



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AÑ. 13.1 BELARTZA ALTO"  
(Añorga) DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN**

*(Aprobación Inicial)*  
Septiembre 2021

## ÍNDICE GENERAL

### **PLAN PARCIAL DEL SECTOR “AÑ.13.1 BELARTZA ALTO”**

- A. MEMORIA
- B. PLANOS
- C. NORMAS URBANÍSTICAS
- D. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- E. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

**ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (Plan Parcial del sector “AÑ.13.1 Belartza Alto”) (Ekolur, Ingeniería Ambiental S.L. 08/2021)**

### ANEXOS

**Análisis del impacto de tráfico del Parque de Actividad de Belartza Alto” (Inc. adenda) (Leber, Planificación e Ingeniería S.L. 06/2021)**

**Informe sobre su impacto de género. (Plan parcial del sector “AÑ.13.1 Belartza Alto) (Saibigain XXI, S.L. 07/2021)**

**Estudio hidrológico e hidráulico de la regata Irubide y de la cabecera de la regata Añorga en la zona del caserío Noiz Bait (Donostia-San Sebastián) (Salaberria Ingenieritza 09/2021)**

**Convenio urbanístico del Sector “AÑ.14 Belartza 2” (25/11/2002)**

### **PROMOTOR:**

Saibigain XXI, SL

### **REDACCIÓN:**

Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo, SL

### **COLABORACIONES:**

Ingeniería civil:

IRMO, Ingenieritza Zibila SLP

Ingeniería ambiental:

EKOLUR, ASESORÍA AMBIENTAL S.L.L.

Estudio de Tráfico:

LEBER, Planificación e Ingeniería S.L.

Estudio Hidrológico e Hidráulico:

Salaberria Ingenieritza

Estudio previo enlace Carretera “GI-11”

SESTRA, Ingeniería y Arquitectura S.L.

## **PLAN PARCIAL DEL SECTOR “AÑ.13.1 BELARTZA ALTO” (Añorga) DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN**

**(Aprobación Inicial)  
Septiembre 2021**

---

**A. MEMORIA**

**ÍNDICE:**

Pág.:

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO ( <i>Art. 4 del TR de la LSRU “7/2015”</i> ) .....	1
2. REFERENCIAS NORMATIVAS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	3
3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL SUB-ÁMBITO “AÑ 13.1 BELARTZA ALTO” .....	11
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	15
4.1. IMPLANTACIÓN EN EL TERRENO .....	15
4.2. ZONIFICACIÓN. PROGRAMA DE USOS .....	16
4.3. SUB-PARCELACIÓN Y EDIFICACIONES .....	18
4.4. ORDENACIÓN DEL ESPACIO NO EDIFICADO. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	24
4.5. RED VIARIA .....	25
4.6. APARCAMIENTO .....	28
5. URBANIZACIÓN .....	31
5.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	31
5.2. MUROS, ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA .....	32
5.3. RED VIARIA, RED PEATONAL, APARCAMIENTO Y PAVIMENTACIÓN .....	33
5.4. SISTEMA GENERAL DE DRENAJE .....	33
5.5. REDES DE SERVICIO INTERIOR DEL SECTOR .....	35
6. ADECUACIÓN AL PGOU Y A LA NORMATIVA TERRITORIAL Y SECTORIAL APLICABLE .....	37
7. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES DE DOTACIÓN LOCAL ( <i>DEU 123/2012</i> ) .....	47
8. INCORPORACIÓN AL PLAN PARCIAL DE LOS CRITERIOS Y MEDIDAS ESTABLECIDOS EN “INFORME DE ALCANCE” Y EN EL “ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO” DEL PRESENTE DOCUMENTO QUE LO DESARROLLA .....	48
9. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO .....	51
10. TRAMITACIÓN .....	52

Anexo I. Cuadros de características de la ordenación

Anexo II. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la “Promoción de la accesibilidad”

Anexo III. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI “Seguridad en caso de Incendio”

Anexo IV. Informe sobre el vertido tierras procedentes de la excavación del Sector “AÑ.13.2 Cantera”  
(*TOPISA. 20/07/2017*)

---

**A. MEMORIA**

## **1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO** (Art. 4 del TR de la LSRU "7/2015")

El presente "Plan Parcial del Sector AÑ.13.1 Belartza Alto" -*Sub-ámbito Urbanístico "AÑ.13.1 Belartza Alto" del PGOU de Donostia / San Sebastián*- se formula por iniciativa de la empresa "SAIBIGAIN XXI", titular de suelos en el sector, y, representante de una cuota de propiedad mayoritaria en el mismo.

La solicitud de tramitación del plan parcial tiene como objetivo fundamental derogar y sustituir a la ordenación pormenorizada establecida para los suelos afectados por el "Plan Parcial del nuevo sector de actividad económica AÑ.14 Belartza 2", aprobado definitivamente con fecha 27/02/2009, que el vigente Plan General de Donostia / San Sebastián-Aprobación definitiva 25/06/2010- convalidó -en principio- modificando la denominación del ámbito afectado.

Esta convalidación, sin embargo, no resulta operativa. Como se argumenta en el apartado siguiente, si bien el PGOU en su texto normativo la proponía expresamente -"Norma Urbanística Particular del Ámbito AÑ.13 Belartza (II)"- el Informe de Sostenibilidad Ambiental incorporado al Plan General en su aprobación definitiva, exige, de hecho, la revisión de la ordenación del sub-ámbito "AÑ.13.1".

Además, la entidad promotora propone la reconsideración del programa de usos de actividad económica a desarrollar en el sector, modificando la previsión del plan parcial convalidado, que -*con la excepción de las parcelas "F" y "G" destinadas a usos terciarios, en las que consolida con un aprovechamiento poco relevante el Cº Belartza Erdikoa*- define un conjunto indiferenciado de parcelas de uso industrial a las que se asigna la tolerancia genérica de implantación de otros usos de actividad establecida por el Plan General para la calificación "b.10", por un programa de usos diversificado que identifica de forma relativamente precisa los usos asignados a las diferentes parcelas, desecharando en parte esa posibilidad de definición abierta en el proceso de ejecución.

Con ello se busca -*dentro del marco que establecen a ese respecto el propio Plan General y la Ley 10/2019 de Grandes Establecimientos Comerciales*- una mejor adecuación a las condiciones actuales del mercado de suelo de actividad económica en localizaciones como la de Belartza Alto que disponen de un acceso inmediato a la red viaria de gran capacidad de Donostialdea -"A-8" y "GI-11"- y, en las que se identifica una demanda prioritaria de espacios comerciales de tamaño medio, y, de centros destinados a nuevas actividades de logística.

Con independencia de ello, la formulación del Plan Parcial da una respuesta directa y específica al mandato del Plan General -*Norma Particular del ámbito "AÑ.13", apartado "II. Oportunidad e Interés público de la formulación del proyecto"*- que establece entre otros el siguiente objetivo prioritario para el desarrollo del Ámbito:

- ... • *El objetivo general de ordenación del Ámbito es el de crear un nuevo núcleo de suelo urbanizable para el uso de actividades económicas, en prolongación del existente en Belartza (I).*
- ...

En una situación económica global en la que la implantación de nuevas empresas es una necesidad perentoria que el Plan General y el PTP de Donostialdea han hecho suyas incorporando el desarrollo de "Belartza Alto" a su vigente programa de intervención, la oportunidad e interés público de la formulación del proyecto se justifican plenamente.

A su vez, el mandato del ISA del Plan General que "recomienda" expresamente modificar la zonificación del plan parcial aprobado, liberando de edificación las zonas de arbolado de interés ambiental, y su calificación como "espacios libres dotacionales" justifica de manera determinante la figura de planeamiento elegida y su tramitación.

En otro orden de cosas, entre los antecedentes a considerar en el desarrollo del Sector, se debe hacer mención del "convenio urbanístico" suscrito entre la propiedad del Ámbito y el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián, aprobado con fecha 25/11/2002, que sustentó la modificación del Plan General referida al Área de Intervención Urbanística "A.I.U. AÑ.14. Belartza 2" -*aprobación definitiva 16/10/2007*- la cual sirvió, a su vez, de base a la tramitación y aprobación del "Plan Parcial del nuevo sector de actividad económica AÑ.14 Belartza 2" anteriormente reseñado. Este "convenio" básicamente, establecía algunas condiciones singulares y específicas -*incluso en su implantación física*- para la cesión legal de aprovechamientos al Ayuntamiento en el desarrollo del sector.

En principio, se debe entender que el mismo mantuvo su vigencia tras la aprobación del PGOU de 2010, por lo que deberá ser sustituido por un nuevo convenio adaptado a la nueva ordenación, que reproduzca unas condiciones de derechos, de las partes suscriptores, similares.

A. MEMORIA

Como antecedente de la presente iniciativa, se debe señalar la presentación por SAIBIGAIN XXI al Ayuntamiento para su tramitación, en los años 2017 y 2018, de diversos documentos correspondientes al proyecto de “Modificación del Plan General referida al AU AÑ.13 Belartza (II)”, que no llegó a alcanzar su aprobación inicial, pero inició su tramitación ambiental –“*Inicio” del procedimiento con fecha 25/09/2017, e “Informe de alcance” emitido con fecha 11/01/2018*– y, dio lugar a diversos trámites e informes de los Servicios Técnicos Municipales, la cual ha servido de referencia directa al presente Proyecto.

Éste incorpora la solución general de implantación en el terreno, y, en su totalidad, los elementos públicos -*viario, espacios libres dotacionales y otros espacios públicos comunes*- de la ordenación propuesta para el proyecto citado, en la última versión presentada, que recoge las mejoras en la accesibilidad, el viario y las infraestructuras de servicios, internas al Ámbito y externas a él, exigidas en los informes del Servicio de Ingeniería Municipal -*21/06/2018 y anteriores*-.

Iniciada la tramitación del expediente con fecha 07/2020 con la presentación al Ayuntamiento de la solicitud de inicio de la “Evaluación Ambiental Estratégica” -*se adjuntaron los preceptivos documentos de “Inicio de la evaluación” y “Borrador” de la ordenación proyectada*-, con fecha 10/12/2020, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco ha emitido el correspondiente “Documento de Alcance”.

Sus requerimientos se han incorporado al presente “Plan Parcial” y al “Estudio Ambiental Estratégico” redactado por la empresa “Ekolur, Estudios Ambientales S.L.”, el cual incluye también el “Estudio de impacto acústico” y el “Estudio de sostenibilidad energética”, exigidos por la vigente legislación sectorial.

Al Plan Parcial se adjuntan además los siguientes documentos:

- \* “Análisis del impacto de tráfico del Parque de Industrial o Mixto en Belartza Alto” (*Leber, Planificación e Ingeniería SL. 07/2020; Adenda 06/2021*) como referencia justificativa de las propuestas de acceso viario, y, específicamente, del nuevo acceso a la “GI-11” y de las mejoras de capacidad propuestas la glorieta de “Iru Bide”.
- \* Informe de impacto por razón de género (*Saibigain XXI, S.L. 07/2021*), *en cumplimiento de lo exigido por la legislación vigente*.
- \* “Estudio hidrológico-hidráulico de las afecciones del desarrollo del Sector “AÑ.13.1 Belartza Alto” sobre la capacidad hidráulica del paso de las regatas Iribide y Añorga bajo la carretera N-634”. (*Salaberry Ingenieritzta 09/2021*) que justifica el dimensionamiento y características de la necesaria intervención de mejora de ese paso, así como que los aumentos de las escorrentías como consecuencia del desarrollo del sector “Belartza Alto” son poco significativos -*para ello se incorporan a su urbanización sistemas SUDS que reducen la impermeabilización resultante*- y, resultan asumibles, tras la ejecución de la obra descrita, por el sistema de drenaje configurado por la regata de Añorga y sus afluentes.
- \* Convenio urbanístico del Sector “AÑ.14 Belartza 2” (25/11/2002)

El presente texto incorpora las correcciones solicitadas en los informes emitidos por diversos técnicos de los servicios municipales al texto presentado por la empresa promotora del proyecto en solicitud de aprobación inicial con fecha 02/08/2021.

## **2. REFERENCIAS NORMATIVAS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

### **2.1. PGOU DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN**

Las previsiones normativas del Plan General para el Subámbito Urbanístico “AÑ.13.1 Belartza Alto” se recogen en la “norma particular” correspondiente -*Norma Particular del Ámbito Urbanístico “AÑ.13 Belartza (II) (Añorga)”, del “Libro Tercero Añorga (AÑ)” del documento “2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)”*- que se incorpora como “Anexo I”, al presente documento. En síntesis son las siguientes:

- \* Criterios generales de ordenación:
  - El objetivo general de ordenación propuesto para el Subámbito es la creación de un nuevo núcleo de suelo urbanizable para actividades económicas, en prolongación del existente en Belartza (I), del que debía formar parte, asimismo, el Subámbito “AÑ.13.2 Cantera”, colindante con él, y, ya desarrollado.
  - El Plan General consolida en lo fundamental la ordenación -*estructural y pormenorizada*- establecida para el Subámbito por la “Modificación del Plan General de Donostia-San Sebastián para el desarrollo del nuevo sector de Actividad Económica AÑ.14 Belartza II” - *aprobación definitiva 16/10/2007*- y el correspondiente Plan Parcial -*aprobación definitiva 27/02/2009*-.
  - Se propone la resolución del acceso rodado al Ámbito mediante la disposición de una nueva rotonda en el Ámbito Urbanístico colindante “AÑ.09 Belartza (I)”, sin interferir en el sistema general viario.
  - Se señala el objetivo de equilibrar los desmontes y terraplenes de los movimientos de tierras necesarios para la configuración de las nuevas plataformas edificables, y de adoptar las medidas de tratamiento ambiental, integración paisajística y corrección de impactos sobre el medio físico necesarias.
- \* Las determinaciones “estructurales” aplicables al Sector “13.1” definidas conjuntamente por el planeamiento convalidado y la normativa general del PGOU aplicable a las zonas “B.10” -*arts. “15” y “37” de las NN GG*- son las siguientes:
  - Delimitación: ..... Definición gráfica en los planos anejos a la norma particular.
  - Superficie: ..... 207.606 m<sup>2</sup>
  - Calificación Global: ..... “B.10 Industria” (207.606 m<sup>2</sup>)
  - Edificabilidad urbanística (sr) ..... 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> (83.042 m<sup>2</sup>(t))
  - Ocupación máxima (sr) ..... 30,0% (61.282 m<sup>2</sup>)
  - Uso predominante: ..... Industria
    - Limitación de implantación de otros usos compatibles: ..... 40% edificabilidad
    - Autorización de “usos comerciales”: ..... 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> (hasta 4.000 m<sup>2</sup>(t)) categorías.  
*(La implantación de los “usos comerciales” de 4<sup>a</sup> categoría hasta 4.000 m<sup>2</sup>(t) en las diferentes parcelas debe recogerse de forma expresa en el planeamiento pormenorizado)*
  - Las fincas correspondientes al Cº “Belartza Erdikoa” se calificarán como parcelas de uso terciario “b.20”, compatible con el uso de vivienda existente, y conservarán “sensiblemente” sus actuales características de ocupación edificatoria y los espacios privados anejos al mismo.
  - Parámetros reguladores de la forma de la edificación
    - “Sobre rasante”:  
Se remiten, genéricamente, a lo establecido por el plan parcial convalidado. Éste establece:
      - . Parcelas de uso industrial “b.10”:
        - Naves Industriales: ..... PB+1
        - Oficinas y edificios representativos: ..... PB+2
        - La altura no se regula de forma general, y, se remite a la ordenación pormenorizada.

Dado que esa categorización como determinación estructural de las determinaciones pormenorizadas de regulación de la forma de la edificación del plan parcial convalidado resulta incompleta y escasamente consistente desde una perspectiva jurídico-urbanística -*arts. 53 y 56 de la LvSU “6/2006”*- parece

A. MEMORIA

razonable tomar como referencia alternativa la normativa general del Plan General -Art. 37.2 de la NN GG-, que define de forma genérica -no pormenorizada- el tipo edificatorio para las parcelas "b.10", y establece:

*"Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, justificadamente y tanto al alza como a la baja, puedan establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las parcelas de uso preferentemente industrial es de 12,00 m. Esta altura podrá elevarse, también con carácter general, hasta 16,00 m., en los supuestos de edificación o edificaciones industriales que cuenten con plantas a las que se acceda a través de viario diverso situado en cotas diferenciadas."*

• **Parcelas de uso terciario "b.20":**

La regulación de la forma de la edificación se referencia, en el plan parcial convalidado, a la normativa general del PGOU -tipología de calificación "b.20"- que, a su vez, remite su definición particularizada al planeamiento pormenorizado.

- **Bajo rasante:**

Se remite a la norma genérica del Plan General, que autoriza la construcción de un máximo de cuatro plantas (4) bajo rasante.

- Clasificación del suelo:..... Suelo Urbanizable Sectorizado.
- \* Por su parte, el ISA del Plan General en su Anexo "1. Anexo sobre biodiversidad" recomienda -pág. 6-:

*"...Belartz II:  
Alrededor de 60.000 m<sup>2</sup> de vegetación arbórea autóctona podría verse afectada por las actuaciones previstas en este subámbito (ver mapa nº 4 adjunto). Esta Dirección recomienda que estos bosques de destinen a espacios libres, evitando cualquier afección a los mismos.*

*Esta medida deberá integrarse en las Normas Urbanísticas como condición al desarrollo del ámbito.  
..."*

El análisis de estas zonas arboladas que el ISA recomienda preservar permite concluir que la recomendación obliga necesariamente al reajuste de la ordenación pormenorizada inicialmente convalidada, la cual ocupa -con los movimientos de tierras, la urbanización, y, las parcelas edificables proyectados- la totalidad de los suelos arbolados que se "recomienda" proteger, por lo que su ejecución supondría necesariamente la desaparición de éstos. Entre ellos se encuentran el bosque de ribera de la vaguada de Errekatzulo y el propio cauce de esta regata, elementos ambos de elevado valor medioambiental.

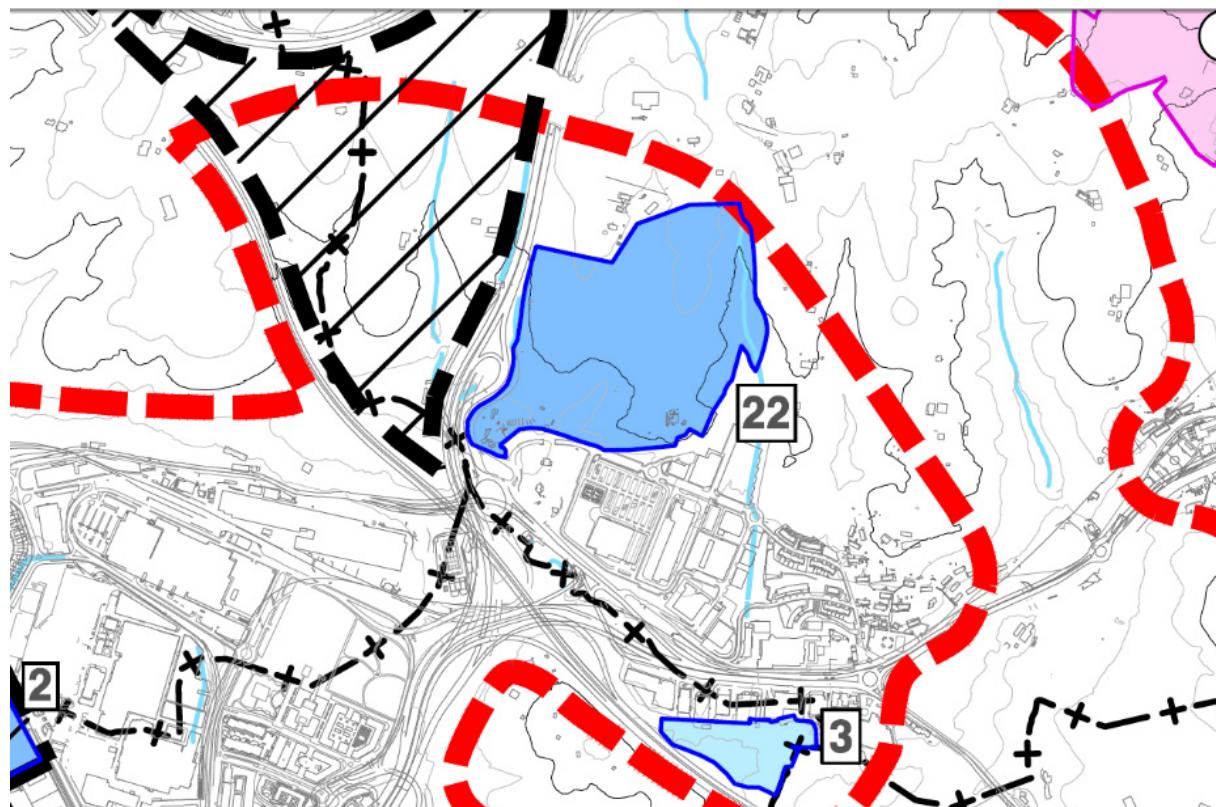
MAPA "Anexo 4" (ISA PGOU Donostia / San Sebastián. Anexo sobre Biodiversidad. 15/10/2009)



## 2.2. OTRA NORMATIVA TERRITORIAL Y SECTORIAL APLICABLE

Superpuestos a las determinaciones del Plan General resultan de aplicación otros instrumentos y legislaciones de intervención urbanística y territorial -*aprobados en algunos casos con posterioridad al Plan General*- que inciden o pueden incidir sobre el planeamiento urbanístico del Ámbito "13.1 Belartza Alto" y su modificación:

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



**ÁMBITOS DE LAS AGRUPACIONES URBANAS DEFINIDAS EN EL PTP**

**ÁMBITOS DE LAS ÁREAS DE CARÁCTER ESTRÁTICO DEFINIDAS EN EL PTP**

LAS PROPUESTAS DE INVESTIGACIÓN EN LAS ÁREAS DE CARÁCTER ESTRÁTICO Y LAS CONSIGUIENTES ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE LOCALIZACIÓN DE NUEVOS SUELOS RESIDENCIALES Y PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS SE DEBEN EN LOS EPIORALES 7.2 A 7.7 Y EN LOS PLANTES COMPLEMENTARIOS 2.1 A 2.5

**NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES Y. DE SUELTO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE O EN LOS PROCESOS DE REVISIÓN DEL MISMO**

**PARQUE RESIDENCIAL**

OPERACIONES DE INCREMENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE O EN REVISIÓN Y CONSIDERADAS EN EL PTP COMO PREFERITARIAS.

RESTANTES OPERACIONES DE INCREMENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE O EN REVISIÓN.

Nº DE NUEVAS VIVIENDAS PREVISTAS.

**SUELTO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

ÁREAS DE INVESTIGACIÓN DE NUEVO SUELTO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMPRENDIDAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE O EN REVISIÓN Y CONSIDERADAS EN EL PTP COMO PREFERITARIAS.

RESTANTES ÁREAS DE INVESTIGACIÓN DE NUEVO SUELTO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE O EN REVISIÓN.

SUPERFICIE SUELTO SUELTO EN HECTÁREAS.

**OTROS PROYECTOS Y/O PROPUESTAS DEL PTP**

PROYECTOS DEL PTP DE DESARROLLO DE NUEVAS PLATAFORMAS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE CARÁCTER ESTRÁTICO Y LÍNEAS EN EL ESPACIO LITORAL Y MARÍTIMO.

**DESLINE MARÍTIMO-TERRÍSTRE**

LÍNEA DE DESLINE DEL SERVICIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRÍSTRE.

LÍNEA DE DESLINE DE PROTECCIÓN.

**BAJO ORIA**

**PARQUE RESIDENCIAL**

- AJUSTE DEL CRECIMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL PLANIFICADO ENTRE LASARTE-ORIA, USURBIL Y DONOSTIA-SS (ZUBIETA Y REKALDE) EN EL HORIZONTE MEDIO DEL PLAN (2016-2025) SEGÚN LAS DOTES DE 1.246/1.686 NUEVAS VIVIENDAS.
- SE DEFINEN EN EL PTP UNA SERIE DE ACTUACIONES CONSIDERADAS PREFERITARIAS, CON LA FINALIDAD DE FACILITAR LA SELECCIÓN DE LAS ACTUACIONES A ACOMETER PREFERENTEMENTE ENTRE EL TOTAL DE LAS 4.370 NUEVAS VIVIENDAS PROGRAMADAS EN EL SUMATORIO DE LOS PLANEAMIENTOS MUNICIPALES.
- SE PROPONE PRIORIZAR LAS OPERACIONES COCHERAS Y OKENDO, EN LASARTE, Y LAS ENCLAVADAS EN EL NÚCLEO URBANO CENTRAL DE USURBIL. SE RECOMIENDA, COMPLEMENTARIAMENTE, LA RECONSIDERACIÓN DEL DESARROLLO DE ALDAIXETA PROGRAMADO EN ZUBIETA.

**SUELTO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

- PROPUESTA DE UN DIMENSIONAMIENTO GLOBAL DE 250/260 HA PARA EL TOTAL DEL SUELTO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS PLANIFICADO EN EL HORIZONTE DEL PLAN ENTRE USURBIL, LASARTE-ORIA Y DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (ZUBIETA Y REKALDE), CIFRAS QUE AUNQUE COINCIDEN SENSIBLEMENTE CON EL SUMATORIO DE LAS PREVISIONES DE LOS RESPECTIVOS PLANEAMIENTOS MUNICIPALES REBASAN LAS NECESIDADES ENDÓGENAS DE LA SUBCOMARCA.
- CONSIDERACIÓN DE LA OPERACIÓN DE ESKUZAITZETA COMO UNA INTERVENCIÓN PÚBLICA DE CARÁCTER ESTRÁTICO Y SUPRAMUNICIPAL, PARA EL QUE SE PROPONE UNA GESTIÓN DE ESCALA GENERAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE NUEVO SUELTO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DEL CONSUMO DEL ÁREA FUNCIONAL.
- CONSIDERACIÓN COMO ACTUACIÓN PÚBLICA PREFERITARIA LA RECONVERSIÓN EN INDUSTRIALDEA DE UNA PARTE DE LA PLANTA DE MICHELIN.

El PTS de Donostialdea-Bajo Bidasoa, en un contexto general en el que establece un criterio genérico de reconsideración de parte de los suelos de nuevo desarrollo para usos de actividad económica calificados por el planeamiento general vigente en el "Bajo Oria", define una referencia máxima de calificación de suelos para estos usos en la zona "Oeste" del Término municipal de Donostia / San Sebastián (*Zubieta y Arizeta*) de 140 Ha., que, en ningún caso, 2 y alcanzan los suelos de nuevo desarrollo calificados por el Plan General en esa zona -*incluyendo el Ámbito "Eskutzalzeta" se califican 92,54 Ha.*-.

Asimismo, identifica el Ámbito "AÑ.13 Belartza (II)" en su conjunto -*Plano "6. Ordenación del parque residencial de viviendas y del suelo para actividades económicas"*- como "*Ámbito de disponibilidad de nuevo suelo para actividades económicas del planeamiento municipal prioritarias*", ratificando la previsión de su desarrollo.

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

Tras diversas vicisitudes jurisdiccionales que produjeron la anulación de las determinaciones del PTS referentes a la regulación de la superficie máxima de los "grandes equipamientos comerciales", con fecha 09/07/2019, se ha aprobado la Ley "10/2019 de Grandes Establecimientos Comerciales" que regula estos aspectos.

Otras determinaciones del PTS mantienen sin embargo, su vigencia:

- a) Localización de los "centros comerciales" de nueva implantación en los ámbitos estratégicos definidos genéricamente en el mapa de Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales (*mapa 7.2*) del PTS.
- b) Localización en municipios de categoría "A. Máxima centralidad": Donostia / San Sebastián.
- c) Se autoriza la implantación de instalaciones de suministro de productos petrolíferos en "Equipamientos Comerciales" de tipo "c" -*art. 13.2 de las Normas de Ordenación del PTS.: c) Establecimientos Comerciales extensivos localizados en la periferia exterior de los núcleos de población*)-.
- d) Dotación de aparcamiento: ..... 5,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t).



El Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto" cumplimenta estas condiciones, incluyendo la condición para la posible implantación de instalaciones de suministro de productos petrolíferos.

