

## ÍNDICE GENERAL

MEMORIA  
PLANOS  
NORMA PARTICULAR DEL A.U. "AÑ 13 BELARTZA (II)" MODIFICADA  
(Borrador de ordenación pormenorizada del Sub-Ámbito "13.1 Belartza Alto")

### PROMOTOR:

**SAIBIGAIN XXI S.L.**

### REDACTOR:

**FRANCISCO DE LEÓN, Arquitectura y Urbanismo S.L.**

### COLABORADORES:

#### INGENIERÍA

**Mikel Landa Alustiza ICCP**

#### INFORME DE SOTENIBILIDAD AMBIENTAL

**EKOLUR, S.L.**

#### ASISTENCIA JURÍDICA

**ARRUTI Y ANTÚNEZ, Abgdos.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
MODIFICACIÓN REFERIDA AL A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)"  
(Añorga)**

**(Borrador)  
Enero 2018**

---

MEMORIA

MEMORIA



## 1. INICIATIVA Y OBJETO DEL PROYECTO

La presente "modificación" del PGOU de Donostia / San Sebastián se formula por iniciativa - *concertada con el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián*- de la empresa "SAIBIGAIN XXI" titular mayoritaria de suelos en el Sub-Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto" del citado Plan.

La misma afecta de forma específica y exclusiva a este Sub-Ámbito del Ámbito "AÑ.13. Belartza (II)", introduciendo algunos ajustes en sus determinaciones estructurales, y, definiendo de forma directa su nueva ordenación pormenorizada -*se propone derogar el planeamiento parcial actualmente vigente*-.

Paralelamente a ella se redacta por la empresa EKOLUR S.L, el necesario "estudio de evaluación ambiental estratégica", que se prevé tramitar por el procedimiento "ordinario", de acuerdo con lo establecido por el apartado "2" del artículo "6" de la vigente Ley "21/2013, de Evaluación Ambiental".

El objeto del presente "borrador" es servir de referencia al "plan de participación ciudadana", que el Ayuntamiento promueve por acuerdo de fecha ----2018, en relación al contenido de la "modificación" propuesta.

## 2. TRÁMITES REALIZADOS

Paralelamente a la presente modificación se redacta por la empresa EKOLUR S.L, el correspondiente "estudio de evaluación ambiental estratégica", que se ha propuesto tramitar por el procedimiento "ordinario", de acuerdo con lo establecido por el apartado "2" del artículo "6" de la vigente "Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental".

A tal efecto se presentó ante la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, con fecha 25/09/2017, la solicitud correspondiente, cuya aceptación fue comunicada al Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián con fecha 23/10/2017.

Tras formular las consultas preceptivas a las administraciones públicas afectadas, y, a las personas interesadas, esta opción ha sido validada por la citada Dirección en el "Informe de alcance" emitido con fecha 11/01/2018, que define las bases de contenido y procedimiento para la formulación del "estudio ambiental estratégico" reseñado.

## 3. MODIFICACIONES ESTRUCTURALES QUE SE PROPONEN EN LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO "AÑ.13.1 BELARTZA ALTO"

Las modificaciones estructurales que se proponen en la ordenación del Sub-Ámbito Urbanístico "AÑ.13.1 Belartza Alto", son, en síntesis, las siguientes:

- \* Revisión del tipo de calificación global asignado al Sub-Ámbito, aplicando al mismo el tipo zonal "B.20 Uso Terciario". Con ello se busca dar una respuesta más ajustada a la demanda real para nuevas implantaciones de actividad económica existente en la actualidad en ámbitos como Belartza, situados en periferias metropolitanas, y, apoyados en el sistema de redes viarias de alta capacidad. En ellos las implantaciones de usos industriales puros se ha reducido significativamente y proliferan actividades muy diversas, de tamaño pequeño o mediano, con un importante componente de nuevos usos comerciales, logísticos, y, de servicios de todo tipo, en muchos casos difícilmente caracterizables, y, que se adaptan mal a una tipología convencional de implantación en pabellones industriales adosados y agrupados en manzanas alineadas en un sistema de calles más o menos regular.
- \* Este régimen se particulariza para el Sub-ámbito con las determinaciones siguientes:
  - Con el objetivo de evitar una incidencia negativa sobre el modelo comercial de la Ciudad se mantiene el límite máximo de la oferta de usos comerciales autorizado por el planeamiento general actualmente vigente -*40% de los casi 84.000 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad urbanística de uso industrial autorizados*- excluyendo de esa limitación los usos de hostelería -*franquicias y locales de servicio directo a los trabajadores y usuarios de la zona de actividad*- que, se considera que no competirán con la oferta comercial o de hostelería de la ciudad.



- De acuerdo con lo previsto en el apartado "3.B" del artículo "16. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global B.20 Uso Terciario" de las NN GG del Plan General, se autoriza de forma específica la implantación de actividades comerciales de 4ª categoría con una superficie máxima de 12.000 m<sup>2</sup>(t) *-se amplía el límite de 4.000 m<sup>2</sup>(t) establecido de forma genérica en la norma señalada-* dado que se considera que, en el entorno de la Ciudad, existe una demanda no satisfecha para la implantación de instalaciones comerciales de superficie "media", y, que el Ámbito "13.1" reúne condiciones de accesibilidad adecuadas para su implantación.
- No se autoriza, sin embargo *-aun cuando no se supere el límite máximo de superficie señalado anteriormente-* que esa tolerancia se dirija a la agrupación de actividades comerciales para configurar "galerías comerciales" *-que sí competirían con el comercio urbano-* por lo que, todas las actividades comerciales a implantar deberán disponer de acceso independiente desde las vías públicas, y, se limita su tamaño mínimo excluyendo, *-salvo en los casos de las citadas actividades de hostelería y restauración, en las que se considera, como se ha comentado, que el conflicto reseñado no se produce-* las de 1ª y 2ª categoría.
- Se propone la exclusión de la intervención urbanizadora, de la vaguada de la regata "Errekatzulo" *-en la cual, además del propio cauce de la regata, se identifican áreas de arbolado autóctono maduro-* y, su calificación como parte del sistema de espacios libres locales, asignando a esta determinación "carácter estructural" *-el ámbito afectado por la exclusión tiene una superficie ligeramente superior a 3,0 Ha-*. Se busca con ello reducir el impacto de la intervención sobre el medio físico, dado que los suelos excluidos presentan valores medio-ambientales objetivos.
- En consonancia con el modelo de mayor calidad urbana perseguido, y, como respuesta a la reducción el ámbito de ocupación disponible tras la exclusión de la vaguada del espacio a ocupar por la edificación se propone, paralelamente, reducir un 20% la edificabilidad máxima sobre rasante asignada *-desde 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> hasta 0,32 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> -*.

Se mantienen, sin embargo, la regulación de la ocupación máxima en planta *-0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-*, y, la edificabilidad bajo rasante, referida a los criterios generales establecidos a ese respecto en el Plan General.

