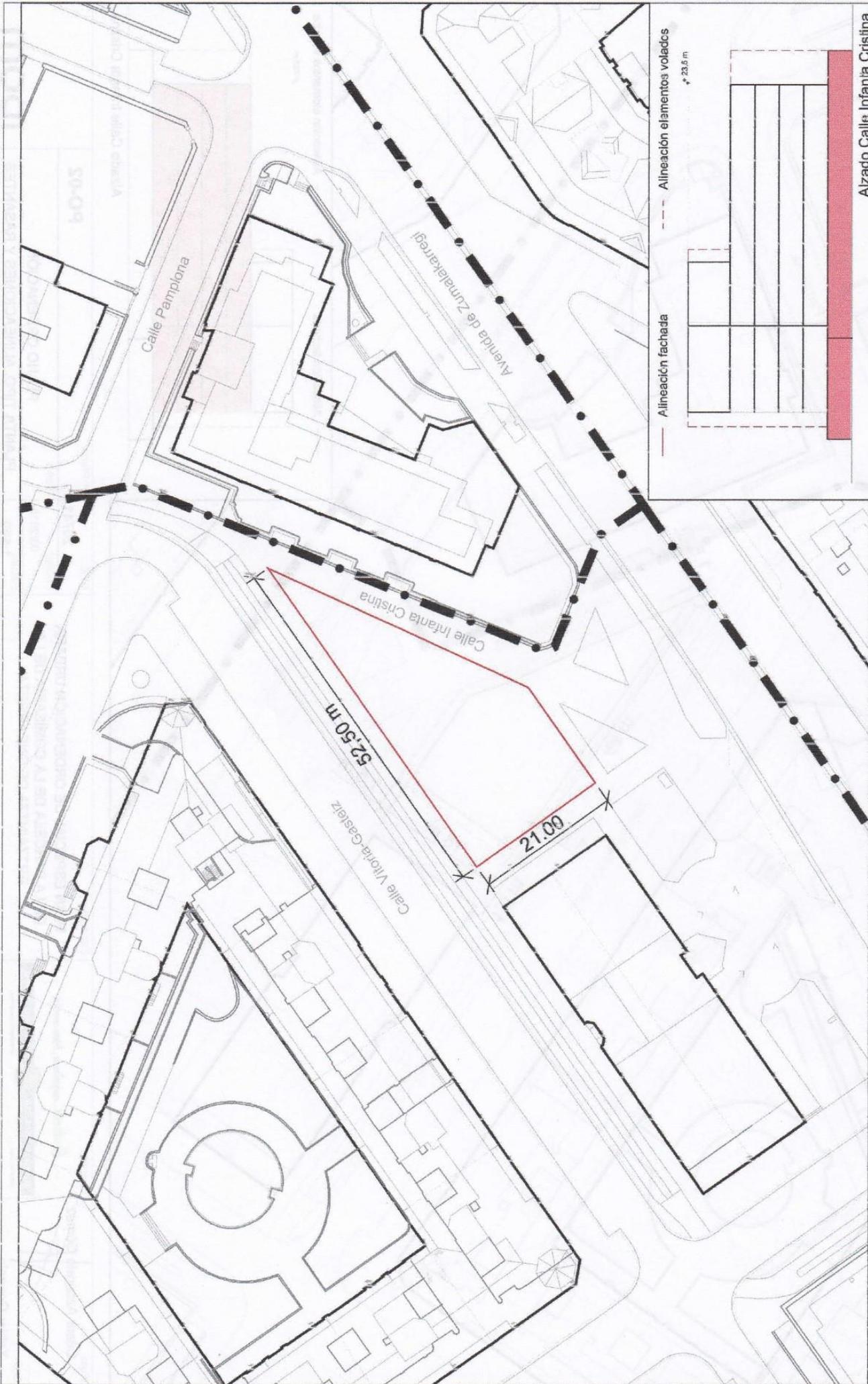
- A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**
 - A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
 - A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
 - A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
 - A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
- B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**
 - B.10 USO INDUSTRIAL
 - B.20 USO TERCARIO
- E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**
 - E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)
 - E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
 - E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)
- F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**
 - F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
- G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**
 - G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
- H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**
 - H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)
- AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Arqto: César Azcarate Gómez D.E.: Xabier Gorizalo	Encargo: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE LA COMISARIA DE LA ERTZAINZA DE ONDARRETA	Nº E.: 20741 Fecha: 03/2018 Escala: 1:1.000	Nº Plano: PI-02 Plano: ZONIFICACIÓN GLOBAL



