

C. HIRIGINTZA-ARAUAK

AURKIBIDEA:

Orr.:

ATARIKO TITULUA. PLAN PARTZIALAREN DOKUMENTU HONEN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK.....	1
0.1. artikulua	Esku-hartze eremua1
0.2. artikulua	Proiektuaren arau esparrua1
0.3. artikulua	Indarrean sartzea eta iraunaldiaren baldintzak1
0.4. artikulua	Plan partzial honen egitura eta eduki materiala1
1. TITULUA	HIRIGINTZA-ARAUAREN OROKORRA 2
1.1. KAPITULUA	KALIFIKAZIO XEHATUA..... 2
1.1.1. artikulua	"Kalifikazio xehatuaren" araubidearen formulazioa.....2
1.1.2. artikulua	"b.10" eremuei aplikatu beharreko erabilera- eta eraikuntza-araubidea2
2. TITULUA	HIRIGINTZA-ORDENANTZAK..... 4
2.1. KAPITULUA	GARAPEN ETA EXEKUZIO ARAUAK..... 4
2.1.1. artikulua	Planeamenduaren garapen araubidea.....4
2.1.2. artikulua	Exekuzioa antolatze eta kudeatzeko jarraibideak (" <i>II.6" plano. Exekuzioa antolatze eta kudeatzeko jarraibideak</i>).....4
2.1.3. artikulua	Partzelazio baldintzak4
2.1.4. artikulua	Zuhaitzak landatzea (" <i>DEU 123/2012"aren "9" art. "2" atala</i>).....5
2.2. KAPITULUA	ERAIKUNTZA ERAIKIGARRIEI IZAERA OROKORREKIN EZARGARRI ZAIZKIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZAK 6
2.2.1. artikulua	"Erabilera nagusietarako" eta "osagarrietarako" eraikigarritasuna esleitzeko, ezartzeko eta zenbatzeko baldintzak6
2.2.2. artikulua	Izaera orokorrekin ezargarrak diren beste eraikuntza baldintza batzuk.....7
2.2.3. artikulua	Suteen aurkako babesa8
2.3. KAPITULUA	PARTZELA ERAIKIGARRIEI EZARGARRI ZAIZKIEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK 10
2.3.1. artikulua	"1" partzela (<i>Higiezin multzoa</i>)..... 10
2.3.2. artikulua	"2" partzela (<i>Higiezin multzoa</i>)..... 12
3. TITULUA	HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN GAINETIK EZARRITAKO BESTE ARAU BALDINTZATZAILE BATZUK..... 16
3.1. KAPITULUA	HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN GAINETIK EZARRITAKO BESTE ARAU BALDINTZATZAILE BATZUK 16
3.1.1. artikulua	"AÑ.13.1 Belartza Alto" eremuaren "Ingurumen Azterketa Estrategikoan" ingurumena babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko ezarritako neurriak... 16
3.1.2. artikulua	"AÑ.13.1 Belartza Alto" eremuaren "Inpaktu Akustikoaren Azterlanak" ezarritako neurri zuzentzaileak 16
3.1.3. artikulua	"AÑ.13.1 Belartza Alto" eremuaren "Jasangarritasun Energetikoaren Azterlanak" ezarritako neurri zuzentzaileak 16
3.1.4. artikulua	EAEko Ibai eta erreka ertzak antolatze LAP (<i>2013/11/19</i>)..... 18
3.1.5. artikulua	Errepideen Foru Araua..... 19
3.1.6. artikulua	Donostiako Aireportuaren bide-zor aeronautikoak..... 19
Eranskina. Planoa "Donostiako aireportua. Bide-zor aeronautiko proposamena. Aireontzien operazio bide-zorak. Plan zuzentzailea. Gaur egungo agertokia"	

C. HIRIGINTZA-ARAUAK

ATARIKO TITULUA. PLAN PARTZIALAREN DOKUMENTU HONEN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

0.1. artikulua Esku-hartze eremua

Plan partzial honen esku-hartze eremua "AÑ.13.1 Belartza Garaia" hirigintza-azpieren eremua da, "Lurzoru urbanizagarriko" "sektore" gisa definitua indarrean dagoen Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra - 2010/06/25ean behin betiko onartua -.

0.2. artikulua Proiektuaren arau esparrua

1. Plan Orokor horrek oinarriko arau-esparrua taxutzen du, eta, Donostiako udal-mugarterako hirigintza-legeria garatzeko eta gauzatzeko, proiektu honi lotzen zaio.
2. "AÑ. 13 Belartza (II)" azpi-eremuari aplika dakizkiokeen zehaztapen bereziak Plan Orokorren "2. Hirigintza-arauak" dokumentuko "2.2 Hirigintza Eremuetako (HE) eta Natur Eremuetako (NE) Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko "Hirugarren liburua Añorga (AÑ)" izenekoan definitzen dira.
3. Aipatutako "arau partikularrean" ezarritakoa betez, plan partzial honek "13.1 Belartza Alto" azpieren eremuaren "antolamendu xehatua" definitzen du.

0.3. artikulua Indarrean sartzea eta iraunaldiaren baldintzak

1. "Behin betiko onartu" eta indarrean dagoen araudian ezarritako argitaratze-baldintzak bete ostean sartuko da indarrean dokumentu hau, indarrean jarraituko duela arte.
2. Zehaztapen bat edo batzuk deuseztatu, ezeztatu edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerako baliozkotasunean, salbu eta horietako bat aplikaezina denean, haien arteko erlazioa edo mendekotasuna dela-eta.

0.4. artikulua Plan partzial honen egitura eta eduki materiala

1. Honako dokumentu hauek osatzen dute plan partzial hau:
 - * A. MEMORIA
 - * B. PLANOAK
 - * C. HIRIGINTZA-ARAUAK
 - * C. EXEKUZIOA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK
 - * D. BIDERAGARRITASUNAREN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERLANA

"A. memoria" dokumentuak lau eranskin ditu:

- I. Eranskina. "Antolamenduaren ezaugarrien koadroak".
- II. Eranskina. " Irigarritasuna sustatzeko indarrean dagoen araudia betetzearen justifikazioa".
- III. Eranskina. " CTE DB-SI, Sute kasuan segurtasuna, betetzearen justifikazioa".
- IV. Eranskina. " Belartza Alto Jarduera Parkean trafikoaren eraginaren azterlana"

2. Dokumentuen arau izaera

"II. Antolamendu xehatua" dokumentu honen proposamen-edukia aurreko epigrafean aipatutako azpi-dokumentu guztiek osatzen duten arren, "B. Hirigintza-arauak" azpi-dokumentua eta "E. Planoak" azpi-dokumentuko "E.II Antolamendua" atalean horrela berriaz definitutako planoak dira arau eta hirigintza-jarduera erregulatzearen izaera zehatza dutenak, eta, beraz, beronek zehaztapen hauek jarraitu behar ditu, ezinbestean. Gainerako dokumentuen izaera, funtsean, adierazgarria, erreferentziala edo justifikatiboa da; hori horrela, aurrekoekin kontraesanean egonez gero, lehenak izango dira nagusituko direnak.

1. TITULUA HIRIGINTZA-ARAU BIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA KALIFIKAZIO XEHATUA

1.1.1. artikulua "Kalifikazio xehatuaren" araubidearen formulazioa.

1. Definizio orokorra

"AÑ.13.1 Belartza Alto" Eremua "kalifikazio xehatuaren" araubidearen mende geratze da; berau, Plan Orokorrak hau arautzeko ezarritako xedapen orokorrak, batera eta gainjarrita, ezartzearen ondoriozkoa da, eta baita ere plan partzial honek "AÑ.13.1" Eremuko "gune xehatuentzako" ezartzen dituen xedapen partikularren ondoriozkoa -"B. Planoak" dokumentuaren "II.2. Zonifikazio xehatua" planoetan mugatzen eta zehazten dira-.

2. "Erabilera xehatuko guneen" sistematizazioa

"AÑ. 13" eremuko "zonakatzeko xehatua" bat dator Plan Orokorrak ezarritako "erabilera xehatuko zona" motekin.

Ondorengo "erabilera xehatuko gune" motak identifikatzen dira:

- * "b.10 Industria"
- * "f.10 Hiri espazio libreak"

Eremuko gainerako lurzorua, "II.2" planoan berariaz mugatu ez direnak, "e.10 bide-komunikazioko sarea" eta "f.20 hiri-espazio libre komunak" eremu-motei atxikitzen zaizkie, biak titulartasun publikokoak eta Plan Orokorrean definituak.

1.1.2. artikulua "b.10" eremuei aplikatu beharreko erabilera- eta eraikuntza-araubidea

1. Baldintza orokorrak

"b.10" eremuei aplikatu beharreko "erabilera" eta "eraikuntza" araubidea, ezarritako "zonifikaziotik" abiatuta, honako zehaztapen hauek gainjarrita eratzen da:

- * "b.10" partzelei oro har aplikatu beharreko "kalifikazio xehatuaren" baldintzak, Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza-arau orokorrak" dokumentuko "37" artikuluan ezarritakoak.
- * Dokumentu honetako "Partzela eraikigarriei oro har aplikatu dakizkiekeen eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak" izeneko 2.2 kapituluaren ezarritako ordenantzak.
- * Dokumentu honetako "Lursail eraikigarriei ezargarriak zaizkien ordenantza partikularrak" izeneko 2.2 Kapituluaren definitzen diren "ordenantza partikularrak", "partzela" eta "azpi-partzela eraikigarri" gisa kalifikatutako "guneentzako" ezarpen zehatza dutenak.

2. Azpi-zonifikazioa

Definitutako "b.10 industria" eremuak "azpi-zonakatu" egiten dira jarduera-erabilerak zehatz-mehatz ezartze aldera, eta, nagusiki, Plan Orokorraren araudian "b.10" eremu xehatueterako baimendutako jarduera-erabileren modalitatearen bat esleitzen zaio ezarritako "azpi-zona" bakoitzari.

Ezarritako "azpierrez" motak honako hauek dira:

- * "b.11 Industria" (*Hirugarren sektoreko erabileretarako tolerantziarik gabe*).

Plan Orokorrak partzela hauei esleitutako industria-erabileren modalitate guztiak barne hartzen ditu, ezarpen fisikorako ezarritako baldintzekin bateragarriak direnak, baina "b.10" partzeletan oro har baimendutako beste edozein erabilera nagusi "ez-industrial" bazterten du.

- * "b.12 Industria" (*Merkataritzako erabileren tolerantzia mugatua*).

Plan Orokorrak partzela hauei esleitutako industria-erabileren modalitate guztiak jasotzen ditu, ezarpen fisikorako ezarritako baldintzekin bateragarriak direnak, bai eta plan orokorrak baimendutako "hirugarren sektoreko erabilerak" ere, "EKHei buruzko 10/2019 Legearen" "3.3" artikuluan definitutako "merkataritza-erabilera ez-bereziak" izan ezik (*ohiko erosketako bolumen txikiko salgaiak*).

- * "b.20 Hirugarren sektorekoa":

- Plan Orokorrak "b.10" partzeletan baimendutako "hirugarren sektoreko erabilera" eta "ekipamendu" modalitate guztiak barne hartzen ditu, eta dagokion ordenantza partikularrean azpi-partzela bakoitzean zehazten diren modalitateetan eta arau-zehaztapenekin proposatzen da.

- "B.20" partzeletan, "izaera ez-berezidun" "merkataritza-erabileretarako" bideratutako hirigintza-eraikigarritasuna 3.500 m²(t) baino txikiagoa izango da, unitate batean edo gehiagotan ezarrita egon arren, eta hauetako edozeinen "salmenta-gelak" ezingo du 2.500 m²-ko (t) azalera gainditu.

3. Beste baldintza batzuk:

- * Sektorean *"b.12" eta "b.20" partzelak* ezartzen diren "merkataritza-erabileren *"berezikiak"* eta *"ez-berezikiak"* hirigintza-eraikigarritasunen batura 30.000 m²(t) baino txikiagoa izango da, eta ezin izango du gainditu honi esleitutako hirigintza-eraikigarritasunaren % 30.
- * "Merkataritza-jarduerek", edozein modalitateetan, ezingo dute gainditu 4.000 m²(t)-ko azalera unitate bakoitzeko *-Plan Orokorreko arau orokorren "15" artikulua, "3" atala-*

2. TITULUA HIRIGINTZA-ORDENANTZAK

2.1. KAPITULUA GARAPEN ETA EXEKUZIO ARAUAK

2.1.1. artikulua Planeamenduaren garapen araubidea

1. Proiektu honek definitutako antolamendu xehatua zuzenean gauzatuko da; ez da beste planeamendurik formulatu behar berau garatzeko.
2. "Xehetasun-azterketak" eta "plan partzialaren aldaketak" egin ahal izango dira dokumentu honen "2.2. Lursail eraikigarriari ezargarriak zaizkien Ordenantza Partikularrak" kapituluaren dauden eraikinen konfigurazio fisikoari dagozkion zehaztapenak aldatzeko edo osatzeko, betiere hirigintza-araudiaren mugen barruan.

2.1.2. artikulua Exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak (*"II.6" planoan. Exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak*)

1. Araudiaren definizioa:

Artikulu honek "AÑ.13.1" azpierrearen exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroak ezartzen ditu, hirigintzako legeriak - "2/2006" *Hirigintza eta Lurzoru legearen 56. art. "1" atala* - plangintza xehatuari berariaz esleitzen diona.

Plan partzial honetako "D. Exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroak" izeneko dokumentuan jasotzen diren exekuzioaren gainerako antolaketa- eta kudeaketa-zehaztapenak adierazgarriak dira - horien behin betiko arau-definizioa ondorengo berdinbanaketa-tresnetan jasoko dela adierazten du legeriak: "Urbanizatzeko jarduketa-programan" eta "birpartzelatze-proiektuan" -eta dokumentu horietan ezarriko dira izaera arauemailearekin.

2. "Antolamenduz kanpokotzat" jotzen diren eraikuntzak eta eraikinak (*"II.6" planoan*)

Belartza Erdikoa baserriko eraikin osagarriak baino ez dira "antolamenduz kanpokotzat" jotzen. Eraikin horiek "II.6 Exekuzioa antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak" planoan identifikatzen dira.

2.1.3. artikulua Partzelazio baldintzak.

1. Plan partzial honetan definitutako "partzelak", "7/2015 LLTBren" 25. artikuluan ezarritakoaren arabera, hainbat azpi-partzela biltzen dituzten "higiezin-multzo" gisa konfiguratu dira, kasu batzuetan, "gainjarrita" daudelarik.
2. "Partzela" horiek azpi-zatitu ahal izango dira eraikuntza berriko lizentziak eskatzeko eta emateko, honako baldintza hauekin:
 - * "1" partzela (*higiezin-multzoa*) zatiezina izango da, eta proiektu bat eta eraikuntza-lizentzia bakar bat izan beharko ditu.
 - * "2" partzela (*higiezin-multzoa*) honako eraikuntza-unitate hauetan banatu ahal izango da:
 - o "2.1" azpi-partzela.
 - o "2.2" azpi-partzela
 - o "2.3" azpi-partzela.
 - o 2.4 / 2.5 azpi-partzelak. ("2.4" azpi-partzelaren zati bat "2.5" azpi-partzelaren azpian dago)
 - o "2.6" azpi-partzela.
3. Partzelak eta azpi-partzelak azpi-zatitzeko baldintzak, jarduerak ezartzeari eta horien titulartasun bereizari dagokienez, kasuan kasuko "ordenantza partikularrean" ezartzen dira - *Titulu honetako 2.3 kapitulua* -.

2.1.4. artikulua **Zuhaitzak landatzea** (*"DEU 123/2012"aren "9" art. "2" atala*)

"AÑ.13.1" eremuaren "urbanizazio proiektuak" gutxienez zuhaitz bana landatzearen aurreikuspen - *minimoa*- jasoko du antolatutako eraikuntza berriaren 100 m2(t) bakoitzeko -*839 unit*-, "DEU 123/2012"aren "9" art. "2" atalean aurreikusitakoa betez.

