



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA –  
SAN SEBASTIÁN  
parcela de la **COMISARÍA** de la **ERTZAINTZA** de ONDARRETA

---

**MEMORIA Y PLANOS**

**GOBIERNO VASCO**

**IDOM**  
[www.idom.com](http://www.idom.com)

NE: 20741  
DE: XGA  
JUNIO 2019



## ÍNDICE

---

### Contenido

A.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA .....	4
1	ANTECEDENTES .....	5
2	PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL .....	6
3	REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL .....	6
4	OBJETO DEL PLAN ESPECIAL .....	6
5	ORDENACIÓN VIGENTE .....	6
6	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE Elaboración del plan especial .....	7
7	IMPACTO DE GÉNERO .....	7
8	IMPACTO SOCIOLINGUISTICO .....	7
9	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	7
10	OTRA NORMATIVA .....	9
	Condicionantes Acústicos .....	9
	Accesibilidad .....	10
	Seguridad contra incendios .....	10
	Dotación de aparcamientos .....	10
B.	PLANOS DE INFORMACIÓN .....	12
	PI-01. PLANO INFORMACIÓN. Situación actual .....	13
	PI-02. PLANO INFORMACIÓN. Zonificación global .....	14
	PI-03. PLANO INFORMACIÓN. Zonificación pormenorizada .....	15
C.	PLANOS DE ORDENACIÓN .....	16
	PO-01. ALINEACIONES Y RASANTES. Planta baja .....	17
	PO-02. ALINEACIONES Y RASANTES. Planta tipo .....	18
	PO-03. ALINEACIONES Y RASANTES. Planta +4 .....	19
	PO-04. PERFILES TIPO .....	20
D.	NORMATIVA URBANÍSTICA .....	21
1	NORMATIVA MODIFICADA .....	22
E.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA .....	23
1	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA .....	24
F.	RESUMEN EJECUTIVO .....	25
1	DELIMITACIÓN Y ALCANCE .....	26
2	ÁMBITOS Y PLAZO EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN, PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y/O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA .....	26
	ANEXO I. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA .....	27
	ANEXO II. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	28
	ANEXO III. INFORME PREVIO DE IMPACTO DE GÉNERO .....	29

## **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 Donostia – 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.

Actualmente, el Departamento de Seguridad está interesado en “amabilizar” los centros que dispone en los núcleos urbanos, por ello, pretende mejorar la relación con el entorno y las instalaciones que dispone, dotándoles de mejoras para la atención a la ciudadanía, la atención a los casos de Violencia Doméstica y Violencia de Género (VD-VG), así como mejorar las dotaciones de los y las propias agentes que trabajan en los centros.

Con objeto de viabilizar la respuesta a las citadas necesidades, ha realizado estudios por centro para optimizar la solución e implantar dichas mejoras. En este sentido, la comisaría de Donostia es un centro prioritario para el Departamento y, por ello, se han realizado diferentes estudios y propuestas de mejora atendiendo a parámetros como: coste, estructura, funcionalidad..., llegando a la solución viable desde los anteriores parámetros para el servicio que presta a la ciudadanía y a sus trabajadores y trabajadoras.

Siendo, según se ha mencionado, el principal objetivo la mejora a la atención ciudadana, se parte, por tanto, de la reestructuración de planta baja para atención al público, y de ahí se derivan el resto de las necesidades de redistribuciones internas del edificio.

Como sería inviable la ampliación o mejora de la atención al público en otras plantas que no sea la baja, se describen a continuación las necesidades morfológicas de la reforma que optimiza los parámetros listados anteriormente.

Esta propuesta conlleva unas modificaciones morfológicas que afectan a las alineaciones y perfiles del edificio, lo cual requiere realizar el Plan Especial de Ordenación Urbana, objeto del presente documento.

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 para mejorar sombreadamientos, recrcido de cerramientos para mejora de aislamientos, 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 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 propio 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 PGOU, 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 m<sup>2</sup> 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 justificado 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

Ver Anexo III. Informe Previo de Impacto de Género.

