



DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN
HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA
"AÑ. 13 BELARTZA (II)" H. Eri (Añorga)
DAGOKION ALDAKETA

(Ziriborroa)
2018 Urtarrila

AURKIBIDE OROKORRA

MEMORIA
PLANOAK
ALDATUTAKO "AÑ 13 BELARTZA (II)" H.E.AREN ARAU PARTIKULARRA
(*"13.1 Belartza Alto" Azpi-eremuaren antolamendu xehatuaren zirriborrea*)

SUSTATZAILEA:

SAIBIGAIN XXI S.L.

IDAZKETA:

FRANCISCO DE LEÓN, Arquitectura y Urbanismo S.L.

LANKIDEAK:

INGENIARITZA
Mikel Landa Alustiza ICCP

INGURUMEN JASANGARRITASUNEN TXOSTENA
EKOLUR, S.L.

LAGUNTZA JURIDIKOA
ARRUTI Y ANTÚNEZ, Abgdos.

**HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA
DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN
"AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.ARI (*Añorga*) DAGOKION ALDAKETA**

**(Zirriborrea)
2018 Urtarrila**

MEMORIA

MEMORIA

1. PROIEKTUAREN EKIMENA ETA XEDEA

Donostia / San Sebastiáneko HAPOaren "aldaketa" hau, aipatutako Planaren "AÑ.13.1 Belartza Alto" Azpi-eremuan dauden lursail gehienek titularrak den "SAIBIGAIN XXI" enpresak *Donostia / San Sebastianeko Udalarekin itundutako* ekimenez egin da.

Honek, soil-soilik eta berariaz, "AÑ.13. Belartza (II)" Eremuaren azpi-eremu honi eragiten dio, bere egitura-zehaztapenetan doikuntza batzuk sartuz, eta, bere antolamendu xehatu berria zuzenean definituz –*egun indarrean dagoen planeamendu partziala indargabetzea proposatzen da*–.

Paraleloan, beharrezkoa den "ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketa" idatzi du EKOLUR S.L. enpresak, prozedura "arrunta"ren bitartez izapidetzea aurreikusten dena, indarrean dagoen "Ingurumen Ebaluazioaren 21/2013" Legearen "6" artikulua "2" atalean ezarritakoari jarraiki.

"Zirriborro" honek, Udalak 2018----- datan onartutako "herritarrek parte-hartzeko plana"ren erreferentzia izateko helburua du, proposatutako "aldaketa"ren edukiari dagokionez.

2. BURUTUTAKO IZAPIDEAK

Aldaketa honen paraleloan, dagokion "ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketa" idatzi du EKOLUR S.L. enpresak, prozedura "arrunta"ren bitartez izapidetzea aurreikusten dena, indarrean dagoen "Ingurumen Ebaluazioaren 21/2013" Legearen "6" artikulua "2" atalean ezarritakoari jarraiki.

Horretarako, dagokion eskabidea aurkeztu zen Eusko Jaurlaritzaren Ingurumenaren Administrazioaren Zuzendaritzaren aurrean, 2017/09/25 datarekin, eta onartua izan zela jakinarazi zitzaion Donostia / San Sebastianeko Udalari 2017/10/23ko datarekin.

Eraginpeko herri administrazioei eta pertsona interesdunei nahitaezko kontsultak egin ostean, aipatutako Zuzendaritzak baliozkotzat jo du aukera hau 2018/01/11ko datarekin egindako "irismen txosten"ean, aipatutako "ingurumen azterketa estrategikoa" formulatzeko prozeduraren eta edukiaren oinarriak definitzen dituena.

3. "AÑ.13.1 BELARTZA ALTO" EREMUAREN ANTOLAMENDUAN PROPOSATZEN DIREN EGITURAZKO ALDAKETAK

Honako hauk dira, laburbilduz, "AÑ.13.1 Belartza Alto" Hirigintza Azpi-eremuaren antolamenduan proposatzen diren egiturazko aldaketak:

- * Azpi-eremuari esleitutako kalifikazio orokor mota berraztertzea, "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" zona-mota ezarri beroni. Horrekin, gaur egun, metropoliaren inguruetan kokatzen diren eta gaitasun handiko bide-sareak dituzten Belartza bezalako eremuetan jarduera ekonomiko berriak ezartzeko dagoen benetako eskariari neurriko erantzuna eman nahi zaio. Hauetan, era esanguratsuan murriztu dira industria-erabilera hutsen ezarpenak; aldiz, ugaritzen ari dira askotariko jarduerak, txikiak zein ertainak, merkataritza-erabilera berriak dituztenak, logistikoak, eta baita ere era guztietako zerbitzuak, askotan ezaugarritzen zailak direnak, eta ez direnak ondo egokitzen elkarri atxikita eta gutxi goraberera erregularra den kale-sistema batean lerrotatutako etxadietan taldekaturik dauden industria-pabilioietan ezartzeko dagoen ohiko tipologiara.
- * Erregimen honek ondorengo zehaztapenak izango ditu Azpi-eremurako:
 - Hiriko merkataritza ereduaren gaineko eragin negatiboa saihestu asmoz, mantendu egiten da indarrean dagoen planeamendu orokorrak baimentzen duen merkataritza-erabilera eskaintzaren gehieneko muga –*baimendutako industria-erabilera hirigintza-erakigarritasunaren ia 84.000 m²(t)-en %40-* mugapen horretatik kanpo utziz osatalaritza-erabilera –*jarduera eremuko langileei eta erabiltzaileei zerbitzu zuzena ematen dioten lokalak eta frankiziak*–, uste baita ez dutela lehiatuko hiriko ostalaritza edota merkataritza eskaintzarekin.
 - Plan Orokorreko Arau Subsidiarioen "16. artikulua. B20 Hirugarren sektoreko erabilera zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta domeinu araubide orokorra" artikuluko "3.B" atalean aurrakusitakoaren arabera, berariaz baimentzen da 12.000 m²(t)-ko gehieneko azalera duten

4. Kategoriako merkataritza-jarduerak ezartzea –*aipatutako arauan orokorrean ezarritako 4.000 m²(t)-ko muga handitzen da-*, Hiri-inguruan azalera “ertaineko” merkataritza-instalazioak ezartzeko asebate gabeko eskaria dagoela uste baita, eta, “13.1” Eremuak hauek ezartzeko irisgarritasun baldintza egokiak dituela.

- Hala ere, ez da baimentzen –*ez eta aurretik adierazitako gehienezko azalera muga gainditzen ez denean ere-* tolerantzia hori “galeria komertzialak” eratzeko merkataritza-jarduerak taldekatzeari zuzentzea –*hauek lehian egongo bailirateke hiriko merkataritzarekin-*. Hori horrela, ezartzekoak diren merkataritza-jarduera guztiek aparteko sarbidea izan beharko dute bide publikoetatik, eta hauen gutxieneko tamaina mugatzen da, 1. eta 2. kategoriakoak salbuetsiz –*aipatutako ostalaritza eta merkataritza kasuetan izan ezik, hauetan uste baita, aurretik aipatu den bezala, ez dela aipatutako gatazka gertatzen-*.
- “Errekatxulo” ubidearen ibarra hirigintza esku-hartzetik kanpo uztea proposatzen da –*honetan, gainera, ubidearen ibilguaz gain, bertoko zuhaitz helduen guneak identifikatzen dira-*, eta tokiko espazio librean sistemaren zati gisa sailkatzea, zehaztape honi “egiturazko izaera” esleituz –*kanpo utzitako eremuaren azalera 3,0 Ha baino pixka bat handiagoa da-*. Honekin ingurune fisikoaren gaineko esku-hartzearen eragina murriztea bilatzen da, kanpoan utzitako lurzoruek ingurumen balio objektiboak baitituzte.
- Bilatzen den hiri kalitate handiagoko ereduarekin bat etorriz, eta ibarra eraikinak okupatuko duen espaziotik kanpo uztearen ostean eskuragarri den okupazio-eremua murriztu izanari erantzunez, paraleloki, esleitutako sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna %20an murriztea proposatzen da –*0,40 m²(t)/m² –tik 0,32 m²(t)/m² –ra-*.

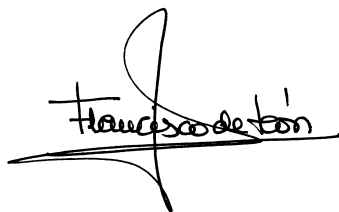
Dena den, mantendu egiten dira gehienezko oinplano-okupazioaren –*0,30 m²/m²-* eta sestrarepeko eraikigarritasunaren erregulazioa, Plan Orokorrean honi dagokionez ezarritako irizpide orokorre dagokiena.