2.2. KAPITULUA ERAIKUNTZA ERAIKIGARRIEI IZAERA OROKORREKIN EZARGARRI ZAIZKIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZAK

2.2.1. artikulua "Erabilera nagusietarako" eta "osagarrietarako" eraikigarritasuna esleitzeko, ezartzeko eta zenbatzeko baldintzak

1. Lursail eta azpi-lursail desberdinetan antolatutako eraikinak, dagokion "ordenantza partikularren" "grafikoetan" oinplano desberdinentzako definitutako bolumetria-ingurutzaillearen barruan -"sestrapean" eta "sestra gainean"- kokatu beharko dira -"C. Hirigintza-arauak" dokumentu honen "2.3 Lursail eraikigarriei ezargari zaizkien Ordenantza partikularrak" kapitulua-

Ingurutzaille horren barruan garatu ahal izango da, soil-soilik, partzelari edo azpi-partzelari esleitutako "erabilera nagusietarako" "hirigintza-eraikigarritasuna", "sestra gainean" edo "sestra azpian" duen egoera edozein dela ere -horretarako, 2021-04-29an onetsitako berrikusitako arau orokorren "30" artikuluko "3" eta "4" idatz-zatietan ezarritako bereizketa ez da aplikatuko-.

Gainera, dagokion "ordenantza partikularrak" ahalbidetzen dituen "erabilera osagarrietarako" azalerak eraiki ahal izango dira.

"Erabilera nagusiak" nagusiki "sestra gainean" ezarriko dira, dagokion "ordenantza partikularreko" "grafikoetan" ezarritako baldintzetan - erabilera-modalitate espezifikoak, erabilera bakoitzari esleitutako eraikigarritasuna eta erabilera horien ezarpen fisikoa -.

"Ordenantza" horrek hala adierazten duenean, sestrapean ere ezarriko izango dira, eta kasu horretan ere partzelari esleitutako "hirigintza-eraikigarritasunaren" zati gisa zenbatuko dira.

Espazio estalietan, baina zati batean zabalik, ezartzen diren "erabilera nagusiek" %50ean zenbatuko dute, Plan Orokorreko "2.1 Hirigintza-arau orokorrak" dokumentuko "31" artikuluan xedatutakoari jarraiki. Ez dira halakotzat hartuko hiru aldetan irekita dauden eta 5,00 m baino gutxiagoko sakonera duten markesinek estaltzen dituzten espazioak.

2. Honako hauek bakarrik hartuko dira "erabilera osagarritzat":

- * Aparkalekuak, honen oinezkoen eta ibilgailuen elementuak, eta, komenak eta hauekin lotura duten beste instalazio batzuk.
- * Ibilgailuen zirkulazio-espazioak, eta hornikuntzako salgaien zamalanak eta partzela okupatzen duten jardueren banaketa, gehienez ere 250 m²(t)-ko azalerarekin - zirkulazio-eremuak izan ezik - enpresa-unitate bakoitzeko.
- * Eraikinaren zerbitzuen instalazioei lotutako lokalak -ur hornidura, saneamendua, argindar hornidura, telekomunikazioak, suteen aurkako babesa, aireztatzea eta girotzea, garbiketa, eta, beste antzeko batzuk-.
- * "Jarduera parkearen" zerbitzu orokorrei lotutako lokalak -zerbitzuen instalazioak, garbiketa lorezaintza, mantentze-lan orokorrak eta beste antzeko batzuk-.

Partzelaren jarduera bereizgarriari lotutako espazio itxien gainetako erabilerak "erabilera nagusizat" joko dira, eta hauen zuzendutako "hirigintza-eraikigarritasunaren" zati gisa zenbatuko dute, zati batean edo bere osotasunean "sestrapean" kokatu arren.

Aipatutako "erabilera osagarrietara" bideratutako eraikigarritasuna ez da zuzenean arautzen, eta ez da zenbatuko partzelari edo azpi-partzelari esleitutako "hirigintza-eraikigarritasunaren" zati gisa.

"Erabilera osagarriak" oro har "sestrapean" ezarriko dira, eta eragindako solairuetan definitutako eraikinaren ingurutzailleak soilik mugatuko du haien eraikigarritasuna, solairu horietan "erabilera nagusietara" bideratzen diren espazioak kendu ondoren.

Dagokion "ordenantza partikularrean" berariaz hala adierazten denean, "sestra gaineako" espazioetan antolatu ahal izango dira, baina horrek ez du aldatuko partzelari edo "azpi-partzelari" esleitutako "erabilera nagusien eraikigarritasunaren" zenbaketatik kanpo geratzea.

3. Dagokion "ordenantza" grafikoan definitutako "partzeletan" eta "azpi-partzeletan" lokalak mugatzea adierazgarria da; beraz, egikaritze-fasean doitu ahal izango da, baldin eta, Udal Zerbitzu Teknikoen irizpidearen arabera, horrek ez badakar partzelaren gainerako lokalei edo beste partzela batzuei eragiten dien gatazka funtzionalik, eraikuntzakorik edo irudi arkitektonikokorik.

Horretarako, azpi-partzela bateko lokalen zati bati bakarrik eragiten dion edozein esku-hartzek lokal guztien banaketa eta haren definizio arkitektoniko osoa jaso beharko ditu, eta horiek baliozkotu egingo dira dagokion lizentzia ematean.

Udal Zerbitzu Teknikoek uste badute aipatutako eraginak gertatzen direla, eskatutako egokitzapenak baimentzeko, azpi-partzelako lokalen gainerako titularren oniritzia eskatu ahal izango dute, edo, hala badagokio, aldez aurretik "xehetasun-azterketa" bat egitea.

2.2.2. artikulua Izaera orokorrekin ezagarriak diren beste eraikuntza baldintza batzuk

1. Eraikinaren altuera:

Dagokion "ordenantza partikularraren" "Eraikuntza eta erabilera baldintzak" grafikoetan eraikinaren azken solairuko estalkiarentzako ezarritako sestrak mugatzen duen ingurutzailleak definituko du azpi-partzela eraikigarrien "eraikuntza altuera".

Gainerako eraikuntza-solairuetarako "grafikoetan" ezarritako sestrak izaera adierazgarria dute, eta ezarritako eraikuntza-profilaren muga barruan egokitu ahal izango dira.

Egindako urbanizazio obra batean behe solairuko ezarpen-sestra plan partzial honetan aurreikusitakotik mugituz gero, desplazamendu horrek eraikuntzaren gainerako solairuak arautzen dituen sestrei eragingo die.

Ezarritako sestrak, orokorrean, solairuaren zama eratzen edo jasaten duen egiturazko elementuaren goiko alderdiari dagozkionak izango dira, eta, estalkietan, azken solairuko sabaia eratzen duen egiturazko elementuaren goiko alderdiari dagozkionak.

2. Eraikuntza profila (Eraikuntzaren oinplano kopurua eta tipologia):

Partzela bakoitzean, dagokion "ordenantza partikularraren" "eraikuntza eta erabilera baldintzak" izeneko grafikoetan ezarritakora egokituko den arren, aurreikusi gabeko "solairuarteak" ezartzea baimentzen da honako baldintza hauekin:

- * "Sestra gaineko" lokaletan edo "erabilera nagusietarako" "sestra azpiko" lokaletan dauden "solairuarteak" azalerak partzelari esleitutako "sestra gaineko" eraikigarritasunaren zati gisa zenbatuko dira.
- * Pertsonen egonaldi luzeetarako erabiltzen diren lokalen altuera librea 3,50 m-tik gorakoa izango da, eta ekoizpen-erabileretarako edo sarbide publikorako erabiltzen badira, 4,00 m-tik gorakoa. Pertsonen egonaldi luzerik eskatzen ez duten biltegiatze- edo zerbitzu-erabileretara – *komunak, instalazioak eta beste antzeko batzuk* – bideratzen direnena 2,50 m-ra murriztu ahal izango da.

3. Estalkiak:

Soilik estalki lauak onartuko dira, eta honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- * Azalera %3ko malda baino txikiagoa duena jotzen da lautzat.

Hauetan, eratzen duten egiturazko elementuaren sestra, dagokion "ordenantza partikularreko" grafikoetan ezarritako kotan ezarri beharko da eraikuntzaren fatxadekin topo egiten duenean.

Kota horren gainetik, isolamendu elementuak, iragazgaiztekoak, urak ebakutzeko malden eraketa, estalkiaren amaiera, karelak *-gehienez ere 1,00 metroko altuerarekin-*, sartzeko eskailerak estaltzeko elementuak, eta zerbitzuak instalatzeko elementuak *-igogailuak, aireztatzea, klimatizazioa, eguzki energia hartzekoak, ur eta argindar energia, telekomunikazioak, eta antzekoak-* baino ezin izango dira atera.

Haiantzat ez da altuera-mugarik ezartzen, eta, beraz, dagokion elementuaren behar tekniko objektiboetara egokituko da.

Uren ebakuazio maldak eratzen dituzten hiru aldeko isurialdeen erremateen gailurren sestrak ezin izango du azken solairuko estalkiarentzako araututako sestra 1,50 metrotan gainditu.

4. Solairuarateak

Solairuarateak dituzten partzeletan – *esleitutako eraikigarritasunerako konputagarriak* –, ateratzen diren solairuen altuera librea ez da 3,00 m-tik beherakoa izango.

5. Errotuluak:

- * Eraikuntzan dauden jardueren izenak adierazten dituzten errotuluak ezarri ahal izango dira, beraien fatxaden gainean, eta, hauen errematezko erlaitzaren gainean, sestra arautzailearen gainetik gehienez ere 2,00 metroko altueran.
- * Era berean, “1.1”, “1.2”, eta “2.4” azpi-partzelen punturen batean, haietan ezarriko diren jarduera multzoarentzako informazio-totem bat jarri ahal izango da, honelako errotuluak dituen eta inguru hurbiletik haien kokapena ezagutzea ahalbidetuko duena.

Hauetako proiektu zehatz bat beharko dute, udal baimenaren mende egongo dena. Udalak, honen konfigurazioa ezartzeko aukera izango du, beronen inpaktu bisuala edo paisaiari dagokiona ez dela egokia iritziz gero.

2.2.3. artikulua Suteen aurkako babesa

1. Baldintza orokorrak

Eremuan garatzen diren eraikinek, beraiei esleitutako erabilera nagusiari jarraiki, "Suteen aurkako segurtasun araudia industria establezimenduetan" izenekoaren "II eranskinean" edo "Suhiltzaileen esku-hartzearen CTE-DB-SI 5" dokumentuan ezarritako eraikinen inguru eta irisgarritasun baldintzen zehaztapenak bete beharko dituzte.

2. Eraikinetara gerturatzea:

Suhiltzaileen ibilgailuak maniobratzeko espazioetara gerturatzeko bideek baldintza hauek bete beharko dituzte:

- * Gutxieneko zabalera librea: 3,5 m.
- * Gutxieneko altuera librea edo galiboa: 4,5 m.
- * Bidearen eramate-gaitasuna: 20 kN/m².

3. Eraikinen ingurua:

Beheranzko ebakuazio altuera 9,0 metrokoa baino handiagoa duten eraikinek hurrengo baldintzak betetzen dituzten suhiltzaileek maniobratzeko espazioa izan beharko dute sarbideak dauden fatxadetan:

- * Gutxieneko zabalera librea: 5,0 m.
 - * Gutxieneko altuera librea edo galiboa: eraikinarena.
 - * Suhiltzailearen ibilgailutik eraikinaren fatxadara dagoen gehieneko tartea:
 - * 15 m arteko ebakuazio-altuera: 23,0 m.
 - * 15 m-tik 20 m-ra arteko ebakuazio-altuera: 18,0 m.
 - * 20 m-tik gorako ebakuazio-altuera: 10,0 m.
 - * Gehieneko distantzia eraikinaren sarbideetara: 30 m.
 - * Gehieneko malda: %10.
 - * Puntzonamenduarekiko erresistentzia: 100 kN 20 cm-tan Ø
- Baldintza hau, era berean, espazio horretan dauden zerbitzuen kanalizazioen erregistro-estalkietan ere bete behar da, hauen dimentsioak 0,15 m x 0,15 m baino handiagoak direnean, UNE-EN 124:1995 arauaren zehaztapenei jarraiki.
- * Maniobratzeko espazioan ez da hiri-altzaririk, zuhaitzik, lorategirik, mugarririk edo beste oztoporik egon behar.

- * 20 metro baino gehiagoko luzera duten irteerarik gabeko sarbideetan suteak itzaltzeko ibilgailuek maniobratzeko besteko espazioa ezarriko da.

Urbanizazio proiektuak dagokion ur-harguneen zuzkidura jaso beharko du -“Donostia” eredu, “espaloian lurperatua”-, espazio publikoetan neurtuko den hauen arteko gehieneko tarte 100 metrokoa baino txikiagoa izango delarik. Ur-harguneak urez hornituko dituen sare hidraulikoak, jarraian dauden bi ur-hargunek bi ordutan batera funtzionatzea ahalbidetu beharko du, bakoitza 1.000 l/min. emariarekin eta gutxieneko 10 m.c.a.ko presioarekin.

4. Eraikuntza proiektuak:

- * Eraikinen eraikuntza proiektuetan, establezimenduak duen erabileraren arabera, "CTE-DB-SI eta SUA" araudia edo "Suteen aurkako araudia industria establezimenduetan" betetzen dela justifikatu beharko da, eraikinen irteera eta kanpoko espazio seguruari, erabilera desberdinen arabera solairu desberdinetako ebakuazio-ibilbideei, suteen aurkako babes neurriei, eta, fatxadatik dagoen irisgarritasunari erreferentzia eginez, beste batzuen artean.
- * "CTE-DB-SI"-aren "A" eranskinaren arabera, aparkalekuen, okupaziorik ez duten guneen eta solik mantenimenduko langileek edo zerbitzuak kontrolatzen dituzten langileek okupatzen dituzten guneen kasuetan izan ezik, ez dira baliozkotzat jotzen kanpoko espazio segurura heltzeko 6,0 metrotik gorako altuera -goranzko norabidean- gainditu behar duten ebakuazio-ibilbideak.
- * Lurrazpian eraikitako azalerako aparkalekuek salbamendurako ibilgailuak beraien azalera osora iristea ahalbidetu beharko dute. 20 kN/m²-ko eramate-gaitasuna eta 10 T 20 cm gaineen Ø trokelatze-gaitasuna izan beharko dute. Era berean, ebakuazioa zati batean edo bere osotasunean bertatik eginez gero, forjaketak "suari dion erresistentzia" REI 120 minutukoa izango da gutxienez.
- * Aintzat hartu beharko da "Suteen aurkako araudia industria establezimenduetan" izenekoaren "II Eranskinaren" "1. Industria jarduerarekin suteen sektoretan baimendu gabeko kokapenak" atala.

2.3. KAPITULUA PARTZELA ERAIKIGARRIEI EZARGARRI ZAIZKIEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK

2.3.1. artikulua "1" partzela (Higiezin multzoa)

1. "1.1" azpi-partzela

- Azalera:¹..... 2.511 m²
- * Kalifikazio xehatua: "b.20 Hirugarren sektorekoa" (*Hotela*)
- * Hirigintza-erakigarritasuna.
- Sestra gainean (*Erabilera nagusiak*) 4.000 m²(t)
- * Eraikuntza baldintzak: "Grafikoen" arabera.
- * Erabilera baldintzak:
- Erabilera bereizgarria: Hotel erabilera.
 - Baimendutako beste erabilera batzuk
(*Azpi-partzelaren ordezkoko okupazio osoa*):
 - Bulego erabilera.
 - Erabilera sanitarioa.
 - Erabilera asistentziala.
 - Ekipamendu-erabilera bateragarriak.
 - Debekatutako erabilerak: Bereziki baimendu ez diren erabilerak.
 - Ezarpen orokorra: "Grafikoen" arabera.
 - Aparkaleku-zuzkidura
(*"1.2" azpi-partzela, azpi-partzelako eta "c" solairuko kanpoko espazioak*):1,0 plz/ 2 bizt. (*Plan Orokorreko "Arau Orokorrak 2.1" dokumentuaren 63.3.B.b art.*)
- * Azpi-zatiketaren baldintzak:

Azpi-partzela titulartasun bereiziko elementua izango da, eta ezin izango da zatitu titulartasun horren eta jardueren ezarpenaren ondorioetarako.