**A. MEMORIA**

\* Ley "10/2019 de OT de Grandes Establecimientos Comerciales"

La Ley regula en la actualidad la mayor parte de las condiciones de implantación de los "Grandes Establecimientos Comerciales".

La Ley, que distingue entre los "grandes establecimientos comerciales" de carácter "singular" - *comercio de mercancía voluminosa y compra esporádica* -, y, el resto - "no singular" -, prescribe la implantación prioritaria de los "grandes establecimientos comerciales "no singulares" - *"en la trama urbana residencial delimitada por la ordenación estructural del planeamiento urbanístico"* y, sólo, de forma excepcional, admite su implantación en polígonos de actividad económica situados en la periferia, con las restricciones de que:

- No superen el 30% de la edificabilidad urbanística del ámbito -o 30.000 m<sup>2</sup>(t)-.
- No requieran el incremento de la capacidad de servicio de la red básica de infraestructuras de movilidad preexistentes.

En el caso de los "grandes establecimientos comerciales de carácter singular", si bien - *con definiciones aparentemente contradictorias* - prescribe -Art. "6.5" - su implantación preferente en "ámbitos de suelo urbano con uso principal de actividades económicas", propone -Art. "5.1" - reservar para su implantación "los suelos de oportunidad estratégica con alto valor logístico situados en los nudos de comunicaciones" y priorizar su "localización externa a los núcleos de población" ... "atendiendo a sus mayores necesidades de superficie y la menor movilidad inducida que provocan." La única regulación concreta que establece para su implantación es la de que no superen el límite del 30% de la edificabilidad de los ámbitos de suelo urbano en los que recomienda su implantación -Art. "6.5" -.

A continuación se reseña el articulado de la Ley que configura los aspectos fundamentales de las limitaciones descritas:

"..."

*Artículo 2.- Ámbito de aplicación.*

1.- Quedan sujetos a la presente ley todos los grandes establecimientos comerciales ubicados en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- A los efectos de lo dispuesto en la disposición adicional única de esta ley, se asimila a la consideración de gran establecimiento comercial la presencia en un mismo ámbito de ordenación ubicado fuera de la trama urbana residencial de varios establecimientos comerciales de carácter no singular que, aun no superando individualmente estas dimensiones, la sobrepasen conjuntamente.

En su artículo "3" define:

"..."

2.- *Comercio singular: aquel cuya distribución comercial, no teniendo carácter mayorista, se destine principalmente a alguna de las siguientes actividades:*

- a) Exposición y venta de muebles, electrodomésticos y aparatos electrónicos.
- b) Exposición y venta de embarcaciones y otros vehículos de automoción.
- c) Expedición de carburante.
- d) Exposición y venta de artículos de construcción como maquinaria, materiales para la construcción, saneamiento, bricolaje y ferretería.
- e) Centros de jardinería y viveros.

3.- *Grandes establecimientos comerciales: aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, así como sus dependencias, que estén afectas al ejercicio regular de actividades comerciales -de carácter minorista- y cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:*

a) Estar destinadas en mayor o menor medida (exclusiva, preferente, parcial, continuada, periódica, ocasional) a estos usos comerciales (de una sola o de dos o más modalidades), complementados, en su caso, con otros usos tales como los siguientes: servicios de alojamiento (hoteles, hostales, alojamientos turísticos, campings, etc.); hostelería (restaurantes, bares, etc.); actividades e instalaciones deportivas, culturales y de ocio (cines, golf, etc.); y cualesquiera otros complementarios.

b) Contar con una edificabilidad urbanística, sobre y bajo rasante destinada a los usos citados, siguiente:

- Municipios de categoría A (máxima centralidad) y población de derecho superior a 30.000 habitantes: 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta y 3.500 m<sup>2</sup> de techo edificable.

..."

"..."

*Artículo 5.- Objetivos de la ley.*

*Los principios generales de la ordenación e implantación de los grandes establecimientos comerciales están orientados a la consecución de los objetivos que siguen:*

1.- *La ocupación sostenible del suelo y la preservación de sus valores, así como la protección de los entornos y del medio ambiente urbano, rural y natural, minimizando el impacto de las implantaciones de grandes establecimientos comerciales sobre el territorio, preservando por motivos de interés*

**A. MEMORIA**

*general los suelos de oportunidad estratégica con alto valor logístico situados en los nudos de comunicaciones y priorizando la localización externa a los núcleos de población de las actividades comerciales de carácter singular, atendiendo a sus mayores necesidades de superficie y la menor movilidad inducida que provocan.*

*...*

En su artículo “6”, en su apartado “5” establece:

*...*

*5.- Los grandes establecimientos comerciales que tengan carácter singular se implantarán preferentemente en ámbitos de suelo urbano con uso principal de actividades económicas, siempre que no sobrepasen el 30% de su edificabilidad urbanística. ...”*

Por último, en su artículo “6”, en su apartado “5” establece:

*DISPOSICIÓN ADICIONAL.- Implantación de otros establecimientos comerciales en polígonos de actividad económica con carácter periférico a los núcleos de población.*

*La implantación de establecimientos comerciales de carácter minorista, que no tengan carácter singular, en polígonos de actividad económica, terciario o industrial, que estén situados de forma exterior o periférica a los núcleos de población y en todo caso fuera de la trama urbana residencial, y que comporten superar en su respectivo ámbito de ordenación, junto a los establecimientos ya preexistentes, los umbrales de dimensionamiento de los grandes establecimientos comerciales, quedarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:*

*1.- Deberán tener carácter complementario del uso principal del polígono, no pudiendo sobrepasar el 30% de la edificabilidad urbanística total del mismo.*

*2.- No podrá comportar la necesidad de incrementar la capacidad de servicio de la red básica de infraestructuras de movilidad preexistentes. ...”*

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

El arroyo Errekatxulo, que atraviesa el ámbito de Belartza Alto, no se identifica de forma expresa por el PTS -se califica por tanto como de nivel “00”: cuenca vertiente inferior a 1 km<sup>2</sup>- por lo que, en lo que respecta al retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público, será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas.

\* Legislación medioambiental general

Con independencia de la aplicación de las condiciones señaladas en el ISA del Plan General, de acuerdo con lo establecido por la LEA “21/2013” y el DEAPP “211/2013”, la ordenación del sub-ámbito “AÑ.13.1” debe someterse al trámite de “evaluación ambiental estratégica” e incorporar las medidas correctoras que ésta establezca.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá justificar, asimismo, el cumplimiento de las previsiones de la Ley “7/2021, de cambio climático y transición energética” que amplían las exigencias de la legislación precedente, en esos aspectos.

\* Normativa Foral de Carreteras

La ordenación del Ámbito, que afecta al enlace de Irubide de la carretera foral “G-11”, se deberá someter a informe de la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral.

\* Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián

El Ámbito “AÑ.13.1 Belartza Alto” queda afectado en su totalidad por las “superficies de aproximación frustrada” “IAC1” e “IAC2” de las “servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián”, las cuales establecen limitaciones a las alturas de las construcciones y otros elementos, si bien las rasantes del terreno en el mismo, con un amplio margen hasta las cotas de las superficies reguladoras reseñadas, permiten considerar que no se producirán afecciones a éstas en el nuevo desarrollo proyectado.

En cualquier caso, el presente expediente, y, de forma específica, la ordenación pormenorizada del Ámbito “13.1 Belartza Alto”, se deberán someter a informe de la Dirección General de Aviación Civil con anterioridad a su aprobación inicial.

**A. MEMORIA**

\* Legislación de Protección del Paisaje

La legislación por considerar es el Decreto 90/2014 de protección del Paisaje, y, el Decreto 154/2020 de aprobación de la Modificación del PTP del AF Don/BB relativa a determinaciones del paisaje, que desarrolla el primero para el territorio del Área Funcional.

Ninguno de los dos decretos establece determinaciones normativas específicas de aplicación directa al ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto".

En la MPTP el mismo se sitúa en la "unidad de paisaje" "PR1 Espacios periurbanos entre el Oria y el Urumea", para su territorio no se definen "objetivos de calidad paisajística" específicos, y, no se identifican en su ámbito o en su entorno áreas o elementos de "especial interés paisajístico".

La MTP sí señala "objetivos de calidad paisajística" en su entorno próximo, proponiendo la "mejora paisajística" -sin especificación concreta alguna- del sector "Belartza I" y del tramo de la "GI-11" entre Irubide y la loma del Angel de la Guarda, y, del enlace con la N-634.

En relación con el desarrollo proyectado debe entenderse aplicable, exclusivamente, el mandato, recogido el Art. "5.1.f" de la MPTP, respecto la formulación de un "estudio de integración paisajística":

"..."  
*f) Incorporar Estudios de Integración Paisajística para las nuevas actuaciones urbanas, como instrumento previsto en el Decreto 90/2014 sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Se recomienda que incorporen infografías y simulaciones fieles con la solución final, así como los análisis visuales necesarios que permitan la evaluación y contraste con las conclusiones del resultado del Catálogo de paisaje: valores, afección a enclaves y elementos, accesibilidad visual. ..."*

El "estudio" se deberá integrar en el EsEA -Art."7.3" del Decreto "90/2014"- y, recogerá, al menos, los siguientes contenidos: -Art "7.2" del Decreto "90/2014"-:

- "..."  
a) *Descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje.*  
b) *Características del proyecto: emplazamiento e inserción, documentos que definen el proyecto tales como, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes.*  
c) *Criterios y medidas de integración paisajística: impactos potenciales, análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos. ..."*

### **3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL SUB-ÁMBITO “AÑ 13.1 BELARTZA ALTO”**

#### **\* Situación y delimitación**

El Sector “AÑ.13.1. Belartzza Alto”, con una superficie de 209.735 m<sup>2</sup>, se sitúa en el extremo SO del término municipal de Donostia / San Sebastián, en colindancia con los términos municipales vecinos de Usurbil y Lasarte / Oria, enclavado a media ladera en la parte sur del cordal del Ángel de la Guarda, en el barrio de Añorga / Rekalde.

El Plan General propone su desarrollo urbanístico como una zona de expansión del ámbito de actividad económica, ya consolidado, de Belartzza (I), desde el que se dispone uno de sus accesos viarios.

El ámbito queda delimitado al Oeste por la autovía GI-11, al Norte por la parte alta del Cordal del Ángel de la Guarda y al Sur y Este por el ámbito de actividad Belartzza “I”.

Presenta una forma sensiblemente trapezoidal, con una dimensión media de sus lados de unos 500 m.

#### **\* Topografía**

El sector comprende dos lomas y dos profundas vaguadas dispuestas en dirección norte / sur.

Es un territorio de topografía accidentada, con laderas de acusada pendiente, que se desarrollan entre las cotas +68,0 m, en su punto más bajo, en el límite con “Belartzza (I)”, y, +139,0 m, en su extremo norte en la loma de Belartzza Goikoa.

La vaguada situada al Oeste, denominada “Irubide”, fue rellenada con tierras procedentes de la excavación del sector Belartzza (I). La plataforma de explanación superior del relleno se sitúa entre las cotas +110,0 m -extremo sur- y +115,0 m -extremo norte-.

Sobre ellas se ha realizado recientemente un nuevo vertido de materiales procedentes de la excavación del Ámbito “AÑ.13.2 Cantera” -de adecuada calidad geotécnica para su utilización en el relleno-, con un volumen total de 67.674 m<sup>3</sup>.

#### **\* Vegetación y usos**

(Transcripción Doc. 1. Memoria del Plan Parcial del nuevo sector de actividad económica “AÑ.14 Belartzza 2”. IKAUR 12/2008):

*“... El resto del sector se encuentra sin transformar y corresponde a un paisaje rural de prados y algunos bosquetes, con bajo nivel de actividad agropecuaria.*

*En el promontorio situado en el extremo SE del sector se enclava la única edificación existente en su ámbito, el caserío doble Belartzza Erdikoa.*

*Las características naturalísticas de la zona relativas a vegetación e hidrología quedan reflejadas en el informe diagnóstico elaborado por la empresa especializada Ekos que se reproduce a continuación:*

*“Las vaguadas de Irubide y Errekatxulo presentan orientación norte / sur, si sitúan en el piso colino, con una cota de altitud máxima de 150 metros y una cota mínima de 75 m., su vegetación potencial es el robledal bosque mixto atlántico. Se trata de un área muy antropizada, en la parte baja del área se localiza el polígono industrial Belartzza “I” y en la parte alta hay viviendas dispersas y algunas explotaciones agropecuarias.*

*Por todo ello, la vegetación se encuentra bastante degradada, aunque todavía se conservan rodales de robledal con una conservación de grado medio.*

*Vaguada de Irubide. Es la vaguada situada al oeste del polígono industrial Belartzza “I”. La vaguada ha sido rellenada en la zona superior con los sobrantes de las obras realizadas en el polígono y por tanto actualmente carece de vegetación. En la parte baja entre el acceso al polígono y la N-634, se conserva un rodal de bosque mixto; en él encontramos roble pedunculado (*Quercus robur*), roble americano (*Quercus rubra*), algún pie aislado de pino de Monterrey (*Pinus radiata*); a la altura del caserío Irubide hay varios alisos (*Alnus glutinosa*) de porte importante y algún plátano grande. La cobertura arbórea es media-baja, los ejemplares existentes son de desarrollo medio y muchos de ellos presentan hiedra y muérdago.*

*El estrato arbustivo está compuesto, fundamentalmente, por laurel (*Laurus nobilis*) y por zarzas (*Rubus sp*) y su cobertura es escasa. Entre el acceso al polígono y el relleno, el bosque de vaguada se*

**A. MEMORIA**

encuentra muy degradado, la cobertura es escasa, el porcentaje de roble pedunculado es bajo y se ve acompañado por roble americano, algunos alisos, plátanos y pinos de Monterrey. Tanto en esta zona como aguas abajo, el roble americano presenta una regeneración importante, apareciendo bastantes ejemplares de 2 m. de altura que forman gruperos. Bajo el camino el sustrato está muy alterado por escombros, aunque la cubierta herbácea se va regenerando.

En la acera de orientación Este hay una plantación de pinos alcanza las viviendas situadas en la loma, se trata de plantaciones de pino de Monterrey (*Pinus radiata*), con escaso sotobosque y ejemplares ya desarrollados. Al Este del camino que conecta el polígono de Belartza con el camino del Ángel y más o menos a la altura del relleno hay una pequeña plantación de hayas (*Fagus sylvatica*) de buen porte con ausencia de sotobosque.

En la parte alta de la vaguada hay viviendas aisladas, y la unidad predominante son los prados, existiendo también una parcela de argomal, brezal / helechal.

Vaguada atravesada por la carretera GI-11. La ladera de orientación oeste tiene un gran prado en la parte alta y una plantación de pino de Monterrey que se mezcla con un robledal de roble (*Quercus robur*) en la parte baja. Los robles son de porte medio-grande y destaca la ausencia de sotobosque. Acompañan a los robles pedunculados algún roble americano y otras especies exóticas.

Vaguada Errekatxulo. Esta vaguada se caracteriza por mantener la cubierta arbórea en la ladera de orientación este y el predominio de prados con frutales en la ladera de orientación oeste, en la que se sitúan los caseríos *lurrietaenea* y *Matxitxu*; al norte de este último hay un pequeño rodal de robles de desarrollo medio, escasa cobertura y ausencia de sotobosque. La ladera de orientación este, está ocupada por un bosque mixto, dentro del cual hay una pequeña parcela de pino de Monterrey y ejemplares dispersos de esta misma especie. El bosque mixto presenta algún aliso en las cercanías del cauce, en la parte alta de la vaguada, a la altura del caserío *Bidarte* predominan los sauces (*Salix atrocinerea*) y alisos, sobre los robles.

**Hidrogeología** Desde el punto de vista hidrogeológico del terreno analizado se puede considerar de vulnerabilidad baja o incluso muy baja, no tiene conexión con acuífero alguno y tampoco pertenece a la cuenca vertiente del acuífero subterráneo que está en terrenos adyacentes, con la cavidad de *Uranue Zahar*. Los materiales pertenecen al Flysch costero del Cretácico Superior y no tienen capacidad para albergar recursos de este tipo. Eventualmente, alguno de los caseríos de la zona puede ver afectada su captación si la misma es de tipo sub-superficial, que parece ser lo máximo que llega a producir la zona en cuenta a la disposición de agua.

\* **Características geológico-geotécnicas**

Dada la importancia que para el desarrollo del futuro polígono presentan los movimientos de tierras necesarios para configurar la plataforma prevista, del orden de 585.000 m<sup>3</sup> de excavación y terraplenado, se ha realizado un trabajo específico para el conocimiento de las características del subsuelo.

Se ha confeccionado, al efecto, un Estudio Geológico-Geotécnico, realizado por la consultora especializada Geología y Geotecnia Larrea, S.L., con una campaña de 16 catas y 2 sondeos.

En el Estudio Geológico-Geotécnico se constata que el territorio se encuentra formado sustancialmente por una alternancia de calizas arenosas y margas en textura flysch con materiales aflorantes correspondientes al Cretácico Superior. Se detecta la presencia de algunas zonas puntuales de coluviales y de un gran relleno de tierras existente en el tramo central de la vaguada de Irubide. Las arcillas corresponden a suelos blandos de escasa resistencia, la roca a material semiduro, no excavable, con susceptibilidad a la meteorización y los rellenos a suelos heterogéneos en general semidensos.

No se observan puntos de agua de interés salvo los propios de escorrentía y pequeños arroyos. Del Estudio se desprende la viabilidad general de la operación proyectada, tanto por el dimensionamiento de los taludes planteados para las excavaciones, dimensionados con una inclinación 1H-1V, como por la configuración asignada a las zonas de terraplenado, en las que se ha previsto una pendiente 2H-1V.

En las conclusiones del Estudio Geológico-Geotécnico se subraya que no resultan previsibles dificultades relevantes de excavabilidad, y se puede asumir que, con la adopción de las debidas medidas precautorias, de control del grado de humedad y alternado cuidadoso por tongadas de los diferentes materiales de terraplenado, se podrá alcanzar para el conjunto de la operación un equilibrio casi completo entre los volúmenes de excavación y los de relleno, sin tener que afrontarse operaciones significativas de aportación de préstamos o de salida de excedentes hacia el exterior.

Se señala finalmente en el Estudio que una vez ejecutada la urbanización, las zonas de terreno natural presentarán condiciones favorables para cimentaciones superficiales, mientras que en el caso de los rellenos se deberán realizar estudios específicos. ..."

**A. MEMORIA**

\* **Accesos y servicios afectados**

“... El acceso rodado a la zona se produce en la actualidad a través de una pista de reciente construcción que partiendo del polígono Belartza 1 asciende hasta el pequeño collado situado junto a Belartza Erdikoa. En este punto se retoma el antiguo camino vecinal que asciende hasta la carretera que discurre por el Cordal el Ángel de la Guarda.

Este segundo tramo del itinerario corresponde a una pista de muy limitada funcionalidad viaria.

El conjunto del territorio del sector se conserva con una fisonomía rural y no presenta otras pistas aptas para la circulación rodada.

Los dos cursos de agua que discurren por el sector presentan las siguientes características:

- *El arroyo de la vaguada Iribide, de 500 m de desarrollo longitudinal en sentido Norte Sur a lo largo del sector, se encuentra cubierto en un primer tramo de 370 m con un relleno de tierras. En el extremo Sur del Sector el arroyo drena una cuenca con una superficie total de 0,15 Km<sup>2</sup>, que desagua a través de un caño de Ø 1.200 dispuesto bajo el acceso a Belartza “1”.*

*El fondo de la vaguada, enclavada en el centro del sector, se encuentra ocupado por el relleno de tierras realizado en su día con los excedentes de excavación generados con la construcción del polígono “Belartza 1”. El relleno presenta dos cunetas perimetrales de recogida de aguas y un frente de escollera en la base del talud del relleno.*

*La explanación se desarrolla entre las cotas +110 a +115 y presenta una superficie de plataforma horizontal de unos 32.000 m<sup>2</sup>. Junto al derrame del terraplén delantero y la excavación del vial de acceso, la zona alterada morfológicamente asciende a unos 46.000 m<sup>2</sup>.*

*En el fondo del relleno se dispuso un tubo de drenaje, con un desarrollo longitudinal de 420 m, siguiendo el curso de la regata.*

Sobre él, en años pasados, se realizó el vertido -no extendido ni compactado- de materiales procedentes del movimiento de tierras del Sub-sector “AÑ.13.2 Cantera” - 63.673,79 m<sup>3</sup> según medición de la empresa TOPISA (Anexo “IV” a la presente Memoria)-. El vertido no está reflejado en la cartografía municipal.



El mismo, que responde a un criterio obvio de sostenibilidad ambiental y económica, da respuesta al mandato de equilibrio de tierras en el Sector “AÑ.13 Belartza II”, recogido de en el apartado “II. Criterios y objetivos generales de ordenación la Norma Particular del AU

## A. MEMORIA

"AÑ.13 Belartza II" que engloba a los dos súb-ámbitos de referencia, y, se ha realizado con materiales calizos, de calidad adecuada para su uso como material de explanada -*como se percibe en la fotografía adjunta*-.

- *El arroyo de Errekatxulo, de 350 m de desarrollo longitudinal en sentido Norte Sur a lo largo del sector, se encuentra en estado natural. En su punto bajo drena una cuenca total de 0,12 Km<sup>2</sup> y conecta con una cuneta de hormigón dispuesta en el límite perimetral Este del polígono Belartza "1". Aguas debajo de su curso presenta un tramo cubierto bajo la planta industrial de la empresa Oassa y la carretera N-1, antes de confluencia con la regata Añorga.*

*El sector no cuenta prácticamente con infraestructuras de servicio. Los únicos elementos existentes son los siguientes:*

- *Línea eléctrica aérea de 30 Kv. que atraviesa perimetralmente el sector por su flanco SE. Esta línea presenta dos derivaciones aéreas, una al transformador de Amasorrain y otra a la antigua cantera de Asfaltos de Campezo, encontrándose ya esta línea en la actualidad fuera de servicio.*
- *Conducciones de servicios de agua, telefonía y energía eléctrica al Caserío Belartza Erdikoa.*

\* **Estructura de la propiedad del suelo**

En el Ámbito, con una superficie total de 209.735,387 m<sup>2</sup>, se identifican un total de 13 fincas, todas ellas de titularidad privada.

Como se ha señalado la única edificación existente es el caserío Belartza Erdikoa, situado en su borde sureste, sobre el extremo de la loma que separa las vaguadas de Errekatxulo e Iribide. En él se disponen dos viviendas con una superficie construida total de 330 m<sup>2</sup>(t), y, 241 m<sup>2</sup>(t) de usos auxiliares -*guarda de vehículos, almacén y otros*-.



**Caserío Belartza Erdikoa**

**Cuadro de datos parcelarios, Edificaciones y usos existentes**

Nº Finca	Propietario	FINCAS		USOS EXISTENTES		
		m <sup>2</sup>	% Total	Vivienda		Almacén/ Trastero
				nº	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)
1	Amasorrain Gestión Urbanística S.L.	76.782,51	36,61%			
2	Landu Promozioak S.L.	3.287,26	1,57%			
3	Belartza Garaia C.B.	74.561,91	35,55%			
4	Eduardo Jiménez y otros	9.716,40	4,63%			
5	Ramon Isasa	8.641,27	4,12%			
6	Jose Isasa	4.899,57	2,34%			
7	Ramon Isasa	4.559,85	2,17%	2	330	241
8	Belartza Garaia C.B.	1.837,69	0,88%			
9	Hermanos Altuna Izaguirre	19.207,83	9,16%			
10	SAIBIGAIN XXI	1.160,20	0,55%			
11	SAIBIGAIN XXI	1.982,12	0,95%			
12	SAIBIGAIN XXI	1.232,00	0,59%			
13	Bernabé Urruzola	1.866,77	0,89%			
<b>Total</b>		<b>209.735,38</b>	<b>100,00%</b>	<b>2</b>	<b>330</b>	<b>241</b>

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

##### **4.1. IMPLANTACIÓN EN EL TERRENO**

El desarrollo como espacio de actividad económica del sector “Belartza Alto” está muy condicionado por su posición en una loma elevada, con una pronunciada pendiente, y, situada casi 20 m por encima de los suelos colindantes, a través de los cuales se produce el contacto con el resto de la ciudad y se resuelve el acceso desde y hacia ésta.

Asimismo, resulta determinante el objetivo de la preservación como espacio arbolado de una parte significativa de los suelos del Ámbito, y, en concreto de la vaguada de Errekatxulo, ya que reduce de forma relevante la superficie disponible para el reequilibrio de tierras, y, la configuración de las plataformas de edificación, y, del sistema de accesos.

Para conseguir el equilibrio de tierras -que siguiendo el mandato del Plan General, incorpora los excedentes de materiales de la excavación del Sub-ámbito “AÑ.13.2 Cantera” vertidos recientemente: 67.673,79 m<sup>3</sup>- se propone un sistema de plataformas escalonadas, sensiblemente horizontales y orientadas en dirección este /oeste, a las cotas aproximadas -rasantes de apoyo de las edificaciones- +110,50 m, +119,00 m, y, +120,75 m.

El mismo se apoya sobre el relleno realizado en la vaguada de la regata Iribide-vaguada central, que discurre soterrada bajo el mismo- y, elude afecciones a las vaguadas laterales -Iribide al oeste y Errekatxulo al este- y, en lo posible, a las laderas que las definen.

En ese conjunto de plataformas se implanta el grueso de la edificación -71.339 m<sup>2</sup>(t), que supone un 85,0 % de la edificabilidad total autorizada-. La reducción del espacio susceptible de ocupación obliga a que una parte de esa edificación -plataforma a la cota +110,50 m- deba resolverse, “empotrada” en el terreno, y, parcialmente “bajo rasante”.

El resto del aprovechamiento -12.556 m<sup>2</sup>(t), -el 15,0 % - se dispone en el espacio definido por el bucle del vial de acceso desde Belartza “I” a las plataformas descritas.

Se configura como un conjunto de dos edificios en altura, adosados, en los que los accesos a la diferentes plantas se adaptan a los niveles definidos por el vial. Éste salva la diferencia, de unos 20,00 m, existente entre los extremos del bucle citado, situados a las cotas +81,00 m, el inferior, y, a la +100,30 m, el superior.

El vial, a partir del bucle descrito, continua hacia el este, y, después, gira hacia el norte, bordeando la loma del Cº Belartza Erdikoa, para evitar afecciones a la vaguada de Errekatxulo. Desde él, un “peine” de viales en dirección este / oeste, en fondo de saco, da servicio a las tres plataformas descritas.

En el vértice exterior del bucle -en su extremo oeste- una glorieta resuelve la conexión con el nuevo enlace propuesto para el acceso directo al sector de actividad desde la carretera “G-11”, que, como se argumentará, resulta ineludiblemente necesario para su desarrollo, cualquiera que sea el programa de usos propuesto.

En su extremo superior -plataforma a la cota +120,75 m- el vial conecta con un nuevo camino que repone la conexión con el camino rural de la Loma del Angel de la Guarda.

En todo su trazado, desde la glorieta de la calle Fernando Múgica, en Belartza “I”, hasta su conexión con el camino rural, se le adosa un andén ciclable y peatonal, de pendiente inferior al 6,0% exigido por la normativa de “accesibilidad”, con una sección de 2,0 m + 3,0 m, en su tramo inicial, hasta la plataforma inferior -+110,50 m-, y, de 2,0 m + 2,0 m, en el resto del trazado hasta su conexión con el camino rural descrito.

El borde oeste del Ámbito -ladera que desciende hacia la GI-11- la vaguada de Errekatxulo, y, el tramo final de la pequeña vaguada de la regata Iribide, siguiendo el criterio establecido por ISA del Plan General, se excluyen de la intervención urbanizadora, y, se preservan en su actual estado como espacios arbolados, siguiendo la recomendación del ISA del Plan General.

## 4.2. ZONIFICACIÓN. PROGRAMA DE USOS

Los dos ámbitos de implantación de la edificación descritos se configuran como dos "parcelas" - *parcelas "1" y "2"*- que, de acuerdo con la calificación global del Ámbito, se califican como zonas "b.10 Industria" -*es el tipo de "uso" predominante en ambas*- y, dadas las interrelaciones funcionales y constructivas, ineludiblemente necesarias, entre los diferentes elementos edificados que las componen, se caracterizan como "complejos inmobiliarios".