- * Konponbide berri bat proposatzen da “AÑ. 13.1 Belartza Alto” azpi-eremuaren sarbideentzako, beronen kargura burutzeko. Honetan, mugakide den “AÑ.09 Belartza (I) Hirigintza-eremuko biribilgunearekin aurreko planeamenduan aurreikusten den loturari, baliozkotzen dena, beste zuzeneko lotura bat eranstean zaio, erdi-loturan, “GI-11” autobidearekin –*soil-soilik “hegoalde” norabidetik sartzeko eta “iparralde” norabidean irteteko-*.
- * Ingurumen arloko legeek xedatutako irizpide orokorrak eta Plan Orokorrak berak agindutakoa ezarritik, berariaz berresten da antolamendu berrian eraikigarriak diren plataformak eratzeko egin beharreko lu-mugimenduek lur-gehiarriak eta betelanak orekatzeko betebeharra dutela, kanpotik lurrak ekartzeko edo beste eremu batuetan isurtzeko beharrezana kenduz.
- * “AÑ.13.1” eta “AÑ.13.2” azpi-sektoreen arteko muga azken eremu honen Plan Partzialean aurreikusitakora egokitzen da. Honek, aldatzen den HAPOn ezarritakoa birdoitu du, “AÑ.13.1” azpi-sektorearen azalera pixka bat murriztuz –*726 m²*, “AÑ.13.2 azpi-sektorearen azalera 14.664 m²-tik 15.390 m²-ra igaroz-.

Mantendu egiten dira indarrean dagoen Arau Partikularrak “AÑ.13 Belartza (II)” Eremuarentzako ezarritako gainerako egiturazko xedapenak; testua eguneratu da “13.2 Harrobia” azpi-eremuan dagoen egoera jasotzeko, honentzako onartutako planeamendu partzialean jasotako aurreikuspenen arabera gauzatu dena –*Belartza 2 Sektoreren Plan Partziala, 2009/02/27an behin betiko onartua-*, eta Plan Orokorrak berak ingurumen arloko agiriei egiten dizkion aipamenak ostean onartutako ingurumen arloko legedien aipamenengatik ordezkatu dira; hain zuzen ere, gaur egun, aipatutako alderdiak lehentasunez eta bere osotasunean arautzen dituztenak.

Dokumentu honi eranstean zaion "zonifikazio xehatua"k "AÑ 13.1" Azpi-eremurako antolamendu berri bat definitzen du. Antolamendu berri honetan aurretik deskribatutako egiturazko antolamendu xedapenak, adierazitako mugara doitutako "merkataritza erabilera"ko eraikigarritasunarekin, "GI-11" Autobidera sarbide berria, eta "Errekatzulo" ibarra "espazio libre" gisa babestea eranstean dira.

Hondarribian, 2018ko urtarrila



Sin.: Francisco de León Molina, Arkitektoa.

FDLEON **arq+urb.**

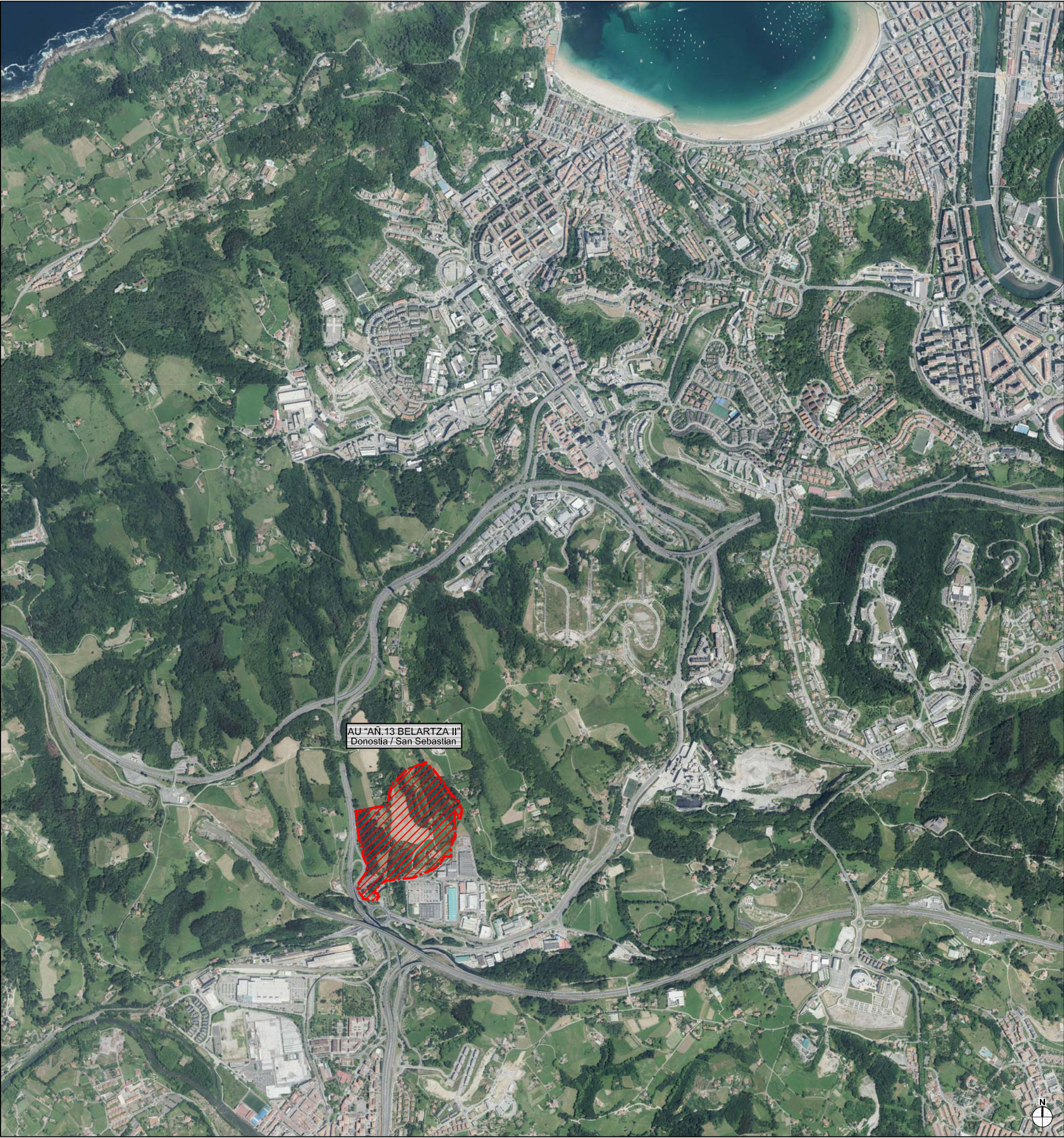
PLANOAK

AURKIBIDEA:

Eskala:

1. KOKAPENA	1/5.000
2. ORTOARGAZKIA	1/2.000
3. TOPOGRAFIKOA. "AÑ.13.1 Belartza alto" eta "AÑ.13.2 Harrobia" azpi-eremuen mugaketa	1/2.000
4. ZONIFIKAZIO GLOBALA	1/2.000