2. "1.2" azpi-partzela

- * Azalera:¹ 7.965 m²
- * Kalifikazio xehatua:
- "a" solairua (*nibela + 81,0 m*): "B.12 industria.
(*Merkataritza-erabileretarako tolerantzia mugatua*)
 - "b" solairua (*nibela + 89,0 m*): "B.12 industria.
(*Merkataritza-erabileretarako tolerantzia mugatua*)
 - "c" solairua (*nibela + 97,0 m*): "B.20 hirugarrenetako". Erabilera osagarriak
(*Aparkalekua*)
 - "d" solairua (*Maila + 100,3 m*) "b.20 tertziarioa" (*"Merkataritza ez-berezia" - EKH 10/2019 legearen 3.3 art.*)
- * Hirigintza-erakigarritasuna.
- Erabilera nagusiak (*Sestra gainean*):
 - "a" solairua..... 3.321 m²(t)
 - "b" solairua..... 3.321 m²(t)
 - "d" solairua..... 1.907 m²(t)
 - Guztira: 8.549 m²(t)

¹Datu informatiboa.

- Erabilera osagarriak. (*Sestra gainean*):
 - "c" solairua..... 3.321 m²(t)
 - * Eraikuntza baldintzak:..... "Grafikoen" arabera.
 - * Erabilera baldintzak:
 - "a" eta "b" solairuak:
 - Erabilera bereizgarria:..... Industria.
 - Baimendutako beste erabilera batzuk:
Tertziarioak ("*2*" atala "*1.1.2*" art.).
 - Debekatutako erabilerak:..... Bereziki baimendu ez diren erabilerak.
 - Ezarpen orokorra: "Grafikoen" arabera.
 - Aparkaleku-zuzkidura
(*Solairuetako kanpoko espazioak*): Plan Orokorreko "2.1 arau orokorrak" dokumentuko "63 3.B.b" artikulua arabera, ezarri beharreko jarduerak zehaztu ondoren.
 - "c" solairua:
 - Erabilera bereizgarria:..... Hirugarren sektorea. Erabilera osagarriak
(*Aparkalekua*)
 - Debekatutako erabilerak:.....
 - Bereziki baimendu ez diren erabilerak.
 - Ezarpen orokorra: "Grafikoen" arabera. (*Ateratzen den aparkaleku-zuzkidurak zerbitzua emango die "1.1" azpi-partzelari -Hotela- eta azpi-partzela honetako "d" solairuari -"Merkataritza ez-berezia"-*).
 - "d" solairua:
 - Erabilera bereizgarria:..... Tertziarioa ("*Merkataritza ez-berezia*")
 - Baimendutako beste erabilera batzuk:
 - Industria
 - Tertziarioak ("*b.12*" partzelak "*1.1.2*" art. "*2*").
 - Debekatutako erabilerak:..... Bereziki baimendu ez diren erabilerak.
 - Ezarpen orokorra: "Grafikoen" arabera.
 - Aparkaleku-zuzkidura
(*Solairuko kanpoko espazioak eta "c" solairua*): *4,0 plz/100 m²(t) (Plan Orokorreko "2.1 arau orokorren" dokumentuaren "63 3.B" artikulua)*
- * Azpi-zatiketaren baldintzak:

Azpi-partzela titulartasun partekatuko elementu bat izango da bere solairuko titularren artean; zatietan izango dira, eta jarduera bereziak hartuko dituzte. Honako hauek dira:

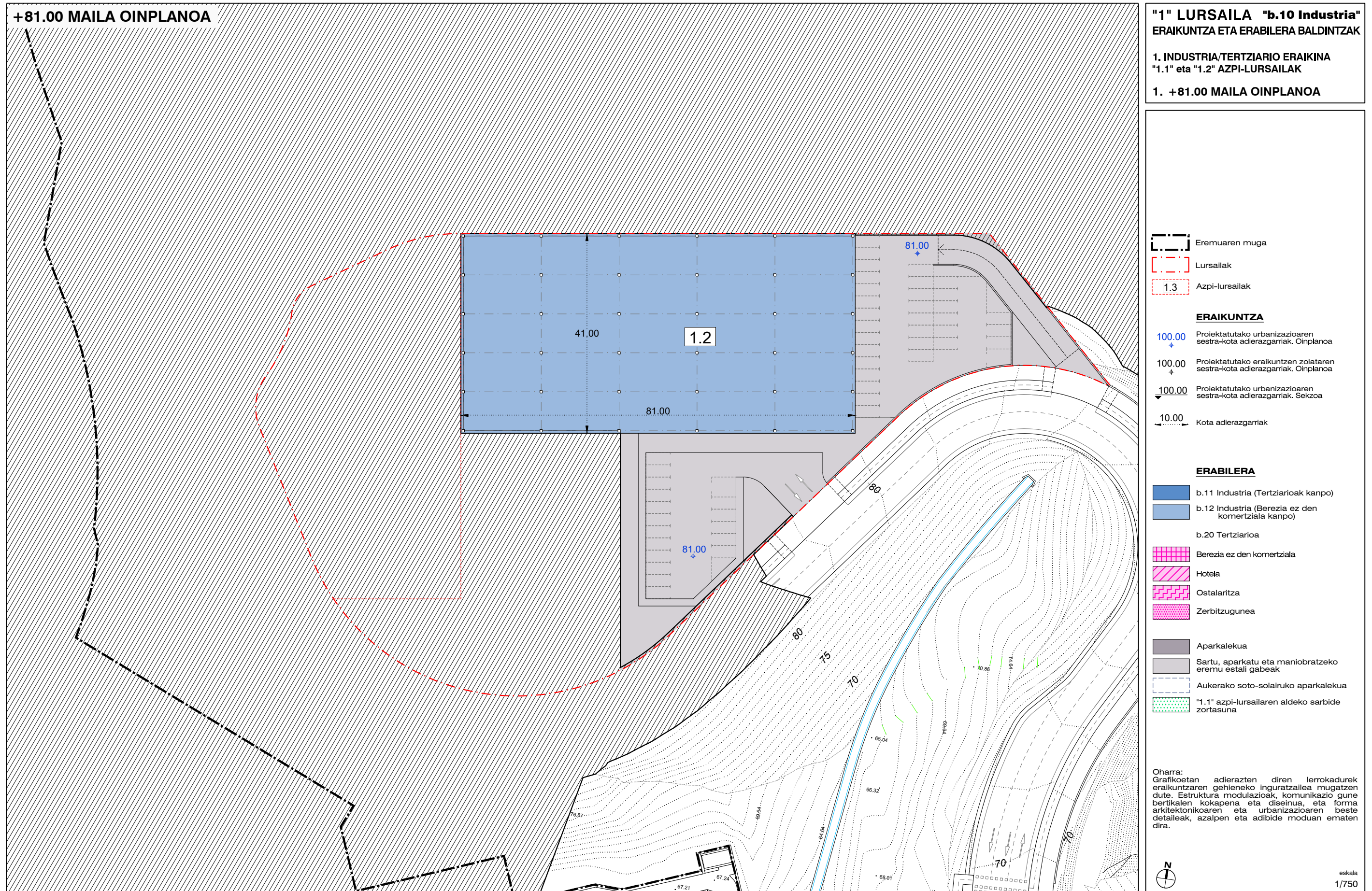
 - "a" (*Nibela "I": +81,0 m*)
 - "b" (*Nibela "II"+89,0 m*)
 - "d" (*Nibela "IV": +100,3 m*).

Aparkaleku osagarrira zuzendutako "c" solairua "d" unitateari eta "1.1 hotela" azpi-partzelari erantsitako elementua izango da. Honen baldintzak birpartzelazio-proiektuak ezarri beharko ditu.

3. Grafikoak:

ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK.

1. Oinplanoa. Nibela +81,0 m
2. Oinplanoa. Nibela +89,00 m
3. Oinplanoak. Nibela +97,0 m
4. Oinplanoa. Nibela +100,30 m
5. Sekzioak



**"1" LURSAILA "b.10 Industria"
ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK**

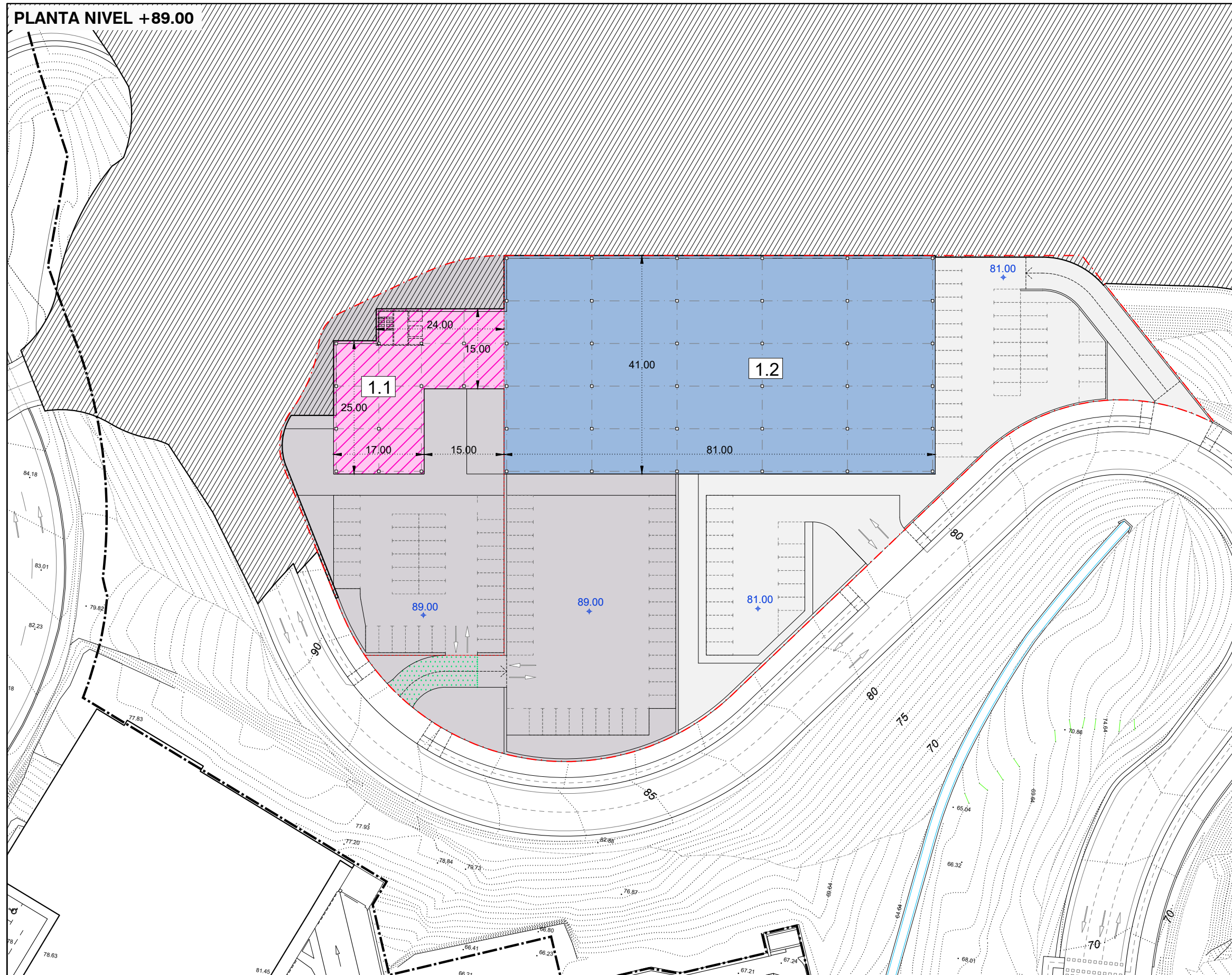
**1. INDUSTRIA/TERTZIARIO ERAIKINA
"1.1" eta "1.2" AZPI-LURSAILAK**

1. +81.00 MAILA OINPLANO

- Eremuaren muga
 - Lursailak
 - Azpi-lursailak
- ERAIKUNTZA**
- 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 Proiektatutako eraikuntzen zolataren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Sekztoa
 - 10.00 Kota adierazgarriak
- ERABILERA**
- b.11 Industria (Tertziarioak kanpo)
 - b.12 Industria (Berezia ez den komertziala kanpo)
 - b.20 Tertziarioa
 - Berezia ez den komertziala
 - Hotela
 - Ostalaritza
 - Zerbitzugunea
 - Aparkalekua
 - Sartu, aparkatu eta maniobratzeko eremu estali gabeak
 - Aukerako soto-solairuko aparkalekua
 - "1.1" azpi-lursailaren aldeko sARBIDE zortasuna

Oharra:
Grafikoetan adierazten diren lerrokadurek eraikuntzaren gehieneko ingurutzailera mugatzen dute. Estructura modulazioak, komunikazio gune bertikalen kokapena eta diseinua, eta forma arkitektonikoaren eta urbanizazioaren beste detaileak, azalpen eta adibide moduan ematen dira.

eskala 1/750



"1" LURSAILA "b.10 Industria" ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK

- 1. INDUSTRIA/TERTZIARIO ERAIKINA "1.1" eta "1.2" AZPI-LURSAILAK
- 2. PLANTA NIVEL +89.00

- Eremuaren muga
- Lursailak
- Azpi-lursailak

ERAIKUNTZA

- 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
- 100.00 Proiektatutako eraikuntzen zolataren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
- 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Sekzoa
- 10.00 Kota adierazgarriak

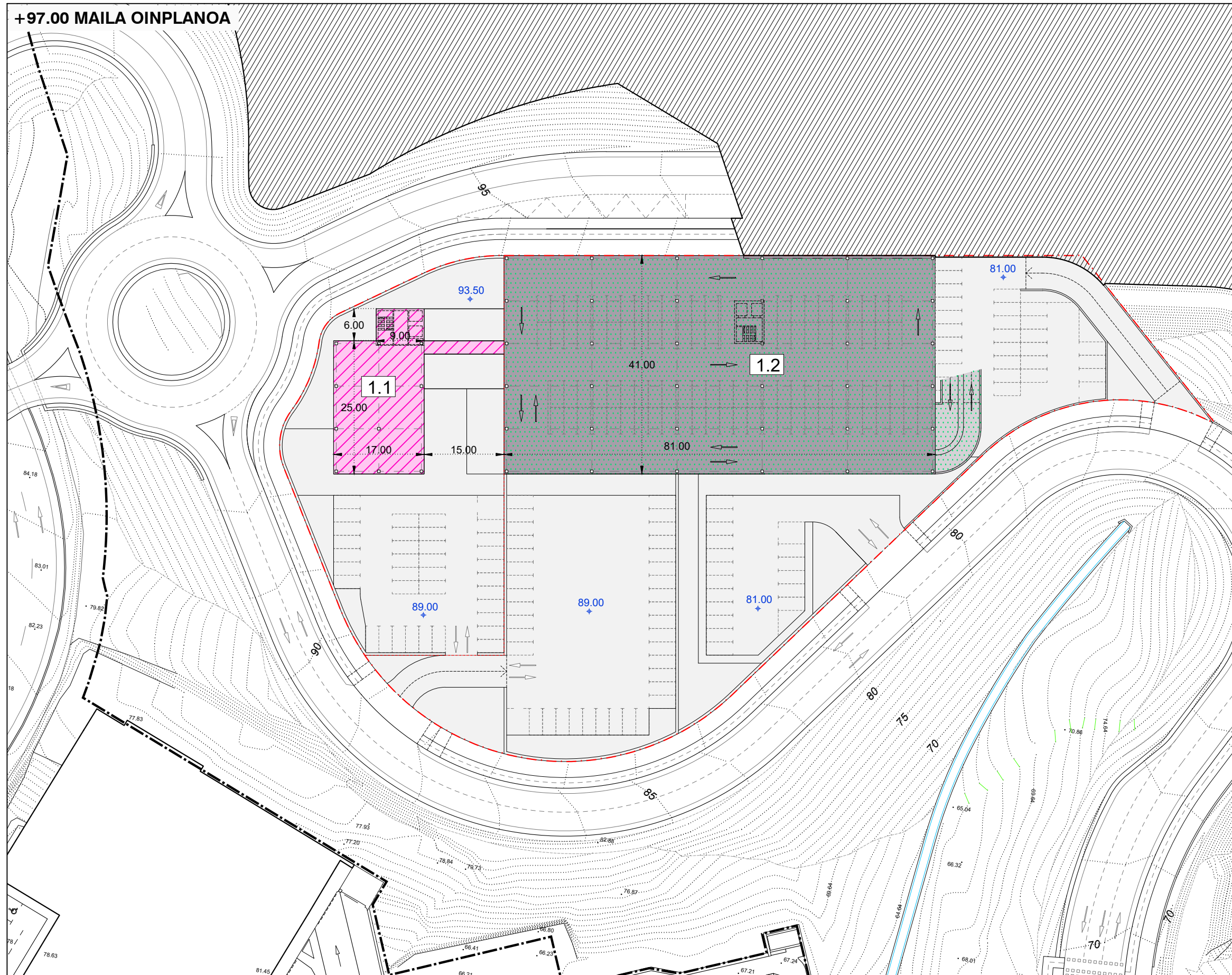
ERABILERA

- b.11 Industria (Tertziarioak kanpo)
- b.12 Industria (Berezia ez den komertziala kanpo)
- b.20 Tertziarioa
- Berezia ez den komertziala
- Hotela
- Ostalaritza
- Zerbitzugunea
- Aparkalekua
- Sartu, aparkatu eta maniobratzeko eremu estali gabeak
- Aukerako soto-solairuko aparkalekua
- "1.1" azpi-lursailaren aldeko sarbide zortasuna