A través de esa figura de gestión unificada, en un parque de actividad que incluye un componente significativo de actividades comerciales, que requiere niveles de calidad de imagen elevados, se pretende asegurar que la funcionalidad operativa, y, el mantenimiento del viario y los espacios públicos se resuelvan con la eficiencia requerida y sin cargas para el Ayuntamiento.

Las plataformas descritas en la parcela "2", se especializan con vistas a la implantación de usos:

- \* Plataforma "2.A Industrial / Terciaria" (Nivel +110,50 m)
- \* Plataformas "2.B Industrial" (Logística) (Niveles +119,00 m / +120,75 m)

Las dos parcelas definidas se subdividen en sub-parcelas, configuradas por edificios independientes, o, locales diferenciados dentro de los edificios propuestos, las cuales, al efecto de la implantación de actividades, podrán ser objeto, en su caso, de la correspondiente división.

La implantación detallada de los usos de actividad se regula, dentro de las condiciones de uso autorizadas por la normativa del Plan General en las zonas pormenorizadas "b.10", a partir de la tipificación de tres variantes de sub-zonificación, y de su asignación a las diferentes subparcelas o locales identificados en ellas.

Los tipos de "sub-zonificación" establecidos son los siguientes:

- \* **"b.11 Industria"** (*Excluida tolerancia usos terciarios*).

Incluye todas las modalidades de usos industriales asignadas por el Plan General a las parcelas "b.10", compatibles con las condiciones físicas de la implantación, pero excluye cualquier otro uso principal "no industrial" autorizado genéricamente en las parcelas "b.10".

- \* **"b.12 Industria"** (*Tolerancia limitada de usos comerciales*).

Incluye todas las modalidades de usos industriales y los "usos terciarios" autorizados por el Plan General en las parcelas "b.10" compatibles con las condiciones físicas de la parcela, con excepción de los "usos comerciales" "de carácter no singular" (*Mercancía de pequeño volumen de compra habitual*) definidos en el art. "3.3" de la Ley "10/2019 de GEC".

- \* **"b.20 Terciario":**

Incluye todas las modalidades de "usos terciarios" y de "equipamiento" autorizadas por el Plan General en las parcelas "b.10", en las modalidades y con las precisiones normativas que se especifican, en cada sub-parcela, en la ordenanza particular correspondiente.

En cumplimiento de los criterios de restricción de la implantación de este tipo de usos en localizaciones urbanas periféricas como "Belartza Alto", establecidos por la citada Ley "10/2019 de Grandes Establecimientos Comerciales" -*art. "2.2"*- en las parcelas "b.20", se establece la limitación de que la edificabilidad urbanística total destinada a usos "usos comerciales" "de carácter no singular", será inferior a 3.500 m<sup>2</sup>(t), ya se implante en una o varias unidades, y, de que la "sala de ventas" de cualquiera de ellas no podrá superar la superficie de 2.500 m<sup>2</sup>(t).

En consecuencia, debe entenderse que las condiciones generales que establece la Ley citada para la implantación de estos usos, en implantaciones periféricas como Belartza no resultarán aplicables.

Con ese mismo objetivo, la suma de las edificabilidades urbanísticas de "usos comerciales" - "al por menor", "singulares" y otros- que se implanten en el sector -*en las parcelas "b.12" y "b.20" en las que se autorizan*- será inferior a 30.000 m<sup>2</sup>(t), y, no podrá sobrepasar el 30% de la edificabilidad urbanística asignada -25.269 m<sup>2</sup>(t)-.

**A. MEMORIA**

Por otra parte, en cumplimiento de lo establecido por el art. “15.3”, de las NN GG del Plan General, las “actividades comerciales”, en cualquiera de sus modalidades, no podrán superar la superficie de 4.000 m<sup>2</sup>(t) por unidad.

Asimismo, la adscripción, en las sub-parcelas y locales definidos, de una superficie de techo mayoritaria -55.224 m<sup>2</sup>(t), equivalente al 65,83% del total asignado al sector- a la categoría “b.11” de sub-zonificación, que excluye por completo la posibilidad de implantación de “usos terciarios”, garantiza el cumplimiento de la limitación general de implantación de “otros usos compatibles” en las “zonas de uso global” “B.10” establecida en el artículo “15.4” de las NN GG del Plan General.

Con ello el resumen del programa general de usos de actividad propuesto es el siguiente:

\* Parcela “1”:

◦ “b.12 Industria con tolerancia limitada de usos comerciales”: .....	6.642 m <sup>2</sup> (t)
◦ “b.20 Terciario”	
- Hotel: .....	4.000 m <sup>2</sup> (t)
- Comercio (No singular. 3º Categoría):.....	1.907 m <sup>2</sup> (t)
Total: .....	5.907 m <sup>2</sup> (t)
Total Parcela “1”:	12.549 m <sup>2</sup> (t)

\* Parcela “2”:

◦ <u>Plataforma “2.A Industrial / Terciaria” (Nivel +110,50 m):</u>	
- “b.11 Industria excluida tolerancia de usos terciarios”:.....	8.412 m <sup>2</sup> (t)
- “b.12 Industria con tolerancia limitada de usos comerciales”: .....	13.500 m <sup>2</sup> (t)
- “b.20 Terciario”	
. Estación de servicio: .....	100 m <sup>2</sup> (t)
. Comercio (No singular. 3º Categoría):.....	1.593 m <sup>2</sup> (t)
. Hostelería y restauración: .....	930 m <sup>2</sup> (t)
Total: .....	2.623 m <sup>2</sup> (t)
Total Plataforma “2.A”:	24.534 m <sup>2</sup> (t)
◦ <u>Plataformas “2.B.1 / “2.B.2 Logística”:</u>	
b.11 Industria (Logística. Excluida tolerancia usos terciarios):	
- Plataforma “2.B.1”: .....	32.548 m <sup>2</sup> (t)
- Plataforma “2.B.2”: .....	14.264 m <sup>2</sup> (t)
Total Plataformas “2.B”:	46.812 m <sup>2</sup> (t)

Total “Parcela “2”:

\* Total Sub-ámbito “AÑ.13.1”:

◦ Limitaciones PGOU / Ley GEC “19/2019”:	
- Total (0,40 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> x 209.781 m <sup>2</sup> ):.....	83.894 m <sup>2</sup> (t)
- Industria min. (60,00 % x 83.894 m <sup>2</sup> (t)):.....	50.346 m <sup>2</sup> (t)
- Terciario max. (40,00 % x 83.894 m <sup>2</sup> (t)): .....	33.558 m <sup>2</sup> (t)
- “Establecimientos comerciales” (Edificabilidad máxima): (0,30 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> x 83.911 m <sup>2</sup> (t)):.....	25.168 m <sup>2</sup> (t)
- “Comercio no singular” consideración GEC: .....	>3.500 m <sup>2</sup> (t)
◦ Propuesta:	
- Edificabilidad total: .....	83.894 m <sup>2</sup> (t)
- Edificabilidad “Industria” (Excluida tolerancia usos terciarios principales):.....	55.224 m <sup>2</sup> (t)
- Edificabilidad “usos terciarios” o tolerancia “usos terciarios”: .....	28.670 m <sup>2</sup> (t)
- Edificabilidad máx. “establecimientos comerciales” autorizada:.....	24.671 m <sup>2</sup> (t)
- Edificabilidad “establecimientos comerciales no singulares”: .....	3.499 m <sup>2</sup> (t)

Como se ha comentado anteriormente, con este programa, que se ajusta a las previsiones y determinaciones del Plan General, se busca una respuesta precisa a la demanda de usos de actividad económica existente en la periferia metropolitana, aprovechando la óptima posición de “Belartza Alto” en el sistema de comunicaciones, pero, excluyendo la posibilidad de implantación de “grandes equipamientos comerciales de carácter no singular”, y, por tanto, la aplicación de las condiciones y restricciones establecidas en la Ley “10/2019” para este tipo de implantaciones en localizaciones urbanas periféricas.

#### 4.3. SUB-PARCELACIÓN Y EDIFICACIONES

##### \* Parcela "1" (Edificio Industrial / Terciario)

Con una superficie de 10,746 m<sup>2</sup>, se le asignan unas edificabilidades de 12.549 m<sup>2</sup>(t) destinada a usos principales, y, de 3.321 m<sup>2</sup>(t) destinada a usos auxiliares (*aparcamiento*) "sobre rasante".

Se divide en dos sub-parcelas –"1.1" y "1.2"- ocupadas por dos cuerpos de edificación sobre rasante diferenciados, aunque adosados. Los usos asignados buscan optimizar su posición singular en el acceso al parque de actividad, y, su visibilidad desde el sistema viario metropolitano.

##### ◦ Sub-parcela "1.1" ("b.20 Terciario. Hotel")

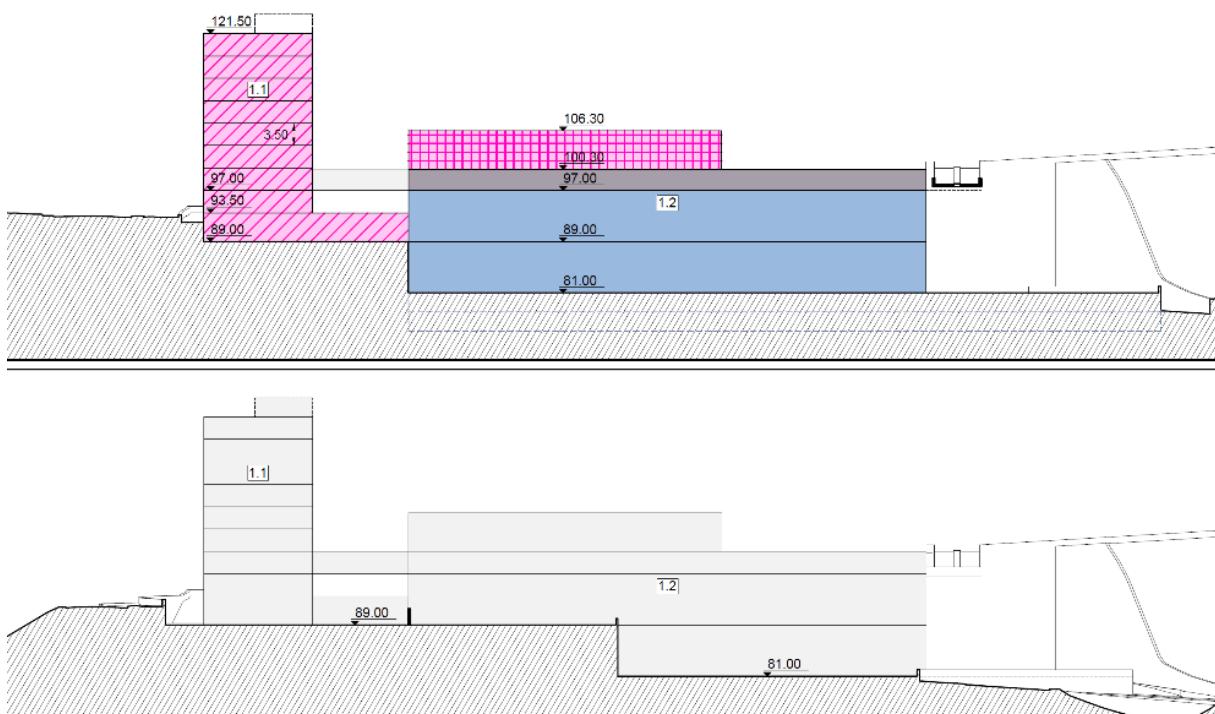
Ocupada por un edificio en torre destinado a la implantación de un "hotel de carretera". Con 8 plantas -*planta de 17,00 m x 25,00 m*- el núcleo de comunicaciones verticales adosado en su fachada norte, y, una planta baja más amplia que deberá acoger los accesos y servicios generales. Ésta se adosa al edificio que ocupa la sub-parcela "1.2". Se asigna a la sub-parcela una edificabilidad de 4.000,00 m<sup>2</sup>(t) (sr).

En su fachada sur dispone de una playa de acceso y aparcamiento -36 plz- situada a la cota +89,00 m, con acceso desde el vial de conexión con Belartza "I".

El acceso al vial es común con el de la playa de acceso y maniobra de la sub-parcela "1.2" colindante, y se dispone sobre suelos pertenecientes a ésta, que quedarán sometidos a la correspondiente servidumbre a favor de la sub-parcela "1.1".

Asimismo, dado que la dotación de aparcamiento prevista en la playa descrita no llega a cumplimentar la exigencia del Plan General -*art. 63 de las NN GG: 2,0 plz/hab.*- se prevé que la dotación propuesta en la planta "III" de las sub-parcela "1.2" -*nivel +97,0 m, de servicio a la instalación comercial de la planta "IV" de la sub-parcela "1.2"*- sirva también al hotel, disponiéndose un paso directo a la planta "III" del hotel, situada a ese mismo nivel.

La sub-parcela constituirá un elemento de titularidad diferenciada, no divisible a los efectos de esa titularidad y de la implantación de actividades.



**A. MEMORIA**

◦ **Sub-parcela "1.2"**

Ocupada por un pabellón rectangular de 4 plantas -*planta de 41,00 m x 81,00 m*- con su frente norte adosado al terreno, que se destina, en plantas superpuestas, a usos diferentes.

Se la asigna una edificabilidad total 8.549,00 m<sup>2</sup>(t) (sr).

Las dos primeras plantas -*3.321,00 m<sup>2</sup>(t) cada una*-, situadas a las cotas +81,00 y +89,00 m, se destinan a usos industriales -*"b.12 Industria con tolerancia limitada de usos comerciales"*-.

Disponen de playas de acceso y aparcamiento independientes en su fachada sur, con acceso desde el vial de conexión con "Belartza "I" -*el de la planta "II" compartido con el hotel de la sub-parcela "1.1", como se ha comentado*-.

En ellas, pendiente la definición del uso específico a implantar en los locales descritos, se dispone una dotación de aparcamiento suficiente para el caso de implantación de usos específicamente industriales.

Para el caso de la eventual implantación de los "usos comerciales singulares" autorizados exigiera una dotación más alta, se prevé la posible disposición de dos plantas de sótano adicionales destinadas a ese uso auxiliar.

La planta "III" -*nivel +97,00 m / "b.20 Terciario. Uso auxiliar de aparcamiento"*. 3.3- se destina exclusivamente a aparcamiento de servicio a la instalación "comercial no singular" prevista en la planta "IV", y, como se ha señalado, dará también servicio al hotel de la sub-parcela "1.1" -*3.321,00 m<sup>2</sup>(t) (no computable sr) capacidad estimada: 100 plz.*-.

La planta "IV" -*nivel +100,30 m / "b.20 Terciario. Comercial no singular"*- se destina a la implantación de una instalación comercial del tipo reseñado.

Ésta la ocupa parcialmente, dejando una playa de acceso y aparcamiento en su parte este. El acceso -*así como al aparcamiento de la planta "III"*- se produce, desde el siguiente tramo del vial de acceso -*a la cota +100,30 m*- por medio de una rampa adosada a la fachada este del edificio.

En el tramo inicial del carril de desvío para acceder a la instalación se dispone una bahía de "carga y descarga", que evita el acceso de camiones, más restringido funcionalmente, a la playa de aparcamiento.

La sub-parcela constituirá un elemento de titularidad diferenciada, compartida entre los titulares de sus diferentes plantas, que serán indivisibles, y, alojarán actividades diferenciadas. Estas son las siguientes:

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

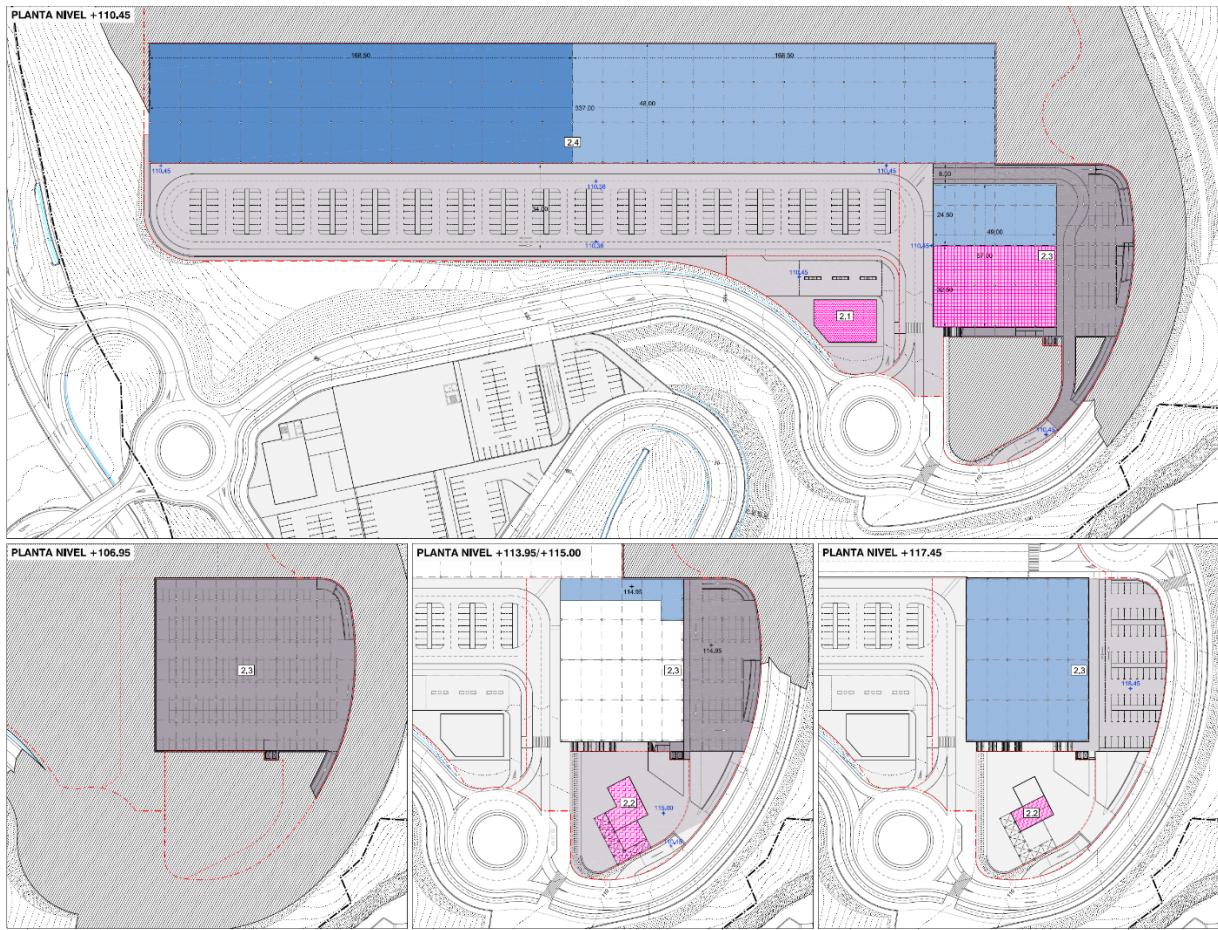
La planta "c", destinada a aparcamiento auxiliar, será un elemento anejo a la unidad "d" y a la sub-parcela "1.1 Hotel", en las condiciones que deberá establecer el proyecto reparcelatorio.

\* **Parcela "2"**

Con una superficie de 89.717 m<sup>2</sup>, contiene al resto de las sub-parcelas y edificaciones ordenadas. Se le asigna una edificabilidad urbanística total -*"usos principales" "sobre" o "bajo rasante"*- de 71.345 m<sup>2</sup>(t).

Está configurada por las tres plataformas escalonadas descritas, que resuelven la adaptación de la implantación de las edificaciones a los fuertes desniveles del terreno, las cuales disponen de accesos viarios y, condiciones de uso diferenciadas:

**Plataforma "2.A Industrial / Terciaria" (Nivel +110,45 m)**



Situada a la cota +110,45 m -cota de apoyo de las edificaciones, con pendiente descendente en la playa exterior de aparcamiento, hacia su borde sur, para evacuación de aguas: 2,0 %— ocupa el frente inferior de la parcela, abierto hacia el paisaje en dirección sur.

En ella se disponen las siguientes sub-parcelas y edificaciones:

- Sub-parcela "2.1" ("b.20 Terciario. Comercial: Estación de servicio / Hostelería -"Drive Thru"-").

Se le asigna una edificabilidad de 400 m<sup>2</sup>(t), y, se prevé, en principio que 100 m<sup>2</sup>(t) se destinen a "estación de servicio" y 300 m<sup>2</sup>(t) a hostelería en la modalidad "drive thru", pero se autoriza la posible supresión de la estación de servicio -calificada por la Ley "10/2019, GEC" como un uso comercial singular- y la implantación de otras modalidades de hostelería.

La sub-parcela constituirá un elemento de titularidad diferenciada, no divisible. a los efectos de esa titularidad.

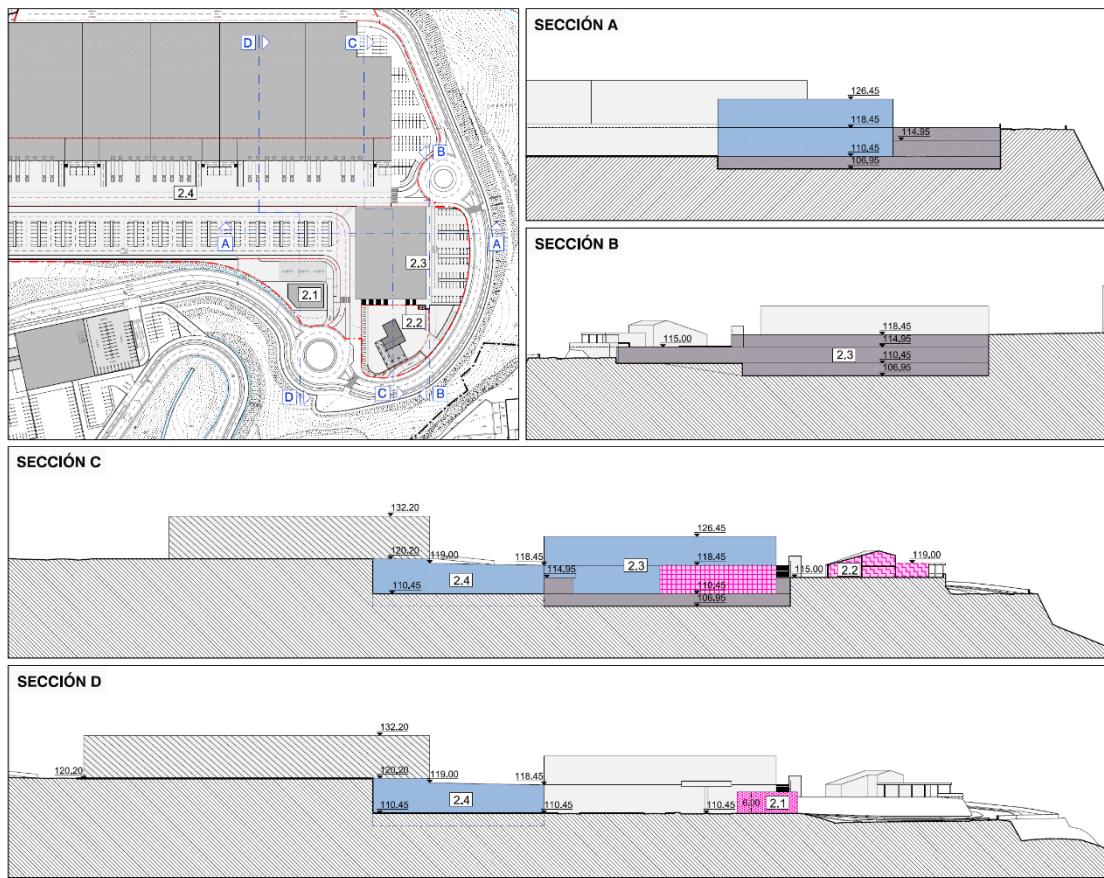
La implantación de actividades diferencias se autorizará exclusivamente en el caso de que una de ellas de la de "estación de servicio".

- Sub-parcela "2.2" ("b.20 Terciario. Comercial: Hostelería).

Configurada por el Cº Belartza Erdikoa, que, siguiendo al indicación del Plan General, se consolida -436 m<sup>2</sup>(t), según referencia catastral- y diversos suelos anejos que se sitúan a la cota +115,00 m. Se destina a usos de hostelería y restauración convencionales y se plantea un incremento de la edificabilidad asignada -hasta un total de 630 m<sup>2</sup>(t)- que permitirá adosar algún elemento edificado en planta baja, ampliando los espacios de servicio al público.

Se prevé un acceso directo, a nivel, al aparcamiento de uso público previsto en la parcela “2.4”, contigua, que permitirá también el acceso de carga y descarga. Éste también podrá realizarse desde el exterior a través de la rampa de acceso al vial principal

La sub-parcela constituirá un elemento de titularidad diferenciada, no divisible a los efectos de esa titularidad y de la implantación de actividades.



### - Sub-parcela “2.3”

Configurada por un edificio en dos plantas, de 8,00 m de altura cada una, con la segunda planta dispuesta a la cota +118,45 m, al nivel de la plataforma “2.B.1” que conforma un rectángulo de 49,00 m de fondo X 65,00 m de frente -modulación indicativa de 16,00 m de frente x 8,00 m de fondo + 0,50 m de fachadas o muros, que se podrá transformar en una modulación de 8,00 m x 8,00 m +muros en las plantas de aparcamiento en sótano-.

La mitad de una de esas dos plantas -*en principio al nivel +110,45 m. Edificabilidad: 1.593 m<sup>2</sup>(t)*- se destina a “comercio no singular” –*b.20. Comercio no singular*– completando, con la edificabilidad asignada a la sub-parcela “1.1”, el total máximo de edificabilidad de este tipo autorizado en el Ámbito. Esta instalación podrá disponerse indistintamente en las plantas “b” y “c”, de la edificación.

El resto de esa planta y la planta superior se destinan al uso “b.12 Industria con tolerancia limitada de usos comerciales”, en el que el “comercio no singular” queda excluido -1.696  $m^2(t)$  en el nivel +110,45 m, y, 3.392  $m^2(t)$  en el nivel +118,45 m-. En ambos casos, una parte de esa edificabilidad se dispone en “entreplanta”.

Un planta de sótano completa, y, otras dos en el lado “contra terreno” -lado este- bajo el aparcamiento en superficie propuesto al nivel +118,45 m, se destinan a este uso, con un total estimado, incluido el aparcamiento en superficie, de unas 347 plazas.

Opcionalmente, en el caso de que el programa de usos comerciales autorizado exija una dotación de aparcamiento más elevada, se autoriza la disposición de dos plantas adicionales de sótano con ese fin.

**A. MEMORIA**

El acceso al aparcamiento se produce por la planta baja del edificio en su esquina noroeste, al nivel +110,45, e incluye la posibilidad de carga y descarga de mercancías, en ese nivel. La salida, que incluye un ramal directo desde el nivel inferior - +106,95 m- que confluye con la salida de las otras dos plantas, se dispone en el borde sur de la parcela "2.3".

Una batería de ascensores une todos los niveles incluyendo el nivel +114,95 m en el que se sitúa el Cº Belartza Erdikoa destinado a restauración.

La sub-parcela constituirá un elemento de titularidad compartida entre los titulares de los diferentes elementos en los que se divida, que podrán alojar actividades diferenciadas.

A los efectos de la implantación de actividades y asignación de titularidades diferencias, se identifican, en principio, tres elementos diferenciados:

- "a" (Niveles "-I": +107,0,0 m / "I": +110,0 m / "II": +115,0 m)
- "b" (Nivel "I": +110,0 m)
- "c" (Nivel "II": +118,0 m)

El elemento "a", destinado a "aparcamiento", será indivisible y de titularidad compartida entre los demás elementos que se configuren en la sub-parcela, en las condiciones que establezca el proyecto reparcelatorio.

Los elementos "b" y "c" podrán dividirse con las siguientes condiciones:

- La instalación de "comercio no singular" será indivisible.
- Superficie edificable mínima : ..... 784,00 m<sup>2</sup>(t)
- Frente mínimo a la fachada de acceso correspondiente: ..... 16,00 m.  
(Ocupará todo el fondo de la edificación)

**Sub-parcela "2.4"**

La edificación se dispone, con su solera a la cota +110,45, en semisótano, "contra-terreno" -de hecho una parte relevante de la edificabilidad asignada reúne, por su configuración física, condiciones para su consideración como edificabilidad "bajo rasante"- conformando un rectángulo de 49,00 m de fondo y 337,00 m de frente -modulación indicativa de 12,00 m de frente x 16,00 m de fondo + 0,5 m de fachadas o muros- a modo de zócalo edificado de la plataforma superior, la cual, en su borde sur se sitúa a la cota +118,45 m -8,00 m de altura edificable-.