PLANOAK



1. KOKAPENA 1. SITUACIÓN

E: 1/20.000

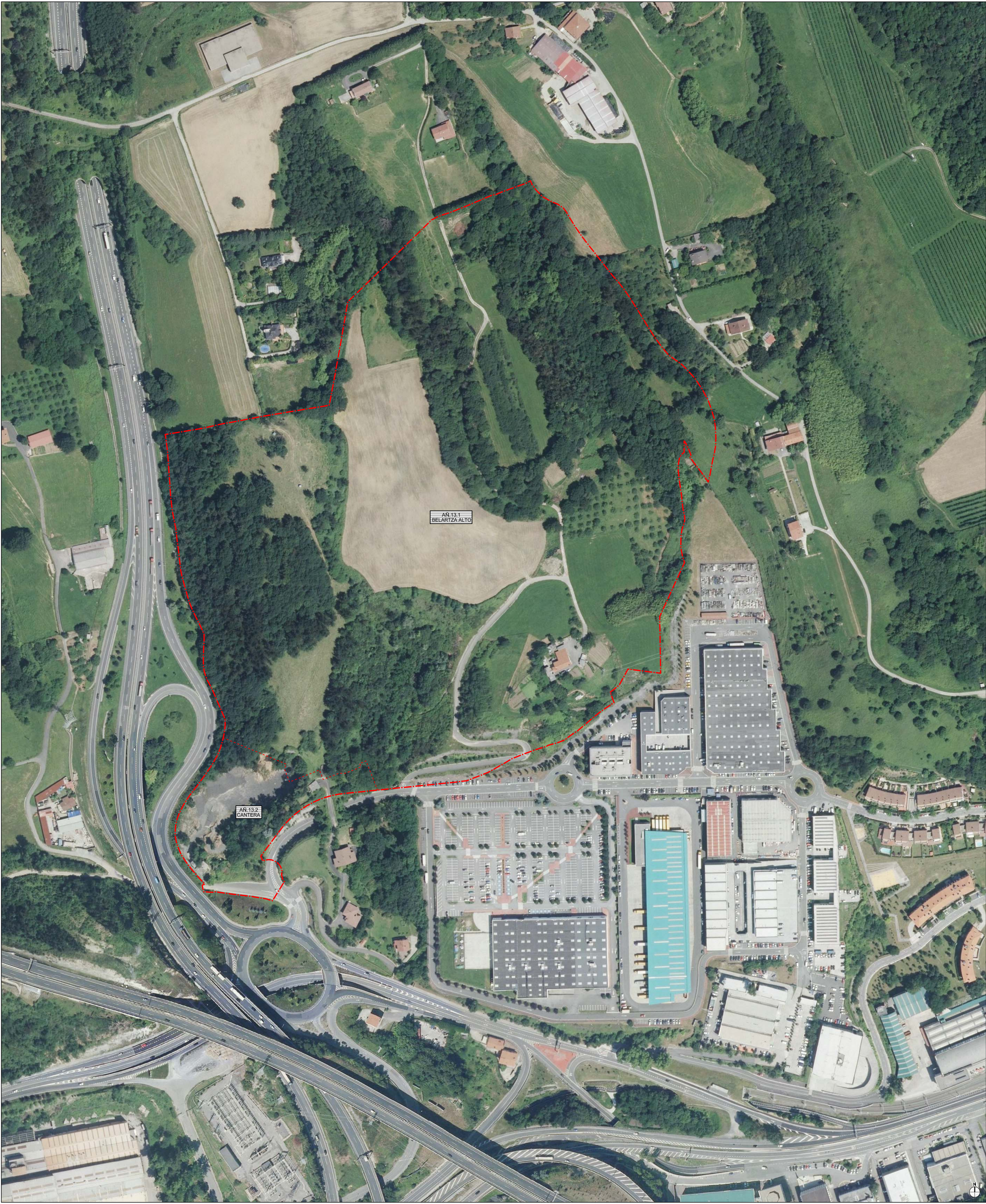


DONOSTIAKO HIRI
ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRA
“AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.RI
(AÑORGA) DAGOKION
ALDAKETA”
(Zirriborrea)