Oharra: Grafikoetan adierazten diren lerrokadurek eraikuntzaren gehieneko inguratzailea mugatzen dute. Estructura modulazioak, komunikazio gune bertikalen kokapena eta diseinua, eta forma arkitektonikoaren eta urbanizazioaren beste detaileak, azalpen eta adibide moduan ematen dira.



eskala
1/750



"1" LURSAILA "b.10 Industria" ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK

- 1. INDUSTRIA/TERTZIARIO ERAIKINA "1.1" eta "1.2" AZPI-LURSAILAK
- 3. +97.00 MAILA OINPLANO

- Eremuaren muga
- Lursailak
- 1.3 Azpi-lursailak

ERAIKUNTZA

- 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
- 100.00 Proiektatutako eraikuntzen zolataren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
- 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Sekzoa
- 10.00 Kota adierazgarriak

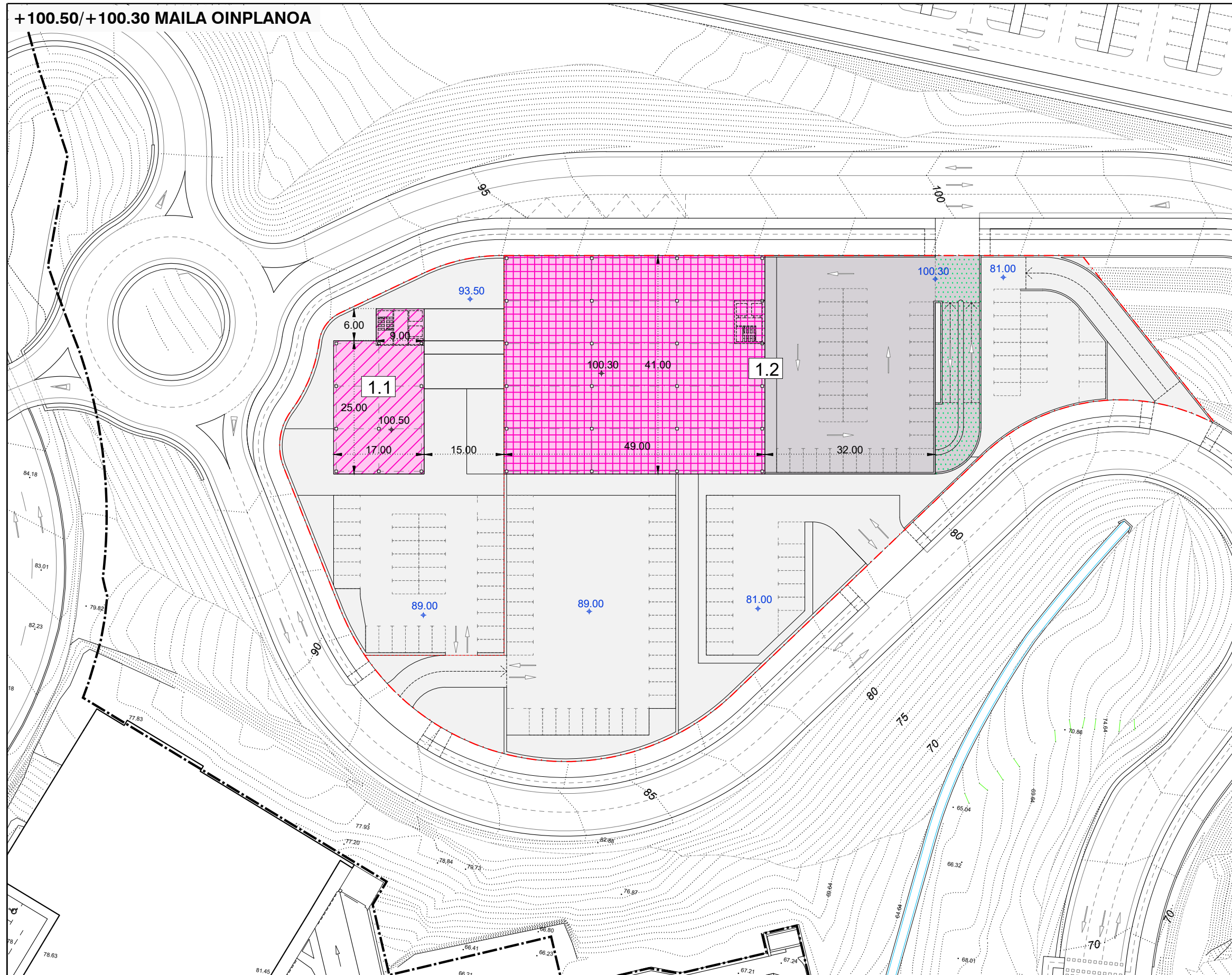
ERABILERA

- b.11 Industria (Tertziarioak kanpo)
- b.12 Industria (Berezia ez den komertziala kanpo)
- b.20 Tertziarioa
- Berezia ez den komertziala
- Hotela
- Ostalaritza
- Zerbitzugunea
- Aparkalekua
- Sartu, aparkatu eta maniobratzeko eremu estali gabeak
- Aukerako soto-solairuko aparkalekua
- "1.1" azpi-lursailaren aldeko sarbide zortasuna

Oharra: Grafikoetan adierazten diren lerrokadurek eraikuntzaren gehieneko inguratzailea mugatzen dute. Estructura modulazioak, komunikazio gune bertikalen kokapena eta diseinua, eta forma arkitektonikoaren eta urbanizazioaren beste detaileak, azalpen eta adibide moduan ematen dira.



eskala
1/750



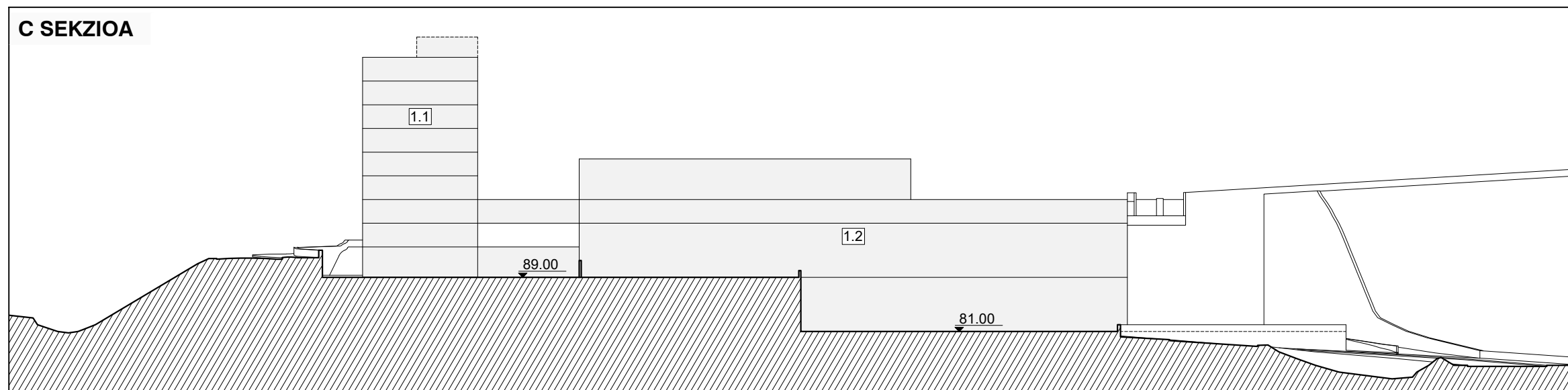
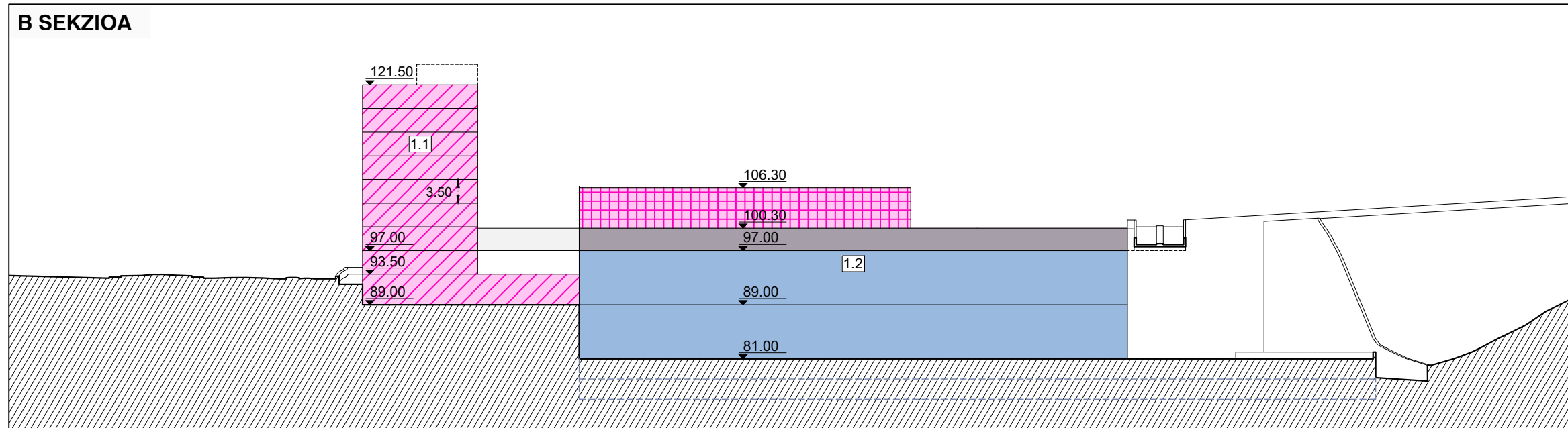
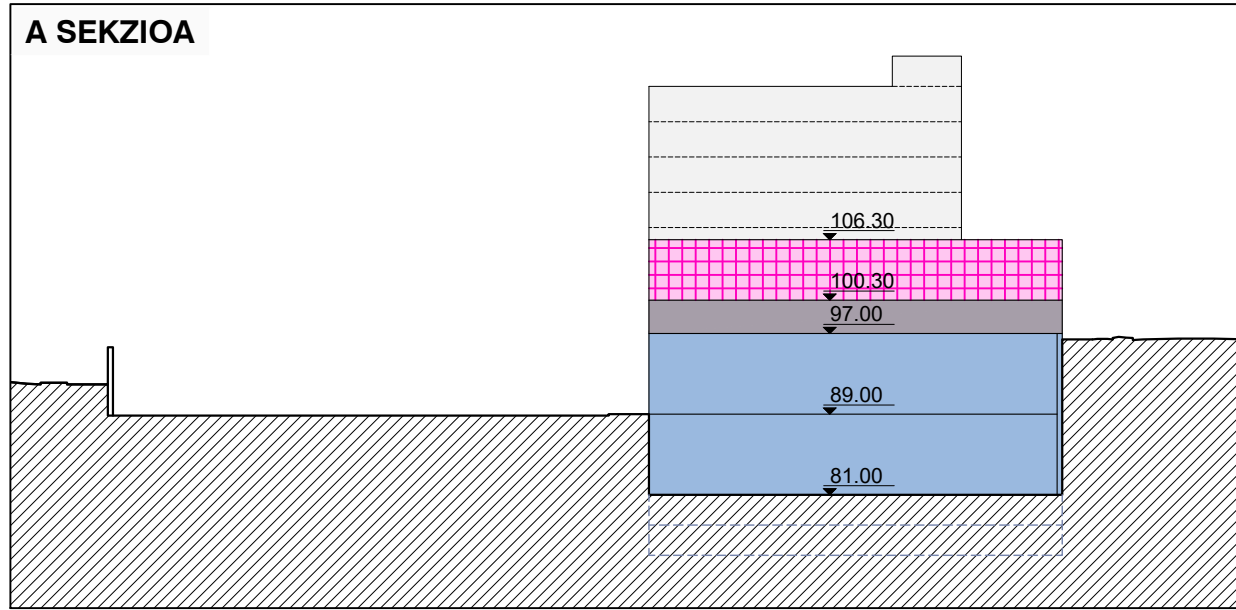
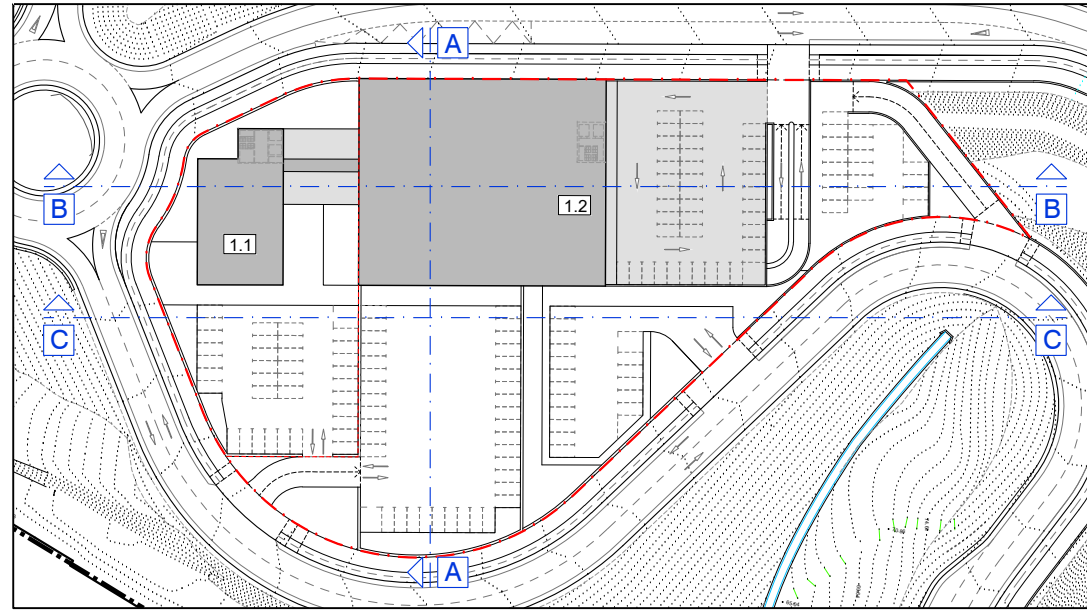
"1" LURSAILA "b.10 Industria" ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK

1. INDUSTRIA/TERTZIARIO ERAIKINA "1.1" eta "1.2" AZPI-LURSAILAK
4. +100.50/+100.30 MAILA OINPLANOA

- Eremuaren muga
 - Lursailak
 - 1.3 Azpi-lursailak
- ERAIKUNTZA**
- 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 Proiektatutako eraikuntzen zolataren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Sekzoa
 - 10.00 Kota adierazgarriak
- ERABILERA**
- b.11 Industria (Tertziarioak kanpo)
 - b.12 Industria (Berezia ez den komertziala kanpo)
 - b.20 Tertziarioa
 - Berezia ez den komertziala
 - Hotela
 - Ostalaritza
 - Zerbitzugunea
 - Aparkalekua
 - Sartu, aparkatu eta maniobratzeko eremu estali gabeak
 - Aukerako soto-solairuko aparkalekua
 - "1.1" azpi-lursailaren aldeko sarbide zortasuna

Oharra: Grafikoetan adierazten diren lerrokadurek eraikuntzaren gehieneko inguratzailea mugatzen dute. Estructura modulazioak, komunikazio gune bertikalen kokapena eta diseinua, eta forma arkitektonikoaren eta urbanizazioaren beste detaileak, azalpen eta adibide moduan ematen dira.