Se le asigna una edificabilidad total de 16.823 m<sup>2</sup>(t), de la que, la mitad -8.412 m<sup>2</sup>(t)- se califica como zona "b.11 Industria excluida tolerancia de usos terciarios", y, la otra mitad como "b.12 Industria con tolerancia limitada de usos comerciales".

Se prevé que una parte de la edificabilidad se disponga en entreplantas -4,00%-.

El módulo de estructura de fondo -16,00 m- resulta sobrepuerto por la edificación de la parcela "2.5" de la plataforma "2.B.1" -cota +119. En el apoyo de la fachada- permitiendo la modulación propuesta la coordinación de ambas estructuras.

Se prevé genéricamente la posible disposición de una planta de sótano destinada a aparcamiento en la totalidad de la superficie de la parcela, para poder resolver la dotación correspondiente en el caso de que la implantación de usos comerciales -en la parte de la parcela en la que se autoriza- lo exija.

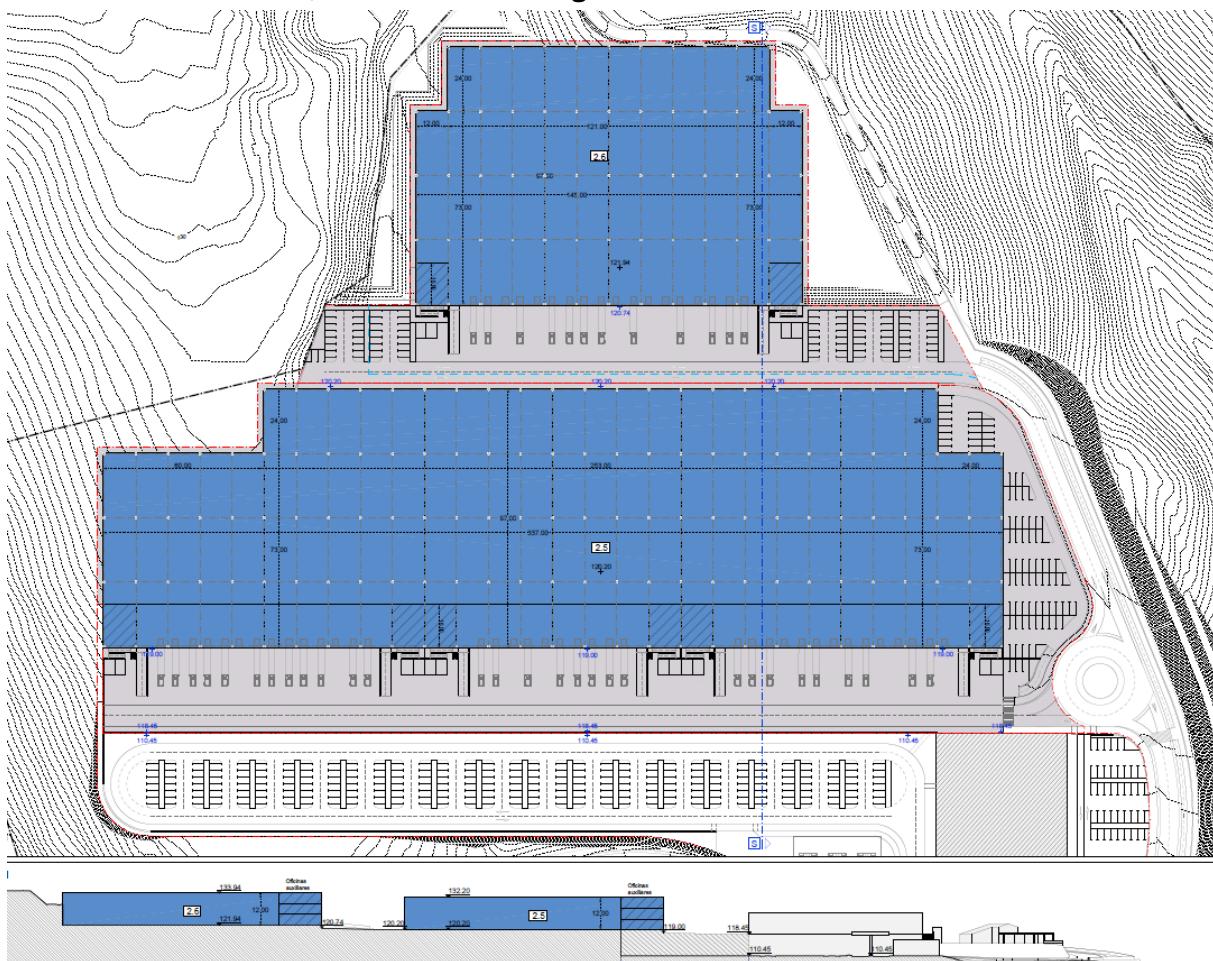
La implantación podría ejecutarse de forma diferida en la parte descubierta de la parcela -playa de aparcamiento- en el caso de que un cambio futuro de uso lo exigiera.

La sub-parcela constituirá un elemento de titularidad compartida entre los titulares de los diferentes elementos en los que se divida, que podrán alojar actividades diferenciadas.

Condiciones de subdivisión:

- Superficie edificable mínima : ..... 576,00 m<sup>2</sup>(t)
- Frente mínimo a la fachada de acceso: ..... 12,00 m.  
(Ocupará todo el fondo de la edificación)

**Plataformas "2.B.1/2.B.2 Industrial. Logística"**



- **Plataforma "2.B.1" Sub-parcela "2.5" (Nivel +119,00 m)**  
("b.11 Industria . Excluida tolerancia usos terciarios. Logística)

Configurada por un único edificio rectangular de 337,00 m de frente y 97,00 m de fondo, - *modulación indicativa de 12,00 m de frente x 24,00 m de fondo + 0,5 m de fachadas o muros*- al que se eliminan varios módulos en su frente trasero, en ambas esquinas, para adaptarlo al espacio disponible.

Se califica como zona "b.11 Industria excluida tolerancia de usos terciarios", y, se prevé destinar de forma específica y exclusiva a actividades logísticas.

Se le asigna una edificabilidad total de 32.548 m<sup>2</sup>(t), de la que 1.875 m<sup>2</sup>(t) corresponde a entreplantas destinadas a oficinas y usos auxiliares, y, el resto -30.673 m<sup>2</sup>(t)- al uso principal. La altura de edificación es 12,00 m, si bien, solera de la edificación se sitúa 1,20 m sobre la rasante de urbanización en el frente fachada, conformando un muelle de carga.

La sub-parcela constituirá un elemento de titularidad compartida entre los titulares de los diferentes elementos en los que se divide, que podrán alojar actividades diferenciadas.

Condiciones de subdivisión:

- Superficie edificable en planta mínima: ..... 3.492,00 m<sup>2</sup>(t)
- Frente mínimo a la fachada de acceso: ..... 36,00 m.  
*(Ocupará todo el fondo de la edificación)*

**A. MEMORIA**

- Plataforma "2.B.2" Sub-parcela "2.6" (Nivel +119,00 m)  
(*"b.11 Industria . Excluida tolerancia usos terciarios. Logística"*)

Configurada por un único edificio rectangular de 145,00 m de frente y 97,00 m de fondo, - *modulación indicativa de 12,00 m de frente x 24,00 m de fondo + 0,50 m de fachadas o muros-* al que se eliminan un módulo en cada esquina, en su frente trasero, para adaptarlo al espacio disponible.

Se califica como zona "b.11 Industria excluida tolerancia de usos terciarios", y, se prevé destinarn de forma específica y exclusiva a actividades logísticas.

Se le asigna una edificabilidad total de 14.264 m<sup>2</sup>(t), de la que 775 m<sup>2</sup>(t) corresponde a entreplantas destinadas a oficinas y usos auxiliares, y, el resto -13.469 m<sup>2</sup>(t)- al uso principal.

La altura de edificación es 12,00 m, si bien, solera de la edificación se sitúa 1,20 m sobre la rasante de urbanización en el frente fachada, conformando un muelle de carga.

La sub-parcela constituirá un elemento de titularidad compartida entre los titulares de los diferentes elementos en los que se divida, que podrán alojar actividades diferenciadas.

Condiciones de subdivisión:

- Superficie edificable en planta mínima:..... 3.492,00 m<sup>2</sup>(t)
- Frente mínimo a la fachada de acceso: ..... 36,00 m.

*(Ocupará todo el fondo de la edificación)*

#### **4.4. ORDENACIÓN DEL ESPACIO NO EDIFICADO. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

La propuesta de preservación de la vaguada de Errekatxulo, con un arbolado de ribera de evidente calidad y madurez, y, el mantenimiento de su curso, con su flora y fauna asociadas, supone una mejora medioambiental radical respecto al impacto producido por la ordenación pormenorizada consolidada por el Plan General, que se revisa.

Sin embargo, el objetivo de reducir la ocupación del nuevo desarrollo proyectado obliga a la disposición de taludes de pendiente elevada, que producirán un impacto visual de cierta relevancia - *contenciones de la plataforma del vial principal de acceso a todo lo largo de su recorrido, y, borde oeste de la plataforma de la parcela "b.20/2.1"-*.

Con el objetivo de reducir ese impacto se plantean soluciones de "muro verde" - *tierra armada revegetada, con una pendiente "2V/1H"-* con bancadas horizontales -2,00 m de anchura- para la plantación de arbolado, en los tramos de mayor altura.

En total se ordenan 81.034 m<sup>2</sup> de zonas verdes y espacios libres que suponen el 38,64 % de la superficie del Ámbito.

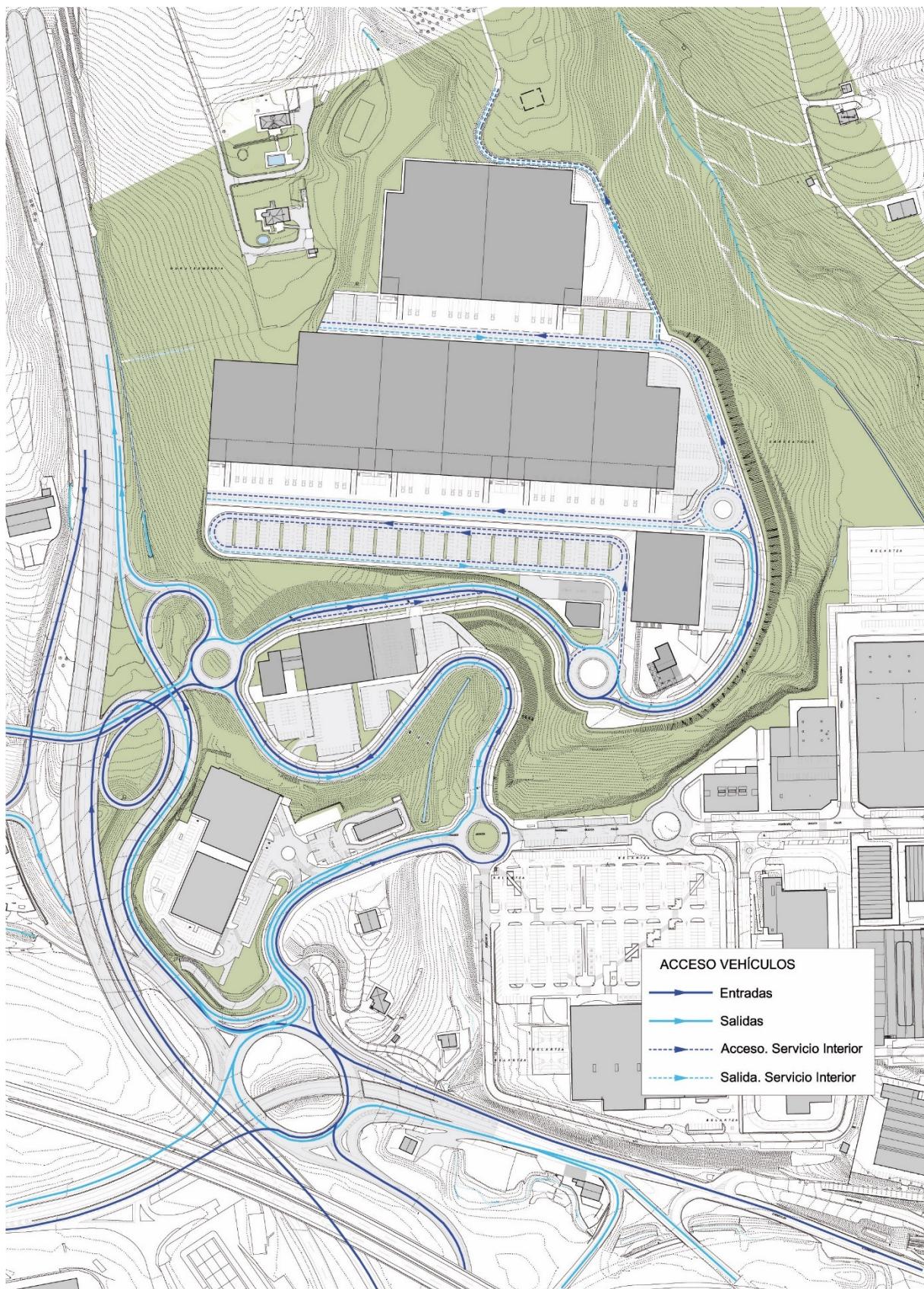
Otro aspecto relevante desde una perspectiva visual y ambiental es la integración de las playas de aparcamiento necesarias. En las de mayor dimensión - *Plataforma "A. Industrial / Terciaria" situada al nivel +110,0 m-* se propone un tratamiento arbolado de las mismas, y, la pavimentación de las plazas de aparcamiento con adoquín perforado, solución que asimismo mejorará la permeabilidad de las superficies afectadas, reduciendo las escorrentías.

Además, de acuerdo con las previsiones del "estudio ambiental estratégico" se proponen diversas medidas de restauración y mejora ambiental - *plantación de las zonas afectadas por las obras, hidrosiembra de herbáceas y leñosas, recuperación de las zonas de bosque y vegetación autóctona a preservar y creación de sendas balsas de anfibios en las vaguadas de Irubide y Errekatxulo-* con una inversión total de unos 98.000,00 €.

Asimismo, en cumplimiento de la exigencia establecida expresamente en el "Informe de Alcance" emitido por la Dirección de Administración Medioambiental, se prevé una intervención compensatoria de las afecciones producidas por el nuevo desarrollo sobre las áreas de arbolado de interés existentes en el Ámbito, consistente en la restauración de zonas boscosas de bosque mixto en el entorno del monte Ulia, sobre terrenos de propiedad del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián - *un total de 10 ha. con una inversión estimada de 72.500,00 €.*

#### 4.5. RED VIARIA

##### Esquema viario



**A. MEMORIA**

La configuración general de la red viaria proyectada conformada, fundamentalmente, por el vial principal de acceso al “parque de actividad” que asciende desde la glorieta de la calle Fernando Múgica, en “Belartza I”, se ha descrito ya anteriormente en la presente memoria -*apartado “4.1 Descripción de la ordenación. Implantación en el terreno”*-.

Con una sección de dos carriles de 3,50 m y arcenes de 1,00 m a cada lado, y, un trazado en “S”, para salvar el fuerte desnivel existente con la pendiente máxima admitida por la normativa de accesibilidad -6,0 % - para los viales urbanos, asciende desde la glorieta citada, situada a la cota +68,0 m, hasta su conexión con el nuevo camino rural que da acceso al camino del cordal de la loma del Angel de la Guarda, a la cota +120,30 m, en la plataforma “2.B.2” de acceso a la parcela “2.6”. Sus diferentes tramos se identifican en el plan parcial como ejes “1” / “2”/ “3” / “6” (*tramo inicial en pendiente*).

En su tramo inicial -*eje “1”*-, el vial da acceso a las playas de aparcamiento y servicio de las plantas inferiores de los edificios de la parcela “1”.

Este tramo termina en el vértice exterior del segundo bucle de la “S” del trazado -*en su extremo oeste*- a la cota +95,00 m, en una glorieta que resuelve la conexión con el nuevo enlace completo propuesto para el acceso directo al sector desde la carretera “G-11”.

A partir de esta glorieta, el vial continua hacia el este, da acceso a las plantas superiores de la parcela “1” -*a la cota +100,3 m, con un carril adicional para entrada y salida de vehículos, que en su tramo inicial podría albergar una parada de autobús y/o un bahía de carga y descarga de mercancías*- y, acomete a una nueva glorieta a la cota +108,50 m, que resuelve el acceso a plataforma “2.A” -*acceso a edificios a la cota +110,45 m*-.

A partir de la salida de la glorieta, gira hacia el norte, bordeando la loma del Cº Belartza Erdikoa, para evitar afecciones a la vaguada de Errekatzulo. Desde él, un “peine” de viales en dirección este / oeste, en fondo de saco, da servicio a las dos plataformas superiores.

En el encuentro con el acceso a la plataforma “2.B.1” -*nivel +118,50 m, con el acceso a edificios a la cota +119,00 m*- se dispone una tercera glorieta, desde la que el vial continua hasta la plataforma “2.B.2” situada a la cota +120,74 m -*acceso a edificios*-.

En todo su trazado, desde la glorieta de la calle Fernando Múgica, en Belartza “I”, hasta su conexión con el camino rural, se le adosa un andén ciclable y peatonal, con una sección de 2,0 m + 3,0 m, en su tramo inicial, hasta la plataforma inferior -+110,50 m-, y, de 2,0 m + 2,0 m, en el resto del trazado hasta su conexión con el camino rural descrito.

Los viales de servicio a las plataformas de apoyo de la edificación se disponen, como se ha comentado, “en peine” a partir del vial de acceso, en “fondo de saco”, con un trazado recto, y, un perfil horizontal:

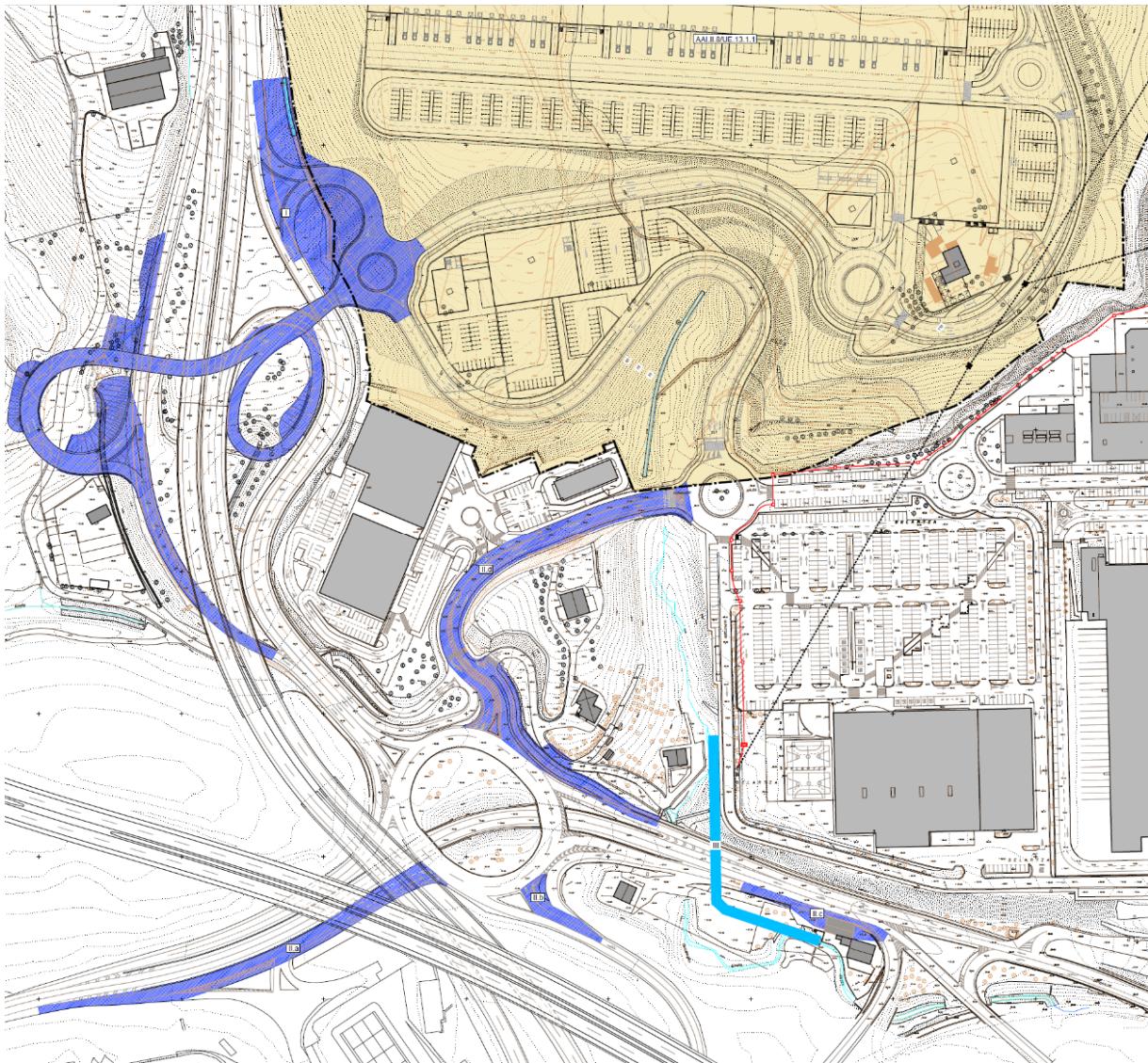
- \* Eje “3” (*Plataforma “2.a”*)
- \* Eje “4” (*Plataforma “2.B.1”*)
- \* Eje “6” (*Tramo final*) (*Plataforma “2.B.2”*)

En todos los casos, en los viales de servicio de las playas de aparcamiento previstas en las tres plataformas se proponen soluciones de “uso compartido” con prioridad peatonal.

El sistema de accesos viarios a “Belartza Alto” se diseña a partir de los requerimientos formulados en el “Análisis del impacto de tráfico del Parque de Industrial o Mixto en Belartza Alto”, anexo al presente documento, que ha señalado además de la necesidad de los enlaces directos a la Autovía GI-11-*obra exterior* la de diversas obras de mejora de la capacidad en la glorieta de Irubide que enlaza la GI-11/ N-634. Todas estas obras externas se deberán realizar con cargo al Ámbito “AÑ.13.1 Belartza Alto”:

- \* II.a Duplicación del carril de espera en la salida oeste desde la N-634 a la glorieta.
- \* II.b Duplicación del carril de espera en la salida de la Variante Errepidea a la glorieta.
- \* II.c Duplicación del carril de espera en la salida desde la glorieta a la N-634 sentido Donostia / N-1 (*Exige la demolición del edificio anejo a la casa “Irubide” -desocupado actualmente-*)
- \* II.d By-pass de acceso directo desde la N-634 a Fernando Múgica Kalea y ampliación de carriles entre glorietas.
- \* II.e Duplicación del carril de espera en el acceso del vial de conexión de “Belartza Alto” con “Belartza (I)” a la glorieta de Fernando Múgica Kalea. (*Incluida en la urbanización del Ámbito “AÑ.13.1”*)

A. MEMORIA



La coherencia urbanística del enlace directo a la carretera "G-11" propuesto, se argumenta en el apartado "6" de la presente Memoria.

El mismo resulta estrictamente necesario para el desarrollo de cualquier programa de usos de actividad en el Sector "Belartza Alto", que, el acceso a través de la glorieta y la calle Fernando Múgica, y, la glorieta de Irubide, en actualidad notablemente saturados en horas punta, no soportaría en condiciones adecuadas de servicio.

Se resuelve como un enlace completo, cuyos ramales, como se ha comentado, acometen a la primera glorieta -*cota +95,00m* - prevista en el vial de acceso al sector desde "Belartza "I".

Los ramales conectan en todos los casos a los ramales ya existentes de conexión de la GI-11 con la glorieta de Irubide, que enlaza la GI-11 con la N-634, sin afecciones directas al tronco principal de la GI-11, y, resuelven los movimientos de acceso y salida de "Belartza Alto" hacia la GI-11, en ambos sentidos, sin afecciones a esta glorieta.

El enlace permitirá una operatividad plena para las actividades lógísticas proyectadas, netamente mayoritarias en el programa propuesto, operatividad que se reduciría de forma drástica en caso de eliminarse el mismo, introduciendo conflictos difícilmente resolubles en los niveles de servicio de la glorieta de Irubide, y, deteriorando de forma relevante la funcionalidad de las áreas de actividad, en los términos municipales de Donostia y Usurbil, que en la actualidad se sirven de ella.

**Transporte público y "no motorizado"**



En lo que respecta al transporte público, se prevé la prolongación de la línea que actualmente da servicio a Belartza "I" hasta la glorieta de acceso a la plataforma "2.A Industrial / Terciaria", en la que resulta previsible una mayor demanda de uso, y las intervenciones proyectadas en la calle Fernando Múgica y la glorieta de Irubide incluyen la resolución de la conexión de los andenes peatonal y ciclista proyectados con la red de Belartza "I" y, a través de los existentes en el lado norte de la N-634, con Añorga.

#### 4.6. APARCAMIENTO

La dotación de aparcamiento requerida por el desarrollo del sector queda definida por la normativa del Plan General aplicable -*art.63.3 de las NN GG*-. Ésta, en un sector industrial convencional, remitiría la definitiva concreción de la dotación al momento de la concesión de licencia de actividad, en función del uso específico a implantar, resolviéndose, en su caso, los déficits de dotación resultantes de la dotación general del sector, en el interior de la parcela afectada.

Sin embargo, la ordenación propuesta, que se basa en la previsión de la ejecución completa y unitaria de la urbanización y la edificación en las dos grandes parcelas proyectadas, con una definición de usos relativamente precisa, pero abierta en una parte del programa, lo que puede dar lugar a unas necesidades de dotación diversas, complica la instrumentación de ese criterio.

En principio, se plantea una resolución definitiva, en la obra a realizar, de la dotación ofertada, aplicando los criterios normativos del Plan General.

Se estima que esta dotación debe resolver las necesidades del programa de usos previsto por la promoción del sector, pero resultaría insuficiente en el caso de, finalmente, se agoten las posibilidades de implantación de usos comerciales establecidas por la normativa, dada su mayor exigencia de aparcamiento.

Para abordar el problema, en el caso de la parcela "1", se plantea la posibilidad opcional de realizar dos plantas de aparcamiento en sótanos en la sub-parcela "1.2", en la que puede producirse esa situación de mayor demanda -*plantas "I" y "II", que podrían destinarse a "usos comerciales singulares"*-.

Dada la imposibilidad de instrumentar esa opción con posterioridad a la edificación de la sub-parcela, en su caso, la misma deberá concretarse y abordarse en la solicitud de licencia correspondiente.

En el caso de la parcela "2", en la que se dan opciones similares en las sub-parcelas "2.3" y "2.4", se plantea la posibilidad de una planta adicional de sótano, en ambas parcelas:

- \* 1 planta, adicional a la ya propuesta en la sub-parcela "2.3", que, al igual que en la parcela "1", debería ejecutarse con la edificación.
- \* 1 planta en la sub-parcela "2.4", que si se dispone bajo la edificación debería realizarse con ésta, pero que podría también disponerse en el subsuelo de la playa de aparcamiento aneja, ejecutándose con posterioridad.

El cuadro adjunto recoge las necesidades de aparcamiento resultantes en las hipótesis de uso de demanda máxima y mínima, y, la dotación propuesta, que, o, cumplimenta la exigencia máxima, o, se sitúa en una situación intermedia entre ambas. La exigencia máxima supone la aplicación a todos los usos comerciales la dotación prevista por el Plan General para los "usos comerciales de venta al detalle de productos de consumo".

Con las posibles ampliaciones de la oferta de aparcamiento descritas anteriormente -*u otras soluciones singulares en el interior de las parcelas*- la dotación proyectada condicionará la implantación de usos en el sector, si bien el Ayuntamiento podrá modular discrecionalmente, de acuerdo con lo previsto por el art. "63.3.B.b" del Plan General, la dotación exigida en las modalidades de uso comercial con una menor exigencia dotacional.