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

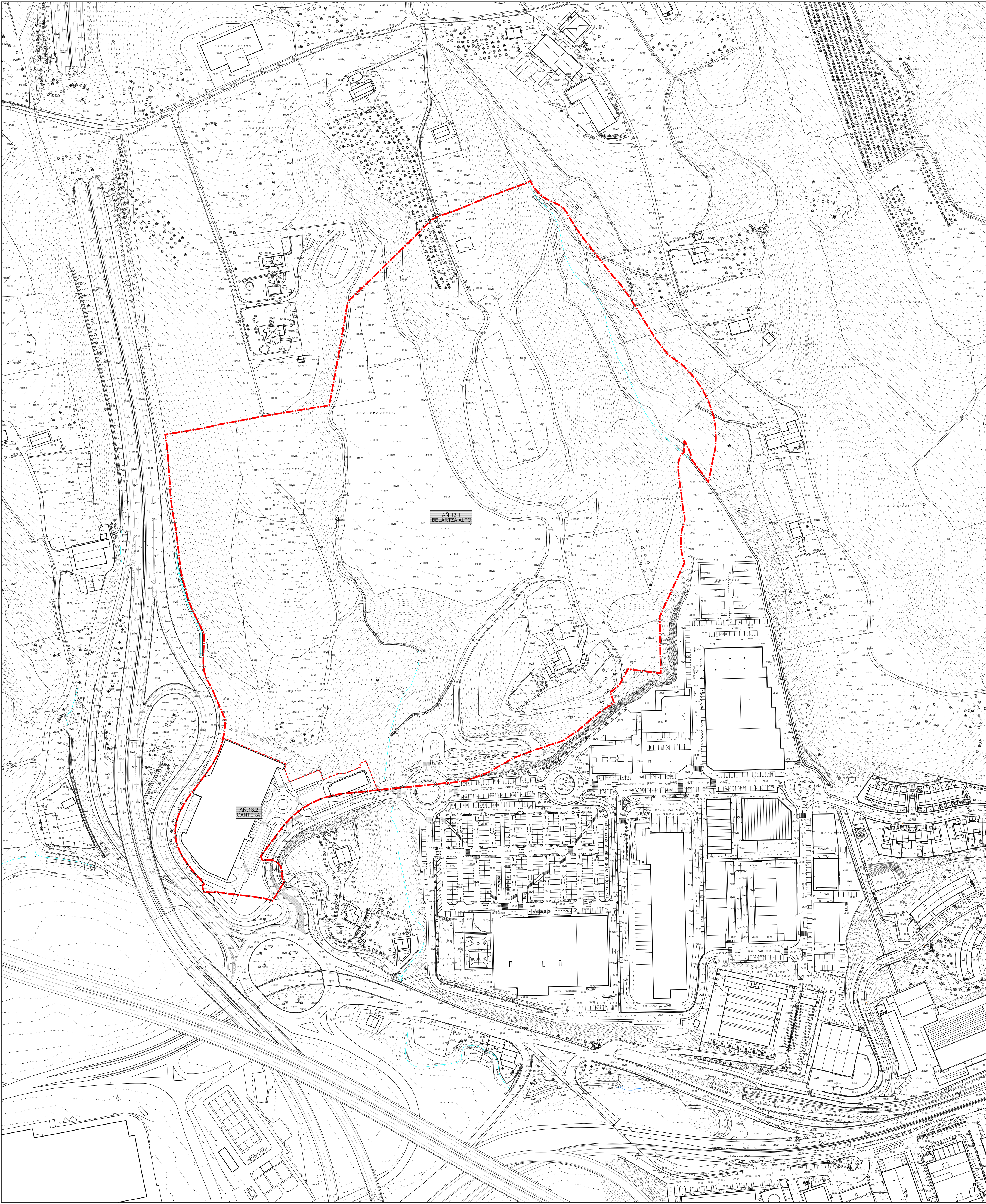
E: 1/2.000



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 Urarrila Enero 2.018



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

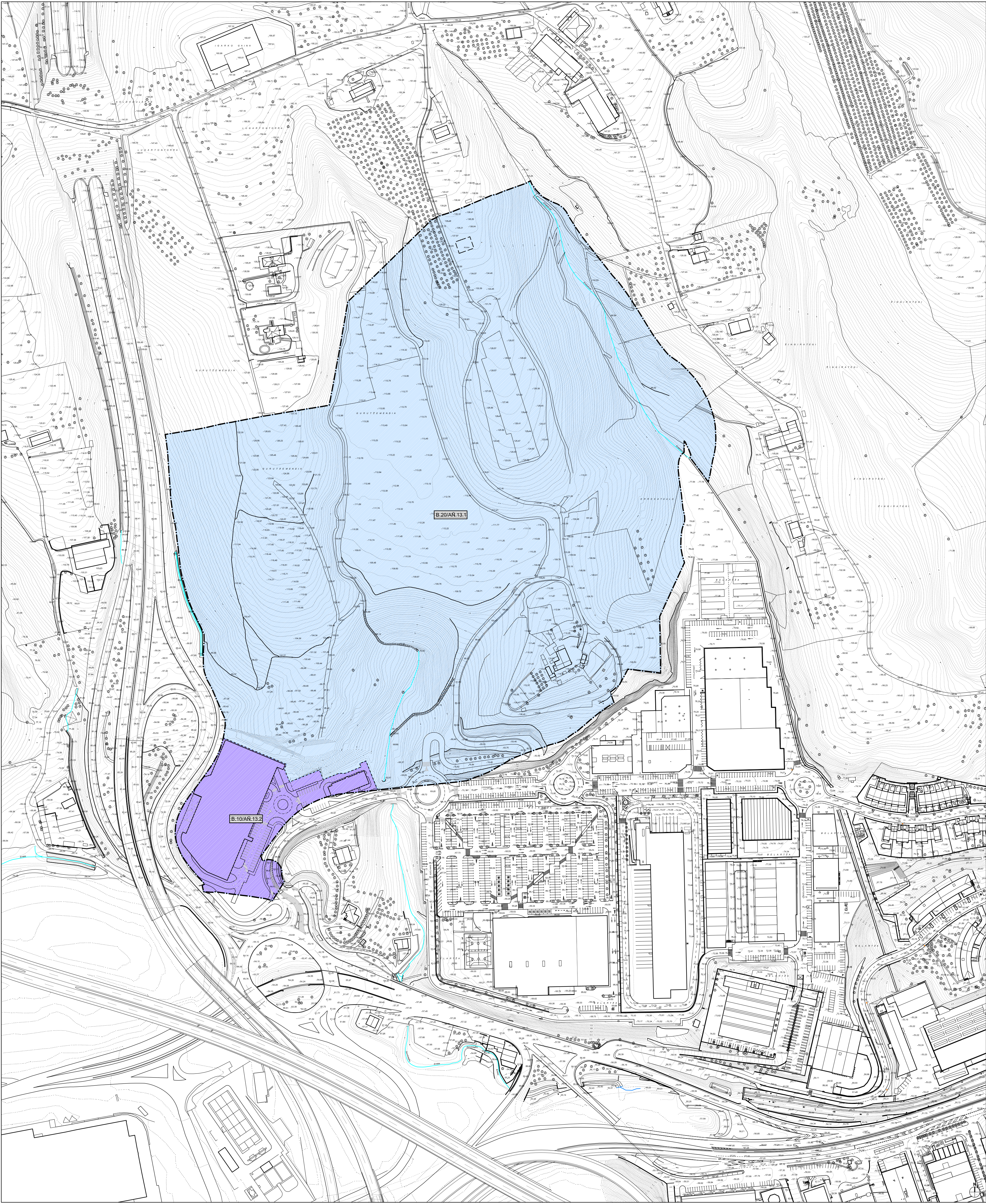
E: 1/2.000

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)

"AÑ.13.1 BELARTZA ALTO" AZPI-EREMUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA

"AÑ 13 BELARTZA (II)" H.E.AREN ARAU PARTIKULARRA
(*Aldatua*)

"AÑ. 13 BELARTZA (II)" H.E. (Añorga)

I.-AZALERA ETA MUGAKETA

Añorgako mendi-magaletan kokatutako 225.223 m²ko eremua, Aritzetako bide-loturaren Ekialdean, Hegoaldera "09 Belartza" eremuarekin eta Iparraldera eta Ekialdera "lurzoru ez urbanizagarriarekin" muga eginez.

Hasiera batean eraikuntzarik gabeko lurzorua da. Hemen, plataforma handi bat sortu da aurreko urteetan, berau osatzen duten ibarretako batean lurak isuri izanaren ondorioz. Lur isuri hauek Belartza "I" jarduera-zona sortzeko egindako lur-mugimenduetatik datoz.

Honi, "Asfaltos de Campezo" enpresaren harrobiko lursailak ere erantsi zaizkio, azpi-eremu desberdindu gisa -"AÑ.13.2 Harrobia"-

II.-ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Eremuaren hirigintza-garapenaren helburua jarduera ekonomikoentzako espazio berri bat sortzea da, gaur egun Belartza "I"en dagoena luzatuz. Bi azpi-eremutan banatzen da:

- * "AÑ.13.1 Belartza Alto"(209.833 m²):
"AÑ.14 Belartza II Jarduera ekonomikoko sektore berria garatzeko Donostia-San Sebastianeko Plan Orokorraren aldaketa"ren (2007/10/16 datarekin behin betiko onartua) eraginpean dauden lurzoruek osatzen dute. Ostean garatu zen honen antolamendua, dagokion Plan Partzialaren bidez (2009/02/27 datarekin behin betiko onartua), berau Plan Orokorrak baliozkotu duelarik.
- * "AÑ.13.2 Harrobia"(15.390 m²):
Aipatu den bezala, "Asfaltos de Campezo" enpresaren antzinako harrobiko lurzoruek osatzen dute. Hauek "AÑ.13.2 Harrobia" azpi-eremuaren Plan Partzialaren bidez antolatu dira, Udalak 2015/01/19an behin betiko onartu duena.

Espediente honek "AÑ.13.1 Belartza Alto" eremuan du eragin zehatza. Honen egiturazko xedapenetan doikuntza batzuk sartzen ditu, eta bere antolamendu xehatu berria definitzen du, modu zuzenean (*espediente honetako "II. Antolamendu xehatua" dokumentua*).

Honako irizpide eta helburu hauek planteatzen dituzte egindako formulazioan:

- * Azpi-eremuari esleitutako kalifikazio orokor mota berraztertzea proposatzen da, "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" zona-mota ezarriz beroni. Horrekin, gaur egun, metropoliaren inguruetan kokatzen diren eta gaitasun handiko bide-sareak dituzten Belartza bezalako eremuetan jarduera ekonomiko berriak ezartzeko dagoen benetako eskariari neurriko erantzuna eman nahi zaio. Hauetan, era esanguratsuan murritzu dira industria-erabilera hutsen ezarpenak; aldiz, ugaritzen ari dira askotariko jarduerak, txikiak zein ertainak, merkataritza-erabilera berriak dituztenak, logistikoak, eta baita ere era guztietako zerbitzuak, askotan ezaugarritzen zailak direnak, eta ez direnak ondo egokitzen elkarri atxikita eta gutxi goraberera erregularra den kale-sistema batean lerrokatutako etxadietan taldekatuta dauden industria-pabilioietan ezartzeko dagoen ohiko tipologiara.

"AÑ.13" H.E. (Jarraip.)

- * Erregimen honek ondorengo zehaztapenak ditu "13.1 Belartza Alto" Azpi-eremurako:
 - Hiriko merkataritza ereduaren gaineko eragin negatiboa saihestu asmoz, mantendu egiten da aurretik indarrean zegoen planeamendu orokorrak baimendutako merkataritza-erabilera eskaintzaren gehienezko muga – *baimendutako industria-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren ia 84.000 m²(t)-en %40-* mugapen horretatik kanpo utziz osataritza-erabilerak –*jarduera eremuko langileei eta erabiltzaileei zerbitzu zuzena ematen dioten lokalak eta frankiziak-*, uste baita ez dutela lehiatuko hiriko ostalaritza edota merkataritza eskaintzarekin.
 - Plan Orokorreko Arau Subsidiarioen "16. artikulua. B20 Hirugarren sektoreko erabilera zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta domeinu araubide orokorra" artikuluko "3.B" atalean aurrikusitakoaren arabera, berariaz baimentzen da 12.000 m²(t)-ko gehienezko azalera duten 4. kategoriako merkataritza-jarduerak ezartzea –*orokorrean ezarritako 4.000 m²(t)-ko muga handitzen da-*, Hiri-inguruan azalera "ertaineko" merkataritza-instalazioak ezartzeko asebate gabeko eskaria dagoela uste baita, eta, "13.1" Eremuak hauek ezartzeko irisgarritasun baldintza egokiak dituela.
 - Hala ere, ez da baimentzen –*ez eta aurretik adierazitako gehienezko azalera muga gainditzen ez denean ere-* tolerantzia hori "galeria komertzialak" eratzeko merkataritza-jarduerak taldekatzeari zuzentzea –*hauek lehian egongo bailirateke hiriko merkataritzarekin-*. Hori horrela, ezartzekoak diren merkataritza-jarduera guztiek aparteko sarbidea izan beharko dute bide publikoetatik, eta hauen gutxieneko tamaina mugatzen da, 1. eta 2. kategoriakoak salbuetsiz –*aipatutako ostalaritza eta merkataritza kasuetan izan ezik, hauetan uste baita, aurretik aipatu den bezala, ez dela aipatutako gatazka gertatzen-*.
- * "Errekatxulo" ubidearen ibarra hirigintza esku-hartzetik kanpo uztea proposatzen da - honetan, gainera, ubidearen ibilguaz gain, bertoko zuhaitz helduen guneak identifikatzen dira-, eta tokiko espazio libreen sistemaren zati gisa sailkatzea, zehaztape honi "egiturazko izaera" esleituz –kanpo utzitako eremuaren azalera 3,0 Ha baino pixka bat handiagoa da-. Honekin ingurune fisikoaren gaineko esku-hartzearen eragina murriztea bilatzen da, kanpoan utzitako lurzoruek ingurumen balio objektiboak baitituzte.
- * Bilatzen den hiri kalitate handiagoko ereduarekin bat etorritik, eta ibarra eraikinak okupatuko duen espaziotik kanpo uztearen ostean eskuragarri den okupazio-eremua murriztu izanari erantzunez, paraleloki, esleitutako sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna %20an murriztea proposatzen da -*0,40 m²(t)/m²tik 0,32 m²(t)/m²ra* -. Dena den, mantendu egiten dira gehienezko oinplano-okupazioaren -*0,30 m²/m²-* eta sestrareko eraikigarritasunaren erregulazioa, Plan Orokorrean honi dagokionez ezarritako irizpide orokorre dagokiena.
- * Konponbide berri bat proposatzen da "AÑ. 13.1 Belartza Alto" azpi-eremuaren sarbideentzako, beronen kargura burutzeko. Honetan, mugakide den "AÑ.09 Belartza (I) Hirigintza-eremuko biribilgunearekin aurreko planeamenduan aurreikusten den loturari, baliozkotzen dena, beste zuzeneko lotura bat eransten zaio, erdi-loturan, "GI-11" autobidearekin –soil-soilik "hegoalde" norabidetik sartzeko eta "iparralde" norabidean irteteko-.