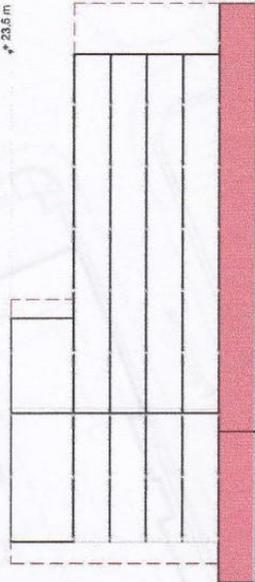
- a. PARCELA RESIDENCIAL**
 - a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
 - a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMÚN
 - a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO
 - a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHE
 - a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
 - a.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
 - b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**
 - b.10 INDUSTRIAL
 - b.20 TERCIARIO
 - e. SISTEMA DE COMUNICACIONES**
 - e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA
 - e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA
 - e.30 ESPACIO PORTUARIO
 - e.40 APARCAMIENTO
 - f. ESPACIOS LIBRES**
 - f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
 - f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES
 - f.30 CAUCES FLUVIALES
 - g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**
 - g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 - h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**
 - h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
- AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER

Nº E.: 20741 Fecha: 03/2018 Escala: 1:1.000	Nº Plano: PI-03	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA IDOM
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA DE LA COMISARIA DE LA ERTZAITZA DE ONDARRETA	
Cliente: Euskadi, auzoplatu, bien común EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO <small>REPUBLICA VALENCIANA</small>	Encargado: César Azcarate Gómez D.E.: Xabier Gorizalo	



— Alineación fachada

--- Alineación elementos volados
+ 23.8 m



Alzado Calle Infanta Cristina

Nº E.: 20741
Fecha: 03/2018
Escala: 1:500

Nº Plano: PO-01
Plano: PLANO ORDENACIÓN
PLANTA BAJA. ALINEACIONES Y RASANTES



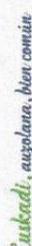
Encargo:
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LA PARCELA DE LA COMISARIA DE LA
ERTZAINZA DE ONDARRETA



Arqto: César Azcarate Gómez
D.E.: Xabier Gonzalo

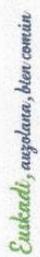


Alzado Calle Infanta Cristina

Agto: César Azcárate Gómez D.E.: Xabier Gorzalo	Cliente:  EUSKO JAURLARITZA <small>GOBIERNO VASCO</small> <small>DEPARTAMENTO DE ORDENAZIOA</small>	Encargo: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE LA COMISARÍA DE LA ERTZAINTZA DE ONDARRETA	Nº Plano: PO-02	IDOM
			Nº E.: 20741	
			Escala: 1:500	



Aizado Calle Infanta Cristina

Aqto: César Azcarate Gómez D.E.: Xabier Gonzalo	Cliente:  EUSKO JAURLARITZA <small>GOBIERNO VASCO</small> <small>DEPARTAMENTU EUSKARAZ</small>	Encargo: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE LA COMISARÍA DE LA ERTZAINZA DE ONDARRETA	
		Nº E.: 20741	Nº Plano: PO-03
		Fecha: 03/2018	Plano: PLANO ORDENACIÓN
		Escala: 1:500	PLANTA 5. ALINEACIONES Y RASANTES
			IDOM

1.1.1. NORMATIVA MODIFICADA

A la normativa vigente se le modifican los parámetros regulatorios de la forma de la edificación, para cambiar la altura máxima permitida asignada a la parcela donde se sitúa la Comisión de la Edificación en Ondarreta, y la edificabilidad física, para el aumento de la superficie de terreno construida.

En las Normas Particulares del PGOU para el ámbito AC08 El Antiguo - Ondarreta se recogen las cuestiones de edificabilidad física en el punto 1.B. del apartado IV Régimen Urbanístico Pormenorizado. Sin embargo, hay que añadir que el PGOU de 2012, aumento la edificabilidad física de la parcela respecto a la contenida en el PGOU (tal y como se mencionó anteriormente).

La forma de la edificación se especifica en el punto 1.C del mismo apartado IV Régimen Urbanístico Pormenorizado.