C. ARAU URBANISTIKOAK



"1" LURSAILA "b.10 Industria"
ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK

1. INDUSTRIA/TERTZIARIO ERAIKINA
"1.1" eta "1.2" AZPI-LURSAILAK

5. SEKZIOAK

- Eremuaren muga
- Lursailak
- Azpi-lursailak

ERAIKUNTZA

- 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
- 100.00 Proiektatutako eraikuntzen zolataren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
- 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Sekzoa
- 10.00 Kota adierazgarriak

ERABILERA

- b.11 Industria (Tertziarioak kanpo)
- b.12 Industria (Berezia ez den komertziala kanpo)
- b.20 Tertziarioa
- Berezia ez den komertziala
- Hotela
- Ostalaritza
- Zerbitzugunea
- Aparkalekua
- Sartu, aparkatu eta maniobratzeko eremu estali gabeak
- Aukerako soto-solairuko aparkalekua
- "1.1" azpi-lursailaren aldeko sarbide zortasuna

Oharra:
Grafikoetan adierazten diren lerrokadurek eraikuntzaren gehieneko ingurutzailera mugatzen dute. Estructura modulazioak, komunikazio gune bertikalen kokapena eta diseinua, eta forma arkitektonikoaren eta urbanizazioaren beste detaleak, azalpen eta adibide moduan ematen dira.



eskala
1/750

2.3.2. artikulua "2" partzela (Higiezin multzoa)

1. "2.1" azpi-partzela

- * Azalera:¹..... 2.104 m²
- * Kalifikazio xehatua: "b.20 Tertiarioa" (*Hornitegia / Ostalaritza*)
- * Hirigintza-eraikigarritasuna: 400 m²(t)
- * Eraikuntza baldintzak: "Grafikoen" arabera.
- * Erabilera baldintzak:
 - ° Erabilera nagusiak:
 - Hornitegia.
 - Ostalaritza ("*Drive Thru*")
 - ° Azpi-partzelaren okupazio partekatua edo eskusiboa horietako edozeinek. Izaera adierazgarria du plan partzialeko beste dokumentu batzuetan eraikigarritasunak esleitzea.
 - ° Baimendutako beste erabilera batzuk:
 - Partzelaren konfigurazio fisiko eta funtzionalarekin bateragarriak diren industrialak.
 - Partzelaren konfigurazio fisiko eta funtzionalarekin bateragarriak diren tertziarioak.
 - ° Debekatutako erabilerak:..... Berariaz baimendu ez diren guztiak.
 - ° Ezarpen orokorra:..... "Grafikoen" arabera.
 - ° Aparkaleku-zuzkidura
(*"2.1" azpi-partzela kanpoko espazioak eta "2.3" azpi-partzela "a" lokalak*):..... Plan Orokorreko "2.1 arau orokorrak" dokumentuko "63 3.B" artikulua arabera, ezarri beharreko jarduerak zehaztu ondoren.
- * Azpi-zatiketaren baldintzak:
 - ° Azpi-partzela titulartasun bereiziko elementua izango da, eta ezin izango da zatitu titulartasun horren ondorioetarako.
 - ° Jarduera desberdinak ezartzeko baimena emango da, bakar-bakarrik, jarduera horietako bat "hornitegia" denean.

2. "2.2" azpi-partzela

- * Azalera:¹..... 1.919 m²
- * Kalifikazio xehatua: "b.20 tertziarioa" (*Ostalaritza*)
- * Hirigintza-eraikigarritasuna: 630 m²(t)
- * Eraikuntza baldintzak: "Grafikoen" arabera (*Belartza Erdikoa baserriren kanpoko fatxadak eta horien bolumetria orokorra babestu beharko dira. Baimendutako eraikigarritasun gehigarria baserriari atxikitako beheko solairuan ezarriko da*)
- * Erabilera baldintzak:
 - ° Erabilera nagusia: Ostalaritza.
 - ° Baimendutako beste erabilera batzuk:
 - Partzelaren konfigurazio fisiko eta funtzionalarekin bateragarriak diren tertziarioak.
 - Etxebizitza osagarria.
 - ° Debekatutako erabilerak:..... Berariaz baimendu ez diren guztiak.
 - ° Ezarpen orokorra:..... "Grafikoen" arabera.
 - ° Aparkaleku-zuzkidura
(*"2.3" azpi-partzela "a" lokalak*):..... 3,0 plz / 100 m²(t) (*Plan Orokorren "2.1 Arau Orokorrak" dokumentuko "63 3.B.d" art.*)

¹Datu informatiboa.

* Azpi-zatiketaren baldintzak:

Azpi-partzela titulartasun bereiziko elementua izango da, eta ezin izango da zatitu titulartasun horren eta jardueren ezarpenaren ondorioetarako.

3. **"2.3" azpi-partzela**

* Azalera:¹..... 7.484 m²

* Kalifikazio xehatua:

- "a" lokalak
(*Nibelak: +107,0 m / +110,0 m / +115,0 m*)..... "b.12 Industria". Erabilera osagarriak
(*Aparkalekua*)
- "b" solairua (*nibela: 110,0 m*): "b.12 industria. (*Merkataritza-erabileren tolerantzia mugatua*) / "b.20 tertziarioa" (*"Merkataritza ez-berezia" -EKH 10/2019 Legearen 3.3. art.*)
- "c" solairua (*nibela: + 118,0 m*): "b.12 industria. (*Merkataritza-erabileretarako tolerantzia mugatua*)

* Eraikigarritasuna:

- Erabilera nagusiak (*Sestra gainean*):
"b" / "c" solairuak
(*Baimendutako solairuak ere bai*): 6.681 m²(t)
- Erabilera osagarriak (*Sestrapean*):
"a" lokalak Baimendutako espazioen okupazio osoaren ondoriozkoa

* Eraikuntza baldintzak:

- Ezarpen orokorra:..... "Grafikoen" arabera.
- Baimendutako solairuak "C" dokumentu honen "2.2.22" artikuluan ezarritako altura libreko baldintzak bete beharko dituzte.

* Erabilera baldintzak:

- "a" lokalak:
 - Erabilera bereizgarria:..... Industria. Erabilera osagarriak
(*Aparkalekua*)
 - Debekatutako erabilerak:..... Bereziki baimendu ez diren erabilerak.
 - Ezarpen orokorra: "Grafikoen" arabera. (*Ondoriozko aparkaleku-zuzkidurak zerbitzua emango die, halaber, "2.1", "2.2" eta "2.4" azpi-partzelei.*)
- "b" eta "c" solairuak:
 - Erabilera nagusiak:
· Industria.
· Tertziarioa (*"Merkataritza ez-berezia". Gehieneko eraikigarritasuna: 1.696 m²(t). "b" edo "c" solairuetan ezarri ahal izango da.*)
 - Baimendutako beste erabilera batzuk:
Tertziarioak (*"2" atala "1.1.2" art.*).
 - Debekatutako erabilerak:..... Bereziki baimendu ez diren erabilerak.
 - Ezarpen orokorra: "Grafikoen" arabera.
 - Aparkaleku-zuzkidura
(*"a" lokaletan*):..... Plan Orokorreko "2.1 arau orokorrak" dokumentuko "63 3.B" artikulua arabera, ezarri beharreko jardueren zehaztapenetik abiatuta.

* Azpi-zatiketaren baldintzak:

- Azpi-partzela titulartasun partekatuko elementu bat izango da, hura banatzen den elementuen titularren artean, eta horiek jarduera bereiziak hartu ahal izango dituzte.
- Hasiera batean, hiru elementu bereizten dira:
 - "a" (*Nibelak: "-I":+107,0,0 m / "I": +110,0 m / "II": +115,0 m*)
 - "b" (*"I" Nibela:+110,0 m*)
 - "c" (*"II" Nibela:+118,0 m*)

¹Datu informatiboa.

- "Aparkalekura" bideratutako "a" elementua zatiezina izango da, eta azpi-partzelan konfiguratzen diren gainerako elementuen titulartasun partekatua izango du, birpartzelatze-proiektuak ezartzen dituen baldintzetan.
- "b" eta "c" elementuak honako baldintza hauekin zatitu ahal izango dira:
 - "Merkataritza ez-bereziaren" instalazioa zatiezina izango da.
 - Gutxieneko azalera eraikigarria: 784,00 m²(t)
 - Dagokion sarrerako fatxadarekiko gutxieneko aurrealdea:..... 16,00 m. *(Eraikinaren atzeko alde osoa hartuko du)*

4. "2.4" azpi-partzela

- * Azalera:¹ 27.708 m²
 - "a" *(Erdisotoa "2.5" azpi-partzelaren azpian):*.. 16.176 m²
 - "b" *(Estali gabeko aparkaleku-hondartza):* 11.532 m²
- * Kalifikazio xehatua: "b.11 Industria *(Erabilera tertziarioen tolerantziarik gabe)* / "b.12 Industria. *(Merkataritza-erabileretarako tolerantzia mugatua)*
- * Hirigintza-eraikigarritasuna.
 - Erabilera nagusiak *(Sestra gainean):* 16.823 m²(t)
 - Erabilera osagarriak *(Sestrapean):*..... Partzela osoaren okupazioa.
- * Eraikuntza baldintzak: "Grafikoen" arabera.
- * Erabilera baldintzak:
 - Erabilera bereizgarria: Industria.
 - Baimendutako beste erabilera batzuk:
 - Tertziarioak *(Erabilera nagusiak) ("2" atala "1.1.2" art.).(Gehieneko eraikigarritasuna: 8.387 m²(t))*
 - Bulegoak eta zerbitzuak *(erabilera nagusien osagarriak)*
 - Debekatutako erabilerak:..... Bereziki baimendu ez diren erabilerak.
 - Ezarpen orokorra:..... "Grafikoen" arabera.
 - Aparkaleku-zuzkidura *("2.4" azpi-partzela kanpoko espazioak eta "2.3" azpi-partzela "a" lokalak):* Plan Orokorreko "2.1 arau orokorrak" dokumentuko "63 3.B" artikuluaaren arabera, ezarri beharreko jardueren zehaztapenetik abiatuta.
- * Azpi-zatiketaren baldintzak:
 - Azpi-partzela titulartasun partekatuko elementu bat izango da, hura banatzen den elementuen titularren artean, eta horiek jarduera bereziak hartu ahal izango dituzte.
 - Azpi-zatiketaren baldintzak:
 - Gutxieneko azalera eraikigarria: 576,00 m²(t)
 - Sarrerako fatxadarekiko gutxieneko aurrealdea: 12,00 m. *(Eraikinaren atzeko alde osoa hartuko du)*

5. "2.5" azpi-partzela

- * Azalera:¹ 45.438 m² *(16.176 m² "2.4" azpi-partzelaren gainean gainjarriak)*
- * Kalifikazio xehatua: "b.11 Industria" *(Erabilera tertziarioen tolerantzia kenduta)*
- * Hirigintza-eraikigarritasuna. *(Baimendutako solairuarteak ere bai):*
 - Erabilera nagusiak *(Sestra gainean):* 32.548 m²(t)
- * Eraikuntza baldintzak:
 - Ezarpen orokorra:..... "Grafikoen" arabera.
 - Baimendutako solairuarteek "C" dokumentu honen "2.2.22" artikuluan ezarritako altura libreko baldintzak bete beharko dituzte.

¹Datu informatiboa.

- * Erabilera baldintzak:
 - Erabilera bereizgarria: Industria. (*Logistika*)
 - Baimendutako beste erabilera batzuk:
 - Industria (*beste batzuk*)
 - Bulegoak eta zerbitzuak (*erabilera nagusiaren osagarriak*)
 - Debekatutako erabilerak: Bereziki baimendu ez diren erabilerak.
 - Ezarpen orokorra: "Grafikoen" arabera.
 - Aparkaleku-zuzkidura
(*"2.5" azpi-partzelaren kanpoko espazioak*): 0,3 plz / 100 m²(t)
- * Azpi-zatiketaren baldintzak:
 - Azpi-partzela titulartasun partekatuko elementu bat izango da, hura banatzen den elementuen titularren artean, eta horiek jarduera bereziak hartu ahal izango dituzte.
 - Azpi-zatiketaren baldintzak:
 - Oinplanoko gutxieneko azalera eraikigarria: 3.492,00 m²(t)
 - Sarrerako fatxadarekiko gutxieneko aurrealdea: 36,00 m. (*Eraikinaren atzeko alde osoa hartuko du*)