"AÑ.13" H.E. (Jarraip.)

- * Antolamendu berrian eraikigarriak diren plataformak eratzeko egin beharreko lur-mugimenduek lur-gehiak eta betelanak orekatu beharko dituzte, kanpotik lurak ekartzeko edo beste eremu batuetan isurtzeko beharizana kenduz.

"13.2 Harrobia" azpi-eremuan, honentzako onartutako planeamendu partzalean jasotako aurreikuspenen arabera gauzatu dena –Belartza 2 Sektorearen Plan Partziala, 2009/02/27an behin betiko onartua-, Plan Orokorrak definitutako egiturazko antolamendua eta aipatutako Plan partzialak garatutako xehatua baliozkotzen dira.

Plan Orokorrak ezarritako izaera orokorreko urbanizazio-kargak gauzatu direnez –*lotura independenteak Aritzetako biribilgunearekin, aurretik zegoen tunel artifiziala eraistea barne, "AÑ.13.1 Belartza Alto" azpi-eremuko bideek ekingo dioten Fernando Mugica kaleko goi aldeko biribilgune berria urbanizatzea, eta bertan espaloi egokia eraikitzea*- azpi-eremua sailkatu eta "hiri-lurzoru finkatu" kategorian sartzen da.

"AÑ.13.1 Belartza Alto" azpi-eremua "hiri-lurzoru sektorizatu" gisa sailkatzen da, eta indarrean dagoen Plan Orokorrean aurrikusitakoaren arabera, "AAI.II.8" "jarduketa integratu eremu" gisa identifikatzen da.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA ARAUBIDEA**1.-Kalifikazio globala****1.1 "AÑ.13.1 Belartza Alto" Azpi-eremua. (Azalera: 209.833m²)**

- * "B.20 / AÑ.13.1 – Hirugarren sektoreko erabilera" zona. (Azalera, 209.833m²)

A.-Eraikitze baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean: 0,32 m²(t)/m²[67.147 m²(t)]
- * Sestrapean: Plan Orokorren Arau Subsidiarioetako 30. artikuluan izaera orokorrearekin ezarritako irizpideei lotuko zaio.

b) Eraikigarritasuna arautzeko beste baldintza batzuk:

Oinplanoan gehieneko eraikigarritasun-okupazio indizea: ... 0,30 m²/m²[62.949 m²]

B.-Erabilera baldintza orokorrak

"B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" zonentzako izaera orokorreaz ezarritako baldintzak ezarriko dira, betiere ondorengo baldintza zehatzekin:

- * "Merkataritza erabilerentzako" gehienez ere 33.500 m²(t)ko muga ezartzen da, muga honetatik kanpo utziz ostalaritza eta sukaldaritza erabilerak.
- * 4. kategoriako merkataritza-jarduerak ezartzea baimentzen da, gehienez ere 12.000 m²(t)ko sabai-azalerarekin, eta Plan Orokorrean horretarako ezarritako irizpideekin zenbatuko dena –*Arau Subsidiarioetako 9. artikuluko 2.2.C atala*-.
- * Ez da baimentzen "galeriak komertzialak" eratzeko merkataritza-jarduerak taldekatzea; hori horrela, ezarriko diren merkataritza-jarduera guztiek aparteko sarbidea izan beharko dute bide publikoetatik.

"AÑ.13" H.E. (Jarraip.)

- * Debekatzen da 1. eta 2. kategoriako nerkataritza-jarduerak ezartzea, "ostalaritza eta sukaldaritza" erabileretara zuzendutakoak izan ezik.

1.2.- "AÑ.13.2 Harrobia" Azpi-eremua**(Azalera, 15.390 m²)**

- * "B.10 / AÑ.13.2 – Industria-erabilera" zona.

(Azalera, 15.390m²)

A.-Eraikitzeko baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean: 9.000 m²(t)
- * Sestrapean: Plan Orokorraren Arau Subsidiarioetako 30. artikuluan izaera orokorrarekin ezarritako irizpideei lotuko zaio.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak

- * Sestra gainean: Indarrean dagoen "antolamendu xehatua" dokumentuan, edo berau aldatu edo ordezkatzeko duen hirigintza-espedientean ezarritakoak.
- * Sestrapean: Orokorrean, lau (4) oinplano eraikitzea baimentzen da, Plan Orokorraren Arau Subsidiarioetako 30 artikuluan ezarritako irizpideei jarraiki.

B.-Erabilera baldintza orokorrak

Plan Orokorraren Arau Subsidiarioetan "B.10 Industria-erabilera" tipologiako zonentzako izaera orokorreaz ezarritako baldintzak.

2.-Hirigintza-sailkapena.

Eremua "hiri-lurzoru finkatu" gisa sailkatzen da.

3.-Antolamendu xehatuaren zehaztapen araubidea

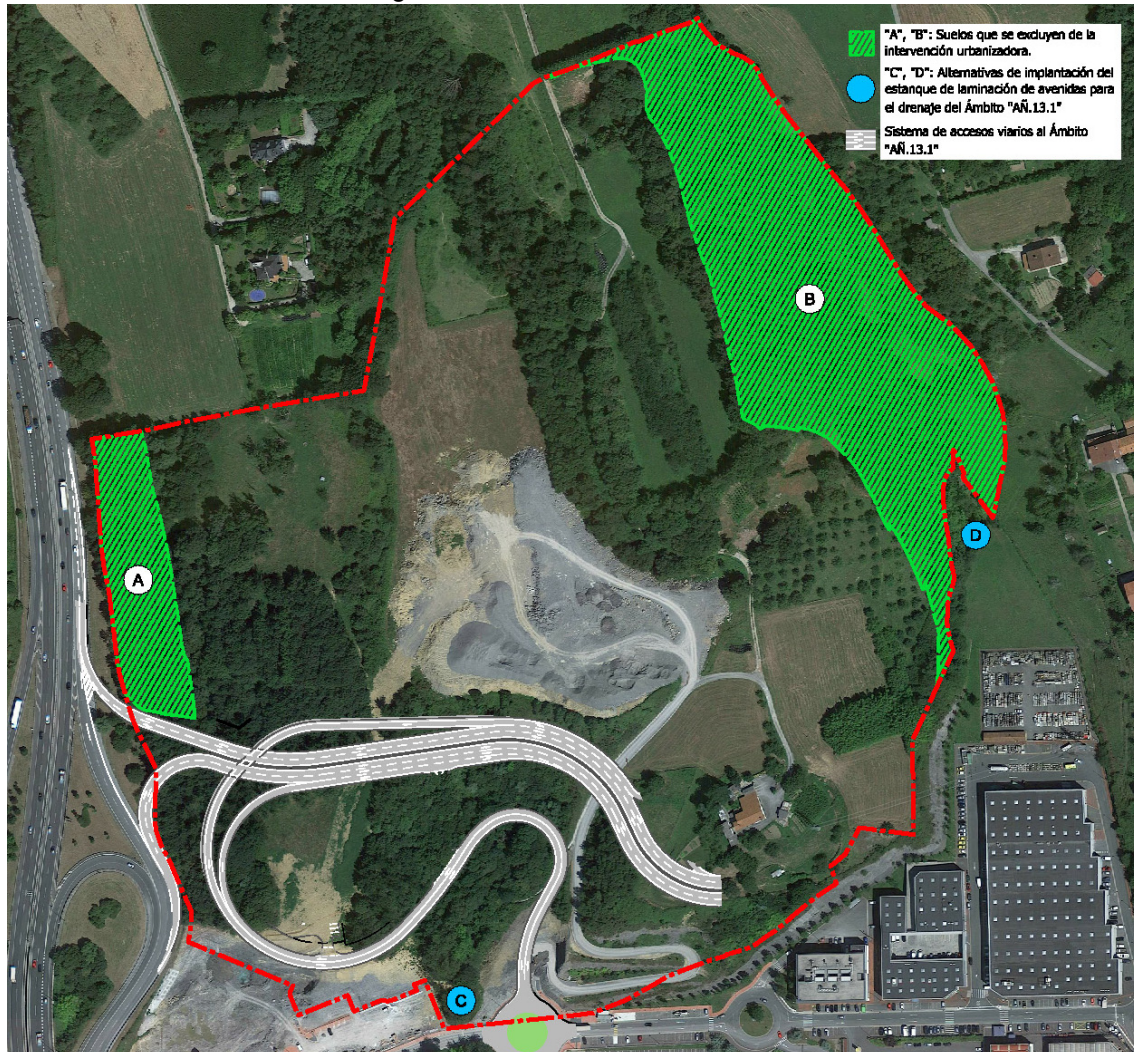
- * "AÑ.13.1 Belartza Alto" Azpi-eremua: Espediente honi erantsitako "II. Antolamendu xehatua" dokumentuan ezarritakoa.
- * "AÑ.13.2 Harrobia" Azpi-eremua: 2015/01/29an onartutako azpieroemuren Plan Partziala baliozkotzen da.