- \* Se propone una nueva solución de accesos al sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", a ejecutar con cargo al mismo, en la que se añade a la conexión con la glorieta del Ámbito Urbanístico colindante "AÑ.09 Belartza (I)" prevista en el planeamiento anterior, que se convalida, una conexión directa, en semi-enlace, a la autovía "GI-11" *-exclusivamente acceso desde el sentido "sur" y salida en sentido "norte"-*.
- \* En aplicación de los criterios generales establecidos por la legislación medio ambiental, y, al mandato del propio Plan General, se ratifica expresamente la obligación de que los movimientos de tierras necesarios para la configuración de las plataformas edificables en la nueva ordenación equilibren los volúmenes de desmontes y terraplenes, eliminando la necesidad de aportación de tierras externas o su vertido en otros ámbitos.
- \* Se adecúa del límite entre los sub-sectores "AÑ.13.1" y "AÑ.13.2" a las previsiones del Plan Parcial de este último ámbito, que ha reajustado el establecido por el PGOU que se modifica, con una ligera reducción de la superficie del sub-sector "AÑ.13.1" *-726 m<sup>2</sup>, pasando la superficie del sub-sector "AÑ.13.2 desde 14.664 m<sup>2</sup> a 15.390 m<sup>2</sup>-*.

El resto de las determinaciones estructurales establecidas por la Norma Particular vigente para el Ámbito "AÑ.13 Belartza (II)" se mantiene, actualizando su texto para recoger la situación existente en el sub-ámbito "13.2 Cantera", ejecutado conforme a las previsiones del planeamiento parcial aprobado para el mismo *-Plan parcial del Sector Belartza 2", aprobado definitivamente con fecha 27/02/2009-*, y, sustituyendo las referencias a los documentos medio ambientales del propio Plan General, contenidas en la Norma vigente, por las correspondientes a la legislación medioambiental aprobada con posterioridad, que regula en la actualidad, de forma prevalente y completa, los aspectos citados.

La "zonificación pormenorizada" que se adjunta al presente documento define una nueva ordenación para el Sub Ámbito AÑ 13.1" que incorpora las determinaciones de ordenación estructural anteriormente descritas, con una edificabilidad de "uso comercial" ajustada al límite señalado, el nuevo acceso a la Autovía "GI-11", y, la preservación como "espacio libre" de la vaguada de Errekatzulo".

En Hondarribia, enero de 2.018

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por **FDLEON** **arq+urb**.

---

PLANOS

ÍNDICE:

Escala:

1. SITUACIÓN .....	1/5.000
2. FOTOPLANO.....	1/2.000
3. TOPOGRÁFICO. Delimitación sub-ámbitos "AÑ.13.1 Belartza Alto y "AÑ.13.2 Belartza Cantera" .....	1/2.000
4. ZONIFICACIÓN GLOBAL.....	1/2.000

---

PLANOS





1. KOKAPENA 1. SITUACIÓN

E: 1/20.000



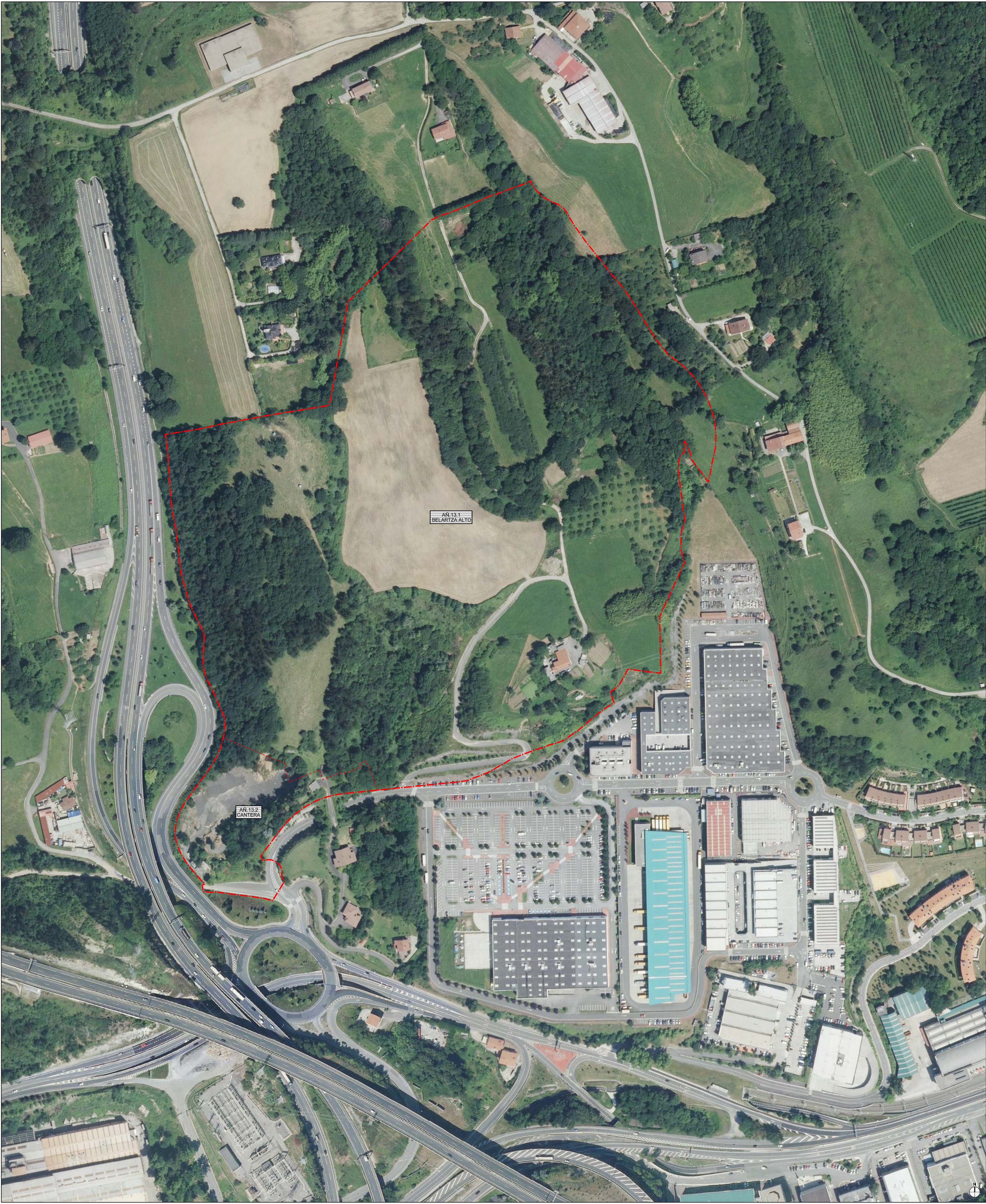
DONOSTIAKO HIRI  
ANTOLAMENDUKO PLAN  
OROKORRA  
“AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.RI  
(AÑORGA) DAGOKION  
ALDAKETA”  
(Zirriborrea)

PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
SAN SEBASTIÁN  
MODIFICACIÓN REFERIDA AL  
A.U. “AÑ.13 BELARTZA (II)  
(AÑORGA)”  
(Borrador)

2.018ko Urtarrila

Enero 2.018





2. ORTOARGAZKIA 2. FOTOPLANO

E: 1/2.000



DONOSTIAKO HIRI  
ANTOLAMENDUKO PLAN  
OROKORRA  
"AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.RI  
(AÑORGA) DAGOKION  
ALDAKETA"  
(Zimborroa)

PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
SAN SEBASTIÁN  
MODIFICACIÓN REFERIDA AL  
A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)  
(AÑORGA)"  
(Borrador)

2.018ko Urtarrila

Enero 2.018





3. TOPOGRAFIKOA. "AÑ.13.1  
Belartza Alto eta AÑ.13.2 Harrobia"  
azpi-eremuen mugaketa

E: 1/2.000

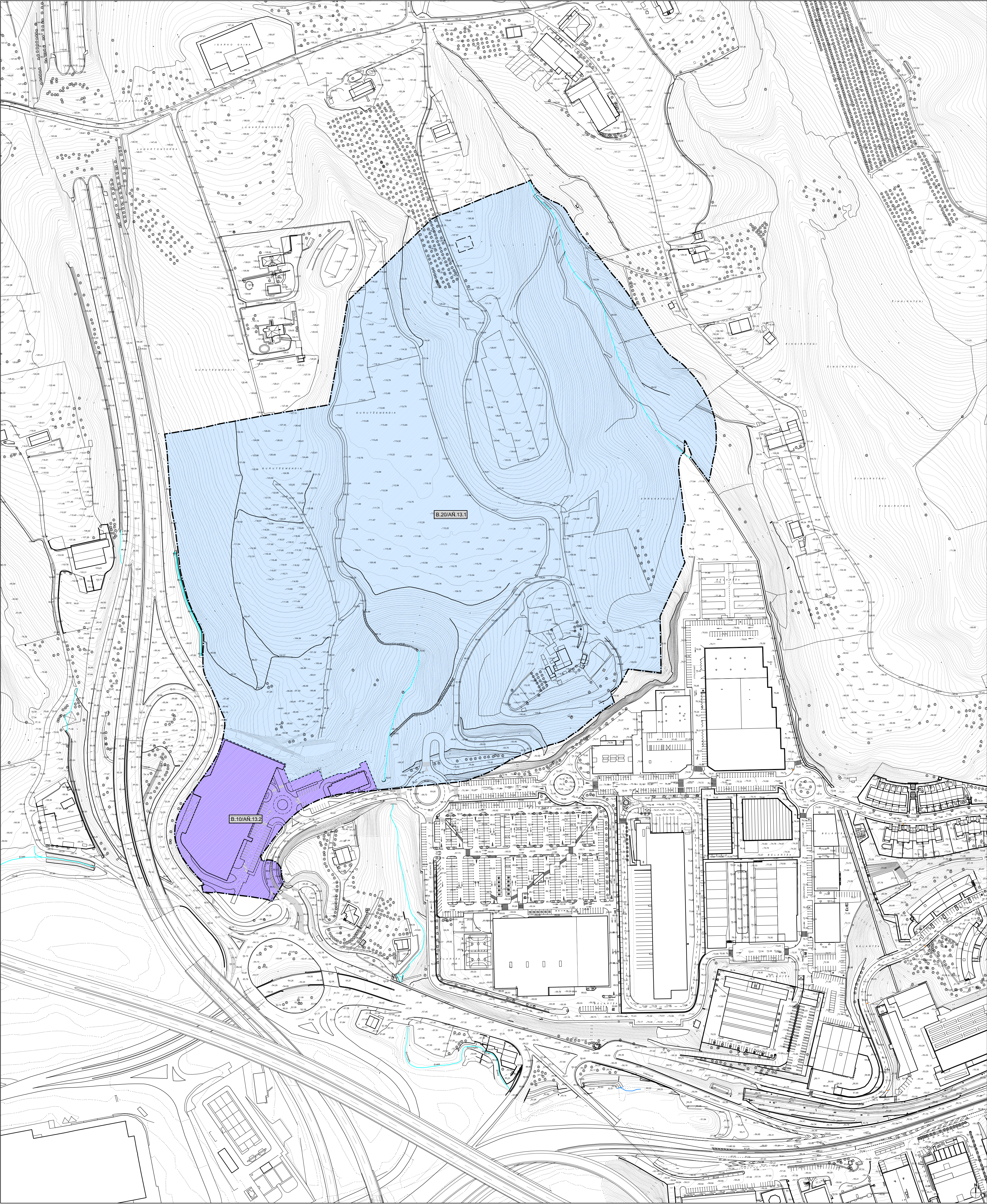
3. TOPOGRÁFICO. Delimitación  
sub-ámbitos "AÑ.13.1 Belartza  
Alto y "AÑ.13.2 Cantera"



DONOSTIAKO HIRI  
ANTOLAMENDUKO PLAN  
OROKORRA  
"AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.R.I  
(AÑORGA) DAGOKION  
ALDAKETA"  
(Zimborroa)

PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
SAN SEBASTIÁN  
MODIFICACIÓN REFERIDA AL  
A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)  
(AÑORGA)"  
(Borrador)





- EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK

B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA
- ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 USO TERCIARIO

4. ZONIFIKAZIO GLOBALA

4. ZONIFICACIÓN GLOBAL

E: 1/2.000



DONOSTIAKO HIRI  
ANTOLAMENDUKO PLAN  
OROKORRA  
"AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.R.I  
(AÑORGA) DAGOKION  
ALDAKETA"  
(Zimborroa)

PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
SAN SEBASTIÁN  
MODIFICACIÓN REFERIDA AL  
A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)  
(AÑORGA)"  
(Borrador)



---

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AÑ.13 BELARTZA (II)"

NORMA PARTICULAR DEL A.U. "AÑ 13 BELARTZA (II)" *(Modificada)*

---

## A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)" (Añorga)

### I.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de 225.223 m<sup>2</sup> de superficie, situado en las laderas de Añorga, al Este del enlace viario de Aritzeta, que limita, al Sur con el ámbito "09 Belartza", y, al Norte y al Este, con el "suelo no urbanizable".

Es un suelo inicialmente libre de edificación, en el que, en años anteriores, se ha creado, en una de las vaguadas que lo conforman, una gran plataforma por el vertido de tierras procedentes del movimiento de tierras que dio lugar a la zona de actividad de Belartza "I".

A él, como un sub-ámbito diferenciado -"AÑ.13.2 Canteras"- se han incorporado también los terrenos que ocupaba anteriormente la cantera de la empresa "Asfaltos de Campezo".

### II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

El objetivo básico del desarrollo urbanístico del Ámbito es la creación de nuevo espacio para actividades económicas, en prolongación del existente en Belartza "I". El mismo se divide en dos sub-ámbitos:

- \* "AÑ.13.1 Belartza Alto" (209.833 m<sup>2</sup>):  
Configurado por los suelos afectados por la "Modificación del Plan General de Donostia-San Sebastián para el desarrollo del nuevo sector de Actividad Económica AÑ.14 Belartza II" (*aprobada definitivamente con fecha 16/10/2007*), y, cuya ordenación posteriormente se desarrolló mediante el correspondiente Plan Parcial (*aprobado definitivamente con fecha 27/02/2009*), la cual el Plan General ha convalidado.
- \* "AÑ.13.2 Canteras" (15.390 m<sup>2</sup>):  
Como se ha comentado, configurado por los suelos de la antigua cantera de la empresa "Asfaltos de Campezo", los cuales han sido ordenados por el Plan Parcial del Sub-ámbito "AÑ.13.2 Canteras", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 19/01/2015.