6. "2.6" azpi-partzela

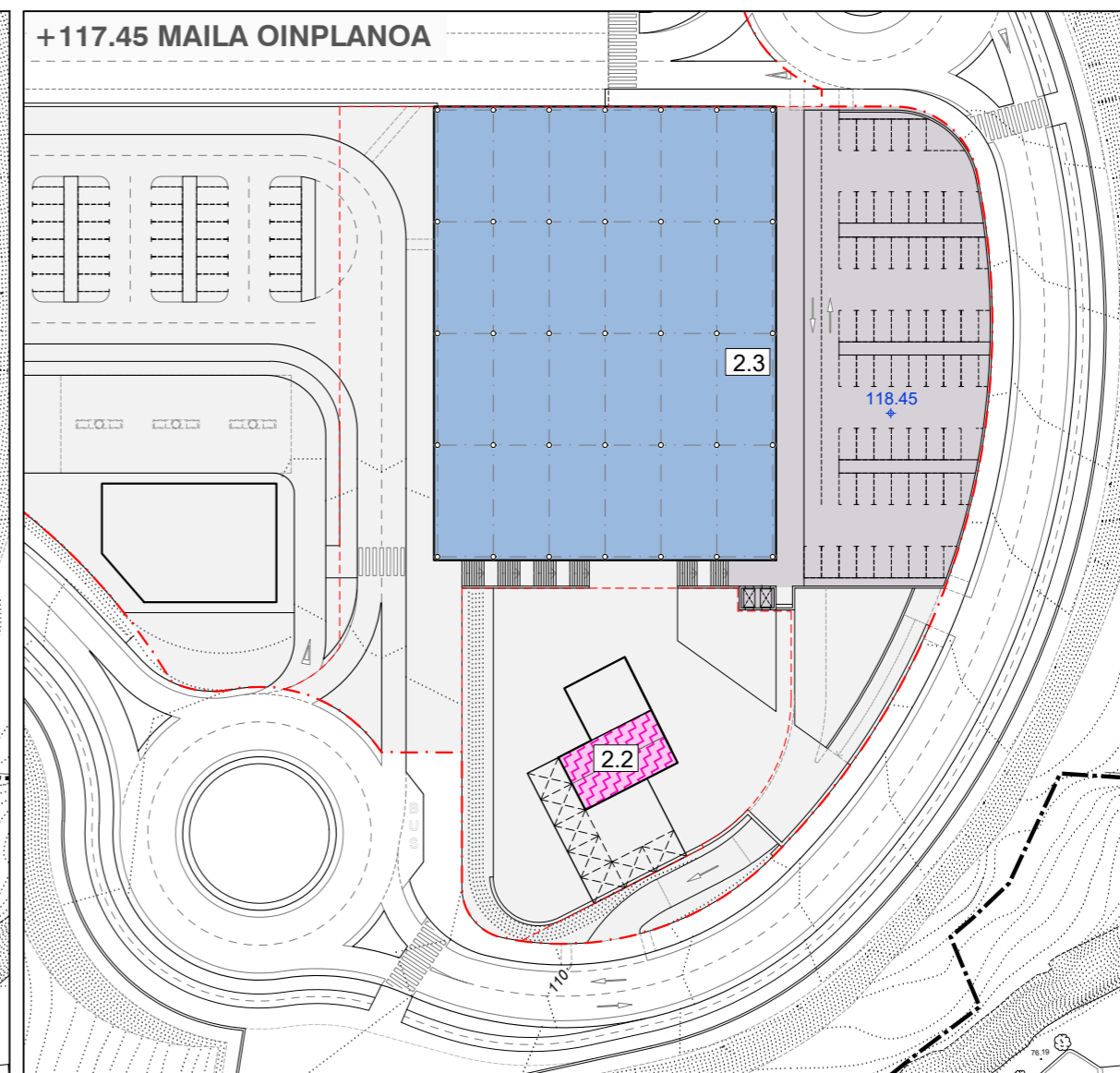
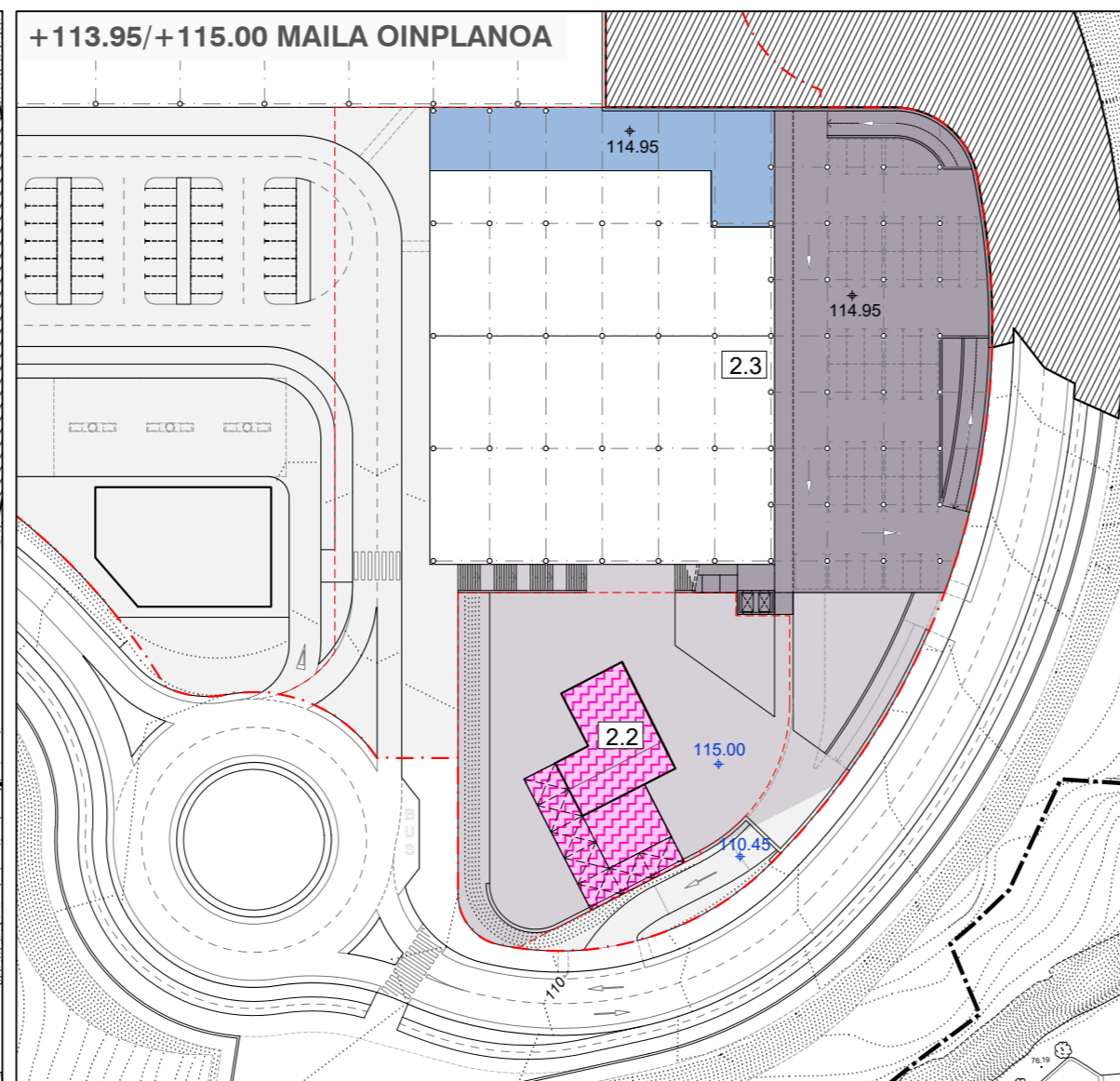
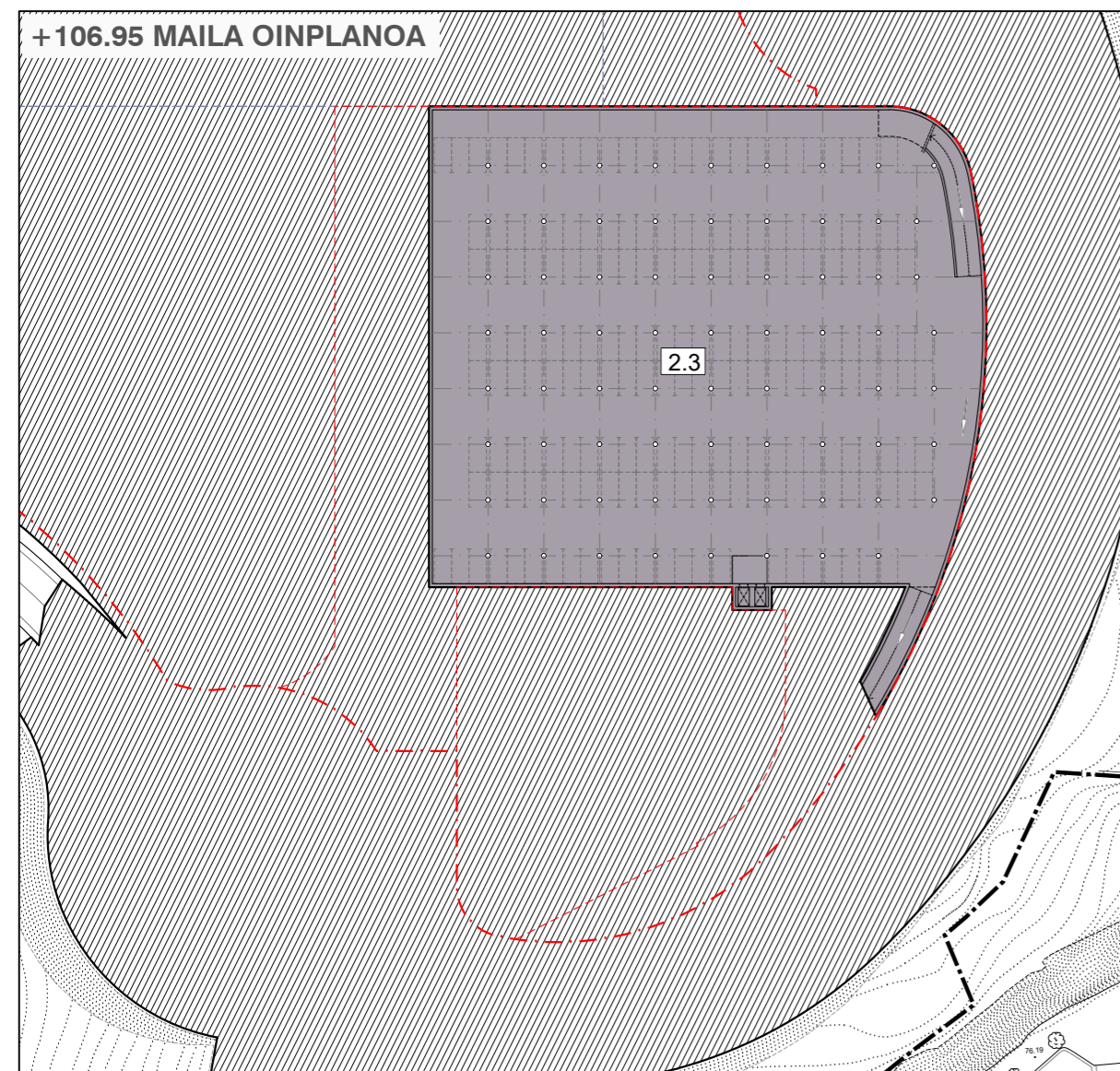
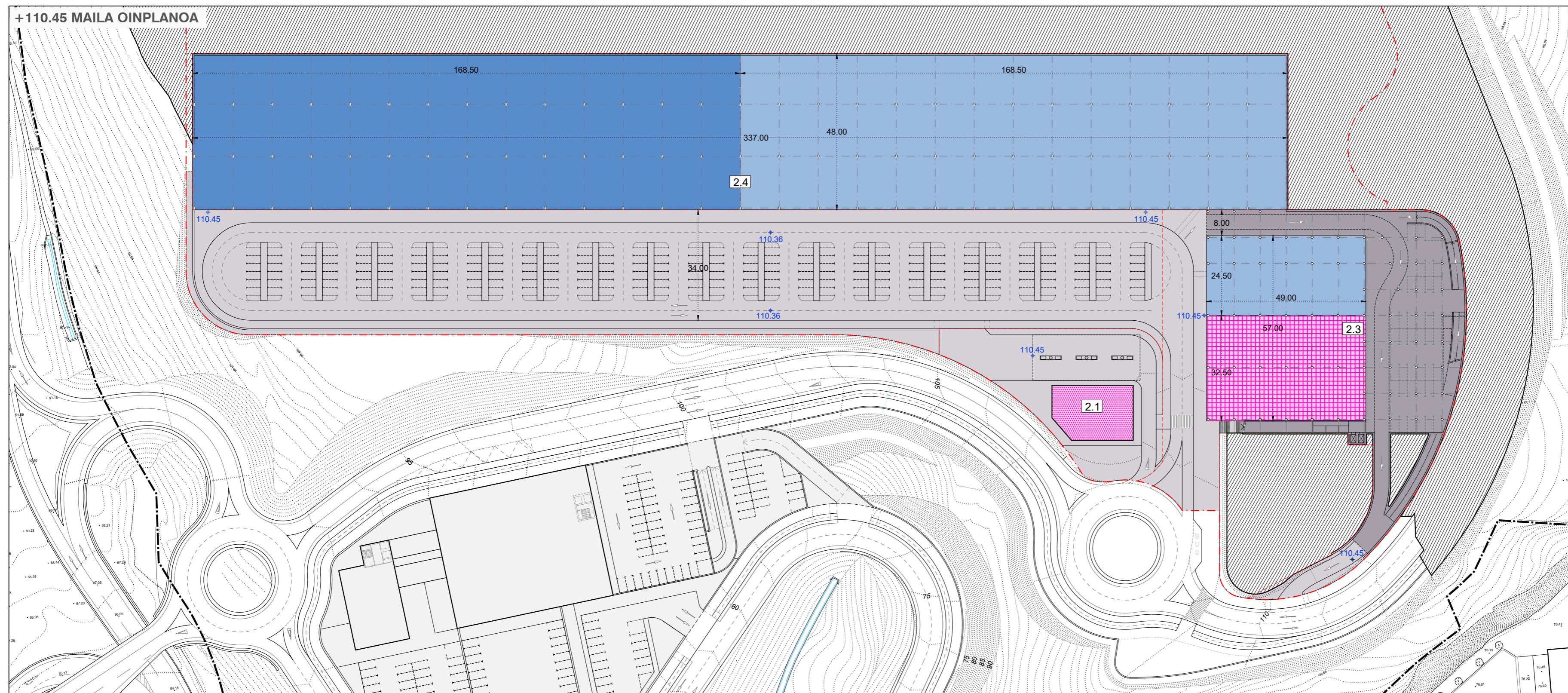
- * Azalera:¹ 21.252 m²
- * Kalifikazio xehatua: "b.11 Industria"
(*Erabilera tertziarioen tolerantzia kenduta*)
- * Hirigintza-eraikigarritasuna.
(*Baimendutako solairuak ere bai*):
Erabilera nagusiak (*Sestra gainean*): 14.264 m²(t)
- * Eraikuntza baldintzak: "Grafikoen" arabera.
- * Erabilera eta jabari baldintzak:
 - Erabilera bereizgarria: Industria. (*Logistika*)
 - Baimendutako beste erabilera batzuk:
 - Industria (*beste batzuk*)
 - Bulegoak eta zerbitzuak (*erabilera nagusiaren osagarriak*)
 - Debekatutako erabilerak: Bereziki baimendu ez diren erabilerak.
 - Ezarpen orokorra: "Grafikoen" arabera.
 - Aparkaleku-zuzkidura
(*"2.6" azpi-partzelaren kanpoko espazioak*): 0,3 plz / 100 m²(t)
 - "2.6" azpi-partzelak "akueduktu-zortasuna" izango du lurpean, Irubideko ibarbidearen erdiko zatiko jariatze-urak biltzen dituen drainatze-kolektorea igarotzeko. Zortasunaren antolamendu fisikoa "kolektore horren urbanizazio-proiektuak" ezartzen duen behin betiko trazadurara egokituko da.
- * Azpi-zatiketaren baldintzak:
 - Azpi-partzela titulartasun partekatuko elementu bat izango da, hura banatzen den elementuen titularren artean, eta horiek jarduera bereziak hartu ahal izango dituzte.
 - Azpi-zatiketaren baldintzak:
 - Oinplanoko gutxieneko azalera eraikigarria: 3.492,00 m²(t)
 - Sarrerako fatxadarekiko gutxieneko aurrealdea: 36,00 m. (*Eraikinaren atzeko alde osoa hartuko du*)

7. Grafikoak:

Eraikuntza eta erabilera baldintzak.

1. Plataforma Indutrialia / Tertziarioa (*"2.1" / "2.2" / "2.3" / "2.4" partzelak*). Oinplanoak
2. Plataforma Indutrialia / Tertziarioa (*"2.1" / "2.2" / "2.3" / "2.4" partzelak*). Sekzioak
3. Plataforma Logistikoak (*"2.5" / "2.6" partzelak*). Oinplanoak eta sekzioak.

¹Datu informatiboa.