4.-Programazio eta exekuzio araubide orokorra.

"AÑ.13.1Belartza Alto" azpieroemuren exekuzioa gehienez ere 2 urteko epean hasiko da, berau espediente hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita. Honen epeak, Arau Partikular honi erantsitako "antolamendu xehatua" dokumentuan zehazten dira.

"AÑ.13" H.E. (Jarraip.)**5.-Tokiko sistema sarearen antolamendurako baldintza orokorrak.**"AÑ.13.1 Belartza Alto" Azpi-eremua:

- * Mugakide den "AÑ.09 Belartza (I) Hirigintza Eremuko biribilgunearekin loturaz gain, indarrean dagoen aurreko planeamendu xehatuan aurreikusia eta baliozkotzen dena, lotura zuzen bat ezarriko da GI-11 autobiderra "AÑ.13.1 Belartza Alto" Azpi-eremuaren kargura, erdi-loturan –sarbidea "hegoaldeko" norabidetik eta irteera "iparraldetik" soil-soilik-, erantsitako grafikoan zehaztutako konfigurazio orokorraren arabera –AÑ.13.1 Belartza Alto Azpi-eremuan tokiko sistemen antolamenduaren egiturazko zehaztapenak-. "Antolamendu xehatuak" egokitu ahal izango du bere trazadura Azpi-eremuaren barruan.
- * "1. grafikoa. AÑ.13.1 Belartza Alto Azpi-eremuan tokiko sistemen antolamenduaren egiturazko zehaztapenak." grafikoan zedarritutako lurzoruak egungo egoeran mantendu eta hirigintza esku-hartzeetatik kanpo geratuko dira, eta aipatutako "AÑ 13.1" azpi-eremuaren "antolamendu xehatuan" "f.10 hiri-espazio libre" gisa sailkatuko dira. (Eremuen azalera: $A=6.027m^2$, $B=30.423 m^2$). Antolamendu xehatuak ezarritako mugaketa egokitu ahal izango du, gehienez ere honen azaleraren %10ean eraginez, baina inola ere ezin izango du berau murriztu.



"AÑ.13.1 Belartza Alto" Azpi-eremuan tokiko sistemak antolatzeko egiturazko zehaztapenak.

"AÑ.13" H.E. (Jarraip.)

- * Uholdeentzako laminazio-urtegi bat ezarriko da, azpi-eremuko euri-urak batzeko sarearen eta drainatze-sare orokorraren arteko lotura egin aurretik.

IV.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN GAINETIK EZARRITAKO ARAU BALDINTZATZAILEAK
1.- Lurralde-planeamendua

- * Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG)

Ez du zehaztaperen esanguratsurik ezartzen Eremuari dagokionez, eta berau ez da jasotzen natur interesa duten guneen zerrenda irekian.

- * ☐ Donostialdea-Bidasoa Behea Lurralde-plan Partziala (2017/07/27)

Donostialdea-Bidasoa Behea LPPak "AÑ.13 Belartza (II)" Eremua "Udal planeamenduan lehenetsitako jardura ekonomikoentzako lurzoru berria eskuragarri izateko eremu" gisa sailkatzen du, bere osotasunean -6. *planoa. Etxebizitzaren egoitza-parkearen eta jardura ekonomikoentzako lurzoruaren antolamendua*-. Udal mugartearen mendebaldean (*Zubieta eta Aritzeta*) xede horretarako garatuko den lurzoru berriaren dimentsionamendua, gehienez ere, 140 Ha-koa izango dela ezartzen du; beraz, inola ere ez da gunen horretarako Plan Orokorra ezartzen dituen lurzoruetara iristen -92,54 Ha sailkatzen dira-.

- * EAEko Ibai eta erreka ertzak antolatzeko LPS (2013/11/19)

LPSk "00" mailakotzat sailkatzen ditu Belartza Alto eremua zeharkatzen duten errekek - *barne isuri arroa 1 km²ra*-; beraz, hirigintza-jarduketak ibilgu publikoaren mugaketa-lerrotik aldentu beharreko gutxienekoa Uren Legean ezarritakoa izango da.

- * Nekazaritza eta basozaintzako LPS (2014/09/16)

Donostia / San Sebastianeko HAPOaren aurreikuspenak barne hartzen ditu, eta Eremua hiriaren garapenera zuzentzen du.

- * Jardura ekonomikoentzako eta merkataritza-ekipamenduentzako lurzoru publikoa sortzeko LPS

EAEko Lurralde-antolamendu Batzordeak baliogabetu egin zituen -2016/03/16an- merkataritza-ekipamenduen gehieneko azalera arautzen duten LPSaren zehaztapenak; hori horrela, ez da Eremuan eragina duen beste zehaztapenik ezartzen.

2.- Ingurumena babesteari buruzko legeak

- * ☐ Ingurumen arloko lege orokorrak

"AÑ 13.1" azpi-eremuaren antolamendu xehatuak "ingurumen azterketa estrategiko" izapidea jarraitu beharko du, "21/2013 LEAn eta 211/2013 DEAPPn ezarritakoari jarraiki. Horrez gain, bertan ezarritako zuzenketa neurriak ere sartu beharko ditu.

"AÑ.13" H.E. (Jarraip.)

Dena den, honako irizpide hauek jarraitu beharko ditu hirigintza esku-hartzeak, ingurumen-eragina murriztu asmoz:

- Plataforma eraikigarriak egituratzeko beharrezkoak diren lur-mugimenduak, beste eremu batzuetan isuriak edo kanpoko lurren ekarpen gehigarriak kentzen dituzten betelan eta lur-gehigarri bolumenak orekatzeko irtenbideetan oinarritu beharko dira.
- Ondoko grafikoan mugarritzen diren hirigintza esku-hartzerik gabeko lurzoruek, beraien baldintza naturalak zaindu beharko dituzte. Hauetan, natura eta ingurumena hobetzeko esku-hartzeak, eta oinezkoentzako bide sare baten egokitzapena baino ez dira egingo, kasua balitz, "ingurumen memoriak" zehazten duenari jarraiki.

* ☐ Babes akustikoari buruzko legeak

"AÑ 13.1" azpi-eremuaren antolamendu xehatuak dagokion "azterketa akustikoa" izan beharko du, 213/2013 DIAri jarraiki, bertan ezartzen diren neurri zuzentzaileak sartuz.

3.- Ondare historikoa/arkitektonikoa babesteari buruzko legeak

Eremuak ez du hemen sailkatzekoa den elementurik.

4.- Errepideei buruzko Foru Araua

Eremuaren antolamenduak, "GI-11 errepidera sarbide berria irekitzea barne hartzen duena, Foru Aldundiko Errepideen Zuzendaritza Nagusiaren txostenean jasotakoa jarraituko du.