A partir de esa capacidad discrecional de reducir la dotación de aparcamiento exigida por parte del Ayuntamiento, en el caso de las parcelas "2.5" y "2.6" destinadas específicamente a "usos de almacenamiento logístico", se propone en estos casos reducir la dotación obligatoria a 0,3 plz/100 m<sup>2</sup>(t) -*frente a la dotación genérica exigida por el Plan General para los usos industriales comunes: 1,0 plz/ 100 m<sup>2</sup>(t)*- dados los "ratios" de ocupación de operarios previstos en este tipo de actividad, notablemente inferiores a los de la industria convencional.

A. MEMORIA

**DOTACIÓN DE APARCAMIENTO PROPUESTA**

PARCELAS	USOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA						DOTACIÓN APARCAMIENTO					
		Usos principales				Total	Usos aux. (No comp.)	(Comerciales 3 <sup>a</sup> categoría: < 2.000 m <sup>2</sup> (t))					
		"b.11 Industria" (Excluida toler. usos terciarios)"	"b.12 Industria" (Toler. limit. usos comerciales)	"b.20 Usos terciarios"	m <sup>2</sup> (p)	m <sup>2</sup> (t)		m <sup>2</sup> (t)	Estándar dotación	Exigida (máxima)	Exigida (mínima)	Propuesta	
<b>1. Edificio Industrial / Terciario</b>													
1.1	b.20 Terciario (Hotel)					--	4.000	4.000		1,7	67	67	36
1.2													
a (Nivel I: +81,00 m)	b.12 Industria (Toler. limit. usos comerciales)				3.321	3.321		3.321	4,0/1,0	133	33	46	
b (Nivel II: +89,00 m)	b.12 Industria (Toler. limit. usos comerciales)				3.321	3.321		3.321	4,0/1,0	133	33	39	
c (Nivel III: +97,00 m)	b.20 Terciario (Aparcamiento)											100	
d (Nivel IV: +100,30 m)	b.20 Terciario (Comercio no singular)						1.907	1.907		3,0	57	57	41
Total					6.642	6.642	1.907	8.549	3.321	323	124	220	
<b>Total Edificio Acceso</b>					6.642	6.642	5.914	12.549	3.321	1.1/2	390	190	256
<b>2.A Plataforma Industrial / Terciaria</b>													
2.1													
	b.20 Terciario (Comercio: Estación de servicio)						100	100	100	3,0	3	3	
	b.20 Terciario (Comercio: Hostelería)						300	300	300	3,0	9	9	12
Total							400	400	400		12	12	12
2.2	b.20 Terciario (Comercio: Hostelería)						630	630		3,0	19	19	
2.3													
a (Niveles -I: +106,95 m / I: +110,45 m / II: +114,95 m)	b.20 Terciario (Aparcamiento)								10.780				287
b (Nivel I: +110,45 m)	b.12 Industria (Toler. limit. usos comerciales) / b.20 Terciario (Comercio no singular)				1.201	1.696	1.593	1.593	3.289	3,0	99	99	
c (Nivel II: +118,45)	b.12 Industria (Toler. limit. usos comerciales)				3.185	3.392			3.392	5,0/1,0	170	34	60
Total					4.386	5.088	1.593	1.593	6.681	10.780	268	133	347
2.4 (Nivel +110,45 m)													
a	b.11 Industria (Excluida toler. usos terciarios)	8.088	8.412						8.412	1,0	84	84	
b	b.12 Industria (Toler. limit. usos comerciales)				8.088	8.411			8.411	5,0/1,0	421	84	198
Total		8.088	8.412	8.088	8.411			16.823		505	168	198	
<b>Total Plataforma Industrial/ Terciaria</b>		8.088	8.412	12.474	13.499	1.993	2.623	24.533	10.780	2.1/2/3/4	720	332	557
<b>2.B Plataformas Logísticas</b>													
2.5 (Nivel +119,0)	b.11 Industria (Excluida toler. usos terciarios)	30.673	32.548					32.548		0,3	98	98	103
2.6 (Nivel +120,74)	b.11 Industria (Excluida toler. usos terciarios)	13.489	14.264					14.264		0,3	43	43	76
<b>Total Plataformas Logísticas</b>		44.162	46.812					46.812		2.5/6	140	140	179
<b>Total Parcela "2"</b>		52.250	55.224	12.474	13.499	1.993	2.623	71.345	10.780		860	472	736
<b>Total usos</b>			55.224		20.141		8.529						
<b>Totales industria / otros usos compatibles (&lt;60,0% / &lt;40,0 %)</b>			55.224		28.670								
Total comercio minorista (<3.500 m <sup>2</sup> (t))				65,83%	34,17%				3.499				
Total usos comerciales / toler. usos comerciales (<30,0%: 25.169 m <sup>2</sup> (t))					24.670								
<b>Total SAU "AÑ13.1"</b>								83.894	14.101		1.250	662	992

## 5. URBANIZACIÓN

### 5.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

La formación de las plataformas de urbanización y de los viales de acceso proyectados exige un movimiento de tierras de gran alcance, con un volumen aproximado de 276.614,80 m<sup>3</sup> de excavaciones, las con el "esponjamiento" estimado -13%- deberán alcanzar un volumen disponible de material para rellenos de 312.574,72 m<sup>3</sup>.

A esta cifra hay que sumar el volumen de los vertidos procedentes del desarrollo del sector "AÑ.13.2 Cantera" realizados en años pasados -67.673,79 m<sup>3</sup>, según el informe adjunto (Anexo "IV"), no incluidos en la cartografía municipal- que "esponjados", alcanzarán un volumen de 76.471,38 m<sup>3</sup>, y dan lugar un volumen total de material disponible para rellenos de 399.072,85 m<sup>3</sup>.

Por su parte, el volumen de rellenos necesario es 464.241,20 m<sup>3</sup>, incluyendo el propuesto relleno del fondo de la vaguada de Irubide, en suelos externos al sector -unos 4.500 m<sup>3</sup> estimados-.

PERFILES	PK.	SUPERFICIE <sup>(1)</sup>		VOLUMEN <sup>(1)</sup>		
		Sup. excavación m <sup>2</sup>	Sup. relleno m <sup>2</sup>	Materiales disponibles relleno		Vol. relleno m <sup>3</sup>
				En banco m <sup>3</sup>	Esponjado m <sup>3</sup>	
0		0,00	0,00	204,10	230,63	1.531,10
20		20,41	153,11	2.462,70	2.782,85	7.643,80
40		225,86	611,27	9.552,40	10.794,21	7.623,30
60		729,38	151,06	18.855,10	21.306,26	5.663,50
80		1.156,13	415,29	28.311,60	31.992,11	10.833,00
100		1.675,03	668,01	35.095,70	39.658,14	12.848,80
120		1.834,54	616,87	33.390,80	37.731,60	11.943,50
140		1.504,54	577,48	20.160,30	22.781,14	18.865,40
160		511,49	1.309,06	5.252,10	5.934,87	28.005,00
180		13,72	1.491,44	2.916,20	3.295,31	29.737,70
200		277,90	1.482,33	7.458,90	8.428,56	30.209,30
220		467,99	1.538,60	11.665,10	13.181,56	27.632,80
240		698,52	1.224,68	16.571,70	18.726,02	28.103,80
260		958,65	1.585,70	10.649,00	12.033,37	39.156,10
280		106,25	2.329,91	3.618,10	4.088,45	39.804,60
300		255,56	1.650,55	7.946,80	8.979,88	31.263,10
320		539,12	1.475,76	9.742,50	11.009,03	27.086,10
340		435,13	1.232,85	8.895,10	10.051,46	21.107,30
360		454,38	877,88	6.739,30	7.615,41	18.043,60
380		219,55	926,48	4.974,30	5.620,96	17.277,90
400		277,88	801,31	6.108,40	6.902,49	15.649,00
420		332,96	763,59	7.768,60	8.778,52	12.830,40
440		443,90	519,45	10.537,80	11.907,71	8.979,50
460		609,88	378,50	6.904,20	7.801,75	6.392,60
480		80,54	260,76	805,40	910,10	3.719,40
500		0,00	111,18	0,00	0,00	1.564,40
520		0,00	45,26	14,30	16,16	589,40
540		1,43	13,68	14,30	16,16	136,80
560		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total MT Sub-sector "13.1"</b>				<b>276.614,80</b>	<b>312.574,72</b>	<b>464.241,20</b>
Material procedente MT "AÑ.13.2 Cantera"				67.673,79	76.471,38	
<b>Totales</b>					<b>389.046,11</b>	<b>464.241,20</b>
<b>Consideración firmes y soleras</b>		<i>Espesor medio</i>	<i>0,50</i>			
Superficie urbanizada / soleras (120.000 m <sup>2</sup> )		120.000,00		60.000,00		
Desglose excav. (30%) / rellenos (60%)		36.000,00	84.000,00	18.000,00	20.340,00	18.000,00
<b>Totales inc. firmes y soleras</b>		<i>Esponjamiento: 13,00%</i>			<b>469.386,11</b>	<b>482.241,20</b>
<b>Déficit materiales disponibles</b>					<b>-12.855,09</b>	<b>-2,67%</b>

<sup>(1)</sup> Medición referida a superficies de urbanización / soleras acabadas sobre cartografía municipal

La medición se ha realizado sobre la cartografía municipal, tomando como referencia las superficies de urbanización y soleras de edificios terminadas -se estima que tienen una superficie de 120.000 m<sup>2</sup>-.

Considerando la ejecución de afirmados y soleras, y, otros elementos de urbanización el déficit resultante se reduce en su práctica totalidad.

Estimando un espesor medio de 0,50 m para el paquete de afirmados y soleras, resulta un volumen adicional de materiales de relleno de 60.000 m<sup>3</sup>.

De la configuración del vaso necesario para su implantación -que afecta en un 30% a superficies a excavar, y, en el restante 70% a superficies de relleno- resulta un volumen adicional de excavación de 18.000 m<sup>3</sup>, que esponjados suponen 20.340 m<sup>3</sup> de materiales para relleno. El volumen de rellenos necesario se incrementa también en esa cantidad de 18.000 m<sup>3</sup>.

Con todo ello el volumen total de materiales disponibles para rellenos es 469.386,11 m<sup>3</sup>, y el volumen de rellenos necesario 482.241,20 m<sup>3</sup>.

El déficit de materiales resultante -12.855,09 m<sup>3</sup>, equivalente al 2,67% del total de rellenos- resulta despreciable, y, podrá compensarse en obra sin problemas, desde la consideración de que la conformación de los muros de urbanización -muros verdes” y otros- SUDS, y, otros elementos, exigirá también la aportación adicional de un volumen relevante de materiales externos.

La solución proyectada incluye -como se ha comentado- una intervención de relleno del fondo de la vaguada de Irubide, sobre suelos externos al Sector, afectados en su día por el relleno realizado con los materiales procedentes del desarrollo de Belartza (I). Estos suelos carecen de uso en la actualidad, están ocupados por vegetación arbustiva espontánea, sin valor específico, y, presentan problemas evidentes de drenaje.

Como resultado del movimiento de tierras proyectado quedan aún más confinados, con un punto de evacuación excesivamente bajo -aproximadamente a la cota +111,0 m- que resulta procedente elevar -se propone la cota +117,50-. El relleno se identifica como intervención de urbanización exterior “VI”.

La materialización del equilibrio de tierras que evite el desplazamiento de materiales a o desde otros ámbitos exigirá una gestión ajustada de los movimientos a realizar, canalizando los materiales menos adecuados para los afirmados hacia las zonas de relleno en las futuras zonas verdes, y, supeditando la realización del conjunto de las operaciones a la observancia de controles rigurosos de la calidad de los utilizados en las explanadas pavimentadas y al respeto de las limitaciones de los umbrales de humedad requeridos en los trabajos de terraplenado.

Las características del subsuelo son, en principio, idóneas para este tipo de operación masiva de excavación y terraplenado, con adecuadas condiciones de excavabilidad -entre ripable y marginal- salvo en los puntos de mayor profundidad de excavación, en los que previsiblemente, se requerirán algunas voladuras.

## 5.2. MUROS, ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA

Para la configuración de las plataformas de la urbanización y de los viales de acceso proyectados es necesaria la ejecución de varios muros, estructuras y obras de fábrica.

En principio, y salvo excepciones puntuales, los muros que configuran las plataformas de urbanización y edificación se proyectan con soluciones de “muro verde” o muro inclinado -pendiente 2V/1H- de tierra armada mediante geosintéticos y paramento vegetalizable, que mejoren la integración medioambiental y minimicen el impacto visual de los mismos.

Los principales muros propuestos, con este criterio son los siguientes:

- \* “Muro verde” de contención del derrame de los terraplenes del vial de acceso y el vial de borde hacia la vaguada de la regata Errekatxulo.

Con unas cotas de coronación comprendidas entre la +102,00 m y la +120,00 m, su altura máxima es 35,00 m. En esas zonas de mayor altura se estructura el muro en tres zonas de talud 2V/1H, separadas entre sí por sendas plataformas horizontales de 3,0 m de ancho, que permitirán realizar plantaciones de arbolado que minimicen su impacto visual. Tiene una longitud total es de 576,0 m.

**A. MEMORIA**

- \* “Muro verde” situado en el borde oeste de la plataforma “2.A”-cota +110,45 en el apoyo de la edificación- que debe contener los rellenos necesarios para conformarla, limitando el derrame del terraplén necesario hacia la carretera GI-11. Tiene aproximadamente 77,00 m de desarrollo en planta y una altura máxima de 7,00 m en su esquina sur.
- \* “Muro verde” del lado sur de la citada plataforma “2.A”, que debe contener los rellenos necesarios para conformarla en el borde hacia el vial de acceso al sector -eje “2”-. Tiene unos 200,00 m de desarrollo en planta y una altura máxima de 8,00 metros.

Se prevé otra obra de fábrica de menor entidad en el extremo suroeste del ámbito de actuación, para contener los rellenos que conforman la plataforma del vial de conexión con el sector Belartza “I”. A priori se prevé su resolución por medio de escollera hormigonada de 65,0 m de longitud y una altura máxima, en su zona central de 8,0 m.

En función de la problemática geotécnica de los movimientos de tierras planteados, no se descarta la posible exigencia de la disposición de algunas escolleras o pequeños muros en desmontes y terraplenes, así como mallas bulonadas en los taludes de excavación proyectados.

Además de los muros descritos a priori, será necesaria la realización de varios muros adicionales que permitan la ejecución de las plataformas situadas a distintos niveles en el interior del sector. En fases posteriores del planeamiento se definirá si dichos muros forman parte de la edificación o la urbanización, así como su tipología concreta.

El proyecto de urbanización definirá las características de detalle y el cálculo de estos muros, estructuras y obras de fábrica, así como de otros elementos similares eventualmente necesarios.

### **5.3. RED VIARIA, RED PEATONAL, APARCAMIENTO Y PAVIMENTACIÓN**

En apartados anteriores se ha descrito la concepción general de la red viaria -rodada y peatonal- y los espacios de aparcamiento proyectados.

Para el afirmado del conjunto del viario de la nueva urbanización se proyectan firmes del tipo flexible.

Los viales, las zonas de aparcamiento y las zonas de acceso a parcelas se diseñarán con la condición de soportar un tráfico T-2 según la norma 6.1.-I.C. de la Instrucción de Carreteras. Se propone su pavimentación mediante un firme flexible compuesto por 25 cm. de sub-base granular, 20 cm. de base de zahorra artificial y dos capas de 8,0 y 6,0 cm. de aglomerado asfáltico en caliente.

Las aceras e itinerarios peatonales principales se pavimentarán mediante baldosa hidráulica, adoquín prefabricado o similar sobre solera de hormigón.

Los bordillos de remate entre acera y calzada y entre acera y zonas ajardinadas serán de hormigón prefabricado.

La reposición del camino de acceso al Cordal del Ángel de la Guarda se pavimentará a base de hormigón en capa de 15 cm. de espesor sobre explanada compactada, con una anchura de 3 a 5 m. (a concretar en el proyecto de urbanización).

### **5.4. SISTEMA GENERAL DE DRENAJE**

La evacuación de las aguas pluviales del sector se enmarca en la problemática general de drenaje de la parte alta de la cuenca de la regata Añorga en la que se identifican en la actualidad algunos puntos que necesitan mejoras de la capacidad de evacuación.

Los suelos del sector en su totalidad tienen carácter rural y afectan a cuatro cuencas diferenciadas de drenaje:

- \* La parte Oeste, de 31.400 m<sup>2</sup>, vierte hacia la cuenca del enlace de Arrizeta.
- \* La parte central, de 110.300 m<sup>2</sup>, vierte a la regata de Irubide y la parte Este, de 67.300 m<sup>2</sup>, vierte a la regata de Errekatzulo.

A. MEMORIA

La cuenca vertiente de la regata Irbide aguas arriba del caño de paso bajo el vial de acceso a Belartza “I” -*calle Fernando Múgica*- tiene una superficie total de 158.000 m<sup>2</sup>, todos ellos sin urbanizar, si exceptuamos la pista de subida a Belartza Erdikoa. En esta superficie se identifican dos zonas de características diferenciadas:

- \* Los terrenos situados en la cabecera de la regata, cuyas escorrentías vierten directamente al tramo inicial de ésta, que se entuba y soterra cuando entra en el relleno realizado en años pasados, volviendo a salir a cielo abierto en el tramo final de la vaguada, no afectado por el relleno.
- \* Los terrenos del relleno y los tramos de ladera que vierten hacia ellos, cuyas escorrentías se recogen en las dos cunetas hormigonadas dispuestas en las líneas de encuentro de las laderas y el relleno, las cuales desaguan en el cauce de la regata, una vez que ésta aparece de nuevo a cielo abierto, través de sendos cauces escalonados, dispuestos en el frente del relleno.

En la ordenación proyectada el conjunto de las escorrentías de la superficie urbanizada del ámbito se concentra sobre la vaguada central de Irbide, obteniéndose un nuevo dimensionamiento de 205.000 m<sup>2</sup> de cuenca vertiente total sobre el actual caño de la vaguada de Irbide bajo el acceso a Belartza “I”, 150.000 m<sup>2</sup> impermeabilizados y 55.000 m<sup>2</sup> rurales. En consecuencia, se incorpora una superficie de 47.000 m<sup>2</sup> urbanizados a la vaguada central de Irbide, superficie que se detrae de las vaguadas de Arrizeta y Errekatzulo.

La cabecera de la vaguada, no afectada por el relleno, vierte, como en la actualidad, al tramo inicial, a cielo abierto, de la regata Irbide.

En la parte de la vaguada afectada por el relleno que queda fuera del sector -*extremo noroeste*- se propone una sobreelevación del relleno que favorezca la evacuación de las escorrentías a través de la nueva red de drenaje de Belartza Alto, y, se sustituyen las dos cunetas existentes en los bordes de aquel por una única cuneta dispuesta en el lado este de la vaguada, dentro del sector.

Los vertidos del sector Belartza “I” hacia la regata de Irbide se concentran en dos colectores que recogen sendas cuencas de 55.000 y 36.000 m<sup>2</sup>, respectivamente, prácticamente impermeabilizadas en su totalidad.

El vertido se realiza en el punto de confluencia de las regatas Añorga e Irbide, aguas abajo de la casa “Noiz Bait”, justo en la boca de la entrada del caño dispuesto bajo la carretera N-634.

Este punto presenta un funcionamiento hidráulico deficiente, que incide negativamente en las condiciones ambientales y de inundabilidad de la casa “Noiz Bait”.

Como ya se ha comentado anteriormente, la Delegación de Gipuzkoa de la Agencia Vasca del Agua, a partir de los estudios hidráulicos realizados paralelamente al plan parcial que se modifica, condiciona el desarrollo del sector “Belartza “II” a la resolución de esta problemática.

Para ello propone la realización de las intervenciones de mejora del drenaje en las regatas Irbide y Añorga en el entorno de la casa Noiz Bait (*nueva hincia de la regata Irbide bajo la N-634, reordenación del punto de confluencia de la regata Añorga y de los vertidos de Belartza “I”, etc...*), y la disposición de elementos de protección hidráulica e introducción de medidas de recualificación ambiental en la margen derecha de la regata Irbide a la altura de la casa “Noiz Bait”.

Este conjunto de intervenciones posibilitará la absorción sin problemas del incremento de caudal generado por el vertido directo de la red de pluviales del nuevo “Parque de actividad” a la regata Irbide, aguas arriba del caño existente bajo el vial de acceso a Belartza “I”, y, permitirá a la vez paliar las disfunciones hidráulicas y ambientales detectadas en el entorno de la casa “Noiz Bait”.

## 5.5. REDES DE SERVICIO INTERIOR DEL SECTOR

### \* Red de drenaje

El saneamiento interno de la urbanización se proyectará según sistema separativo, recogiendo desde el interior de las parcelas, de forma independiente, las aguas pluviales y residuales. El proyecto de urbanización establecerá las características detalladas de ambas redes.

Con el objetivo de no incrementar el caudal de escorrentías existente en el sector, se plantea la laminación de los caudales de escorrentía de una parte relevante de su superficie, implantando "sistemas de drenaje urbano sostenible" (SUDS) que regulen los caudales de lluvia provenientes de cubiertas, viales, zonas de aparcamiento y zonas verdes.

A pesar de que tienen poca entidad, siguiendo la filosofía general del proyecto, a ellos se incorporan también las escorrentías del tramo de la vaguada de Irubide situado fuera del sector, aguas abajo del entubamiento la regata, cuya laminación se prevé mediante una cuneta vegetada y algún tipo de tratamiento de tipo SUDS situado junto al límite del sector.

Para ello se hace necesario sobre elevar el antiguo relleno, desde su extremo superior, situado aproximadamente a la cota +119,0 m, conduciendo el agua de escorrentía hasta la nueva cuneta vegetada proyectada en el pie del talud del relleno de la nueva urbanización, en cuya red de drenaje penetrará, en la esquina suroeste de la parcela "2.6" a la cota +117,50 m, a una profundidad adecuada *-en la plataforma "2.B", situada a la cota +120,70-*. El caudal de laminación obtenido se incorporará a la red de drenaje del sector.

El caudal de laminación de los distintos SUDS se recoge en un colector general que parte del punto de penetración de las escorrentías de la vaguada en el sector, y, avanza hasta su zona baja donde vierte en el tramo a cielo abierto de la regata Irubide, una vez ésta sale del entubamiento bajo el relleno de la vaguada.

En cuanto a los SUDS planteados, tal como se ve en el plano correspondiente, se han diferenciado por la procedencia del caudal que laminan, pudiendo ser de cubiertas, viales, zonas de aparcamiento y zonas verdes.

Las parcelas edificables privadas deberán incorporar su propia red interna de recogida de pluviales y acometer mediante una arqueta a la red general.

El trazado y elementos de la red de drenaje de aguas pluviales se indica a título orientativo en el plano correspondiente, si bien el trazado definitivo, así como las características y dimensiones de los diferentes colectores y de los SUDS a incluir, se definirán definitivamente en el proyecto de urbanización.

### \* Red de saneamiento de aguas residuales

Para la recogida de las aguas residuales de las parcelas se prevé una red separativa, que conducirá los vertidos hasta el colector principal de aguas residuales dispuesto a lo largo del vial de acceso desde el sector Belartza "I".

En el punto bajo del colector principal, en la rotonda existente en Belartza "I", este colector se conectará a la red de saneamiento municipal existente.

Las parcelas edificables privadas dispondrán su propia red interna de recogida de aguas residuales y acometerán mediante una única arqueta a la red general.

El trazado de la red de saneamiento de aguas residuales se indica a título orientativo en el plano correspondiente, si bien el trazado definitivo, así como las características y dimensiones de los diferentes colectores se definirán en el proyecto de urbanización.

### \* Red de abastecimiento y distribución de agua

Las necesidades de abastecimiento de agua del "arque de actividad" se estiman en un consumo medio de 3,0 litros/segundo, parámetro plenamente asumible con la actual capacidad de servicio de la red de abastecimiento de Aguas del Añarbe desde el depósito de Belartza.

En el plano correspondiente se indica a nivel esquemático el sistema diseñado para la red. En él se recoge la previsión de una nueva tubería de derivación para la acometida al nuevo sector desde la de distribución general y el esquema de la red de distribución interna del sector, con la posible situación de los puntos de acometida a las parcelas, a las bocas de incendio, a las bocas de riego y demás elementos que componen la red.

La red se completa con la disposición de una tubería a lo largo del vial de acceso desde el sector Belartza "I", para crear un nuevo circuito de conexión directa entre este sector y el depósito de Belartza.

En el Proyecto de Urbanización se definirán pormenorizadamente las características de dimensionamiento y trazado de las conducciones y se establecerá para cada parcela edificable la disposición de las arquetas de acometida.

\* **Red de suministro de energía eléctrica**

La acometida eléctrica al sector se resuelve en principio desde la línea de 30 Kv. que actualmente lo atraviesa, cuyo soterramiento y desvío está previsto, atendiendo a las indicaciones iniciales de la empresa suministradora, actualmente en proceso de reconsideración.

El tramo de la línea aérea de 30 Kv. que discurre sobre el actual aparcamiento de la empresa "Decathlon" se desviará, soterrándolo, para liberar la parcela según el trazado señalado en el plano correspondiente.

En él, en las inmediaciones de la glorieta existente de acceso al sector, se dispondrá un centro de maniobra y secciónamiento, desde el que se derivará la acometida en alta tensión a la nueva urbanización.

A partir de este centro de mando se proyecta subir una línea de alta tensión de 30 Kv por el vial proyectado. Este anillo de suministro enlaza con tres centros de secciónamiento a partir de los cuales se alimentan también sendos centros de transformación dobles.

Desde los centros de transformación se disponen canalizaciones subterráneas a las parcelas, tanto en Alta Tensión como en Baja Tensión, que cumplirá además un función de respaldo socorro adicional.

La parcelas de la "estación de servicio" ("2.1") y "hostelería" -Cº Belartza Erdikoa ("2.2")- dadas sus características, se alimentan exclusivamente en Baja tensión.

En el plano correspondiente se refleja la disposición de las diferentes líneas, las propuestas de rectificación y soterramiento, el punto de acometida, la localización de los Centros de Transformación y la ordenación de la red subterránea de alimentación en baja hasta las parcelas.

\* **Redes de telecomunicaciones**

El servicio de telecomunicaciones se configurará mediante redes subterráneas que resuelvan la acometida a todas las parcelas de la urbanización. La conexión de la red proyectada con la red exterior se prevé desde una arqueta situada en Belartza "I".

Atendiendo a los criterios municipales, la canalización general estará formada por 6 conductos; las arquetas de derivación a cliente serán 3, de tipo "H", y, las de cambio de sentido serán compartidas por los operadores, en una única arqueta tipo "H".

El diseño exacto de la red dependerá de los convenios a redactar y firmar entre el Ayuntamiento y los operadores interesados en trabajar en este ámbito. Por lo tanto, previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, deberá adjuntarse al expediente el informe favorable de Fomento de San Sebastián (*en virtud de la encomienda de gestión aprobada por el Pleno Municipal de 30/7/2010 y vigente hasta el 31/12/2035*) al diseño definitivo de la red.

En el plano correspondiente se presenta el esquema indicativo de la red y de los puntos de acometida a las diferentes parcelas.

En el proyecto de urbanización se definirán con precisión el sistema de acometida y las características de las redes en el interior del sector.

\* **Red de alumbrado público**

El sistema de alumbrado público proyectado comprende la iluminación de los diferentes viales y zonas de aparcamiento de la nueva urbanización con una instalación a base de luminarias de tecnología LED, en columnas de acero galvanizado de 10 m, con interdistancias en torno a 30,00 m.

Se prevé la colocación de tres cuadros de alumbrado coincidiendo con la ubicación de los centros de transformación, de tal modo que la alimentación se realice directamente desde ellos.

De este modo el alumbrado se distribuye en tres zonas, la primera de ellas incluye la zona comprendida entre el acceso del sector y la situada bajo la gasolinera, aproximadamente.

La segunda zona, incluye el vial horizontal situado a la cota 110.45, y la zona comprendida entre la rotonda bajo la gasolinera y la situada a la cota 118.49 y la tercera abarca la zona más alta del sector. Producíendose de esta manera un equilibrio entre las tres zonas. En el proyecto de urbanización se determinarán con exactitud el cálculo de todas las líneas ajustando si fuera necesario tanto su distribución, como el número de cuadros de alumbrado.