El presente expediente afecta de forma específica al Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto" introduciendo algunos ajustes en sus determinaciones estructurales, y, definiendo, de forma directa, su nueva ordenación pormenorizada (*Documento "II. Ordenación pormenorizada" del presente expediente*).

En su formulación se plantean los siguientes criterios y objetivos:

- \* Se propone la revisión del tipo de calificación global asignado al Sub-Ámbito, aplicando al mismo el tipo zonal "B.20 Uso Terciario". Con ello se busca dar una respuesta más ajustada a la demanda real para nuevas implantaciones de actividad económica existente en la actualidad en ámbitos como Belartza, situados en periferias metropolitanas, y, apoyados en el sistema de redes viarias de alta capacidad. En ellos las implantaciones de usos industriales puros se ha reducido significativamente y proliferan actividades muy diversas, de tamaño pequeño o mediano, con un importante componente de nuevos usos comerciales, logísticos, y, de servicios de todo tipo, en muchos casos difícilmente caracterizables, y, que se adaptan mal a una tipología convencional de implantación en pabellones industriales adosados y agrupados en manzanas alineadas en un sistema de calles más o menos regular.



## A.U. "AÑ.13" (Cont.)

- \* Este régimen se particulariza para el Sub-ámbito "13.1 Belartza Alto" con las determinaciones siguientes:
  - Con el objetivo de evitar una incidencia negativa sobre el modelo comercial de la Ciudad se mantiene el límite máximo de la oferta de usos comerciales autorizado por el planeamiento general anteriormente vigente *-40% de los casi 84.000 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad urbanística de uso industrial autorizados-* excluyendo de esa limitación los usos de hostelería *-franquicias y locales de servicio directo a los trabajadores y usuarios de la zona de actividad-* que, se considera que no competirán con la oferta comercial o de hostelería de la ciudad.
  - De acuerdo con lo previsto en el apartado "3.B" del artículo "16. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global B.20 Uso Terciario" de las NN GG del Plan General, se autoriza de forma específica la implantación de actividades comerciales de 4ª categoría con una superficie máxima de 12.000 m<sup>2</sup>(t) *-se amplía el límite de 4.000 m<sup>2</sup>(t) establecido de forma genérica-* dado que se considera que, en el entorno de la Ciudad, existe una demanda no satisfecha para la implantación de instalaciones comerciales de superficie "media", y, que el Ámbito "13.1" reúne condiciones de accesibilidad adecuadas para su implantación.
  - No se autoriza, sin embargo *-aun cuando no se supere el límite máximo de superficie señalado anteriormente-* que esa tolerancia se dirija a la agrupación de actividades comerciales para configurar "galerías comerciales" *-que sí competirían con el comercio urbano-* por lo que, todas las actividades comerciales a implantar deberán disponer de acceso independiente desde las vías públicas, y, se limita su tamaño mínimo excluyendo, *-salvo en los casos de las citadas actividades de hostelería y restauración, en las que se considera, como se ha comentado, que el conflicto reseñado no se produce-* las de 1ª y 2ª categoría.
- \* Se propone la exclusión de la intervención urbanizadora, de la vaguada de la regata "Errekatzulo" *-en la cual, además del propio cauce de la regata, se identifican áreas de arbolado autóctono maduro-* y, su calificación como parte del sistema de espacios libres locales, asignando a esta determinación "carácter estructural" *-el ámbito afectado por la exclusión tiene una superficie ligeramente superior a 3,0 Ha-*. Se busca con ello reducir el impacto de la intervención sobre el medio físico, dado que los suelos excluidos presentan valores medio-ambientales objetivos.
- \* En consonancia con el modelo de mayor calidad urbana perseguido, y, como respuesta a la reducción del ámbito de ocupación disponible tras la exclusión de la vaguada del espacio a ocupar por la edificación se propone, paralelamente, reducir un 20% la edificabilidad máxima sobre rasante asignada *-desde 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> hasta 0,32 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>-*.  
Se mantienen, sin embargo, la regulación de la ocupación máxima en planta *-0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-*, y, la edificabilidad bajo rasante, referida a los criterios generales establecidos a ese respecto en el Plan General.
- \* Se propone una nueva solución de accesos al sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", a ejecutar con cargo al mismo, en la que se añade a la conexión con la glorieta del Ámbito Urbanístico colindante "AÑ.09 Belartza (I)" prevista en el planeamiento anterior, que se convalida, una conexión directa, en semi-enlace, a la autovía "GI-11" *-exclusivamente acceso desde el sentido "sur" y salida en sentido "norte"-*.

**A.U. "AÑ.13" (Cont.)**

- \* Los movimientos de tierras necesarios para la configuración de las plataformas edificables en la nueva ordenación deberán equilibrar los volúmenes de desmontes y terraplenes, eliminando la necesidad de aportación de tierras externas o su vertido en otros ámbitos.

En el "sub-ámbito" "AÑ.13.2 Canteras", ejecutado conforme a las previsiones del planeamiento parcial aprobado para el mismo *-Plan parcial del Sector Belartza 2", aprobado definitivamente con fecha 27/02/2009-* se convalidan la ordenación estructural definida por el Plan General y la pormenorizada desarrollada por citado el Plan Parcial.

Asimismo, habiéndose ejecutado ya las cargas de urbanización de carácter general establecidas por este planeamiento *-conexiones independientes con la rotonda de Aritzeta, incluido el derribo del túnel artificial anteriormente existente, urbanización de la nueva glorieta de la parte alta de la calle Fernando Múgica a la que acometerá el viario del "sub-ámbito" "AÑ.13.1 Belartza Alto", y, construcción de una acera adecuada en la misma-* el sub-ámbito se califica y categoriza como "suelo urbano consolidado".

El sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto" se clasifica como "suelo urbanizable sectorizado" y se identifica, de acuerdo con lo previsto por el Plan General vigente como "ámbito de actuación integrada" "AAI. II.8".

**III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL****1.-Calificación global**

**1.1 Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto".** **(Superficie: 209.833 m<sup>2</sup>)**

\* Zona "B.20 / AÑ.13.1 – Uso Terciario". (Superficie 209.833 m<sup>2</sup>)

A.-Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante: ..... 0,32 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> [67.147 m<sup>2</sup>(t)]
- \* Bajo rasante: Se ajustará a los criterios establecidos con carácter general en el artículo "30" de las NN GG del Plan General.

b) Otras condiciones de regulación de la edificabilidad:

Índice de ocupación edificatoria máxima en planta: ..... 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> [62.949 m<sup>2</sup>]

B.-Condiciones generales de uso

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general para las zonas "B.20 Uso Terciario" con las condiciones particulares siguientes:

- \* Se establece la limitación del destino de un máximo de 33.500 m<sup>2</sup>(t) a "usos comerciales", excluyendo de la misma a los usos de hostelería y restauración.
- \* Se autoriza la implantación de actividades comerciales de 4º categoría con una superficie de techo máxima de 12.000 m<sup>2</sup>(t), que se computará con los criterios establecidos a esos efectos en el Plan General *-apartado "2.2.C" del artículo "9" de las NN GG-*.