"AÑ.13.1 BELARTZA ALTO" AZPI-EREMUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA

"13.1 BELARTZA ALTO" AZPI-EREMUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA

"AÑ.13.1 BELARTZA ALTO" AZPI-EREMUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA

ZONIFIKAZIO XEHATUA

ERABILERA XEHATUKO ZONAK	AZALERA (m ²)	AREAREN % (%)
JARDUERA-ERABILERA PARTZELAK		
b.21/1 Merkataritza	18.883	%9,00
b.22/2 Hotela	3.765	%1,79
b.20/3 Hirugarren sektorea	5.993	%2,86
b.20/4 Hirugarren sektorea	11.886	%5,66
b.20/5 Hirugarren sektorea	20.124	%9,59
b.20/6 Hirugarren sektorea	9.054	%4,31
b.11/7 Hornitegia	3.007	%1,43
Jarduera-erabilera partzelak guztira	72.712	%34,65
BIDEAK, ESPAZIO LIBREAK / BESTE ZUZKIDURA BATZUK (SL)		
e.11/8 Bide komunikazio sarea (<i>Titulartasun pribatua</i>)	44.036	%20,78
f.10/9 Hiri-espazio libreak /Beste zuzkidura batzuk	6.110	%2,91
f.10/10 Hiri-espazio libreak /Beste zuzkidura batzuk	6.011	%2,86
f.10/11 Hiri-espazio libreak /Beste zuzkidura batzuk	45.076	%21,48
Espazio libreak guztira (<i>S L</i>)	57.196	%27,26
Bide komun. Sarea (Priv.) / Hiri-espaz. Libreak guztira	100.801	%48,04
Mugatu gabeko espazio publikoak (<i>e.10 / f.20</i>)	35.889	%17,10
"AÑ.13.1 Belartza Alto" Guztira	209.833	%100,00

“AÑ.13.1 BELARTZA ALTO” AZPI-EREMUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA

LURZATIEN EZAUGARRIAK

PARTZELAK		KALIFIKAZIO XEHATUA			AZAL.. m ²	HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUNA						OKUP m ²	PROFILA
			Erabilerak			Askotarik o jarduera erabilerak m ² (t)	Hotel erabiler a m ² (t)	Merkatar erabiler a m ² (t)	Sukald. Erabil. m ² (t)	Guztir a m ² (t)	Erabil. Osag. b.r. m ² (t)		
1		b.20	Merkatar.	Merkataritzakoak	18.883			9.000		9.000		9.000	I/I
2		b.22	Hotelak	Hotelak	3.765		3.397			3.397	3.000	950	VI/I
“1/8” nibelak							3.397			3.397	3.000		
3		b.20	Hiru.Sek.	Askotariko jard. prod.	5.993	9.000				3.000	1.463	2.985	IV/-
“1” nibela	+80,00					1.537				1.537	1.463		
“2” nibela	+86,00			Askotariko jard. prod.		2.985				2.985			
“3” nibela	+90,00			Askotariko jard. prod.		2.985				2.985			
“4” nibela	+98,00			Askotariko jard. prod.		1.493				1.493			
4		b.20	Hiru.Sek.	Ask.Jar.Pro./Erab.osag	11.886	6.050		9.000		15.050	2.945	9.000	II/-
“1” nibela	+110,0			Merkataritzakoak		6.050				6.050	2.945		
“2” nibela	+118,0							9.000		9.000			
5		b.20	Hiru.Sek.	Merkatar./Erabil.osag.	20.124	5.500		10.500	2.450	18.450	4.974	11.118	II/-
“1” nibela	+119,0			Ask.jar.prod./Mer/Suka.		5.500		1.510	2.450	9.460			
“2” nibela	+127,0												
6		b.20	Hiru.Sek.	Ask.jar.prod./Erabilera	9.054	7.000		5.000		12.000	2.151	7.000	II/-
“1” nibela	+110,0			Ask.jar.prod./Merkatz.		5.000				5.000	2.151		
“2” nibela	+118,0					2.000		5.000		7.000			
7	+118,0	b.11	Hornitegia	Hornitegia	3.007	250				250		250	I/-
GUZTIRAA					73.143	27.800	3.397	33.500	2.450	67,147	14.53	40.303	

Batazbesteko eraikigarritasuna:

0,3200 m²(t)/m²

Murrizketa HAPOri dagokionez (0,4000 m² (t) m²): %20,00

Okupazioa:

0,3000 m²/m²

<50.362 m²

Erabilera-baldintzak:

* “Merkataritza erabilera” eraikigarritasuna

(ostal. izan ezik):

33.500 m²(t)

< indarrean dagoen HAPO (Erabilera ez industrialak : 33.573 m² (t)) / < %50

* Tamaina gehi “Merkataritza erabilera”:

12.000 m²(t)

* 3. Kategoria (<750,0 m² (t)) > merkataritza erabilerak debekatuta, ostalaritza izan ezik

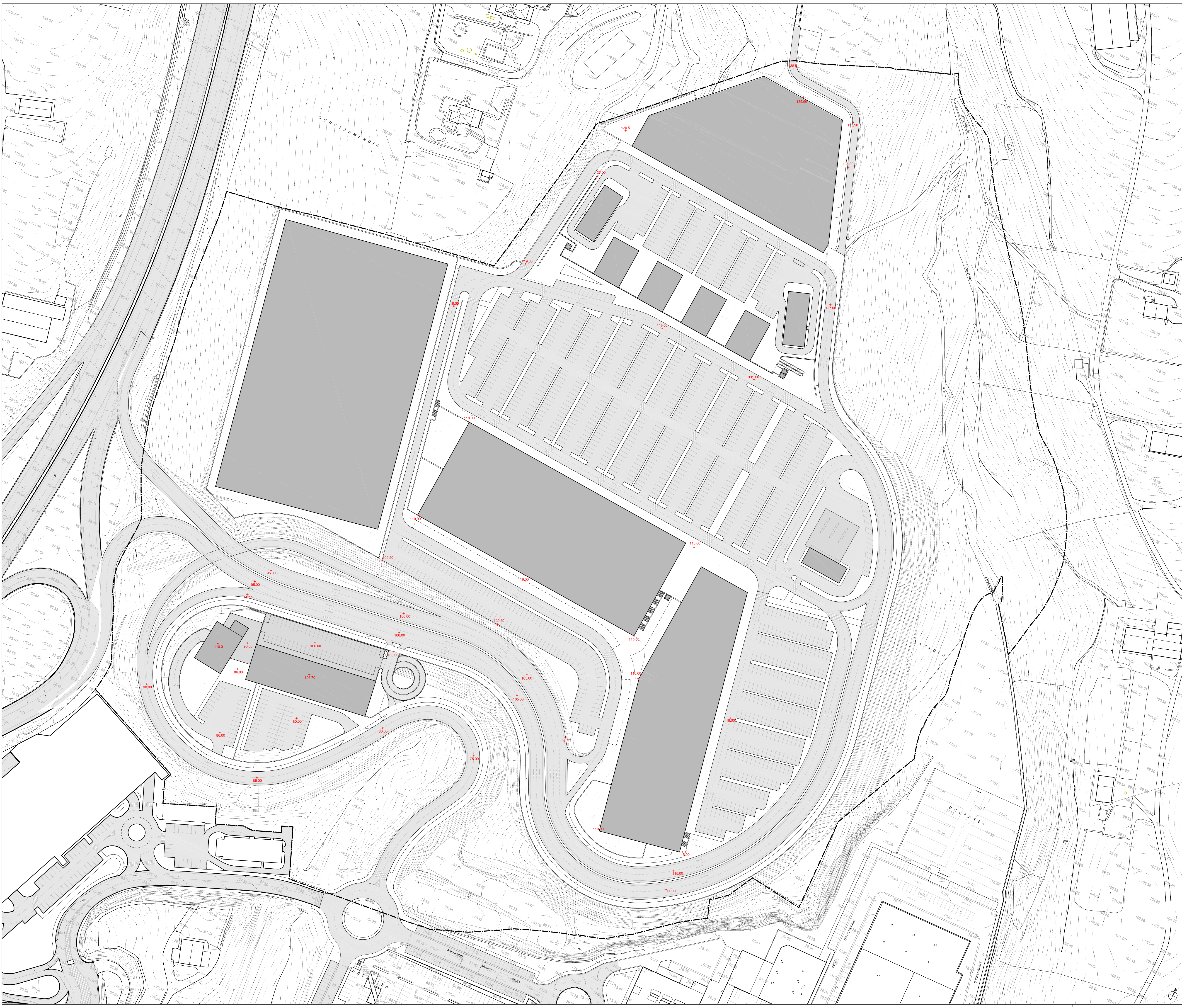
"AÑ.13.1 BELARTZA ALTO" AZPI-EREMUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA

AURKIBIDEA:

Eskala:

1. ANTOLAMENDUA	
1.1. Oinplano orrokorra	1/1.000
1.2. Nibela + 110,0 m.	1/1.000
1.3. Nibela + 117,0 / 119,0 m.	1/1.000
2. ZONIFIKAZIO XEHATUA	1/1.000

Planoak



1. ANTOLAMENDU-OINPLANOAK		1. PLANTAS DE ORDENACIÓN	
1.1. OINPLANO OROKORRA		1.1. PLANTA GENERAL	
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 arq+urb		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)