## 8 IMPACTO SOCIOLINGUISTICO

Se considera que el presente Plan Especial no afecta a la situación sociolinguística 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 desarrolle.

## 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. Dicho aumento se propone para todas las fachadas del edificio en todos sus niveles, excepto en Planta Baja la fachada de Calle Vitoria-Gasteiz
- Ampliación de la Planta Baja de 110 m<sup>2</sup> construidos
- Ejecución de una nueva planta completa de 478 m<sup>2</sup>
- Ejecución de una nueva planta de 173 m<sup>2</sup> construidos (retranqueada 2,00m en las fachadas exteriores)

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 (dentro de los límites de la propiedad) hacia el exterior en los paramentos de la Calle Infanta Cristina, garantizando un ancho de 6,00m en dicha calle. 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 1,15 m, más 10cm de recercado, 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 retranqueada 2m de la fachada exterior en plantas inferiores en la Calle Infanta Cristina, en la Calle Vitoria-Gasteiz y con la transversal que conecta las dos anteriores.

El cuadro de superficies del edificio según la actuación propuesta quedaría de la siguiente manera:

SUPERFICIE SOBRE RASANTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )		
	PLAN ESPECIAL MAYO 2012	PLAN ESPECIAL JUNIO 2019	INCREMENTO
Planta Baja	459,14	569,14	110,00
Planta 1 <sup>a</sup>	470,24	480,24	10,00
Planta 2 <sup>a</sup>	470,24	480,24	10,00
Planta 3 <sup>a</sup>	472,80	482,80	10,00
Planta 4 <sup>a</sup>	-	478,00	478,00
Planta 5 <sup>a</sup> (Instalaciones)	-	173,00	173,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.872,42</b>	<b>2.663,42</b>	<b>791,00</b>

La planta +4 no podrá sobrepasar en altura los 20,1m de cornisa del edificio de Osakidetza. Para la altura total de la planta +5, se podrá alcanzar la altura 23,5m siempre que las fachadas hacia el exterior

se retranquen 2,00m, según se ha indicado en el párrafo anterior. Las instalaciones (a excepción de la antena de telecomunicaciones) no sobrepasarán los 25,0m.

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, especialmente por la retirada del vallado perimetral existente, 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.

## 10 OTRA NORMATIVA

El presente Plan Especial se rige por una serie de medidas recogidas en las Normas Urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián que se describen a continuación.

## CONDICIONANTES ACÚSTICOS

El proyecto de ejecución que se derive del presente Plan Especial de Ordenación Urbana cumplirá, en cuanto a condiciones acústicas, tanto con el “Documento Básico HR. Protección frente al Ruido” del Código Técnico de Edificación (CTE) como con los Mapas Estratégicos de Ruido de Donostia – San Sebastián.

Según los anteriores mapas, en el entorno de la parcela objeto del presente documento se presentan los siguientes niveles de ruido:

- Total día (Ld): 60 a 70 dB(A) Mayormente entre 60 y 65 dB(A)
- Total tarde (Le): 60 a 65 dB(A)
- Total noche (Ln): 55 a 60 dB(A)
- Total día completo (Lden): 60 a 70 dB(A) Mayormente entre 65 y 70 dB(A)

## ACCESIBILIDAD

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana tiene, entre otros, el objetivo de liberar más espacio público a las calles C/ de la Infanta Cristina y la peatonal que separa el edificio de Osakidetza y la comisaría.

Es por lo anterior que el proyecto de ejecución de la reforma que se plantee a partir de este Plan Especial deberá complementarse con el correspondiente proyecto de Urbanización.

Dicho proyecto se regirá por el Plan Director de Accesibilidad en Donostia – San Sebastián.

## SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana tiene, entre otros, el objetivo de liberar más espacio público a las calles C/ de la Infanta Cristina y la peatonal que separa el edificio de Osakidetza y la comisaría.

Como consecuencia de la anterior liberación de espacio público, se incremente el ancho de dos de las tres calles perimetrales del edificio; manteniéndose el ancho de la tercera calle.

Por tanto, en cuanto a geometría general de las calles periféricas se cumple la “Sección SI 5. Intervención de los bomberos” del Código Técnico de Edificación (CTE).