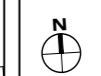
"2" LURSAILA "b.10 Industria" ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK
2A. INDUSTRIA/TERTZIARIO PLATAFORMA "2.1", "2.2", "2.3" eta "2.4" AZPI-LURSAILAK
1. OINPLANOAK

- Eremuaren muga
- Lursailak
- Azpi-lursailak

- ERAIKUNTZA**
- 100.00 + Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 + Proiektatutako eraikuntzen zolataren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 - Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Sekzioa
 - 10.00 Kota adierazgarriak

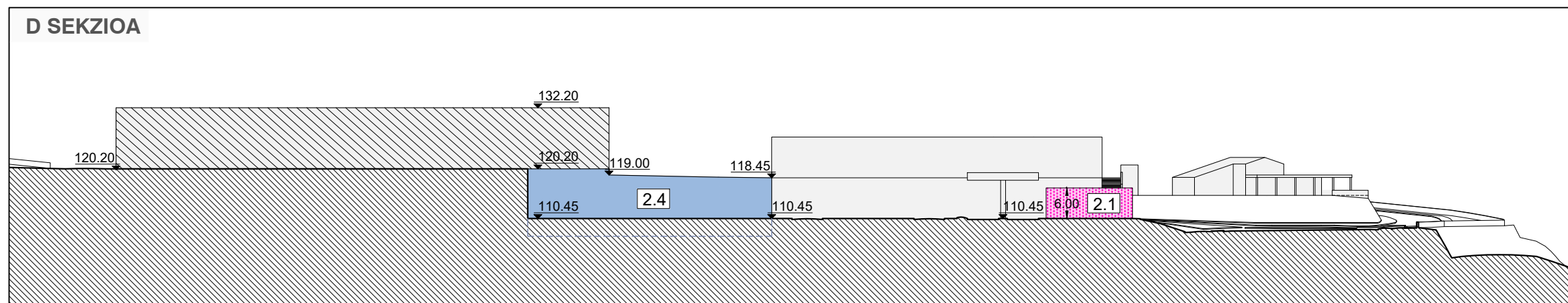
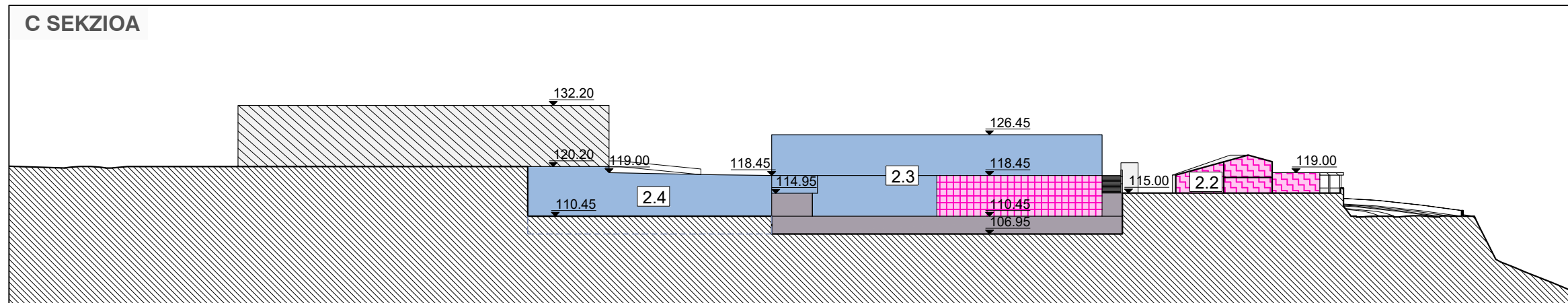
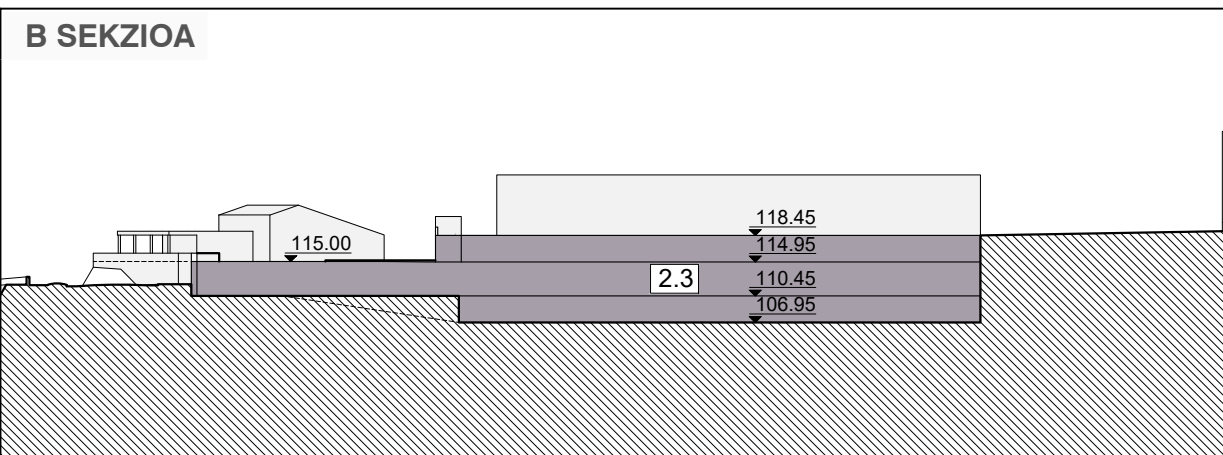
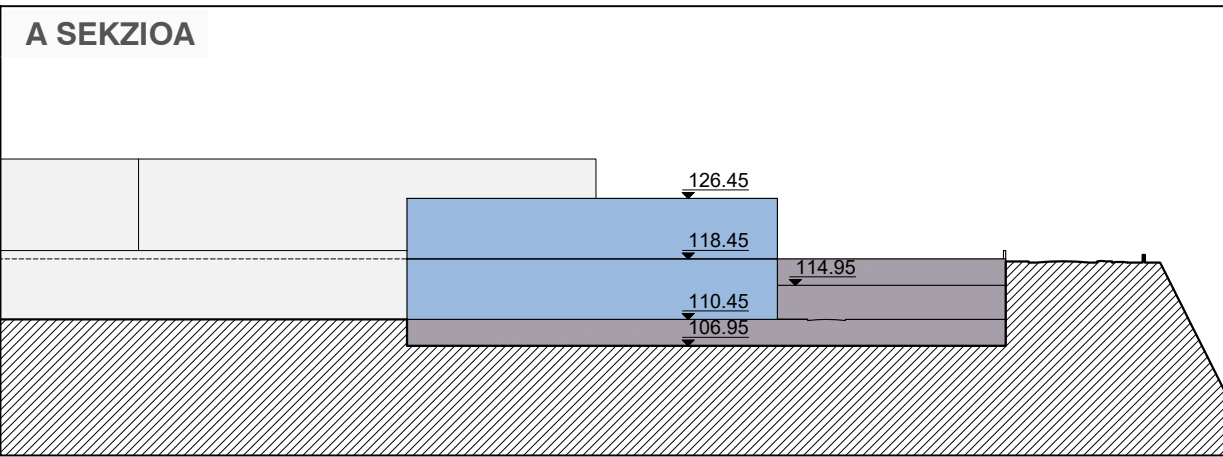
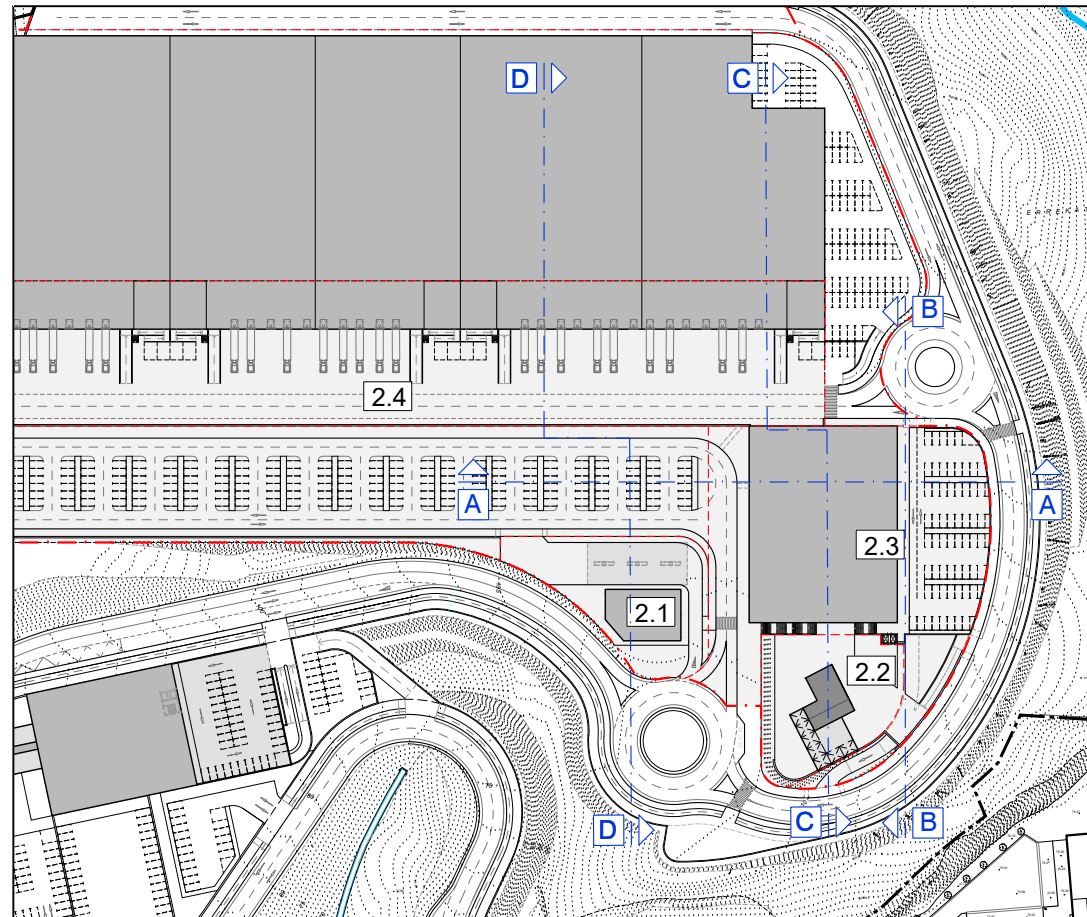
- ERABILERA**
- b.11 Industria (Tertziarioak kanpo)
 - b.12 Industria (Berezia ez den komertziala kanpo)
 - b.20 Tertziarioa
 - Berezia ez den komertziala
 - Hotela
 - Ostalaritza
 - Zerbitzugunea
 - Aparkalekua
 - Sartu, aparkatu eta maniobratzeko eremu estali gabesak
 - Aukerako soto-solairuko aparkalekua

Oharra:
Grafikoetan adierazten diren lerrokatuek eraikuntzaren gehieneko ingurutzaila mugatzen dute. Estructura modulazioak, komunikazio gune bertikalen kokapena eta diseinua, eta forma arkitektonikaren eta urbanizazioaren beste detaleak, azalpen eta adibide moduan ematen dira.



eskala
1/1.000

C. ARAU URBANISTIKOAK



"2" LURSAILA "b.10 Industria"
ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK

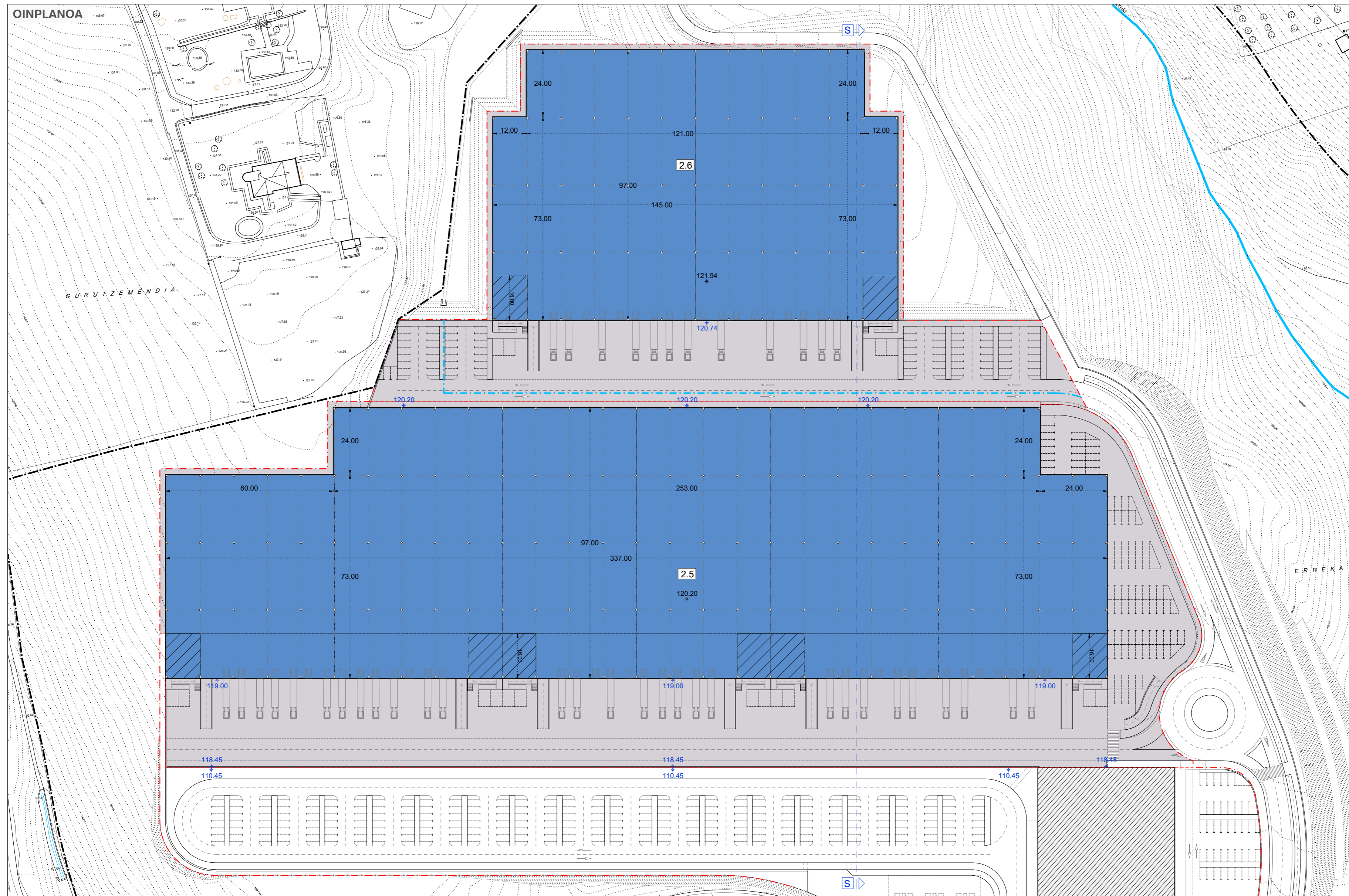
2A. INDUSTRIA/TERTZIARIO PLATAFORMA
"2.1", "2.2", "2.3" eta "2.4" AZPI-LURSAILAK

2. SEKZIOAK

- Eremuaren muga
 - Lursailak
 - Azpi-lursailak
- ERAIKUNTZA**
- 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 Proiektatutako eraikuntzen zolataren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Sekzoa
 - 10.00 Kota adierazgarriak
- ERABILERA**
- b.11 Industria (Tertziarioak kanpo)
 - b.12 Industria (Berezia ez den komertziala kanpo)
 - b.20 Tertziarioa
 - Berezia ez den komertziala
 - Hotela
 - Ostalaritza
 - Zerbitzugunea
 - Aparkalekua
 - Sartu, aparkatu eta maniobratzeko eremu estali gabeak
 - Aukerako soto-solairuko aparkalekua

Oharra:
Grafikoetan adierazten diren lerrokadurek eraikuntzaren gehieneko inguratzailera mugatzen dute. Estructura modulazioak, komunikazio gune bertikalen kokapena eta diseinua, eta forma arkitektonikoaren eta urbanizazioaren beste detaleak, azalpen eta adibide moduan ematen dira.