Dichos puntos habrán de ser modificados de acuerdo a la presente propuesta de Plan Especial de Ordenación Urbana:

- Edificabilidad física de la parcela: 2.380 m²/ha
- Forma de la edificación: las nuevas alineaciones (tanto para fachadas como para cuerpos volados) se incluyen los planos de alineaciones y terrazas (PO01, PO02 y PO03) y otro plano con los perfiles tipo (PO04) que muestra la relación entre el edificio en cuestión y los contornos. En cuanto a la altura máxima de la edificación, se determinará en 35,2 metros desde la cota de urbanización, con la posibilidad de alcanzar 35 m en elementos de instalaciones que sobresalgan (incluida la actual, antes de telecomunicaciones existentes), y un máximo de 5 plantas (B+5).

D. NORMATIVA URBANÍSTICA

EUSKO JAURLARITZA

SEGURTASUN SAILA

Kudeaketa Ekonomiko eta Barabide Orokorren Zuzendaritza



AZTERKETAKI ETA EGITASMO ARLOA
PROIEKTU GAINBEGIRATZE BULEGOA

1 NORMATIVA MODIFICADA

A la normativa vigente se le modifican los parámetros reguladores de la forma de la edificación, para cambiar la altura máxima permitida asignada a la parcela donde se sitúa la Comisaria de la Ertzaintza en Ondarreta, y la edificabilidad física, para el aumento de la superficie de techo construida.

En las Normas Particulares del PGOU para el ámbito AO.08 El Antiguo – Ondarreta se recogen las cuestiones de edificabilidad física en el punto 1.B. del apartado *IV Régimen Urbanística Pormenorizado*. Sin embargo, hay que añadir que el PEOU de 2012, aumento la edificabilidad física de la parcela respecto a la contenida en el PGOU (tal y como se mencionó anteriormente).

La forma de la edificación se especifica en el punto 1.C del mismo apartado *IV Régimen Urbanística Pormenorizado*.

Dichos puntos habrán de ser modificados de acuerdo a la presente propuesta de Plan Especial de Ordenación Urbana:

- Edificabilidad física de la parcela: 3.280 m²(t)
- Forma de la edificación: las nuevas alineaciones (tanto para fachadas como para cuerpos volados) se incluyen los planos de alineaciones y rasantes (PO.01, PO.02 y PO.03) y otro plano con los perfiles tipo (PO.04) que muestra la relación entre el edificio en cuestión y los contiguos. En cuanto a la altura máxima de la edificación, se determina en 23,5 metros desde la cota de urbanización, con la posibilidad de alcanzar 25 m en elementos de instalaciones que sobresalgan (excluida la actual antena de telecomunicaciones existente), y un máximo de 6 plantas (B+5).

D. NORMATIVA URBANÍSTICA



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA

El Promotor del Plan Especial de Ordenación Urbana es el Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco que dispone de presupuesto para la ejecución de los trabajos antes señalados, por lo que no se afectan a otras administraciones ni particulares.

E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA



1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA

El Promotor del Plan Especial de Ordenación Urbana es el Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco que dispone de presupuesto para la ejecución de los trabajos arriba señalados, por lo que no se afectan a otras administraciones ni particulares.

E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICA - FINANCIERA



1 DELIMITACIÓN Y ALCANCE

La delimitación del ámbito de la Modificación se corresponde con la parcela ocupada por la Comunidad de la Euzkadi en Ordenación, tal y como se observa en el plano P.01 de "Situación".

2 ÁMBITOS Y PLAZO EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN, PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y/O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al artículo 82 de la Ley 3/2009 de Suelo y Urbanismo, y dado el ámbito tan acotado del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, no se prevé suspensión de ningún tipo.

César Alfor Arceles Gómez

Arquitecto colegiado 1.527 en el COAVV

idom Consulting Engineering Architecture

F. RESUMEN EJECUTIVO



1 DELIMITACIÓN Y ALCANCE

La delimitación del ámbito de la Modificación se corresponde con la parcela ocupada por la Comisaría de la Ertzaintza en Ondarreta, tal y como se observar en el plano PI.01 de "Situación".

2 ÁMBITOS Y PLAZO EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN, PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y/O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al artículo 85 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y dado el ámbito tan acotado del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, no se prevé suspensión de ningún tipo.

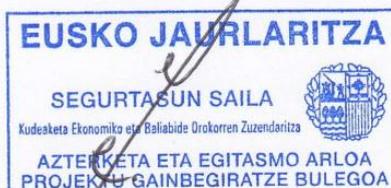


César Aitor Azcárate Gómez

Arquitecto colegiado 1.527 en el COAVN

Idom Consulting, Engineering, Architecture

RESUMEN EJECUTIVO



16/11/2010 BARRA
ARQUITECTO.