El proyecto de Urbanización que se derive del presente plan deberá cumplir los pormenores de la citada sección del CTE en cuanto a mobiliario, obstáculos y resto de detalles y pormenores.

A su vez, el Proyecto de Ejecución cumplirá la totalidad del “Documento Básico SI, Seguridad en caso de incendio” del CTE, y toda normativa vigente relativa a Protección contra Incendios.

## DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Referente al incremento de dotación de aparcamientos como consecuencia del incremento de superficie construida se analizan dos normativas, por un lado, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Donostia San Sebastián, y por otro lado el Decreto 123/2012 del Gobierno Vasco.

### Plan General de Ordenación Urbana

Según el PGOU de Donostia, para uso "Equipamiento comunitario", cuando la superficie es superior a 2.000m<sup>2</sup> (que es el caso) se recomienda 2plz/100m<sup>2</sup>. El número de plazas de aparcamiento está por debajo de dicha recomendación. No obstante, el PGOU cita "En todo caso, los parámetros expuestos en los apartados anteriores serán considerados como referentes dotacionales máximos que el

Ayuntamiento podrá, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, ajustar y/o adaptar a la baja en atención a las características y a los condicionantes propios de las actuaciones planteadas".

El aparcamiento del edificio se destina a vehículos policiales y dentro de la reforma que se plantea de la Comisaría no se contempla el incremento de dicha dotación, por lo que se mantienen las necesidades previas en este sentido.

A su vez, cabe mencionar, que toda la dotación de aparcamiento actual se encuentra ubicada bajo rasante entre muros de sótano existentes y bajo el edificio existente, haciendo inviable un incremento de superficie dentro de unos parámetros razonables.