En el plano correspondiente se grafía el esquema de la red y la distribución indicativa de las farolas de iluminación.

La disposición de los puntos de luz, los tipos de luminarias y la altura de los puntos de luz serán establecidos con precisión en el Proyecto de Urbanización. La red proyectada deberá cumplir los reglamentos de eficiencia energética y el electrotécnico de baja tensión.

\* **Red de suministro de gas**

Dada la tipología de los usos previstos, y, tras contrastar ese criterio con la compañía suministradora, no se ha previsto, en principio, red de distribución de gas.

En el caso de que las actividades que efectivamente se prevea implantar a lo largo del proceso de desarrollo y gestión de la intervención lo requirieran, el mismo podrá modificarse e incorporarse esa red en el proyecto de urbanización.

## **6. ADECUACIÓN AL PGOU Y A LA NORMATIVA TERRITORIAL Y SECTORIAL APPLICABLE**

El plan parcial cumpleimenta en su integridad las determinaciones estructurales definidas por el Plan General para el Sector “13.1”:

\* **Delimitación:**

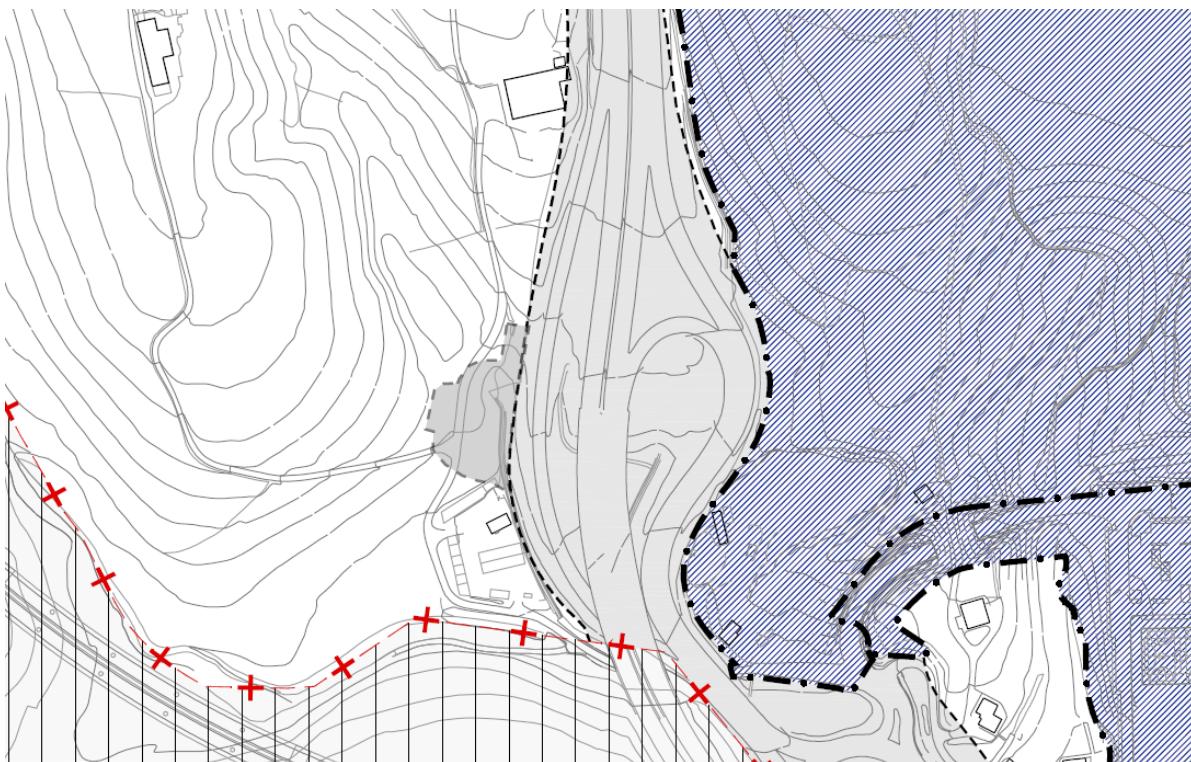
Se reajusta en algunos puntos el límite del sector -*posibilidad opcional establecida en el apartado “4” del art. “29” de la NN GG del Plan*:-

- En el tramo del límite compartido con el Sub-ámbito “AÑ.13.2 Cantera” se recoge el límite definido por el plan parcial de este sector, el cual modificó ligeramente el que había definido el PGOU.
- En la esquina noroeste del Ámbito se plantea una pequeña ampliación de éste incorporando los suelos necesarios para posibilitar la configuración de la plataforma de acceso situada a la cota +120,74 m.
- En el borde sureste del Ámbito se adecua su límite con el Ámbito “AÑ.09 Belartza I” a la delimitación establecida en el plan parcial de este sector, que el PGOU convalida. El Plan General, de hecho, recoge de manera incorrecta esa delimitación en su cartografía.

Como resultado de los ajustes descritos, la superficie del Ámbito “AÑ.1.3.1 Belartza Alto” pasa desde 207.606 m<sup>2</sup> hasta 209.735 m<sup>2</sup> -Δ 1,06%, inferior al 5% autorizado como máximo por el Plan General-, y, la edificabilidad urbanística asignada al sector “AÑ.13.1” -0,400 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>- se incrementa, a su vez, hasta 83.894 m<sup>2</sup>(t).

\* Calificación Global:

- El enlace de acceso al sector desde la G-11 proyectado amplía -dentro de las previsiones de la legislación sectorial aplicable, que el Plan General incorpora- la superficie afectada por el “Sistema General Viario E.10”, sobre suelos situados en el lado oeste de dicha carretera -calificados como “Zona D.30 Rural Agroganadera y Campiña”- con una superficie de 3.675 m<sup>2</sup>.



- La ordenación proyectada en el sector se ajusta a la calificación “B.10 Industria” asignada, y, desarrolla la totalidad de la edificabilidad urbanística autorizada, de la que 28.670 m<sup>2</sup>(t) -el 34,17- por debajo del límite del 40% establecido por el Plan General, se destinan, o, pueden destinarse, a otros usos de actividad económica -usos terciarios en diversas modalidades-.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de esa limitación, el plan parcial excluye la posibilidad de la implantación de “usos terciarios” de un conjunto de “parcelas” y “sub-parcelas” -parcelas “b.11”- a las que asigna una edificabilidad de 55.224 m<sup>2</sup>(t) -el 65,83% del total-, califica otras como parcelas “b.12”, con una tolerancia de “usos terciarios” restringida, a las que asigna una edificabilidad de 20.142 m<sup>2</sup>(t), y, califica directamente como parcelas “b.20 usos terciarios”, con diversas modalidades, el resto de las parcelas y subparcelas ordenadas, con una edificabilidad de 8.529 m<sup>2</sup>(t).

- En las sub-parcelas -o divisiones de éstas- destinadas a “usos comerciales” en las que su dimensión lo permita -en ningún caso, por su menor dimensión, se puede dar esta opción en las destinadas expresamente a “usos comerciales no singulares”- se autoriza la implantación de “usos comerciales” de “4<sup>a</sup> Categoría” hasta 4.000 m<sup>2</sup>(t) de tamaño máximo, de acuerdo con la limitación establecida por el apartado “3.B del artículo “15” de las NN GG del Plan General.

\* Parámetros de regulación de la forma de la edificación:

El Plan General establece en este aspecto -arts. “37” y “38” de las NN GG, y Norma Particular del AU “AÑ.13”- un marco normativo notablemente impreciso, que además, se inscribe en un marco general -arts. “56” y “58” de la LvSU “2/2006”- que contradice expresamente, el carácter “estructural” que el Plan General asigna a estas determinaciones:

LvSU 2/2006

- Artículo 56 Ordenación urbanística pormenorizada
  1. La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:
    - ...
    - g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
    - ..."
- Artículo 58. Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación
  1. Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.
  2. Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.
    - ..."

PGOU:

Doc. "2.1 Normas Urbanísticas Generales"

- Artículo 15.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "B.10 Uso Industrial"
  - ...
  - 2.- Régimen general de edificación.  
Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otros:
    - El régimen edificatorio propio de las parcelas "b.10 Uso industrial", características de esta zona, establecido en este mismo documento.
    - Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en su epígrafe "III".
- Artículo 37.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "b.10 Uso industrial"
  - ...
  - 2.- Régimen general de edificación.  
El régimen general de edificación de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:
    - ...
    - Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, justificadamente y tanto al alza como a la baja, puedan establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las parcelas de uso preferentemente industrial es de 12,00 m. Esta altura podrá elevarse, también con carácter general, hasta 16,00 m., en los supuestos de edificación o edificaciones industriales que cuenten con plantas a las que se acceda a través de viario diverso situado en cotas diferenciadas.
- Artículo 38.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "b.20 Uso terciario".
  - ...
  - 2.- Régimen general de edificación.  
El régimen general de edificación de esta parcela responde a los siguientes parámetros:
    - La edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.
    - \* La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.
    - Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los estudios de detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanza y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados estudios de detalle.

Doc. "2.2 , Libro III. Norma Particular del Ámbito "AÑ.13 NN PP AU "AÑ.13

**III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL (Calificación Global / Subámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto")**

**A. Condiciones generales de edificación:**

...

**c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:**

- **Sobre rasante:** Dichos parámetros son los establecidos en el Plan Parcial promovido en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo, y consolidado por este Plan General.
- **Bajo rasante:** con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

"Plan Parcial del AU AÑ.14.Belartza 2"

**DOC. "3.1 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES"**

**Art. 6.- USO INDUSTRIAL Y USO TERCARIO**

*A efectos del presente Plan Parcial el uso industrial y el uso terciario previstos en las diferentes parcelas lucrativas del sector "AÑ.14.Belartza 2" se corresponden con la sistematización general de usos urbanísticos contenida en el Artículo 1.1.2 (epígrafes 2 y 3) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián.*

- *En las parcelas destinadas a "uso industrial" (Parcelas A, B, C, D y E) los usos urbanísticos se regularán según lo previsto con la calificación global B.100 "Zonas Industriales Comunes" y la calificación pormenorizada b.100 "Parcelas de Industria Intensiva" en los artículos 1.2.2 y 1.3.3, respectivamente, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián.*
- *En las parcelas destinadas a "uso terciario" (Parcelas F y G) los usos urbanísticos se regularán según lo previsto con la calificación global c.000 "Zonas de Usos Terciarios Diversos" y la calificación pormenorizada c.000 "Parcelas de Usos Terciarios Diversos" en los artículos 1.2.2 y 1.3.3, respectivamente, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián.*

**Art. 32.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS**

*El perfil edificatorio máximo en los pabellones y naves de las parcelas industriales será de PB+1 en las naves industriales y de PB+2 en las oficinas y edificios representativos. En todos los casos se respetará la altura máxima señalada en su correspondiente ficha urbanística, salvo exigencias funcionales excepcionales que pudieran justificar una altura mayor.*

**DOC. "3.2 FICHAS URBANÍSTICAS"**

Fichas urbanísticas parcelas "b.10" (Parcelas "A" / "B" /"C" /"D" /"E")

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

...

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :**

*En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta, con una altura máxima de la edificación de 10 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer hasta 12 metros. Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros, así mismo, a la cornisa de cubierta, salvo necesidad funcional debidamente justificada en la que se podrá disponer también hasta 12 metros.*

Fichas urbanísticas parcelas "b.20" (Parcelas "F" / "G")

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

...

**PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA:**

*De acuerdo con el criterio establecido en el art. "6" del documento "3.1 Normas urbanísticas generales", y, la remisión que éste establece a la normativa general del PGOU para las parcelas "b.20" -coherente asimismo con las determinaciones del propio Plan General- las "fichas" establecen condiciones singularizadas para cada una de las parcelas en función de sus condiciones y usos específicos.*

A partir de todo ello, y, sin perjuicio de la posible aplicación directa y estricta de lo establecido por los artículos “56” y “58” las condiciones de la LvSU “2/2006”, que remitiría al presente plan parcial la posibilidad de definición de las condiciones de edificación de las diferentes parcelas, se han adoptado los siguientes criterios de interpretación:

- Se plantea como referencia para la aplicación de las condiciones de altura y perfil a las diferentes sub-parcelas definidas, las cuales se constituyen como las unidades de edificación básicas.
- Variantes de las parcelas “b.10” (“b.11” y “b.12”)
  - Se aplican con carácter genérico las condiciones establecidas por las NN GG del PGOU para las parcelas “b.10” -art. 37 NN GG-:
 

Altura max.: 12,0 m (1 planta) / 16,00 m (2 plantas con acceso a niveles diferenciados). Cumplen estas condiciones todas las sub-parcelas de la parcela “2” calificadas de acuerdo con esas variantes.
  - En las sub-parcelas “b.11” en las que se autoriza una sola planta –“2.5” y “2.6”- recogiendo el criterio establecido por el plan parcial vigente, se prevé la posibilidad de implantación de 3 plantas de oficinas auxiliares dentro de la altura de 12,0 m autorizada.
  - En la subparcela “1.2”, en la que resulta predominante la calificación “b.12”, recogiendo el criterio de posible singularización establecido por la normativa del Plan General -art.37 de las NN GG- se propone una solución de perfil y altura que supera esas condiciones- 4 plantas y 25,30 m de altura- como respuesta a los fuertes desniveles existentes entre los accesos de sus diferentes fachadas - 19,70 m- que asimismo, da una respuesta de paisaje e imagen adecuada, ocultando los muros de gran altura necesarios para resolver el trazado viario, que de otra forma resultarían aparentes con fuerte impacto visual.
- Parcelas “b.20”:

Se aplican las condiciones establecidas por el Plan General -art. 38 de las NN GG- y el plan parcial anteriormente vigente, que remite a las anteriores, con una definición singularizada de las condiciones de altura y perfil desde el propio plan parcial.

Dentro de ese criterio se incluye la solución de perfil y altura -9 plantas y 32,50 m de altura- propuesta para la sub-parcela “1.1” destinada a hotel, cuyo volumen busca identificar en el paisaje el acceso al Ámbito.

Asimismo, la Norma Particular del Sub-ámbito “AÑ.13.1” -con un criterio en gran medida contradictorio con lo previsto por el DEU “123/2012”- limita la ocupación del Ámbito por la edificación sobre rasante a un 30,00% del superficie zonal de uso industrial -60.921 m<sup>2</sup>-.

La suma de las ocupaciones sobre rasante de las edificaciones proyectadas en las diferentes sub-parcelas es 57.740 m<sup>2</sup>, equivalente al 27,53 % del Ámbito, lo que cumple la exigencia.

**Sub-parcelas:**

1.1	650 m <sup>2</sup>
1.2	3.321 m <sup>2</sup>
2.1	400 m <sup>2</sup>
2.2	630 m <sup>2</sup>
2.3	3.185 m <sup>2</sup>
2.4 (Semisótano : 10.784 m <sup>2</sup> 50%)	5.392 m <sup>2</sup>
2.5	30.673 m <sup>2</sup>
2.6	13.489 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>57.740 m<sup>2</sup></b>

\* Clasificación del suelo:

La ordenación se formula bajo la figura de “plan parcial” y el Ámbito queda sujeto al régimen jurídico-urbanístico del “suelo urbanizable sectorizado”.

\* Otras determinaciones:

- *Resolución del acceso rodado mediante la disposición de una nueva rotonda en el Ámbito Urbanístico “AÑ.09 Belartza (I)”, sin interferir en el sistema general viario.*

Como se ha señalado, la Norma Particular del Ámbito “AÑ. 13 Belartza (II)” -apartado “II. Criterios generales de ordenación”- propone que el acceso rodado de los nuevos desarrollos proyectados en el Ámbito se resuelva sin “interferir en el sistema general viario”, desde la glorieta -ya ejecutada como parte del desarrollo del Sub-ámbito “AÑ.13.2 Cantera”- de la calle Fernando Múgica.

Al respecto se debe señalar que, de acuerdo con lo establecido por la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa “DFN 1/2006”, las disposiciones del planeamiento urbanístico sobre la Red Foral de Carreteras tienen un carácter referencial, y, que las mismas podrán reconsiderarse por la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral, en su desarrollo y/o ejecución, por lo que a la referida previsión -que se recoge en una apartado de la “norma particular” que no es expresamente normativo- se le debe asignar ese carácter.

Con ese objetivo, se adjunta al presente plan parcial, como se ha comentado, el documento “Análisis del impacto de tráfico del Parque de Industrial o Mixto en Belartza Alto” (LEBER SL 07/2020; Adenda 06/2021).

En él se analizan tres escenarios de ordenación para el Sector “AÑ.13.1 Belartza Alto”, y, sus efectos sobre el sistema general viario -Autowía “G-11” y “Glorieta de Arizeta”- y, en el tercero, se definen las recomendaciones de intervención sobre dicho sistema para hacer viable el desarrollo propuesto:

- “I” (IND):  
Implantación en las parcelas de “Belartza Alto”, sin intervenciones sobre el sistema general viario, de la totalidad del aprovechamiento asignado por el Plan General -83.912 m<sup>2</sup>(t)- con destino a usos industriales puros, sin ejercicio de la tolerancia establecida por el Plan General que permite la implantación de hasta un 40% de usos terciarios.
- “II” (IND\_COM):  
Implantación en las parcelas de “Belartza Alto”, sin intervenciones sobre el sistema general viario, de la totalidad del aprovechamiento asignado por el Plan General con el programa mixto industrial / terciario ajustado a lo previsto por el Plan General, y, a las limitaciones que se deducen de la aplicación de la “Ley 10/2019” que se propone en el presente “Borrador”.
- “III” (IC\_VIARIO):  
Implantación de este último programa, con las mejoras necesarias en el “sistema general viario” de acceso para garantizar su adecuado funcionamiento.

Del estudio realizado se deduce que la previsión del Plan General de desarrollo del Sector “AÑ.13 Belartza II” sin intervenciones de mejora en la glorieta de Irubide no es coherente, y, que el sistema viario de acceso se colapsa, incluso en el caso de que en el Sub-sector “AÑ.13.1 Belartza Alto” se implante un programa de usos exclusivamente industrial.

Más aún, si se desarrolla un programa mixto, con usos terciarios complementarios, como autoriza el propio Plan General, y, plantea el presente plan parcial.

En consecuencia, cabe concluir que la aplicación del criterio señalado de “no intervención” en el sistema general viario, no resulta procedente, ya que impediría un desarrollo funcionalmente viable del sector, y, que debe remitirse al Informe de la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral, la valoración de la procedencia de la intervención de mejora de la glorieta y del sistema de enlaces anejo, que se propone en el presente “plan parcial”.

- *Consolidación del caserío “Belartza Erdikoa” calificándolo como parcela de uso terciario “b.20”, compatible con el uso de vivienda existente.*

La determinación se recoge en el apartado “III.1 Régimen Urbanístico Estructural. Calificación Global”, lo que pretende asignarle carácter normativo, pero, asimismo, debe considerarse, exclusivamente, como una propuesta indicativa, revisable por el planeamiento pormenorizado.

Obviamente, la consolidación y calificación propuestas no son determinaciones de "calificación global", ni poseen un carácter estructural de acuerdo con lo previsto en el artículo "53" de la vigente "LvSU 2/2006", sino determinaciones pormenorizadas definidas expresamente como tales en el artículo "56" de la citada "LvSU 2/2006", y, por tanto revisables por el planeamiento pormenorizado.

En la presente propuesta, en cualquier caso, se recoge el criterio, y, se consolida el caserío.

- *"Recomendación" de preservación de espacios arbolados (ISA PGOU)*

Como respuesta a la recomendación realizada se propone la exclusión de la vaguada de la regata "Errekatxulo" -*zona "B"* del gráfico adjunto, en la cual, además del propio cauce de la regata, se identifican áreas de arbolado autóctono maduro-y, de otras dos zonas menores -*"A"* y *"C"* en el gráfico- de la intervención urbanizadora, y, su calificación como parte del sistema de espacios libres locales -*el ámbito afectado por la exclusión tiene una superficie ligeramente superior a 4,85 Ha, frente a las 6,0 Ha que el anexo del ISA recomienda preservar-*.

La ordenación proyectada preserva el cauce de la regata "Errekatxulo" en el tramo que afecta al Ámbito, eliminando el relleno y desplazamiento que proponía el plan parcial convalidado, incorporando los criterios de protección de los cursos de agua establecidos por la normativa de aguas y el vigente PTS de Protección de Cauces.

Se reduce con ello, de forma relevante, el impacto de la intervención sobre el medio físico, dado que los suelos excluidos de la urbanización presentan valores medioambientales objetivos.

La preservación de otras zonas de arbolado que el ISA recomienda proteger se desestima, sin embargo, dado que impediría de hecho el nuevo desarrollo.



## A. MEMORIA

Las mismas ocupan las zonas centrales del sector, sobre terrenos con una topografía irregular, que es necesario afectar por el viario de acceso -*para el que no caben soluciones alternativas que eviten esa afección*- y por los pabellones industriales y comerciales y los espacios de maniobra y aparcamiento, los cuales exigen grandes plataformas uniformes y sensiblemente horizontales.

La exclusión del ámbito de intervención de la vaguada de Errekatzulo y esa necesidad de importantes superficies de implantación de la edificación y aparcamiento, obligan en la solución propuesta a importantes movimientos de tierras, muros de cierto impacto -*se resuelven mayoritariamente como "muros verdes"*- y, a una ordenación densa, con una parte relevante de los aprovechamientos edificatorios "bajo rasante" -*en torno al 20%*-.

El mantenimiento del resto de las masas de arbolado que se recomienda preservar, dada su posición central y las rasantes desiguales del terreno en el que se apoyan, haría imposible una ordenación mínimamente coherente y unitaria, en planta y niveles, que permita una implantación racional de la edificación y el adecuado funcionamiento de las actividades productivas.

Solo alternativas de edificación en altura con más de tres plantas edificables, y, con rasantes heterogéneas, inválidas por completo para el desarrollo de las actividades industriales y terciarias previstas por el Plan General -*las cuales tiene escaso sentido definir con mayor precisión*- o, una relevante reducción de aprovechamientos que haría inviable económicamente e injustificable estratégicamente la operación, posibilitarían el mantenimiento de la totalidad del arbolado que se recomienda preservar en el ISA.

Al respecto se debe señalar, además, relativizando esa "recomendación", que no se trata de un "mandato", y, que la resolución principal del ISA no realiza mención alguna al problema, y, es en el "Anexo" adjunto donde se formula ésta. Dicha resolución, implícitamente, ratifica la calificación del Ámbito -*con la edificabilidad que se le asigna, y, desecharla opción "0" de mantenimiento de la situación originaria del terreno*- a pesar de la "recomendación" realizada en el "Anexo" -*que no identifica como un problema relevante*-.

La decisión se adoptó, además, en el marco de discusión adecuado, en el que se valoran además de los problemas de impacto medioambiental, las necesidades globales de suelo de actividad de la Ciudad, y, se ratificó nuevamente por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General.

Por otra parte, de acuerdo con el mandato del Informe Ambiental, como se determina en el EsAE adjunto, y, se refleja en apartado "8" de la presente Memoria y en el documento "D. Directrices de organización y gestión de la ejecución", la afección se compensa con la regeneración del doble de la superficie afectada en zonas de bosque mixto y robledal de titularidad municipal en el Monte Ulia. Además se prevé la creación de sendas balsas de anfibios -*ranita meridional*- en las vaguadas de Irubide y Errekatzulo, en el borde superior del Ámbito.

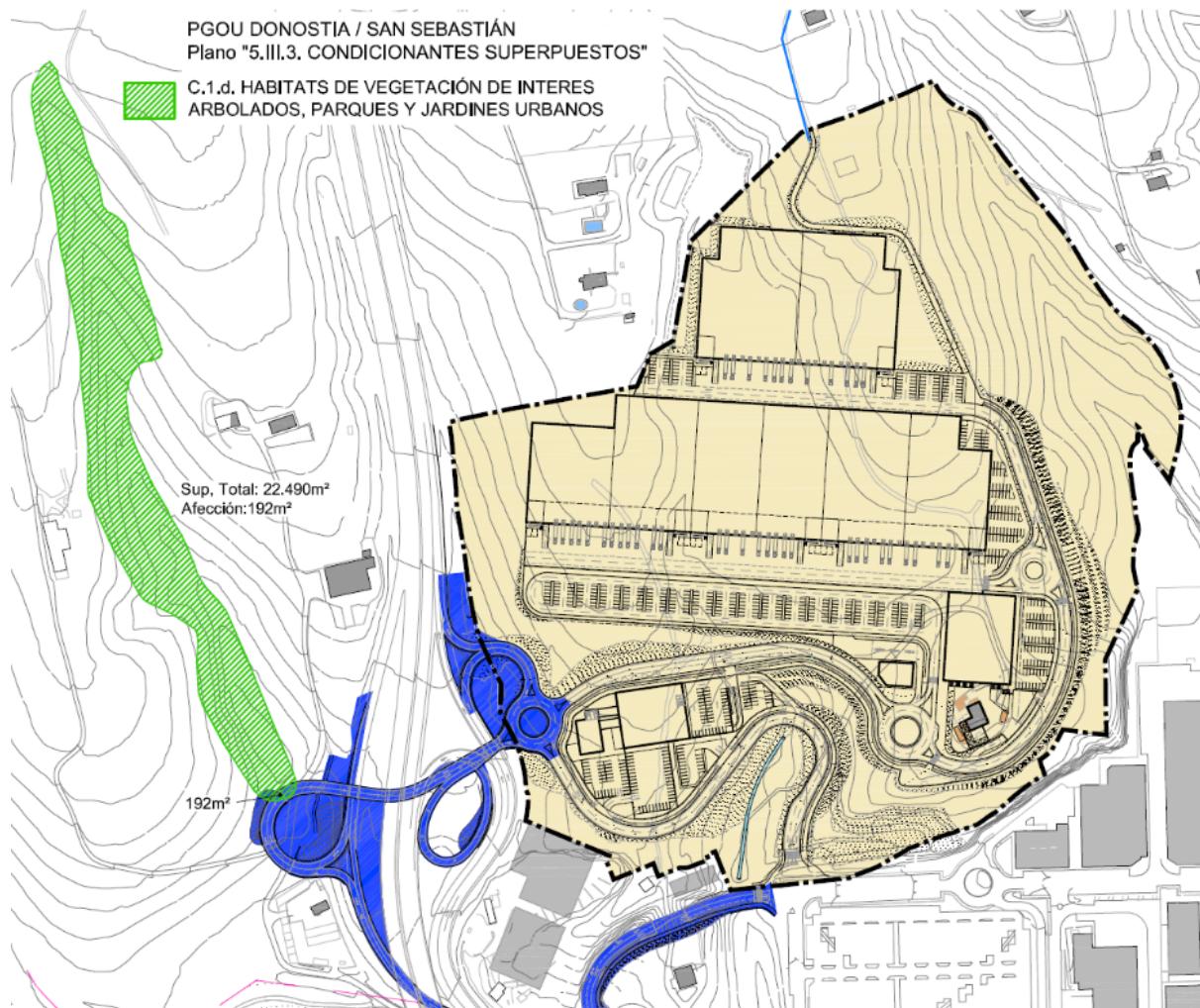
- *Afecciones a otro arbolado protegido por el PGOU:*



Con independencia del arbolado a proteger por recomendación del Informe Ambiental, el PGOU (*Plano "5.III.3 Condicionantes superpuestos"*) define diversos ámbitos -*identificados como "C.1.d Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos"*- que se deben preservar.

Uno de ellos se delimita en la cabecera de la vaguada de la regata de Arrizeta y resulta afectado de forma marginal, en su extremo sur, por la construcción del nuevo enlace viario a la GI-11 ( $192 \text{ m}^2$ , en un  $ámbito de 22.490 \text{ m}^2$ , es decir un  $0,85\%$ )

La afección queda ampliamente compensada por las medidas generales propuestas en ese sentido (*Creación de charcas de anfibios, regeneración de áreas externas de arbolado y otras*) anteriormente descritas.