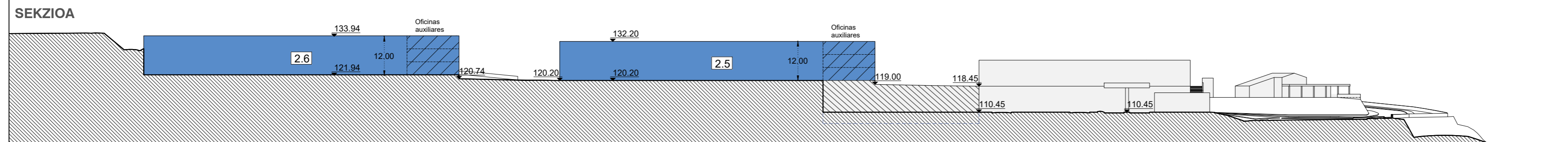
eskala
1/1.000



"2" LURSAILA "b.10 Industria"
ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK
2A. INDUSTRIA/TERTZIARIO PLATAFORMA
"2.1", "2.2", "2.3" eta "2.4" AZPI-LURSAILAK
OINPLANOA ETA SEKZIOA

- Eremuaren muga
 - Lursailak
 - Azpi-lursailak
- ERAIKUNTZA**
- 100.00 ↑ Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 ↓ Proiektatutako eraikuntzen zolataren sestra-kota adierazgarriak. Oinplanoa
 - 100.00 Proiektatutako urbanizazioaren sestra-kota adierazgarriak. Sekzioa
 - 10.00 Kota adierazgarriak
- ERABILERA**
- b.11 Industria (Tertziarioak kanpo)
 - b.12 Industria (Berezia ez den komertziala kanpo)
 - b.20 Tertziarioa
 - Berezia ez den komertziala
 - Hotela
 - Ostalaritza
 - Zerbitzugunea
 - Aparkalekua
 - Sartu, aparkatu eta maniobratzeko eremu estali gabekak
 - Aukerako soto-solairuko aparkalekua
- Lurzoruko ubide zortasuna

Oharra:
Grafikoetan adierazten diren lerrokatuak eraikuntzaren gehieneko ingurutzaila mugatzen dute. Estructura modulazioak, komunikazio gune bertikalen kokapena eta diseinua, eta forma arkitektonikaren eta urbanizazioaren beste detailak, azalpen eta adibide moduan ematen dira.



3. TITULUA HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN GAINETIK EZARRITAKO BESTE ARAU BALDINTZATZAILE BATZUK

3.1. KAPITULUA HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN GAINETIK EZARRITAKO BESTE ARAU BALDINTZATZAILE BATZUK

3.1.1. artikulua "AÑ.13.1 Belartza Alto" eremuaren "Ingurumen Azterketa Estrategikoan" ingurumena babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko ezarritako neurriak.

1. "AÑ.13.1 Belartza Alto" eremuaren garapenean txertatu beharko dira erantsitako "Ingurumen Azterketa Estrategikoan" ingurumena babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko ezarritako neurriak.

Zehazki, "IV. eranskin" gisa aipatutako azterlanari erantsitako "Ingurumena eta paisaia lehengoratzeko planean" proiektatutako paisaia hobetzeko eta lehengoratzeko esku-hartzeak ezarriko dira. Hauen artean, "AÑ.13.2 Cantera" eremuan egindako indusketaren ipar ezpona birlantatzea dago. Eremu hau, materialki, "AÑ.13.1" eremuan kokatzen da eta "AÑ.13.2 Cantera" eremuan egindako lanetan gauzatzeko geratu da.

2. Eremutik kanpoko jarduketak:

"Belartza Alto" garatzearen ondorioz, ingurumen-balioa duten zuhaitzietan eragindako kalteak konpentsatzeko, baso mistoa landatuko da, hondatutako edo ingurumen-kalitate eskaseko Donostiako Udalaren titulartasuneko lurzoruen 100.000 m²-ko azalera, "Hiri-parkeetan" edo "landa-eremuko jolas-eremuetan". Lehengoratu beharreko eremu horietan, lehendik dauden koniferoak moztu eta hondakinak kenduko dira, eta, ondoren, baso mistoko espezieak landatuko dira.¹

3.1.2. artikulua "AÑ.13.1 Belartza Alto" eremuaren "Inpaktu Akustikoaren Azterlanak" ezarritako neurri zuzentzaileak.

Kontuan izanik ez direla eraikin sentikorak (*bizitegitarako, hezkuntzarako, osasunerako edo kulturarako eraikinak*), gainditze oso txikiak gertatzen direla eta, gainera, Zaratar buruzko Dekretuak ez duela zaratarako kalitate akustikoko helbururik ezartzen, hirugarren sektoreko lurzoruen eta lurzoru industrialaren erabileran barne-espazioari aplikatu dakizkiokeenak, azterlanak honako gomendio hauek egiten ditu:

- * 2.5 azpi-partzelaren mendebaldeko fatxadako puntuetan, ez-betetzeak erregistratzen direnean, zaratarekiko sentikorak diren erabilerak ez jartzea gomendatzen da, hala nola bulegoak, eta fatxada hori leihorik gabe proiektatzea.
- * Hotel-erabilerako eraikinaren kasuan, kontuan hartuta fatxadan egunez eta arratsaldez izaten diren gainditzeak gehienez dezibelio batekoak direla eta gaez erabiliko dela nagusiki hotela, ez da ez-betetzetik gertatzen eta ez da beharrezkotzat jotzen neurri zuzentzaile gehigarriak ezartzea, fatxadako isolamendu egokiaz gain.

3.1.3. artikulua "AÑ.13.1 Belartza Alto" eremuaren "Jasangarritasun Energetikoaren Azterlanak" ezarritako neurri zuzentzaileak.

1. Nolanahi ere, plan partziala garatzen duten urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuek "eraikinen eraginkortasun energetikoari eta ingurumen-kalitateari buruzko udal-ordenantzan", Euskal Autonomia Erkidegoko "Jasangarritasun Energetikoari buruzko" 4/2019 Legean eta "Euskal Autonomia Erkidegoko jasangarritasun energetikoari buruzko 254/2020 Dekretuan" zehaztutakoak beteko dituzte.

¹ Espedientea izapidetzeko prozesuan zehar zehaztu beharrekoa..

2. Eraginkortasun energetikoari buruzko neurriak:

Aurreikusitako garapen berriek HE (DB-HE) Eraikuntzaren Kode Teknikoaren Energia aurrezteari buruzko oinarritzko dokumentua beteko dutela bermatu beharko da.

Etorkizuneko industria-jarduera otsailaren 21eko 4/2019 Legearen (29. artikulua) aplikazio-eremuaren barruan badago, 30. eta 31. artikulua bete beharko dira, eta, hala badagokio, beharrezkoa izango da ekipo, instalazio, eraikin, berokuntza- eta hozte-sistema, parke mugikor eta argiztapen-sistemen energia-ikuskapenak egitea, energia aurrezteko, energia-eraginkortasunerako eta instalazio berriztagarriak txertatzeko neurriak hartzeko.

Eguzkia hartzeko sistemak ezartzeko aukera aztertuko da, energiaren portaera (batez besteko tenperatura handiagoa, berogailuaren kontsumoa txikiagoa, etab.) eta eraikineko eguzki-argiaren aprobetxamendua (elektrizitate-kontsumo txikiagoa) hobetzeko. Nabeetan eta hotelaren eraikinean jartzen diren jarduerak horretarako aukera ematen badute, fatxadek tratamendu bereizia izan dezatela gomendatzen da, orientazioaren arabera: itxiagoa eta bakartuagoa iparraldean eta irekiagoa eta kristalduna hegoaldean.

Eraikin berrietan isolamendu termikoa kontuan hartu beharko da, hau, itxituretan edo isolamendu sistemetan eraikuntzako material egokiak erabiliz lortzen da.

Hozte-sistema pasiboen diseinua aztertu beharko da (lurruntze bidezko hoztea, masa termikoa, gaueko hoztea, fatxada eta/edo estalki aireztatua, etab.). Espazioak modu naturalean aireztatzea sustatzeko moduan diseinatuko dira eraikinak. Horrela, udan hozte sistemek behar duten energia kontsumo handia saihestuko da.

Estalkiek eta eraikuntzako materialek albedoa kolorearen arabera handitu behar dute, eta, beraz, eguzki-argiaren material argiak eta islatzaileak eta/edo berdeak edo lorategidunak izan behar dute, udan hozteko beharra murriztuz.

Eraikuntzako materialak aukeratzean, fabrikazioan, instalazioan eta garraioan eduki energetiko txikia duten materialak edo xurgatutako CO2 baxua dutenak lehenetsiko dira. Gainera, eraikuntza-sistemak aukeratzean, iraunkortasun- eta mantentze-irizpideak ezartzen dira, eta materialek ahalik eta gutxien kutsatuko dute.

Eraikuntzak eraikitzerakoan lehengai ez-berriztagarrien kontsumoa murriztu beharko da eta ingurumen praktika egokien arabera egin beharko da.

Eraikinetan euri-ura biltzeko eta berrerabiltzeko gailuak jartzea aztertuko da. Gainera, kontsumo txikiko osasun aparatuak erabiltzea gomendatzen da, ur kontsumoa eta sareetan ura bultzatzeko behar den energia murrizten dutenak.

Barneko argiztapenean UNE 12464-1 araua (“Barneko lantokietako argiztapena”) eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa hartu beharko dira kontuan: CTE DB-HE3 argiztapen-instalazioen eraginkortasun energetikoa.

Kontsumo txikiko argiztapen-sistemak (LED teknologia) eta kontsumoa gutxitzen duten beste teknologia batzuk (sistemen automatizazioa, pizteak eta itzaltzeak erregulatzeko eta kontrolatzeko sistemak, etab.) erabiliko dira.

Eraikuntzen espazioen barne-antolaketan argiztapen-baldintzak optimizatzen dituen banaketa bat egon beharko da, jendea sarritan ibiliko den espazioetan eguzki-aprobetxamendua eginez.

Eraikuntzen barruan, argi naturala aprobetxatzeko sistemak jartzea gomendatzen da, argi naturalaren ekarpenaren arabera argiztapen-maila proportzionalki eta automatikoki erregulatzeko, argitasun-sentsore bidez.

Noizean behin erabiltzen diren eraikinetako eremuek pizte- eta itzaltze-kontrola izango dute, presentzia tenporizatua detektatzeko sistemaren edo sakagailu tenporizatuaren sistemaren bidez.

Eraikuntza iraunkorrerako IHOBEk egindako dokumentu hauek erabiltzea gomendatzen da: "Ingurumenaren aldetik jasangarria den Eraikuntzaren Gida. Eraikin industrialak" eta "Ingurumenaren aldetik jasangarria den eraikuntza- eta birgaitze-gida. Eraikin administratiboak edo bulego-eraikinak" industria- eta merkataritza-eraikinentzat, eta EAEko etxebizitzetarako Eraikuntza eta Birgaitze Jasangarrirako Gida" hotelaren eraikinarentzat.

3. Energia berriztagarriei buruzko neurriak:

Eraikinetan hidrokarbuo likidoak energia-iturri gisa (ur bero sanitarioa, argiztapena, elektrizitatea, etab.) kontsumitzea saihestuko da.

A energia-ziurtagiria lortzeko (ia kontsumo nuluko eraikina) DB HE energia-aurrezkian ezarritakoa gainditzen duten iturri berriztagarrietako energia aprobetxatzeko sistemak sartzeari baloratuko da.

Eraikin berriek energia berriztagarriak sortzeko aukerak aprobetxatuko dituzte:

Eraikinen estalkietan plaka fotovoltaikoak jartzeko aukera aztertuko da, eguzki-energia energia iturri gisa erabiltzeko. Horrez gain, eraikinetan beroa sortzeko biomasa-, aerotermia- edo geotermia-sistemak erabiltzea gomendatzen da.

4. Argiztapenari buruzko neurriak:

Oro har, kanpoko argiztapenari dagokionez, argi-inpaktua minimizatzeko neurriak hartuko dira, eta argiztapen-sistema txikia eta inguruko ingurunerako egokia hartuko da, kaleen eta leku komunetan argiztapena ziurtatzeko eta goranzko argi-kutsadura eta energia-kontsumoa minimizatzeko.

Kanpoko argiztapenean, REEIAE kanpoko argiztapen-instalazioen energia-eraginkortasunaren Erregelamenduan (azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretua) eta Eraikuntzaren Kode Teknikoan xedatutakoa bete beharko da: CTE DB-HE3 argiztapen-instalazioen eraginkortasun energetikoa.

Kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira (LED teknologia), kontsumoa minimizatzen duten beste teknologia batzuekin osatuta (sistemen automatizazioa, pizteak eta itzaltzeak erregulatzeko eta kontrolatzeko sistemak, etab.).

Nolanahi ere, inguruko inguruneari egokitutako argi-inpaktu txikiko argiztapen-sistemak jarriko dira, goranzko argi-kutsadura saihesteko. Argi-fluxua beheko hemisferioan kontzentratzen duten luminariak erabiliko dira, argiztatu beharreko gainazalerantz zuzendutako fluxua handitzeko gai diren talde optikoekin. Zehazki, luminarien goiko fluxu hemisferikoaren balioa $\leq 15\%$ izango da luminariaren fluxu irten osoarekiko.

5. Mugikortasunari buruzko neurriak:

* Urbanizazio proiektuak bizikletak aparkatzeko instalazio babestuak eta energia elektrikoa kargatzeko estazio publikoak ezartzea aurreikusiko du mota guztietako ibilgailu elektrikoentzat (*automobilak, motozikletak, bizikletak, etab.*).

* Etorkizuneko industria-jarduera 4/2019 Legearen aplikazio-eremuaren barruan badago (*29. artikulua*), 32. artikuluan aurreikusitakoa bete beharko da, eta beharrezkoa izango da, hala badagokio, lantokien mugikortasun-plan bat formulatzea, garraio publikoak edo titulartasun pribatuko ibilgailu alternatiboak erabili ahal izateko neurriak bilduko dituen.

3.1.4. artikulua EAEko Ibai eta erreka ertzak antolatzeko LAP (2013/11/19)

1. "AÑ 13.1" sektorearen "urbanizazio proiektuak" eta honen obra proiektu osagarriak, "III. Añorgako ubidearen drainatze-gaitasuna handitzeko esku-hartzeak" (*a. Noiz Bait /b. Irubide*) izeneko "II. Antolamendu Xehatua" dokumentu honetako "D. Exekuzioaren antolamendurako eta kudeaketarako jarraibideak" dokumentuan aurreikusiak, ibilgu publikoen sareari eragiten diotenak, Ur-Agentziaren txostena izan beharko dute.

2. "AÑ 13.1 Belartza Alto" eremuan, berau zeharkatzen duten "Errekatxulo" eta "Irubide" erreken ertzetan gauzatzen diren lanetan - *beheko arroaren isurialdea 1 km²ra* -, Uren Legeak xedatutako ibilgu publikoen mugaketa-lerrotik erretiratzeko baldintza minimoak jarraituko dira:

* Eraikuntza: 5,00 m.

* Urbanizazioa: 2,00 m.

3.1.5. artikulua Errepideen Foru Araua

Proiektu honetako "D. Exekuzioaren antolaketarako eta kudeaketarako jarraibideak" dokumentuan aurreikusita dauden obra-proiektuek, "AÑ 13.1" Eremuko urbanizazioaren lan osagarriak garatu eta Foru Bide sareari eragiten diotenak, Gipuzkoako Aldundiaren Errepideetako Zuzendaritza Nagusiaren txostena izan beharko dute.

Ondorengoak dira aipatutako proiektuak:

- * I. GI-11tik "Belartza Altorra" sarbide berriak.
- * II. GI-363/N-364 lotzeko biribilgunearen gaitasuna hobetzeko esku-hartzeak:
- * III. Añorgako ubidearen drainatze-gaitasuna handitzeko esku-hartzeak (*a. Noiz Bait / b. Irubide*).

3.1.6. artikulua Donostiako Aireportuaren bide-zor aeronautikoak

"AÑ.13.1 Belartza Alto" Eremua "Donostiako aireportuaren bide-zor aeronautiko"en "IAC1" eta "IAC2" "huts egindako gerturatze azalaren" eraginean geratzen da, bere osotasunean. Berau, ondorengo grafikoan irudikatzen da: *"Donostiako aireportua. Bide-zor aeronautiko proposamena. Aireontzien operazio bide-zorrak. Plan zuzentzailea. Egungo egoera"*, proiektu honi erantzen zaiona; hori horrela, bertan edozein eraikuntza edo instalazio gauzatzen bada (*zutabeak, antenak, aerosorgailuak -palak barne-*), edo, eraikitze bitartekoak ezartzen badira (*eraikuntza-garabiak eta antzekoak barne*), lurretik 100 metro baino gehiago hartuko dutenak, Aire Segurtasunerako Estatuko Agentziaren (AES) alde aurreko txostena beharko dute, aire-operazioen segurtasunean izan dezaketen eraginari dagokionez.

Hondarribian, 2.021eko iraila

Sin: Francisco de León Molina, Arkitektoa.

FDLEON arq+urb

C. HIRIGINTZA-ARAUAK