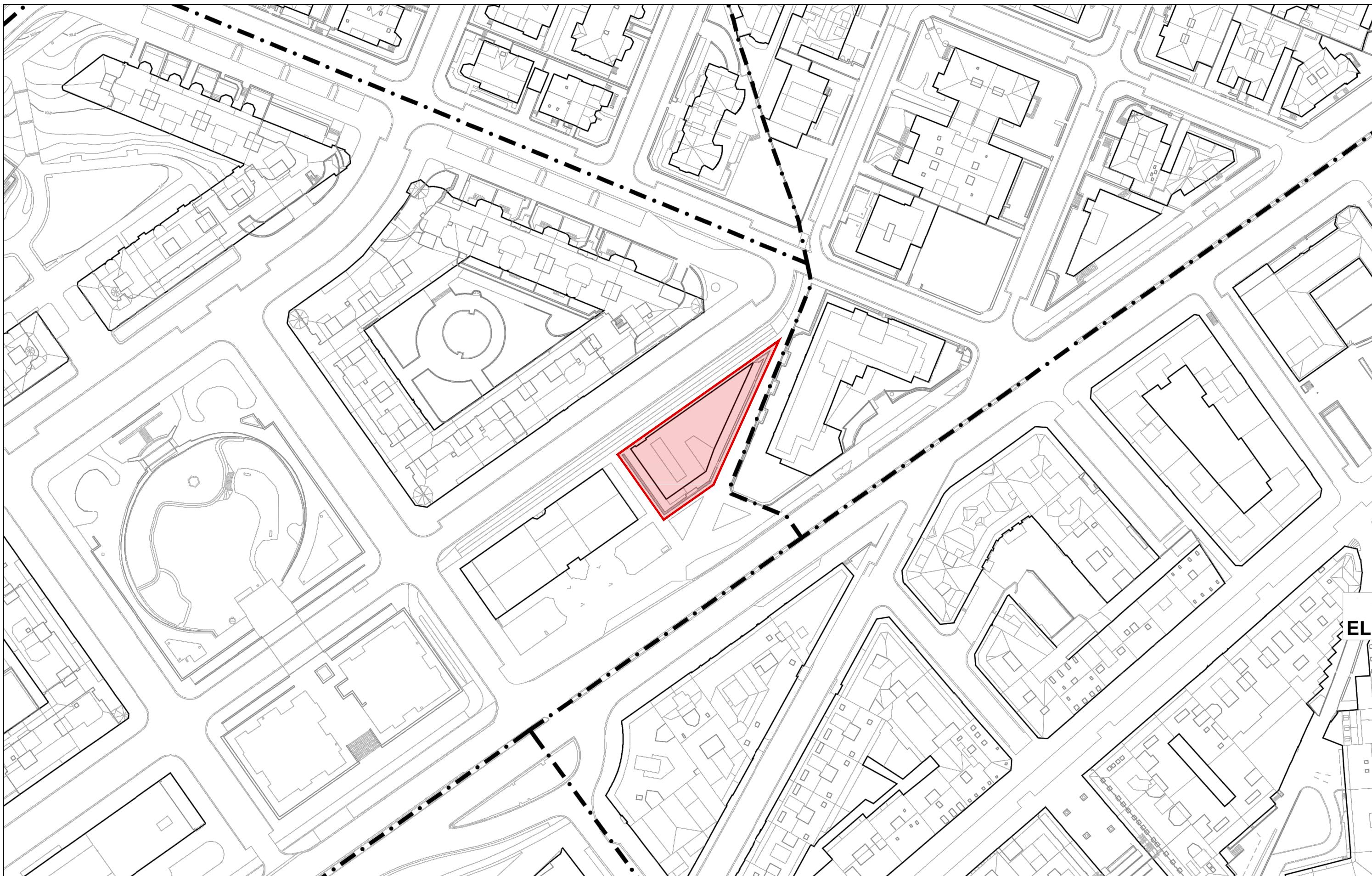
#### **Decreto 123/2012**

Asimilando que el uso de la parcela se puede asemejar a terciario, la proporción de parcelas por superficie sería 0,35 plazas cada 25 m<sup>2</sup>.

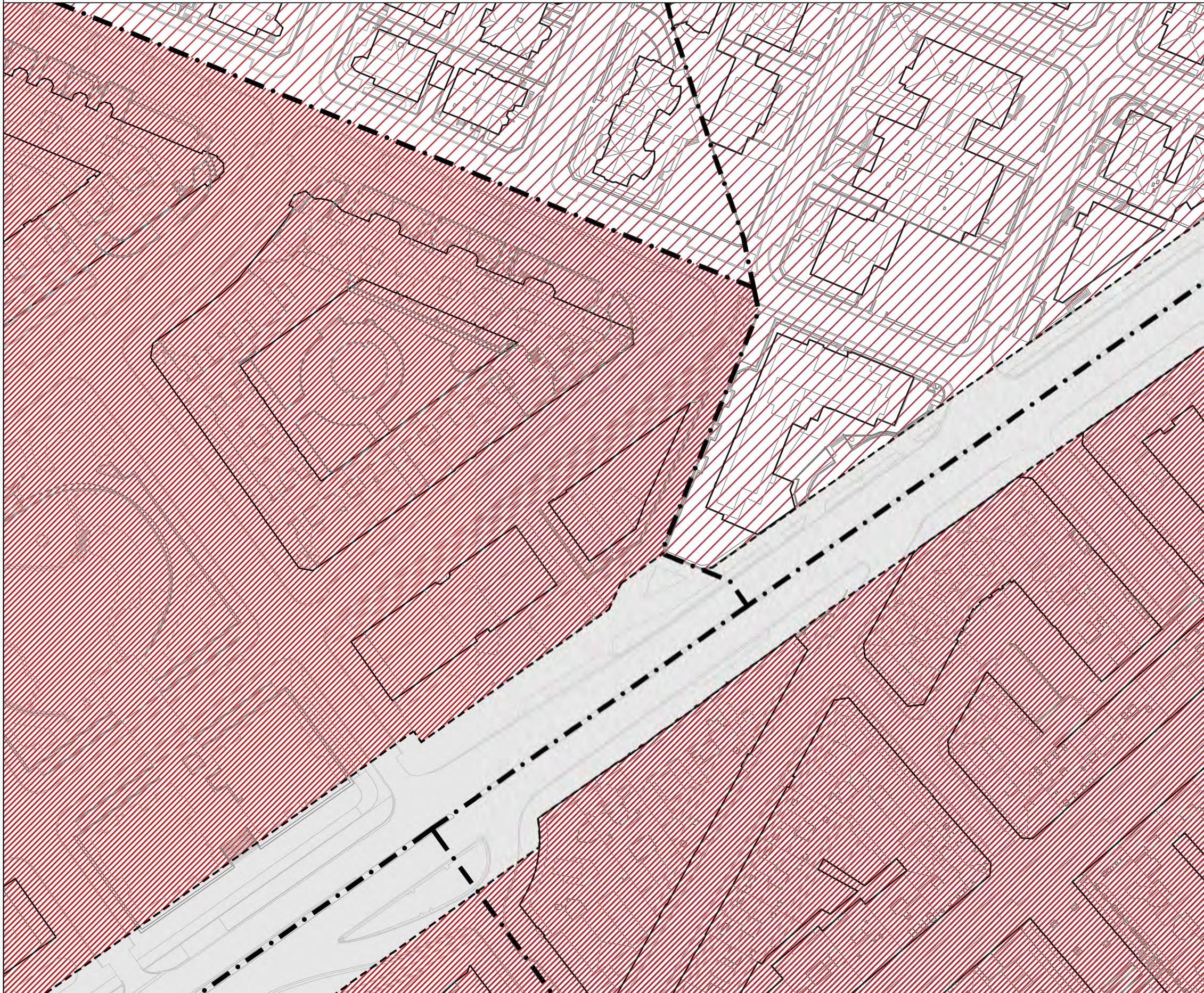
Por tanto, la dotación actual de plazas de aparcamiento, aún siendo privativo, cumple con la anterior proporción tanto en la situación actual como en la situación de superficie ampliada. No obstante, dicho cumplimiento deberá quedar recogido en el pertinente proyecto de ejecución que desarrolle las ampliaciones contempladas en el presente Plan.