**A.U. "AÑ.13" (Cont.)**

- \* No se autoriza la agrupación de actividades comerciales para configurar "galerías comerciales" por lo que, todas las actividades comerciales a implantar deberán disponer de acceso independiente desde las vías públicas.
- \* Se prohíbe la implantación de actividades comerciales de "1ª" y "2ª categoría", con excepción de las destinadas a usos de "hostelería" y "restauración".

**1.2.-Subámbito "AÑ.13.2 Belartza Cantera"****(Superficie 15.390 m²)**

- \* Zona "B.10 / AÑ.13.2 – Uso Industrial".

(Superficie 15.390 m²)

A.-Condiciones generales de edificación:

## a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante: ..... 9.000 m²(t)
- \* Bajo rasante: Se ajustará a los criterios establecidos con carácter general en el artículo "30" de las NN GG del Plan General.

## b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Sobre rasante: Se remiten al documento de "ordenación pormenorizada" vigente, o, expediente urbanístico que lo modifique o sustituya.
- \* Bajo rasante: Se autoriza con carácter general la construcción de cuatro plantas (4), de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo "30" de las NN GG del Plan General.

B.-Condiciones generales de uso.

Condiciones establecidas con carácter general para las zonas de tipología "B.10 Uso industrial" en las NN GG del Plan General.

**2.-Clasificación urbanística.**

El Ámbito se clasifica como "suelo urbano consolidado".

**3.-Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

- \* Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto": ..... Se remite al documento "II. Ordenación pormenorizada" incorporado al presente expediente.
- \* Sub-ámbito "AÑ.13.2 Cantera": ..... Se convalida el Plan Parcial del sub-ámbito aprobado con fecha 29/01/2015.

**4.-Régimen general de programación y ejecución.**

El Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto" iniciará su ejecución en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación definitiva del presente expediente. Los plazos para la misma se definen en el documento de "ordenación pormenorizada" anexo a la presente Norma Particular.

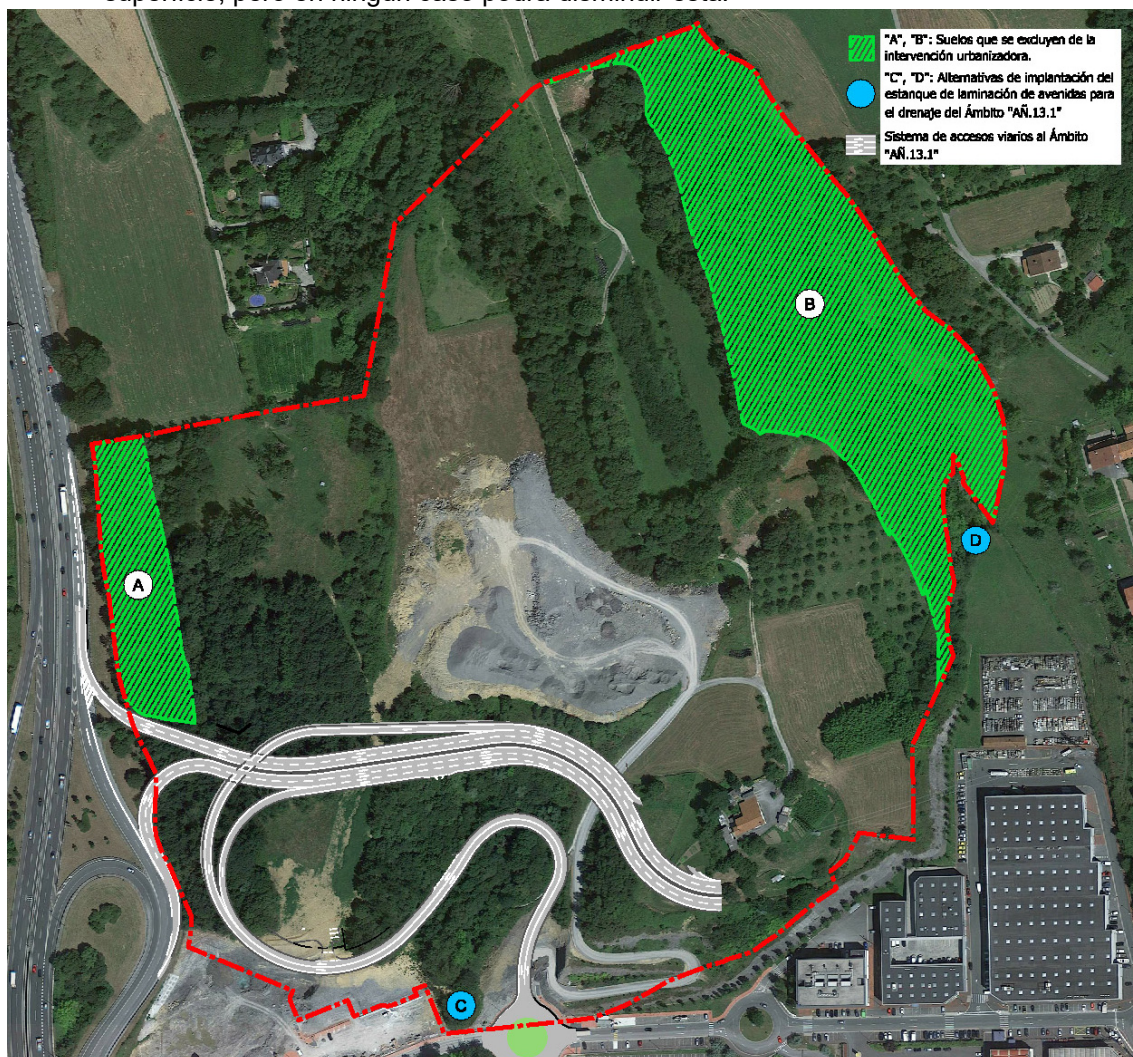


## A.U. "AÑ.13" (Cont.)

### 5.-Condiciones generales de ordenación de red de sistemas locales.

#### Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto":

- \* Además de la conexión con la glorieta del Ámbito Urbanístico colindante "AÑ.09 Belartza (I)", prevista en el planeamiento pormenorizado anteriormente vigente, la cual se convalida, se dispondrá con cargo al Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", una conexión directa a la autovía "GI-11", en semi-enlace *-exclusivamente acceso desde el sentido "sur" y salida en sentido "norte"-* de acuerdo con la configuración general definida en el gráfico adjunto *"Determinaciones estructurales de ordenación de los sistemas locales en el Sub-ámbito AÑ.13.1 Belartza alto"*. La "ordenación pormenorizada" podrá reajustar su trazado en el interior del Sub-ámbito.
- \* Los suelos delimitados en el gráfico "1. Determinaciones estructurales de ordenación de los sistemas locales en el Sub-ámbito AÑ.13.1 Belartza alto", se preservarán en su actual estado, quedando excluidos de acciones de urbanización, y, se calificarán, en la "ordenación pormenorizada" del citado sub-ámbito "AÑ.13.1", como "espacios libres urbanos f.10". (Sup. ámbitos:  $A=6.027m^2$ ,  $B=30.423 m^2$ ). La ordenación pormenorizada podrá reajustar la delimitación establecida, afectando, como máximo, a un 10% de su superficie, pero en ningún caso podrá disminuir ésta.