En lo que respecta al cumplimiento de las previsiones del Planeamiento Territorial, y, otra legislación sectorial superpuesta a legislación urbanística, aplicable, cabe formular las siguientes consideraciones:

- \* "PTP del AF Donostialdea / Bajo Bidasa" y "PTS de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales":

El PTP del Área Funcional Donostialdea / Bajo Bidasa (Aprob. definitiva 27/07/2017) -*objeto de la correspondiente Evaluación Ambiental*- el cual disponía de capacidad normativa para la descalificación de los suelos innecesarios o con impactos ambientales inaceptables, tras analizar la oferta de suelo de actividad de los planes generales del conjunto de los municipios del Área Funcional, ratificó expresamente -*sin matiz alguno*- la programación del desarrollo del Ámbito "AÑ.13", desestimó su inejecución -*alternativa "0"*- y, no propuso -*como en otros suelos*

*de actividad calificados por el Plan General de Donostia- su postergación a un segundo nivel de prioridad.*

El Ámbito se incluye -plano “5. Ordenación general del Medio Urbano” del PTP- entre los territorios calificados como “Agrupaciones Urbanas y Periurbano (Ámbitos supramunicipales sin elementos de protección de la escala Territorial...)”, y, se define expresamente como un “Ámbito de disponibilidad de nuevo suelo para actividades económicas del planeamiento municipal prioritarias”, mientras una parte significativa de los suelos de actividad económica de nuevo desarrollo previstos en el Plan General se excluye de esa calificación -*quedando sujetos a la posible reconsideración de su ejecución*-.

En consecuencia, de hecho, debe entenderse que la descalificación expresa del Ámbito “AÑ.13”, exigiría la modificación del PTP de Donostialdea / Bajo Bidasoa.

En el caso del “PTS de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales” resulta reseñable por su aplicación al sector “AÑ.13”, exclusivamente la inclusión de Donostia / San Sebastián en la categoría “A. Máxima centralidad”.

De ello se deduce la posibilidad de implantación en los “Equipamientos Comerciales” de tipo “c” -*art. 13.2 de las Normas de Ordenación del PTS.: c) Establecimientos Comerciales extensivos localizados en la periferia exterior de los núcleos de población*)- de instalaciones de suministro de productos petrolíferos.

La ordenación propuesta para el Ámbito “AÑ.13.1”, cumplimenta las condiciones generales establecidas por el PTS, previendo la implantación de un volumen variable de actividades comerciales -*en todo caso inferior al 30% de la edificabilidad del Ámbito*- entre las que se encuentra una instalación de suministro de productos petrolíferos.

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

El arroyo Errekatxulo, que atraviesa el ámbito de Belartza Alto, no se identifica de forma expresa por el PTS -*se califica por tanto como de nivel “00”: cuenca vertiente inferior a 1 km<sup>2</sup>*- por lo que, en lo que respecta al retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público, será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas.

\* Ley “10/2019 de OT de Grandes Establecimientos Comerciales”

La ordenación propuesta limita la implantación de “equipamientos comerciales no singulares” en el Ámbito “AÑ.13.1” a una edificabilidad máxima de 3.499 m<sup>2</sup>(t), lo que excluye al mismo de la aplicación de las restricciones establecidas por la Ley “10/2019” -*Disposición adicional*- respecto a la intervención en el sistema de accesos viarios.

Si bien el texto de la Ley no deja claro si la limitación establecida para la implantación de “grandes equipamientos singulares” en suelos urbanos -*30.000 m<sup>2</sup>(t), y el 30% de la edificabilidad del Ámbito*- se extiende también a las implantaciones periféricas <sup>1</sup>-*condición que se da en Belartza Alto*- se ha tomado como referencia esa exigencia, y, el plan parcial garantiza, de forma extensiva, que la suma total de edificabilidades comerciales, de todo tipo, en ningún caso pueda superar esa limitación.

\* Legislación medioambiental general

Con independencia de la aplicación de las condiciones señaladas en el ISA del Plan General, de acuerdo con lo establecido por la LEA “21/2013” y el DEAPP “211/2013”, la ordenación del sub-ámbito “AÑ.13.1” debe someterse al trámite de “evaluación ambiental estratégica” e incorporar las medidas correctoras que ésta establezca. Con ese fin se ha formulado el “documento de inicio” del EEAES que se tramita de forma paralela.

\* Normativa Foral de Carreteras

La ordenación del Ámbito, que incluye la intervención de mejora de accesos desde la carretera “G-11”, se someterá a informe de la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral.

<sup>1</sup> La Disposición Adicional, que se refiere expresamente a este tipo de implantaciones, aplica esa limitación, exclusivamente, a los “grandes establecimientos comerciales no singulares”.

**A. MEMORIA**

\* Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián

El presente "Plan parcial del sector 13.1 Belartza Alto se deberá someter a informe de la Dirección General de Aviación Civil tras a su aprobación inicial.

\* Legislación de Protección del Paisaje

El "estudio de integración paisajística" exigido para las intervenciones de nueva implantación de sectores de actividad económica exigido por la Modificación del PTP del AF Don/BB -Art. "5.1.f"- se incorpora -con el contenido exigido- al "Estudio Ambiental Estratégico" adjunto, tal como prescribe el Decreto "90/2014 de Protección del Paisaje" -Art "7.2" del Decreto "90/2014"-.

**7. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES DE OCUPACIÓN MÍNIMA Y DOTACIÓN LOCAL (LvSU "2/2006" / DEU "123/2012")**

El apartado "5" del art.77 de la LvSU 2/2006 establece la condición de ocupación mínima de los suelos destinados a usos de actividad económica siguiente:

"..."

*5. En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30 % de la superficie total del área o del sector....*

Esta condición se precisa en el apartado "2" del art. 3 del DEU 123/2012:

"..."

*2.- En el supuesto de áreas o sectores con uso predominantemente industrial, terciario o de actividades económicas, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006 podrá ser acreditado mediante la relación existente entre la suma de la superficie de las parcelas privativas respecto a la superficie total del área o del sector...*

La superficie total de parcelas privativas en la nueva ordenación es 100.194 m<sup>2</sup>, lo que supone el 47,77% de la superficie del sector, cumplimentando la condición exigida.

Las exigencias de dotaciones locales en los ámbitos de "suelo urbanizable" destinados a usos industriales o terciarios se definen en el artículo en el apartado "3" del artículo "89" de la LVSU 22006, y, se precisan en el artículo "9" del DEU 123/2012, que, tras su aprobación, ha sustituido a las disposiciones anteriormente aplicables a ese respecto, y, en concreto al Reglamento de Planeamiento 2159/1978 estatal, aplicado anteriormente con carácter subsidiario, ante la inexistencia de la reglamentación correspondiente en la CAPV:

"..."

*2.- Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística.*

*3.- La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.*

*Dentro de la mitad destinada a zonas verdes, podrán desarrollarse usos tales como jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca justificadamente, con especial consideración al uso productivo del sector y al cumplimiento de la finalidad del citado estándar legal. La mitad restante, podrá comprender usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares.*

"..."

Como se ha señalado el presente documento reserva para el cumplimiento de esta exigencia un total de 81.034 m<sup>2</sup>, que suponen el 38,64% de la superficie del Ámbito "13.1", lo que satisface holgadamente el estándar exigido.

Siguiendo el criterio recomendado en el "Informe de sostenibilidad Ambiental" del Plan General, de preservación de las zonas arboladas existentes en el ámbito "13.1", los suelos afectados se destinan en su totalidad a "... zonas verdes de protección como espacios arbolados y vegetación arbustiva", y, no se definen posibles intervenciones de acondicionamiento de una parte de ellos para usos recreativos o equipamentales, para los que, por otra parte, no se identifican demandas concretas.

El Ayuntamiento, en cualquier caso, en la fase de ejecución, podrá disponer según su criterio a ese respecto, destinando una parte del importante excedente suelos reservados para “espacios libres” a este tipo de usos.

La obligación de plantación de arbolado establecida -*un mínimo de 838 ud.*- se remite al “proyecto de urbanización” del Ámbito “AÑ.13.1”, y, se recoge expresamente en el art. “2.1.3” del documento “C. Normas Urbanísticas” del plan parcial.

#### **8. INCORPORACIÓN AL PLAN PARCIAL DE LOS CRITERIOS Y MEDIDAS ESTABLECIDOS EN “INFORME DE ALCANCE” Y EN EL “ESTUDIO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO” DEL PRESENTE DOCUMENTO QUE LO DESARROLLA**

El “Estudio Ambiental Estratégico” del presente planeamiento, formulado por la empresa “Ekolur, Asesoría Ambiental”, que se adjunta al mismo, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable, incorpora el “Estudio de Impacto Acústico” y el “Estudio de Sostenibilidad Energética” correspondientes.

Asimismo, recoge los criterios y contenidos establecidos en el “Informe de Alcance” emitido por la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, con fecha 10/12/2020.

Con relación a éste se formulan a continuación algunas consideraciones:

- \* Respecto a la solicitud de la evaluación de nuevas alternativas que reduzcan el impacto en el arbolado que se recomienda preservar -*punto “6.5 Proceso de selección de alternativas”*- se remite a lo argumentado anteriormente en el apartado “6. Adecuación al PGOU y a la normativa territorial y sectorial”.

Como se argumenta en el citado apartado, el margen de maniobra para plantear alternativas de ordenación que eluden la afección al arbolado de calidad existente es muy pequeño.

Desestimada la alternativa definida por el “Plan Parcial del nuevo sector de actividad económica AÑ.14 Belartza 2”, que convalidó inicialmente el Plan General, solo caben alternativas de ordenación que opten por la preservación de una parte del arbolado que se “recomienda” proteger.

El citado Plan Parcial, respondiendo a criterios obvios de “racionalidad” y “viabilidad” de la implantación industrial, plantea una afectación casi completa de los suelos del Ámbito por los movimientos de tierra proyectados para conseguir un plataforma sensiblemente horizontal del mayor tamaño posible, que permita el desarrollo industrial en una sola planta -*opción más adecuada en principio*-.

Ello implica necesariamente la eliminación de la totalidad del arbolado existente, y, obliga al desvío de la regata de Errekatxulo, incluyendo el arbolado de ribera que la acompaña.

A partir de esta constatación, la única opción -*con independencia de variantes de detalle*- que permite un desarrollo viable de la intervención y la preservación de una parte relevante del arbolado que se recomienda proteger es la que se propone.

La misma parte de la preservación en su integridad de la vaguada de Errekatxulo y su arbolado de ribera, así como de algunas zonas exteriores menores con arbolado de interés, pero exige configurar una plataforma industrial en la zona central del Ámbito de suficiente dimensión para acoger el desarrollo de usos de actividad propuesto, que, inevitablemente, supone la desaparición del arbolado existente en los suelos afectados.

Y eso aunque dicha plataforma no sea unitaria, como sería deseable, sino escalonada para adaptarse mejor a la reducción de espacio disponible y a los desniveles del terreno, lo que da lugar a un desarrollo edificatorio, parcialmente “bajo rasante”, y, “superpuesto” en varias plantas, que reduce forma manifiesta su funcionalidad -*y su valor inmobiliario*-.

En ese sentido, es cierta, la afirmación recogida en el “Informe de Alcance”, respecto a que la misma, aunque mejora algo los impactos visuales y de impacto sobre el arbolado, es sensiblemente parecida a la que se proponía en MPGOU que se empezó a tramitar en años recientes, pero no es posible definir alternativas de ordenación sustancialmente diferentes, que

resulten viables desde una perspectiva funcional y económica, y, permitan preservar superficie mayor del arbolado de interés existente en el Ámbito.

- \* En lo que respecta a la recomendación de tratamiento a "cielo abierto" de la regata Irubide -*se debe entender que en el tramo actualmente soterrado*- solo cabe argumentar que dicho tratamiento resulta por completo inviable, y que su implementación supondría la imposibilidad del desarrollo del sector.



TRAMO SOTERRADO DE LA REGATA IRUBIDE

A. MEMORIA

Tanto la reposición del cauce originario -*situado en su extremo inferior a una profundidad de más de 45,00 m respecto a la rasante de la plataforma superior de implantación de la edificación*- como la configuración de un nuevo cauce en superficie reducirían las superficies disponibles para los usos de actividad hasta un extremo que haría por completo inviable el desarrollo proyectado, tanto desde una perspectiva funcional como económica.

En cualquier caso, se debe señalar que la cuenca de la regata -*cubierta con las oportunas autorizaciones desde la ejecución de “Belartza (I)”*- en los suelos rurales aguas arriba del entubamiento propuesto, tiene una superficie aproximada de 4,7 Ha, y que el PHCO autoriza las coberturas de cursos de agua de cuencas de hasta 50,0 Ha de superficie.

- \* En relación a las medidas relativas a la reducción de la movilidad inducida y a la reducción de las molestias producidas por ésta sobre la población del entorno, solicitadas en el informe, se deben formular las consideraciones siguientes:
  - La posición exterior del Ámbito, y, la tipología de usos propuesta -*para la que no es posible encontrar en el término municipal de Donostia o el entorno comarcal próximo alternativas de implantación viables*- hace difícil trasvasar al transporte público, o, a medios de movilidad no motorizados una parte significativa de los movimientos inducidos.
  - En cualquier caso, el plan parcial prevé expresamente -*de acuerdo con los criterios propuestos por los servicios técnicos municipales*- el recorrido del transporte público -*como prolongación de la línea que accede actualmente a “Cantera” y “Belartza I”*, y, la disposición de una parada en una posición central del Ámbito, integrada en el sistema de movimientos peatonales del mismo, y, con unas condiciones espaciales y ambientales adecuadas, buscando incentivar su utilización.
  - Asimismo se proyecta un andén peatonal / ciclable de dimensiones adecuadas, y, pendiente uniforme inferior al 6,0% -*exigida por la normativa de accesibilidad*- de acceso al mismo desde la glorieta de la calle Fernando Múgica -Ámbitos “Cantera” y “Belartza I”- y, conecta en su extremo norte con la red de caminos rurales del cordal del Angel de la Guarda, así como diversas medidas de mejora de estos accesos -*peatonal y ciclable*- en el ámbito “Cantera” -*lado sur de la calle Fernando Múgica*-, en la glorieta de Iribide y en el lado norte de la carretera N-634, para facilitar la relación con los barrios de Recalde y Añorga.
  - Según se deduce del “Estudio de Tráfico” realizado los incrementos de movilidad rodada de acceso y salida del desarrollo propuesto se canalizan íntegramente por los viales de gran capacidad del entorno, sin afectar de forma perceptible al tramo de la carretera “GI-21” que da frente a los barrios de Añorga y Rezola, entre las glorietas de Añorga y Recalde, en el que se han realizado en los últimos años diversas medidas de “tranquilización” del tráfico rodado.
  - Los incrementos de movimiento identificados en la glorieta de “Iribide” -*en la que se proponen diversas medidas de mejora de su capacidad*- en la entrada y salida de la carretera “N-634” en dirección este, se corresponden en su práctica totalidad con los incrementos con origen-destino en Galarreta y Hernani, que utilizan en la carretera “GI-2132” a partir de la glorieta de Recalde.

Las medidas correctoras de los impactos medioambientales del nuevo desarrollo que el “Estudio” propone se incorporan en los artículos “3.1.1. Medidas correctoras establecidas por el Estudio Ambiental Estratégico del Ámbito AÑ.13.1 Belartza Alto”, y, “3.1.2. Medidas correctoras establecidas por el Estudio Acústico del Ámbito AÑ.13.1 Belartza Alto”, del “Título Tercero. Condicionantes normativos superpuestos a la ordenación urbanística” del documento “C. Normas Urbanísticas” del presente documento.

Entre ellas se incluyen la revegetación del talud norte de la excavación realizada en el Ámbito “AÑ.13.2 Cantera”, situado materialmente en el Ámbito “13.1”, y, afectado por la plataforma del nuevo vial proyectado de acceso a éste, la cual ha quedado pendiente de ejecución en las obras realizadas en el ámbito “AÑ.13.2 Cantera”, y, las medidas de restauración paisajística -*restauración y mejora de la vegetación de ribera de las regatas Errekatxulo e Iribide, mejora de las masas de frondosas autóctonas que se preservan, tratamiento de los taludes y muros verdes proyectados*- solicitadas.

Asimismo se recogen las medidas de “compensación” -*relación de superficie 2/1*- exigidas por el “Informe de alcance” por la supresión de espacios arbolados de valor reseñable en el Ámbito,

**A. MEMORIA**

reseñando expresamente la obligación de realización de una plantación de bosque mixto, con una superficie de 100.000 m<sup>2</sup> en suelos de titularidad del Ayuntamiento de San Sebastián, degradados o de escasa calidad ambiental, en “parques urbanos” o “áreas recreativas rurales”. En estas zonas objeto de restauración se llevará a cabo la corte de coníferas existentes y eliminación de residuos, plantando posteriormente especies propias del bosque mixto.

**9. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO**

En cuanto a su contenido material, el presente documento de “plan parcial”, de acuerdo con las exigencias establecidas por la vigente legislación urbanística, consta de los siguientes subdocumentos:

- \* A. MEMORIA
- \* B. PLANOS
- \* C. NORMAS URBANÍSTICAS
- \* D. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- \* E. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El primero de ellos, el presente documento “A. Memoria” incorpora cuatro anejos:

- \* Anexo “I. Cuadros de características de la ordenación”.
- \* Anexo “II. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad”.
- \* Anexo “III. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI, Seguridad en Caso de Incendio”.
- \* Anexo IV. Informe vertido tierras procedentes de la excavación del Sector “AÑ.13.2 Cantera” (TOPISA. 20/07/2017)

Los demás “subdocumentos” del proyecto no presentan singularidades reseñables, cumplimentando la definición de los contenidos que, específicamente, les asigna la legislación vigente.

El documento “B. Planos” consta de dos apartados:

**I. Información:**

Describe la situación actual del Ámbito “AÑ.13.1 Belartza Alto”, y, los ajustes de delimitación propuestos -plano “I.2 Topográfico. Delimitación del sector “AÑ.3.1 Belartza Alto” (Reajustes respecto a la delimitación definida por el PGOU)-.

**II. Ordenación:**

Incluye los planos expresamente normativos que definen y regulan la ordenación propuesta:

- II.2 Zonificación pormenorizada.
- II.3.1 Definición geométrica de la ordenación. Planta.
- Apartado II.6 Directrices de organización y gestión de la ejecución.

Así como diversos planos ilustrativos o indicativos de aspectos de detalle de aquella -movimiento de tierras, y, redes de servicios urbanos-.

El documento “C. Normas Urbanísticas” consta de cuatro Títulos:

- \* “Título Preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del presente documento de plan parcial”, el cual define las condiciones generales de aplicación del “plan parcial”.
- \* “Título Primero. Régimen urbanístico general”, que consta únicamente del “Capítulo 1,1 Calificación pormenorizada”, el cual define y pormenoriza para el Ámbito “AÑ.13.1” el régimen de calificación pormenorizada establecido por el Plan General.
- \* “Título Segundo. Ordenanzas urbanísticas”, el cual consta de tres capítulos:
  - “2.1 Normas de desarrollo y ejecución”.
  - “2.2 Ordenanzas de edificación y uso aplicables con carácter general”.
  - “2.3 Ordenanzas particulares aplicables a las parcelas edificables”.

- \* "Título Tercero. Otros condicionantes normativos superpuestos a la ordenación urbanística", que consta de un único capítulo, con la misma denominación, el cual incorpora las disposiciones de la normativa sectorial que se deben tener en cuenta de forma específica en el desarrollo y ejecución de la ordenación proyectada en el sector "AÑ.13.1".

El documento "D. Directrices de organización y gestión de la ejecución" recoge las previsiones normativas o indicativas -deberán ser ratificadas en los correspondientes documentos de desarrollo- que regulan o definen inicialmente las condiciones de "organización y gestión de la ejecución del proyecto.

El documento "E. Estudio de viabilidad y sostenibilidad económico-financiera", analiza la viabilidad económica de la operación proyectada, y, en respuesta al mandato de art. "15.4" del TR de la LSE 2/2008, la sostenibilidad de la gestión de su mantenimiento y de la explotación de los elementos públicos de la misma por las administraciones afectadas -Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián-.

Por último, el "Documento Ambiental Estratégico" y los demás anexos al documento cumplimentan exigencias informativas y documentales diversos, exigidos en algún caso por la normativa sectorial o por requerimientos específicos del "Informe de Alcance" emitido por la Dirección de administración Ambiental del Gobierno Vasco, como inicio de la tramitación Ambiental del expediente:

- \* Informe de impacto por razón de género (*Saibigain XXI, S.L. 07/2021*).
- \* "Análisis del impacto de tráfico del Parque de Actividad de Belartza Alto" realizado por la empresa "LEBER, Planificación e ingeniería SL -versión de fecha 12/2020 con adenda de 06/2021- como referencia justificativa de las propuestas de acceso viario, y, específicamente, del nuevo acceso a la "GI-11" y de las mejoras de capacidad propuestas la glorieta de "Iru Bide".
- \* "Estudio hidrológico e hidráulico de la regata Irubide y de la cabecera de la regata Añorga en la zona del caserío Noiz Bait (*Donostia-San Sebastián*)" (*Salaberria Ingenieritzza 09/2021*), que justifica el dimensionamiento y características de la necesaria intervención de mejora de ese paso, así como que los aumentos de las escorrentías como consecuencia del desarrollo del sector "Belartza Alto" son poco significativos -para ello se incorporan a su urbanización sistemas SUDS que reducen la impermeabilización resultante- y, resultan asumibles, tras la ejecución de la obra descrita, por el sistema de drenaje configurado por la regata de Añorga y sus afluentes.
- \* Convenio urbanístico del Sector "AÑ.14 Belartza 2" (25/11/2002)

## 10. TRAMITACIÓN

14/07/2020

SAIBIGAIN XXI S.L presentó al Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián el "Documento Inicial Estratégico" del presente "Plan Parcial del Sector "AÑ.13.1 Belartza Alto", suscrito por la Empresa "Ekolur, Estudios Ambientales" y el correspondiente "Borrador" de ordenación formulado por la empresa "FDLEON arq+urb", que suscribe el presente proyecto, solicitando su remisión a la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco a los efectos de la petición de emisión del correspondiente "Documento de alcance del Estudio ambiental Estratégico".

15/07/2020

La Dirección de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento remitió la solicitud a la citada Dirección de Administración Ambiental.

10/12/2020

La Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco emitió el "informe de alcance" del "Estudio Ambiental Estratégico" del presente plan parcial.

02/08/2021

SAIBIGAIN XXI S.L presentó al Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián un primer documento del presente "Plan Parcial del Sector "AÑ.13.1 Belartza Alto", y el correspondiente "Estudio Ambiental Estratégico", que recogen las determinaciones del "Informe de alcance", solicitando su aprobación inicial.

08/2021

A lo largo del mes de agosto pasado los diferentes servicios municipales afectados emitieron los informes preceptivos, solicitando diversas correcciones y complementaciones a los documentos presentados. De acuerdo con la dirección del Área de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento se ha considerado procedente la presentación por SAIBIGAIN XXI S.L de un nuevo texto de dichos documentos que recoja las correcciones solicitadas, con anterioridad a su aprobación inicial, la cual se solicita nuevamente.

En Hondarribia, septiembre de 2021

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por **FDLEON arq+urb**

**ÍNDICE:**

pág.

1. DATOS PARCELARIOS .....	1
2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN. DOTACIONES .....	2
3. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA .....	3
4. CARACTERÍSTICAS DE LAS “PARCELAS EDIFICABLES” .....	4

**Anexo "I"**  
**Cuadros de características**

**1. DATOS PARCELARIOS**

Nº	Propietario	FINCAS		USOS EXISTENTES		
		m <sup>2</sup>	% Total	Vivienda	Almacén/ Trastero	
Finca						
1	Amasorrain Gestión Urbanística S.L.	76.782,51	36,61%			
2	Landu Promozioak S.L.	3.287,26	1,57%			
3	Belartza Garaia C.B.	74.561,91	35,55%			
4	Eduardo Jiménez y otros	9.716,40	4,63%			
5	Ramon Isasa	8.641,27	4,12%			
6	Jose Isasa	4.899,57	2,34%			
7	Ramon Isasa	4.559,85	2,17%	2	330	241
8	Belartza Garaia C.B.	1.837,69	0,88%			
9	Hermanos Altuna Izaguirre	19.207,83	9,16%			
10	SAIBIGAIN XXI	1.160,20	0,55%			
11	SAIBIGAIN XXI	1.982,12	0,95%			
12	SAIBIGAIN XXI	1.232,00	0,59%			
13	Bernabé Urruzola	1.866,77	0,89%			
<b>Total</b>		<b>209.735,38</b>	<b>100,00%</b>	<b>2</b>	<b>330</b>	<b>241</b>

## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN. DOTACIONES

	PGOU / Otra normativa aplicable	Plan Parcial
<b>Superficie Ámbito "AÑ.13.1"</b>		
Documento PGOU	207.606 m <sup>2</sup>	
Medición sobre cartografía actualizada	207.534 m <sup>2</sup>	209.735 m <sup>2</sup>
Suelos excluidos		1.664 m <sup>2</sup>
Suelos incorporados		3.865 m <sup>2</sup>
Diferencia (Incremento máximo: art. "29.4" NNGG PGOU)	5,00%	1,06%
		2.201 m <sup>2</sup>
<b>Zonificación Global</b>		
Zona B.10 Industria	207.606 m <sup>2</sup>	209.735 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad urbanística</b>		
Edificabilidad urbanística ( <i>Usos principales</i> )	0,40 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>	83.894 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística máx. "usos compatibles"	40,00%	34,17%
Ocupación máxima en planta ( <i>Edificación sobre rasante. PGOU</i> )	30,00% (Sup. zonal)	27,53% (Sup. zonal)
Sub-parcelas:		57.740 m <sup>2</sup> (p)
1.1		650 m <sup>2</sup>
1.2		3.321 m <sup>2</sup>
2.1		400 m <sup>2</sup>
2.2		630 m <sup>2</sup>
2.3		3.185 m <sup>2</sup>
2.4 (Semisótano : 10.784 m <sup>2</sup> 50%)		5.392 m <sup>2</sup>
2.5		30.673 m <sup>2</sup>
2.6		13.489 m <sup>2</sup>
Total		57.740 m <sup>2</sup>
Ocupación mínima ( <i>Parcela privada. LvSU 2/2006 - DEU 123/2012</i> )	30,00% (Sup. zonal)	47,78% (Sup. zonal)
		100.204 m <sup>2</sup>
<b>Otras condiciones</b>		
Tamaño máximo por actividad comercial ( <i>Incluso uso aux.</i> ) (PGOU)	4.000 m <sup>2</sup> (t)/ Ud	4.000 m <sup>2</sup> (t)/ Ud
Condiciones para no aplicación Ley GEC 10/2019		
"Comercio no singular"		
Edificabilidad máxima conjunta ( <i>Una o varias actividades</i> )	3.500 m <sup>2</sup> (t)	3.499 m <sup>2</sup> (t)
Tamaño sala ventas	<2.500 m <sup>2</sup> (t)	<2.500 m <sup>2</sup> (t)
Comercio en general ( <i>Incluso "comercio singular"</i> )	< 30,00%	29,41% Lim. máx.
		24.670 m <sup>2</sup> (t)
<b>Dotaciones</b>		
<b>LVSU 2/2006 / DEU 123/2012</b>		
Dotaciones locales	12,00% (sup. zonal)	38,66% (sup. zonal)
Plantación de arbolado (DEU 123/2012)	1 Ud/100 m <sup>2</sup> (t)	839 Ud
<b>PGOU</b>		
Aparcamiento		
<i>Industria</i>	1,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)	1,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)
<i>Industria (Logística)</i>	Criterio municipal	0,3 plz/100 m <sup>2</sup> (t)
<i>Industria (Talleres rep. vehículos)</i>	1,0 plz/veh. reparación	1,0 plz/veh. reparación
<i>Usos comerciales</i>		
"Comercio no singular"		
<2.000 m <sup>2</sup> (t)	3,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)	4,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)
>2.000 m <sup>2</sup> (t)	5,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)	6,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)
"Comercio singular" ( <i>Referencia dotación "comercio no singular</i> )	Criterio municipal	4,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)
Hostelería y usos recreativos	3,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)	3,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)
Hoteleros	1,0 plz/2 hab.	1,0 plz/2 hab.
Otros terciarios y equipamiento comunitario	2,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)	2,0 plz/100 m <sup>2</sup> (t)