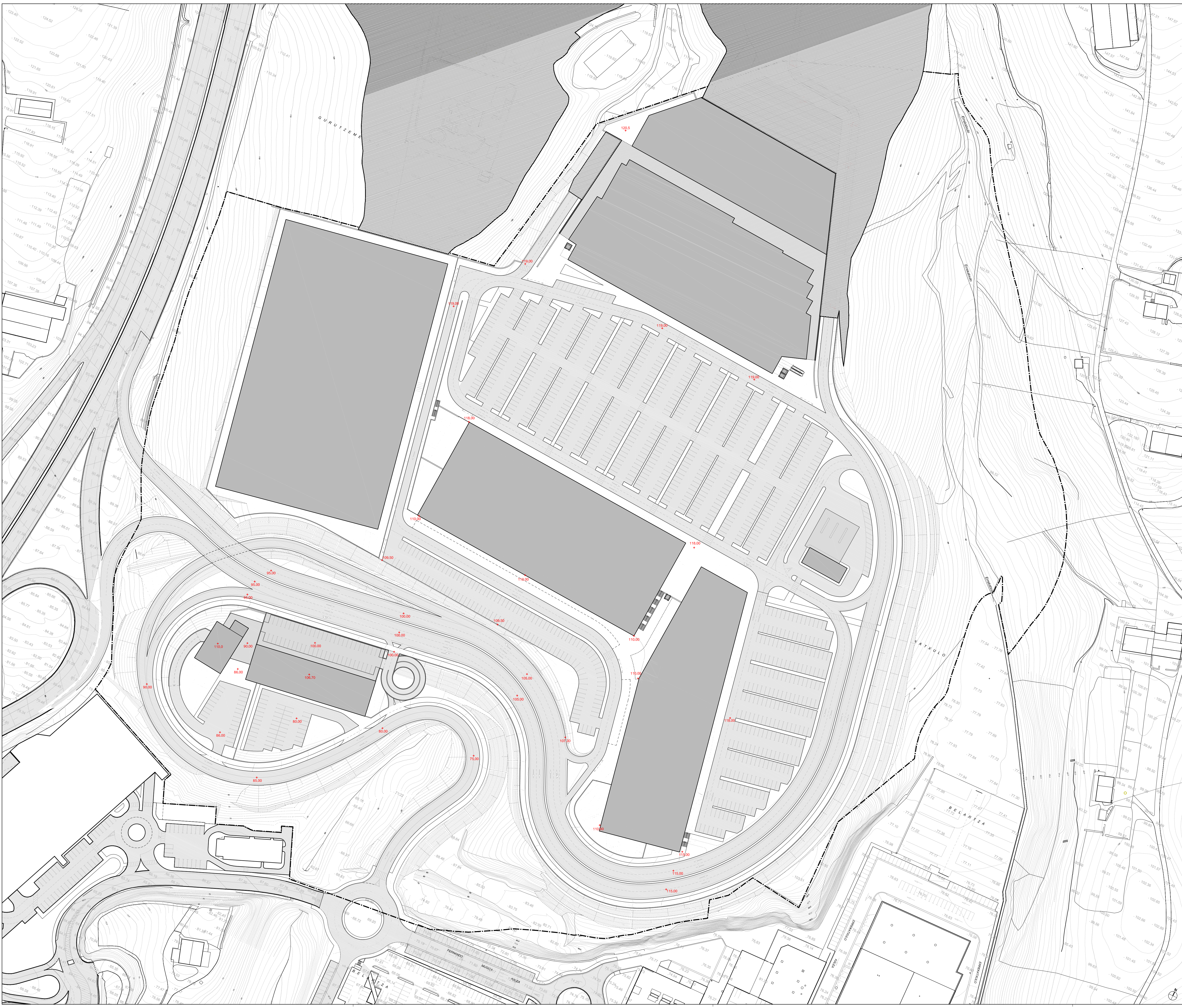
II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.018ko Urtarila

Enero 2.018

FDLEON **arq+urb**

SAIBIGAIN XXI S.L.



1. ANTOLAMENDU-OINPLANOAK

1.3. NIBELA + 117,0 / 119,0 m.

1. PLANTAS DE ORDENACIÓN

1.3. NIVEL + 117,0 / 119,0 m.

E: 1/5.000


Donostia City Council
Ayuntamiento de San Sebastián

**DONOSTIAKO HIRI
ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRA**
“AÑ. 13 BELARTZA (II) H.E.RI
(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)

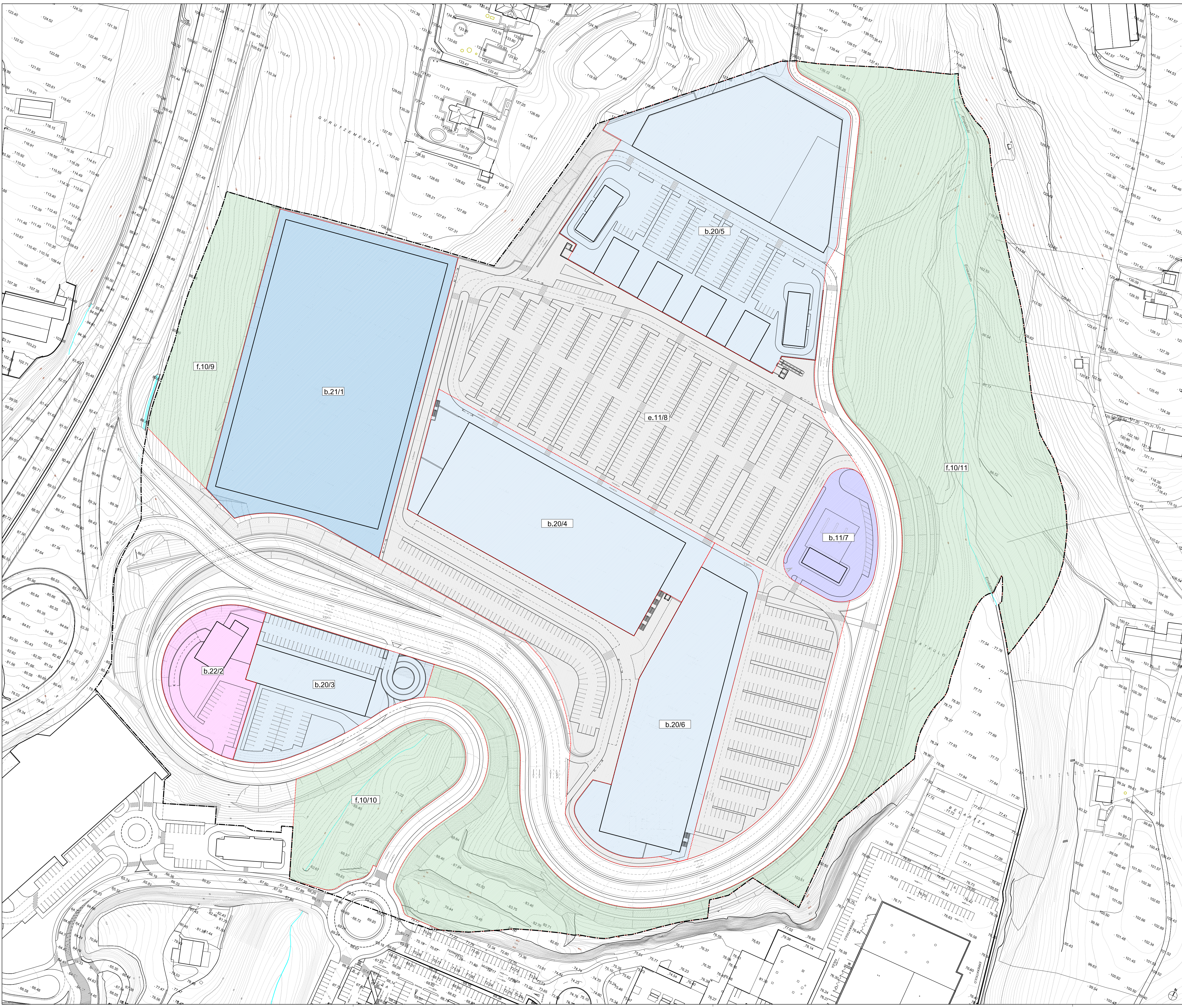
II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.018ko Urtaileta

Enero 2.018

FDLEON **arq+urb**

SABIGAIN XXI S.L.



- | | |
|---|---|
| b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA | b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS |
| 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 |
| e. KOMUNIKAZIO SISTEMA | e. SISTEMA DE COMUNICACIONES |
| e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (Tribunau Publikoa) | e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (Tribunad Publikoa) |
| e.11 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (Tribunau Privatua) | e.11 RED DE COMUNICACION VIARIA (Tribunad Privatua) |
| f. ESPAZIO LIBREAK | f. ESPACIOS LIBRES |
| 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.RI
(AÑORGA) DAGOKION
ALDAKETA”
(Zimborroa)

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