Determinaciones estructurales de ordenación de los sistemas locales en el Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto".

## A.U. "AÑ.13" (Cont.)

- \* Se dispondrá un estanque de laminación de avenidas con anterioridad a la conexión de la red de recogida de aguas pluviales del sub-ámbito a la red general de drenaje.

## IV.-CONDICIONANTES NORMATIVOS SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 1.- Planeamiento Territorial

- \* Directrices de ordenación territorial (DOT)

No establece especificaciones relevantes en relación al Ámbito, el cual no se incluye en el listado abierto de áreas de interés naturalístico.

- \* Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (27/07/2017)

El PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa califica el Ámbito "AÑ.13 Belartza (II)" en su conjunto -*Plano "6. Ordenación del parque residencial de viviendas y del suelo para actividades económicas"*- como "Ámbito de disponibilidad de nuevo suelo para actividades económicas del planeamiento municipal prioritarias", estableciendo, para el dimensionamiento del suelo de nuevo desarrollo con ese fin, en la zona "Oeste (*Zubieta y Arizeta*)" del término municipal, un límite máximo de 140 Ha., que, en ningún caso, alcanzan los suelos calificados por el Plan General en esa zona -*se califican 92,54 Ha.*-

- \* PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (19/11/2013)

Los arroyos que atraviesan el ámbito de Belartza Alto se califican por el PTS como de nivel "00" -*cuenca vertiente inferior a 1 km<sup>2</sup>*- por lo que, en lo que respecta al retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público, será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas.

- \* PTS Agroforestal (16/09/2014)

Recoge las previsiones del PGOU de Donostia / San Sebastián y considera el Ámbito como destinado al desarrollo urbano.

- \* PTS de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales:

Anuladas por la COTPV -16/03/2016- las determinaciones del PTS referentes a la regulación de la superficie máxima de los equipamientos comerciales, no establece otras determinaciones que afecten al Ámbito.

### 2.- Legislación de protección medio-ambiental

- \* Legislación medio-ambiental general

La ordenación del sub-ámbito "AÑ.13.1" deberá someterse al trámite de "evaluación ambiental estratégica" de acuerdo con lo establecido por la LEA "21/2013" y el DEAPP "21/2013" e incorporar las medidas correctoras que la misma establezca.

Con independencia de ello, la intervención urbanizadora, con el objetivo de reducir su impacto medioambiental, deberá ajustarse a los criterios siguientes:

## A.U. "AÑ.13" (Cont.)

- Los movimientos de tierras necesarios para la configuración de las plataformas edificables deberán basarse, en todo caso, en soluciones de equilibrio de volúmenes de los desmontes y terraplenes, que eliminen la aportación adicional de tierras externas o el vertido de las mismas en otros ámbitos.
- Los suelos delimitados en el gráfico adjunto, que se excluyen de intervenciones urbanizadoras, se deberán preservar en sus condiciones naturales, y, en ellos se realizarán exclusivamente las intervenciones de mejora naturalística y medioambiental, y, de acondicionamiento de una red de caminos de acceso peatonal, de acuerdo con lo que, en su caso, determine la "memoria ambiental".

\* Legislación de protección acústica

La ordenación pormenorizada del sub-ámbito "AÑ.13.1" deberá incorporar el correspondiente "estudio acústico", de acuerdo con el DIA "213/2013", e incorporar las medidas correctoras que el mismo establezca.

### 3.- Legislación de Protección del Patrimonio Histórico / Arquitectónico

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

### 4.- Normativa Foral de Carreteras

La ordenación del Ámbito, que incluye la apertura del nuevo acceso a la carretera "G-11", se someterá a informe de la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral.

---

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUB-ÁMBITO "AÑ.13.1 BELARTZA ALTO"

Ordenación pormenorizada del Sub-Ámbito "13.1 Belartza Alto"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUB-ÁMBITO "AÑ.13.1 BELARTZA ALTO"

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	% ÁREA (%)
<b>PARCELAS DE USOS DE ACTIVIDAD</b>		
b.21/1 Comercial	18.883	9,00%
b.22/2 Hotelero	3.765	1,79%
b.20/3 Terciario	5.993	2,86%
b.20/4 Terciario	11.886	5,66%
b.20/5 Terciario	20.124	9,59%
b.20/6 Terciario	9.485	4,52%
b.11/7 Estación de servicio	3.007	1,43%
<b>Total b Parcelas Uso Actividad</b>	<b>73.143</b>	<b>34,86%</b>
<b>VIAL. PRIV. / ESP. LIBRES-OTRAS DOTAC. (SL)</b>		
e.11/8 Red de comunicación viaria ( <i>Titularidad privada</i> )	43.605	20,78%
f.10/9 <i>Espacios libres urbanos - Otras dotaciones</i>	6.110	2,91%
f.10/10 <i>Espacios libres urbanos - Otras dotaciones</i>	6.011	2,86%
f.10/11 <i>Espacios libres urbanos - Otras dotaciones</i>	45.076	21,48%
<b>Total f.10 Espacios Libres - Otras dotaciones (SL)</b>	<b>57.196</b>	<b>27,26%</b>
<b>Total Viales priv. / Esp. Libres-Otras dotac.</b>	<b>100.801</b>	<b>48,04%</b>
<b>ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS (e.10 / f.20)</b>	<b>35.889</b>	<b>17,10%</b>
<b>Total "AÑ.13.1 Belartza Alto"</b>	<b>209.833</b>	<b>100,00%</b>



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUB-ÁMBITO "AÑ.13.1 BELARTZA ALTO"

CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELAS		CALIFICACIÓN PORMENORIZADA		SUP. m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA						OCUP. m <sup>2</sup>	PERFIL
			Usos		Usos actividad diversos m <sup>2</sup> (t)	Uso hotelero m <sup>2</sup> (t)	Uso comercial m <sup>2</sup> (t)	Usos restaur. m <sup>2</sup> (t)	Total m <sup>2</sup> (t)	Usos aux. b.r. m <sup>2</sup> (t)		
1		b.21	Comercial	18.883			9.000		9.000		9.000	I/I
			Comerciales				9.000		9.000			
2		b.22	Hotelero	3.765		3.397			3.397	3.000	950	VI/I
	Niveles "1"/"8"		Hoteleros			3.397			3.397	3.000		
3		b.20	Terciario	5.993	9.000				9.000	1.463	2.985	IV/-
	Nivel "1"				1.537				1.537	1.463		
	Nivel "2"				2.985				2.985			
	Nivel "3"				2.985				2.985			
	Nivel "4"				1.493				1.493			
4		b.20	Terciario	11.886	6.050		9.000		15.050	2.945	9.000	II/-
	Nivel "1"				6.050				6.050	2.945		
	Nivel "2"						9.000		9.000			
5		b.20	Terciario	20.124	5.500		10.500	2.450	18.450	4.974	11.118	II/-
	Nivel "1"						8.990		8.990	4.974		
	Nivel "2"				5.500		1.510	2.450	9.460			
6		b.20	Terciario	9.485	7.000		5.000		12.000	2.151	7.000	II/-
	Nivel "1"				5.000				5.000	2.151		
	Nivel "2"				2.000		5.000		7.000			
7		b.11	Est. servicio	3.007	250				250		250	I/-
TOTALES				73.143	27.800	3.397	33.500	2.450	67.147	14.533	40.303	