## **B. PLANOS DE INFORMACIÓN**

---



Aqto: César Azcarate Gómez 	Cliente: <b>Euskadi, auzolana, bien común</b> EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO SEGURTASUN SAILA DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD	Encargo: <b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE LA COMISARÍA DE LA ERTZAINZA DE ONDARRETA</b>	Nº E.: 20741 Fecha: 04/2019 Escala: 1:1.000	Nº Plano: <b>PI-01</b> Plano: <b>SITUACIÓN</b>
D.E.: Xabier Gonzalo				<b>IDOM</b>



SISTEMATIZACION 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.)

Aqto:  
César Azcarate Gómez

D.E.:  
Xabier Gonzalo

Cliente:

*Euskadi, auzolaña, bien común*

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO  
SEGURTASUN SAILA DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD

Encargo:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA PARCELA DE LA COMISARÍA DE LA  
ERTZAINZA DE ONDARRETA

Nº E.:

20741

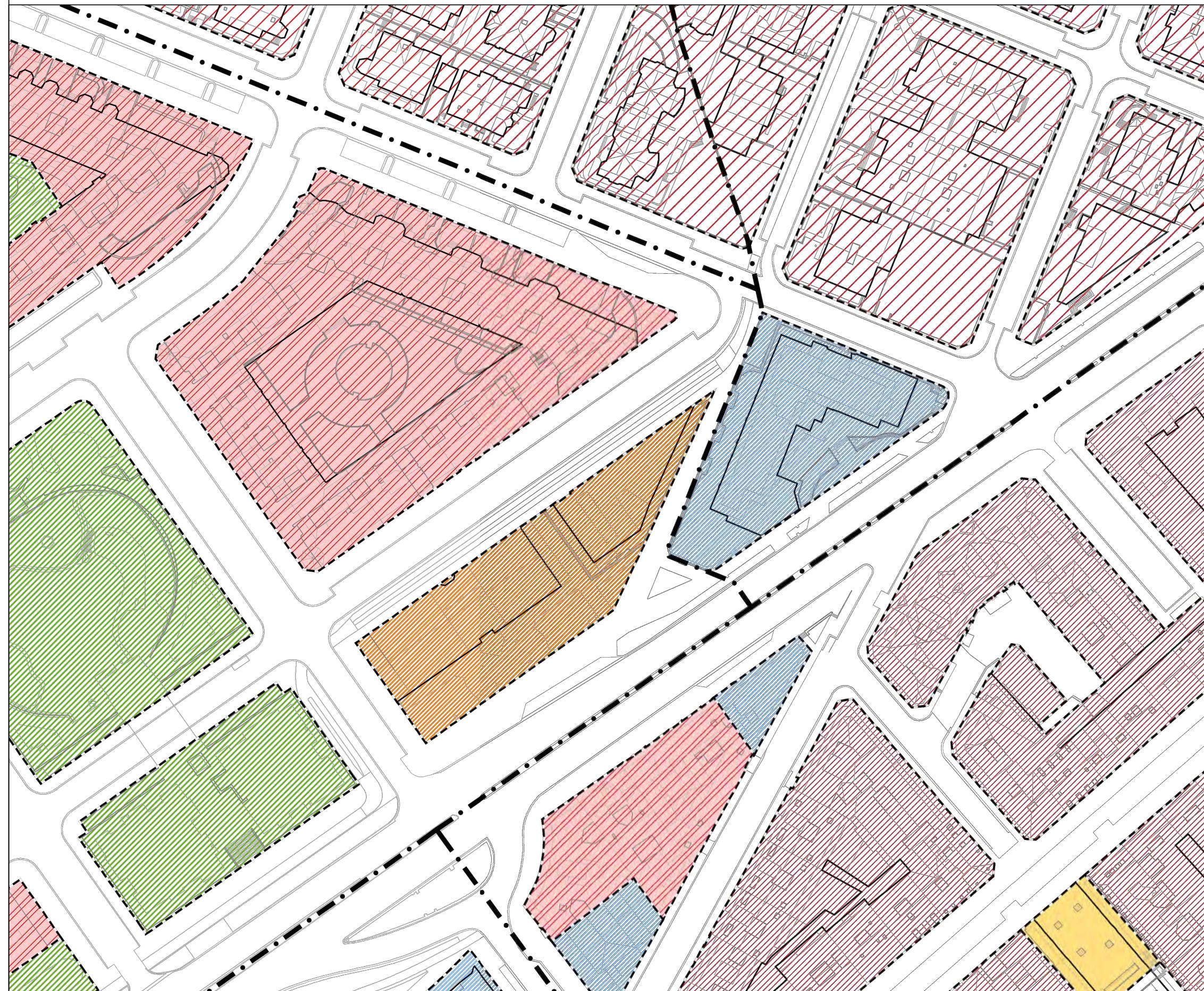
Nº Plano:

Plano:

PI-02

ZONIFICACIÓN GLOBAL

IDOM



**a. PARCELA RESIDENCIAL**

- [Red hatched] a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
- [Light red hatched] a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN
- [Pink hatched] a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO
- [Light pink hatched] a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES
- [Dark red hatched] a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
- [Light red dashed] a.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

**b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**

- [Blue hatched] b.10 INDUSTRIAL
- [Blue dashed] b.20 TERCARIO

**e. SISTEMA DE COMUNICACIONES**

- [Dashed line] e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA
- [Grey dashed line] e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA
- [Teal dashed line] e.30 ESPACIO PORTUARIO
- [Yellow dashed line] e.40 APARCAMIENTO

**f. ESPACIOS LIBRES**

- [Green hatched] f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
- [Light green hatched] f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES
- [Blue dashed line] f.30 CAUCES FLUVIALES

**g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

- [Orange hatched] g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

- [Purple hatched] h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER

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

Cliente:  
*Euskadi, auzolana, bien común*  
**EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO**  
SEGURTASUN SAILA DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD

Encargo:  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA PARCELA DE LA COMISARÍA DE LA  
ERTZAINZA DE ONDARRETA**

Nº E.: 20741  
Fecha: 04/2019  
Escala: 1:1.000

Nº Plano:  
Plano:  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**PI-03**

**IDOM**