Edificabilidad media:	0,3200 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>	Reducción respecto PGOU (0,4000 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> ):	20,00%
Ocupación:	0,3000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	>50.360 m <sup>2</sup>	
Condiciones de uso			
* Edificabilidad "uso comercial" (Excluidos Usos hostelería):	33.500 m <sup>2</sup> (t)	< PGOU vigente (Usos no industriales: 33.573 m <sup>2</sup> (t)) / < 50% edif. total	
* Tamaño max. Usos comerciales:	12.000 m <sup>2</sup> (t)		
* Prohibidos usos comerciales < 3º categoría (<750,0 m <sup>2</sup> (t)) salvo hostelería			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUB-ÁMBITO "AÑ.13.1 BELARTZA ALTO"

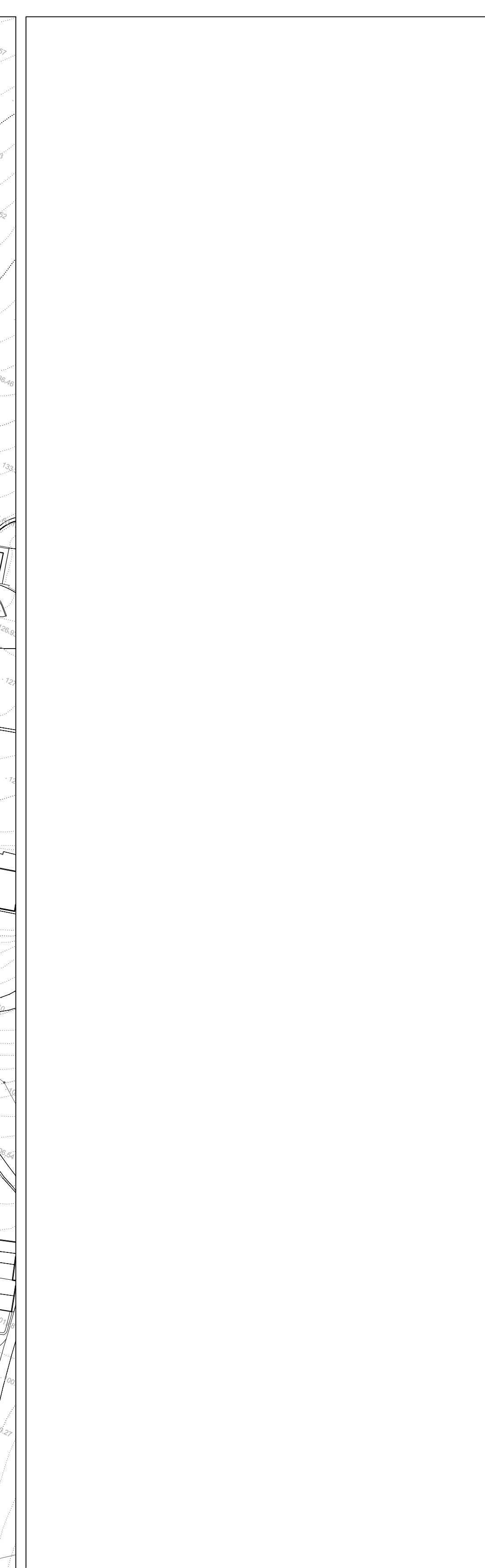
ÍNDICE:

Escala:

1. ORDENACIÓN	
1.1. Planta general .....	1/1.000
1.2. Nivel + 110,0 m. ....	1/1.000
1.3. Nivel + 117,0 / 119,0 m. ....	1/1.000
2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA .....	1/1.000

Planos





SAIBIGAIN XXI S.L.






1. ANTOLAMENDU-OINPLANOAK

1.2. NIBELA + 110,0 m.

1. PLANTAS DE ORDENACIÓN

1.2. NIVEL + 110,0 m.

E: 1/5.000

  
Donostia City Council  
Ayuntamiento de San Sebastián

DONOSTIAKO HIRI  
ANTOLAMENDUKO PLAN  
OROKORRA  
“AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.R.I  
(AÑORGA) DAGOKION  
ALDAKETA”  
(Ziriborroa)

II. ANTOLAMENDU XEHATUA

PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
SAN SEBASTIÁN  
MODIFICACIÓN REFERIDA AL  
A.U. “AÑ.13 BELARTZA (II)  
(AÑORGA)”  
(Borrador)

II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

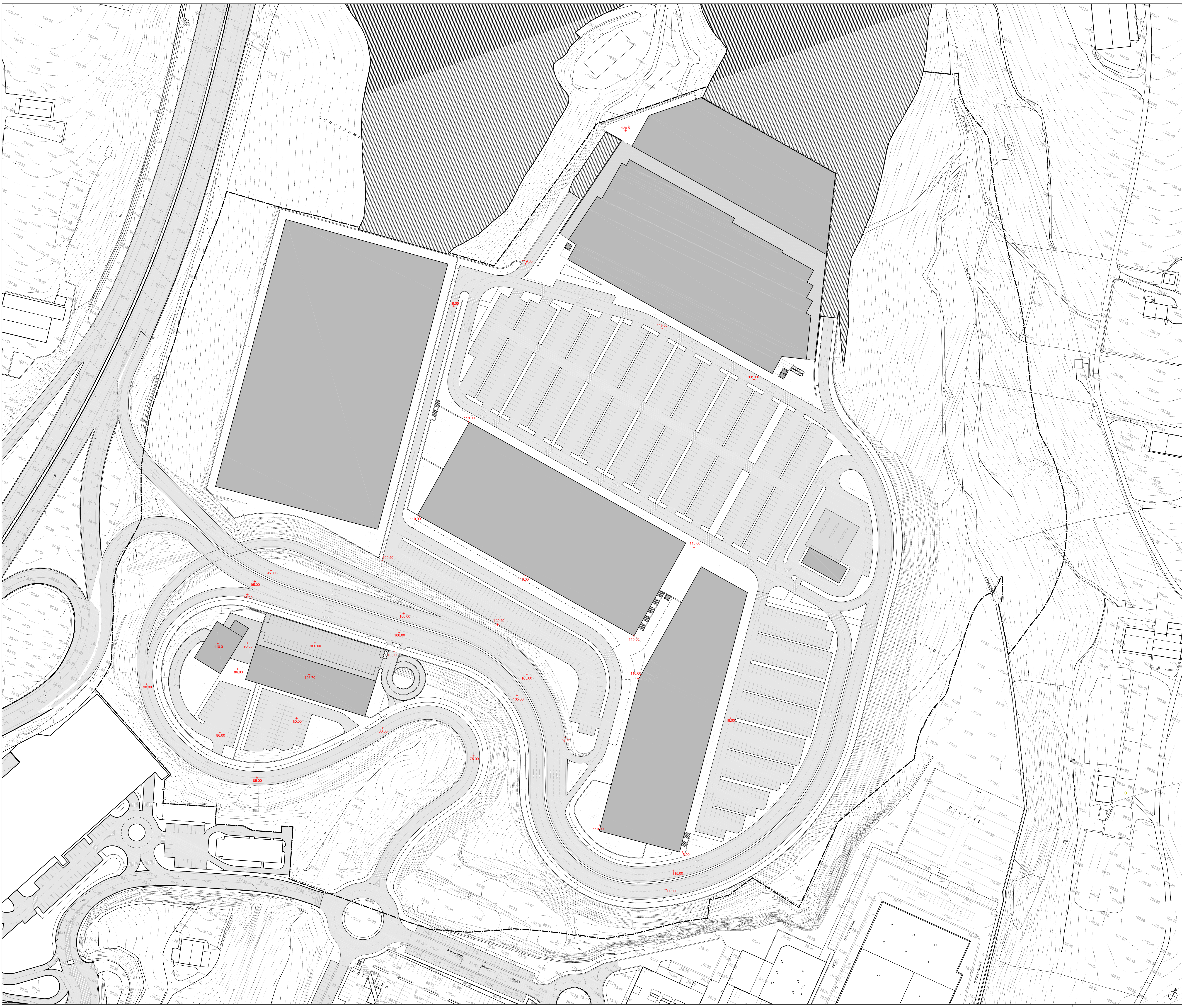
2.018ko Urtarila



Enero 2.018

FDLEON **arq+urb**

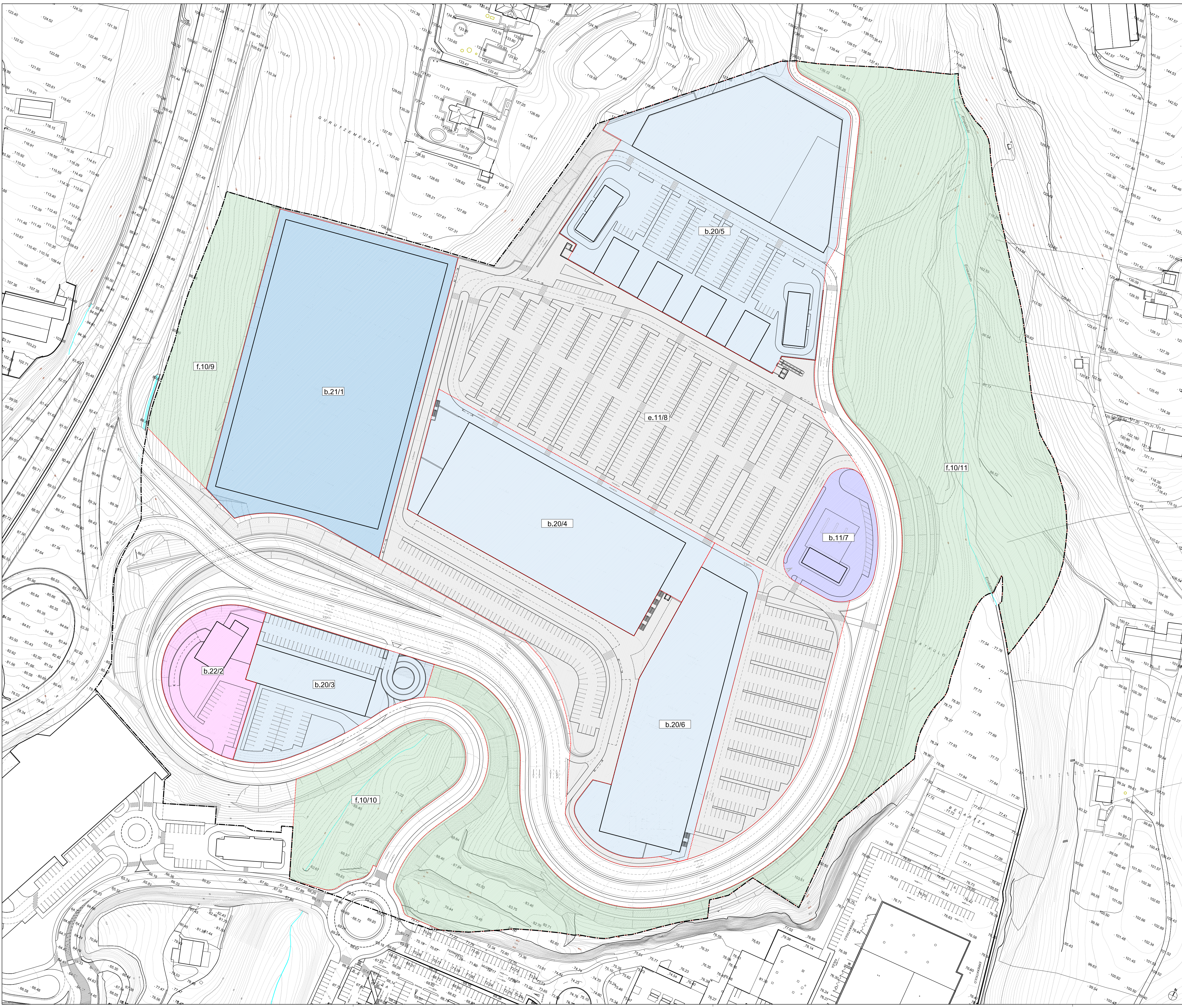
SAIBIGAIN XXI S.L.





1. ANTOLAMENDU-OINPLANOAK		1. PLANTAS DE ORDENACIÓN	
1.3. NIBELA + 117,0 / 119,0 m.		1.3. NIVEL + 117,0 / 119,0 m.	
E: 1/5.000			
			
DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA “AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.RI (AÑORGA) DAGOKION ALDAKETA” (Zimborroa)		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN MODIFICACIÓN REFERIDA AL A.U. “AÑ.13 BELARTZA (II) (AÑORGA)” (Borrador)	
II. ANTOLAMENDU XEHATUA		II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
2.018ko Urtarrila		Enero 2.018	
FDLEON <b>arq+urb</b>		SAIBIGAIN XXI S.L.	






- |   |  |
|---|--|
| <b>b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA</b>             | <b>b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS</b>          |
| b.11 ZERBITZUGINEA                                  | b.11 ESTACION DE SERVICIO                            |
| b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA                  | b.20 TERCARIO  |
| b.21 MERKATARITZA-LURSAILA                          | b.21 COMERCIAL                                       |
| b.22 OSTALARITZA-LURSAILA                           | b.22 HOTELERO  |
| <b>e. KOMUNIKAZIO SISTEMA</b>                       | <b>e. SISTEMA DE COMUNICACIONES</b>                  |
| e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (Tribatsun Publikoa)  | e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (Tribatsun Publikoa) |
| e.11 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (Tribatsun Privatuak) | e.11 RED DE COMUNICACION VIARIA (Tribatsun Privada)  |
| <b>f. ESPAZIO LIBREAK</b>                           | <b>f. ESPACIOS LIBRES</b>                            |
| f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK                           | f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS                         |

2. ZONIFIKAZIO XEHATUA 2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

E: 1:15.000



**DONOSTIAKO HIRI  
ANTOLAMENDUKO PLAN  
OROKORRA**  
“AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.R.I  
(AÑORGA) DAGOKION  
ALDAKETA”  
(Zimborroa)

**PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
SAN SEBASTIÁN**  
MODIFICACIÓN REFERIDA AL  
A.U. “AÑ.13 BELARTZA (II)  
(AÑORGA)”  
(Borrador)