### 3. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. SUBZONIFICACIÓN

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% ÁREA (%)
<b>PARCELAS "b.10 INDUSTRIA"</b>		
<b>b.10 /1</b> Industria	10.476	4,99%
b.20/1.1 Hotel	2.511	
b.12/1.2 Industria (Tolerc. Limitada usos terciarios)	7.965	
<b>b.10/2</b> Industria	89.728	42,78%
b.20/2.1 Estación de servicio / Hostelería -Drive Thru-	2.104	
b.20/2.2 Hostelería	1.919	
b.12/2.3 Industria (Tolerc. Limitada usos terciarios)	7.484	
b.12/2.4 Industria (Tolerc. Limitada usos terciarios)	27.708	
4.a Edificación (Semisótano bajo sub-parcela 2.5)	16.176	
4.b Playa aparcamiento descubierta	11.532	
b.11/2.5 Industria (Excluida toler. usos terciarios. Logística)	45.438	
b.11/2.6 Industria (Excluida toler. usos terciarios. Logística)	21.252	
<b>Total b.10 Industria (Excluida superposición)</b>	<b>100.204</b>	<b>47,78%</b>
<b>ESP. LIBRES-OTRAS DOTAC. (SL)</b>		
<b>f.10/3</b> Espacios libres urbanos	14.365	6,85%
<b>f.10/4</b> Espacios libres urbanos	57.189	27,27%
<b>f.10/5</b> Espacios libres urbanos	9.523	4,54%
<b>Total f.10 Espacios libres urbanos (SL)</b>	<b>81.078</b>	<b>38,66%</b>
<b>ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS (e.10 / f.20)</b>	<b>28.454</b>	<b>52,22%</b>
<b>Total "AÑ.13.1 Belartza Alto"</b>	<b>209.735</b>	<b>100,00%</b>

**4. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SUB-PARCELAS EDIFICABLES**

PARCELAS	USOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA						DOTACIÓN APARCAMIENTO (Comerciales 3 <sup>a</sup> categoría: < 2.000 m <sup>2</sup> (t))			
		Usos principales				Total	Usos aux. (No comp.)				
		"b.11 Industria" (Excluida toler. usos terciarios)"		"b.12 Industria" (Toler. limit. usos comerciales)				"b.20 Usos terciarios"			
		m <sup>2</sup> (p)	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (p)	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (p)	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)	plz/100 m <sup>2</sup> (t)	plz
										plz	plz
<b>1. Edificio Industrial / Terciario</b>											
1.1	b.20 Terciario (Hotel)					--	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>		1,7	<b>67</b>
1.2											
	<i>a (Nivel I: +81,00 m)</i>										
	<i>b (Nivel II: +89,00 m)</i>										
	<i>c (Nivel III: +97,00 m)</i>										
	<i>d (Nivel IV: +100,30 m)</i>										
Total						<b>6.642</b>	<b>6.642</b>	<b>1.907</b>	<b>8.549</b>	<b>3.321</b>	<b>323</b>
<b>Total Edificio Acceso</b>						<b>6.642</b>	<b>6.642</b>	<b>5.914</b>	<b>12.549</b>	<b>3.321</b>	<b>1.1/2</b>
<b>2.A Plataforma Industrial / Terciaria</b>											
2.1											
	<i>b.20 Terciario (Comercio: Estación de servicio)</i>										
	<i>b.20 Terciario (Comercio: Hostelería)</i>										
Total						<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>3,0</b>	<b>3</b>
2.2	b.20 Terciario (Comercio: Hostelería)										
2.3											
	<i>a (Niveles -I: +106,95 m/ I: +110,45 m/ II: +114,95 m)</i>	<i>b.20 Terciario (Aparcamiento)</i>									
	<i>b (Nivel I: +110,45 m)</i>	<i>b.12 Industria (Toler. limit. usos comerciales) /</i>									
	<i>c (Nivel II: +118,45)</i>	<i>b.20 Terciario (Comercio no singular)</i>									
Total						<b>1.201</b>	<b>1.696</b>	<b>1.593</b>	<b>1.593</b>	<b>3.289</b>	<b>10.780</b>
2.4 (Nivel +110,45 m)											
a	<i>b.11 Industria (Excluida toler. usos terciarios)</i>	<b>8.088</b>	<b>8.412</b>								
b	<i>b.12 Industria (Toler. limit. usos comerciales)</i>			<b>8.088</b>	<b>8.411</b>						
Total				<b>8.088</b>	<b>8.412</b>	<b>8.088</b>	<b>8.411</b>			<b>16.823</b>	<b>505</b>
<b>Total Plataforma Industrial/ Terciaria</b>				<b>8.088</b>	<b>8.412</b>	<b>12.474</b>	<b>13.499</b>	<b>1.993</b>	<b>2.623</b>	<b>24.533</b>	<b>10.780</b>
<b>2.B Plataformas Logísticas</b>											
2.5 (Nivel +119,0)	b.11 Industria (Excluida toler. usos terciarios)	<b>30.673</b>	<b>32.548</b>								
2.6 (Nivel +120,74)	b.11 Industria (Excluida toler. usos terciarios)	<b>13.489</b>	<b>14.264</b>								
<b>Total Plataformas Logísticas</b>				<b>44.162</b>	<b>46.812</b>					<b>46.812</b>	<b>2.5/6</b>
<b>Total Parcela "2"</b>				<b>52.250</b>	<b>55.224</b>	<b>12.474</b>	<b>13.499</b>	<b>1.993</b>	<b>2.623</b>	<b>71.345</b>	<b>10.780</b>
<b>Total usos</b>					<b>55.224</b>		<b>20.141</b>		<b>8.529</b>		
<b>Totales industria / otros usos compatibles (&lt;60,0% / &lt; 40,0 %)</b>					<b>55.224</b>		<b>28.670</b>				
<b>Total comercio minorista (&lt;3.500 m<sup>2</sup>(t))</b>								<b>34,17%</b>			
<b>Total usos comerciales / toler. usos comerciales (&lt;30,0%: 25.169 m<sup>2</sup>(t))</b>									<b>3.499</b>		
<b>Total SAU "AÑ13.1"</b>								<b>24.670</b>			
									<b>83.894</b>	<b>14.101</b>	<b>1.250</b>
										<b>662</b>	<b>992</b>

**Anexo "II"**

**Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para  
la "Promoción de la Accesibilidad"**

*(Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y, Decreto 68/2.000, de 11 de abril, sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, y, sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco)*

## 1. OBJETO

El presente "anexo" tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el "artículo 17" de la Ley 20/1.997, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente Proyecto, de las determinaciones referentes a la "promoción de la accesibilidad" contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto.

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE "ACCESIBILIDAD" EN EL ÁMBITO "AÑ.13.1 BELARTZA ALTO"

### 2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VÍAS

El vario proyectado presenta pendientes inferiores al 6% exigido por la normativa.

El vial principal de acceso a "Belartza Alto" desde Belartza "I", configurado por los ejes "1" -tramo inicial entre la glorieta de la calle Fernando Múgica (Belartza "I") y la nueva glorieta de acceso al sector desde la "G-11" (Glorieta "1")-, "2" -tramo entre la glorieta "1" y la glorieta "2" de acceso a la plataforma "2.A Industrial/ Terciaria"-, "3" -tramo entre la glorieta "2" y la glorieta "3" de acceso a la plataforma "2.B.1 Logística"-, y, "6" -tramo superior entre la glorieta "3" y la plataforma "2.B.2 Logística"-, presenta en todo su trazado pendientes iguales o inferiores al 6,0%.

El tramo inicial del camino rural del Angel de la Guarda, dentro del Ámbito, se diseña con una sección 4,00 m de anchura, en la que se integran los andenes peatonal y ciclable adosados al vial de acceso, y, una pendiente media del 8,0 %, -notablemente inferior a la del resto Camino- hasta su salida del ámbito.

Los viales que sirven a las tres plataformas de acceso a los locales de actividad son completamente horizontales, al igual que las aceras anejas a ellos -2,00 m de anchura mínima-, y, cumplimentan las condiciones de accesibilidad exigidas:

- \* Eje "4": .....Plataforma "2.A Industrial / Terciaria" (+110,45 m)
- \* Eje "5": .....Plataforma "2.B.1 Logística" (+119,00 m)
- \* Eje "6" (Tramo final): .....Plataforma "2.B.2 Logística" (+120,74 m)

### 2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

En lo que respecta al diseño básico de los nuevos itinerarios peatonales, es decir a su disposición y funcionalidad generales, y, al cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima -6% en general, 8% en rampas adaptadas- altura libre ->2.20 m.- y, anchura ->2.00 m.- mínimas, todos los itinerarios proyectados -andén de acceso desde Belartza (I), y aceras de servicio a aparcamientos y edificios- cumplen las exigencias de la normativa.

El andén peatonal / ciclable anejo al vial de acceso desde Belartza (I) presenta en todo su trazado pendientes iguales o inferiores al 6,0%, garantizando una accesibilidad peatonal y ciclable adecuada a las diferentes plataformas del "parque de actividad", y, en su extremo final, al camino rural de acceso a la loma del Angel de la Guarda.

El andén, en el que el carril ciclable se dispone en el lado más próximo al vial, presenta una sección variable, en función de la demanda de tránsito estimada y de la disponibilidad de espacio:

- \* Eje "1": .....Peatonal 3,00 m / Ciclable: 2,00 m
- \* Eje "2": .....Peatonal 3,00 m / Ciclable: 2,00 m / Jardinera: 2,00 m
- \* Ejes "3" / "6" (Tramo en pendiente hasta la conexión con el camino del Angel de la Guarda): .....Peatonal 2,00 m / Ciclable: 2,00 m

No se prevén movimientos peatonales de intensidad relevante entre las plataformas proyectadas, los cuales, en principio, se deberán realizar a través del viario principal, que, como se ha comentado, cumplimenta los requisitos de accesibilidad exigidos por la normativa.

Sin embargo, entre las plataformas "2.A" y "2.B.1" se prevé, además una acera de 3,0 m en el lado oeste del eje "3", que facilitará un acceso peatonal alternativo, más fácil y directo, entre la primera de ellas -en la que se sitúa la parada de autobús proyectada- la plataforma intermedia en la que se sitúa uno de los servicios de hostelería propuestos -parcela "2.2" (Cº Belartza Erdikoa), cota +115,0 m-, y, el nivel superior de la parcela "2.3", en el que se prevé la posible implantación de usos comerciales o terciarios -situado en la plataforma "2.B.1", en el nivel +118,45 m-.

En cualquier caso, los ascensores de servicio del aparcamiento de "uso público" de la subparcela "2.3" permitirán la conexión "accesible" entre las plataformas descritas, posibilitando un uso más versátil de esa dotación, de los aparcamientos en superficie dispuestos en la plataforma "2.A", y, el acceso desde ambas plataformas a los servicios de hostelería dispuestos en las parcelas "2.1" y, "2.2" (Caserío Belartza Erdikoa).

Opcionalmente, podrá disponerse algún ascensor adicional de conexión entre ambas plataformas -"2.A" y "2.B.1"- en el frente de fachada de la parcela "2.4", con el objetivo señalado de facilitar el uso compartido del aparcamiento en superficie de la parcela "2.4" por operarios que trabajen en la parcela "2.5".

### 2.3. ESPACIOS LIBRES

Los "espacios libres" se plantean como espacios arbolados no accesibles, incluyendo la vaguada de Errekatxulo -"espacio" "f.10/4"- en la que se prioriza la mejora y preservación de sus valores medioambientales a la disposición de recorridos peatonales de acceso.

### 2.4. OTROS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización, y, los proyectos de edificación en aquellos casos en los que incluyan elementos de urbanización de uso colectivo -zonas de estancia, aceras, ascensores, escaleras, escaleras mecánicas y otros- a utilizar por los trabajadores, usuarios o clientes del parque de actividad, definirán en detalle éstos y deberán justificar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, en su concepción y diseño.

En Hondarribia, septiembre de 2.021

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por **FDLEON arq+urb**

---

**A. MEMORIA** (*Anexo “III. Protección contra incendios”*)

Anexo “III”

**Justificación del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios**

El objeto del presente documento es la justificación del cumplimiento, en la ordenación proyectada para el ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", del "DB-SI Seguridad en caso de Incendio" del CTE, y, del "Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RD 2267/2004)", en sus respectivos ámbitos de aplicación, en lo que respecta las condiciones generales de implantación y configuración de los edificios.

El "RD 2267/2004" se aplicará a las sub-parcelas "b.11/2.4.a", "b.11/2.5, "b.11/2.6" de la parcela "2", que se prevé destinar de forma exclusiva a actividades industriales.

Asimismo, se aplicará juntamente con el "DB-SI" en la sub-parcela "1.2" de la parcela "1", y, en las sub-parcelas "2.1", "2.3" y "b.12/2.4.b" de la parcela "2" que se destinan de forma directa u opcional a "usos comerciales", en colindancia, o superpuestos a "usos industriales".

El "DB-SI Seguridad en caso de Incendio" del CTE, se aplicará de forma exclusiva en las subparcelas "b.20/1.1" de la parcela "1" y "b.20/2.2" de la parcela "2".

El cumplimiento de las condiciones de detalle exigidas por la normativa reseñada deberá implementarse y justificarse en los correspondientes proyectos constructivos -*urbanización y edificación*- que materialicen la ejecución de la ordenación proyectada.

En ese sentido, el plano "II.5.2 Suministro de agua" del presente documento, define el esquema básico de la red de suministro de agua proyectada, y, una primera definición indicativa de la dotación y posición de "hidrantes de incendio" que se deberá completar en el "proyecto de urbanización", y, en su caso reajustar, en las correspondientes licencias de construcción a partir de la definición de los usos específicos a implantar en los diferentes edificios.

\* **Parcela "1"** (b.10)

Configurada como un edificio unitario, con dos cuerpos de edificación sobre rasante diferenciados -*un edificio en torre de 8 plantas en su parte oeste y un pabellón rectangular de cuatro plantas que agrupa, en plantas superpuestas, actividades productivas industriales y terciarias diversas*-, al que se asignan unas edificabilidades de 12.549 m<sup>2</sup>(t) destinada a usos principales, y, de 3.321 m<sup>2</sup>(t) destinada a usos auxiliares (*Aparcamiento*).

En la parcela se identifican como sub-parcelas diferenciadas los locales -*o conjuntos de ellos*- destinados a las diferentes actividades previstas:

- ° **Sub-parcela "b.20/1.1" (Hotel)**:
  - Características edificación / usos:
    - . Edificabilidad:
      - Usos principales (*Sobre rasante*):..... 4.000 m<sup>2</sup>(t)
      - . Perfil de edificación: ..... --/ I / VII.
      - . Usos:
        - Uso principal:..... Hotel (Aprox. 133 hab.)
        - Usos auxiliares:
          - Aparcamiento (*Playa descubierta nivel +89,0 m*)
      - . Altura de evacuación (*descendente*): ..... 27,00 m
    - Condiciones de aproximación:
      - Vial de acceso (*Eje "1"*):..... Cumplimenta los requisitos exigidos.
    - Condiciones de entorno:
      - . Fachada accesible: ..... Fachadas sur y este.
      - . Salida de edificio: ..... Acceso principal (*Fachada sur*)
      - . Espacio exterior seguro: ..... Espacio de acceso y aparcamiento en fachada sur.
      - . Cumplimiento requisitos exigidos:
        - a) Anchura mínima libre: ..... >5,00 m
        - b) Altura libre: ..... >Altura edificio.
        - c) Separación del vehículo de bomberos a la fachada: ..... Acceso directo.
        - d) Distancia hasta los accesos al edificio: ..... Acceso directo
        - e) Pendiente acceso: ..... <2,00 %
        - f) Resistencia al punzonamiento del suelo: ..... >100 kN sobre 20 cm Ø

- Sub-parcelas "b.12/1.2.a" y "b.12/1.2.b" (Industria con tolerancia limitada de usos comerciales)
  - Características edificación / usos:
    - . Edificabilidad:
      - Usos principales: (Sobre rasante niveles 89,00 m / +81,00 m): ..... 3.321 m<sup>2</sup>(t) / 3.321 m<sup>2</sup>(t)
    - . Perfil de edificación: ..... --/ II / (II)
    - . Uso:
      - Usos principales: ..... Industrial con tolerancia limitada de usos comerciales
      - Usos auxiliares
        - Aparcamiento: (Playas descubiertas niveles +89,00 m / +81,00 m)
    - . Altura de evacuación: ..... 0,00 m
  - Condiciones de aproximación:
    - Vial de acceso (Eje "1"): ..... Cumplimenta los requisitos exigidos.
  - Condiciones de entorno:
    - . Fachada accesible: ..... Fachadas sur y este.
    - . Salida de edificio: ..... Acceso principal (Fachada sur)
    - . Espacio exterior seguro: Espacio de acceso y aparcamiento en fachadas sur y este.
    - . Cumplimiento requisitos exigidos:
      - a) Anchura mínima libre: ..... >5,0 m
      - b) Altura libre: ..... >Altura edificio.
      - c) Separación del vehículo de bomberos a la fachada: ..... Acceso directo.
      - d) Distancia hasta los accesos al edificio: ..... Acceso directo
      - e) Pendiente acceso: ..... <2,00 %
      - f) Resistencia al punzonamiento del suelo: ..... >100 kN sobre 20 cm Ø
- Sub-parcelas "b.20/1.2.c" y "b.20/1.2.d" (Comercio no singular)
  - Características edificación /usos:
    - . Edificabilidad:
      - Usos principales (Nivel +100,30 m): ..... 1.907 m<sup>2</sup>(t)
      - Usos auxiliares (Sobre rasante. Nivel +97,00 m): ..... 3.321 m<sup>2</sup>(t)
    - . Perfil de edificación: ..... --/ (II) / II.
    - . Uso:
      - Usos principales: ..... Comercio singular
      - Usos auxiliares: ..... Aparcamiento / Servicios
    - . Altura de evacuación:
      - Nivel +100,30 m: ..... 0,00 m
      - Nivel +97,00 m: ..... 3,30 m (ascendente)
  - Condiciones de aproximación:
    - Vial de acceso (Eje "2"): ..... Cumplimenta los requisitos exigidos.
  - Condiciones de entorno:
    - . Fachada accesible: ..... Fachadas norte y oeste.
    - . Salida de edificio: ..... Acceso principal (Fachada norte)
    - . Espacio exterior seguro: ..... Espacio de acceso y aparcamiento en fachada norte.
    - . Cumplimiento requisitos exigidos:
      - a) Anchura mínima libre: ..... >5,00 m
      - b) Altura libre: ..... >Altura edificio.
      - c) Separación del vehículo de bomberos a la fachada: ..... Acceso directo.
      - d) Distancia hasta los accesos al edificio: ..... Acceso directo
      - e) Pendiente acceso: ..... <2,00 %
      - f) Resistencia al punzonamiento del suelo: ..... >100 kN sobre 20 cm Ø

\* **Parcela "2"** (b.10)

Con una superficie de 89.717 m<sup>2</sup>, contiene al resto de las sub-parcelas y edificaciones ordenadas. Se le asigna una edificabilidad urbanística total –"usos principales" "sobre" o "bajo rasante"– de 71.345 m<sup>2</sup>(t).

Está configurada por tres grandes "plataformas" escalonadas que resuelven la adaptación del de la implantación de las edificaciones a los desniveles del terreno, las cuales disponen de accesos viarios y, condiciones de uso diferenciadas:

**Plataforma "2.A Industrial / Terciaria" (Nivel +110,0 m)**

- Subparcela "b.20/2.1" (Estación de servicio / Hostelería)
  - Características edificación / usos:
    - . Edificabilidad:
      - Usos principales (*Sobre rasante*): ..... 400 m<sup>2</sup>(t)
      - Perfil de edificación: ..... -- / I --
    - . Uso:
      - Usos principales: ..... Estación de servicio (100,0 m<sup>2</sup>(t)) / Hostelería (300,0 m<sup>2</sup>(t))
    - . Altura de evacuación: ..... 0,00 m.
  - Condiciones de aproximación:
    - Viales de acceso (Eje "7"): ..... Cumplimenta los requisitos exigidos.
  - Condiciones de entorno:
    - . Fachada accesible: ..... Todas.
    - . Salida de edificio: ..... Acceso principal (*Fachadas norte y este*)
    - . Espacio exterior seguro: ..... Espacio perimetral en todas las fachadas.
    - . Cumplimiento requisitos exigidos:
      - a) Anchura mínima libre: ..... >5,00 m
      - b) Altura libre: ..... >Altura edificio.
      - c) Separación del vehículo de bomberos a la fachada: ..... Acceso directo.
      - d) Distancia hasta los accesos al edificio: ..... Acceso directo
      - e) Pendiente acceso: ..... <2,00 %
      - f) Resistencia al punzonamiento del suelo: ..... >100 kN sobre 20 cm Ø
- Subparcela "b.20/2.2" (Hostelería)
  - Características edificación / usos:
    - . Edificabilidad:
      - Usos principales (*Sobre rasante*): ..... 630 m<sup>2</sup>(t)
      - Perfil de edificación: ..... -- / I / II.
    - . Uso: ..... Hostelería
    - . Altura de evacuación: ..... 0,00 m.
  - Condiciones de aproximación:
    - Viales de acceso (Ejes "3", y, "6"): ..... Cumplimentan los requisitos exigidos.
  - Condiciones de entorno:
    - . Fachada accesible: ..... Todas.
    - . Salida de edificio: ..... a definir en proyecto
    - . Espacio exterior seguro: ..... Espacio perimetral en todas las fachadas.
    - . Cumplimiento requisitos exigidos:
      - a) Anchura mínima libre: ..... >5,00 m
      - b) Altura libre: ..... >Altura edificio.
      - c) Separación del vehículo de bomberos a la fachada: ..... Acceso directo.
      - d) Distancia hasta los accesos al edificio: ..... Acceso directo
      - e) Pendiente acceso: ..... <2,00 %
      - f) Resistencia al punzonamiento del suelo: ..... >100 kN sobre 20 cm Ø

- Subparcela "b.12/2.3" (Industria con tolerancia limitada de usos comerciales / Comercio no singular)
  - Características edificación / usos:
    - . Edificabilidad:
      - Usos principales:
        - (Sobre rasante niveles +110,45 m / +118,45 m): ..... 3.289 m<sup>2</sup>(t) / 3.392 m<sup>2</sup>(t)
        - Usos auxiliares
          - Aparcamiento y servicios
            - (Sótanos niveles +106,50 m / +110,00 m / +114,50 m): ..... 10.780 m<sup>2</sup>(t)
        - . Perfil de edificación: ..... 1 / 1 / 1
          - (Entreplantas en plantas "sobre rasante")
        - . Usos:
          - Usos principales:
            - Industria con tolerancia limitada de usos comerciales / Comercio no singular.
          - Usos auxiliares: ..... Aparcamiento / Servicios
        - . Altura de evacuación: ..... 0,00 m.
      - Condiciones de aproximación:
        - Viales de acceso (Eje "4"): ..... Cumplimenta los requisitos exigidos.
      - Condiciones de entorno:
        - . Fachada accesible: ..... Fachadas norte, este y oeste.
        - . Salida de edificio: ..... Acceso principal (Fachadas norte, este y oeste)
        - . Espacio exterior seguro: Espacio de acceso y aparcamiento en fachadas norte, este y oeste.
        - . Cumplimiento requisitos exigidos:
          - a) Anchura mínima libre: ..... >5,00 m
          - b) Altura libre: ..... >Altura edificio.
          - c) Separación del vehículo de bomberos a la fachada: ..... Acceso directo.
          - d) Distancia hasta los accesos al edificio: ..... Acceso directo
          - e) Pendiente acceso: ..... 2,00 %
          - f) Resistencia al punzonamiento del suelo: ..... >100 kN sobre 20 cm Ø
    - Subparcela "b.12/2.4" (Industria con tolerancia limitada de usos comerciales / Industria excluida tolerancia usos terciarios)
      - Características edificación / usos:
        - . Edificabilidad:
          - Usos principales (Sobre rasante): ..... 16.823 m<sup>2</sup>(t)
        - . Perfil de edificación: ..... -- / 1 / --
          - Usos:
            - Industria con tolerancia limitada de usos comerciales / Industria excluida tolerancia usos terciarios.
          - . Altura de evacuación: ..... 0,00 m.
        - Condiciones de aproximación:
          - Viales de acceso (Eje "4"): ..... Cumplimenta los requisitos exigidos.
        - Condiciones de entorno:
          - . Fachada accesible: ..... Fachadas norte, este y oeste.
          - . Salida de edificio: ..... Acceso principal (Fachadas este y oeste)
          - . Espacio exterior seguro: Espacio de acceso y aparcamiento en fachadas este y oeste.
          - . Cumplimiento requisitos exigidos:
            - a) Anchura mínima libre: ..... >5,00 m
            - b) Altura libre: ..... >Altura edificio.
            - c) Separación del vehículo de bomberos a la fachada: ..... Acceso directo.
            - d) Distancia hasta los accesos al edificio: ..... Acceso directo
            - e) Pendiente acceso: ..... <2,00 %
            - f) Resistencia al punzonamiento del suelo: ..... >100 kN sobre 20 cm Ø

### Plataformas "2.B Logística"

- Subparcela "b.11/2.5" (Industria -Logística-)
  - Características edificación / usos:
    - . Edificabilidad:
      - Usos principales y auxiliares (*Sobre rasante*): ..... 32.548 m<sup>2</sup>(t)
      - Perfil de edificación: ..... (I) / I / II
      - Usos:
        - Principal: ..... Industria (*Logística*)
        - Auxiliar uso principal: ..... Oficinas
      - Altura de evacuación: ..... 0,00 m.
    - Condiciones de aproximación:
      - Viales de acceso (*Eje "5"*): ..... Cumplimenta los requisitos exigidos.
    - Condiciones de entorno:
      - . Fachada accesible: ..... Fachadas sur y este.
      - . Salida de edificio: ..... Acceso principal (*Fachadas sur y este*)
      - . Espacio exterior seguro: ..... Espacio de acceso en fachadas sur y este.
      - . Cumplimiento requisitos exigidos:
        - a) Anchura mínima libre: ..... >5,00 m
        - b) Altura libre: ..... >Altura edificio.
        - c) Separación del vehículo de bomberos a la fachada: ..... Acceso directo.
        - d) Distancia hasta los accesos al edificio: ..... Acceso directo
        - e) Pendiente acceso: ..... <2,00 %
        - f) Resistencia al punzonamiento del suelo: ..... >100 kN sobre 20 cm Ø
  - Subparcelas "b.11/2.6" (Industria -Logística-)
    - Características edificación / usos:
      - . Edificabilidad:
        - Usos principales y auxiliares (*Sobre rasante*): ..... 14.264 m<sup>2</sup>(t)
        - Perfil de edificación: ..... -- / I / II
        - Usos:
          - Principal: ..... Industria (*Logística*)
          - Auxiliar uso principal: ..... Oficinas
        - Altura de evacuación: ..... 0,00 m
      - Condiciones de aproximación:
        - Vial de acceso (*Eje "6"*): ..... Cumplimenta los requisitos exigidos.
      - Condiciones de entorno:
        - . Fachada accesible: ..... Todas
        - . Salida de edificio: ..... Accesos a local
        - . Espacio exterior seguro: ..... Vario de uso público en todas las fachadas
        - . Cumplimiento requisitos exigidos:
          - a) Anchura mínima libre: ..... >5,00 m
          - b) Altura libre: ..... >Altura edificio.
          - c) Separación del vehículo de bomberos a la fachada: ..... Acceso directo.
          - d) Distancia hasta los accesos al edificio: ..... Acceso directo
          - e) Pendiente acceso: ..... <2,00 %
          - f) Resistencia al punzonamiento del suelo: ..... >100 kN sobre 20 cm Ø.

En Hondarribia, septiembre de 2.021

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.  
Por **FDLEON arq+urb**

**A. MEMORIA** (Anexo “IV. Informe vertido tierras Sector “AÑ.13.2 Cantera”)

**Anexo “IV”**  
**Informe sobre el vertido de tierras procedentes de la excavación**  
**del Sector “AÑ.13.2 Cantera” (TOPISA. 20/07/2017)**

OBRA: URBANIZACIÓN BELARTZA (DONOSTIA)  
 EMPRESA: VUSA

## Listado de Cubicación

RELLENOS EN VERTEDERO PARA ESTADO FINAL PROPUESTO  
 20/07/2017

P.K.	Sup.Des.	Sup.Ter.	Sup.Veg.	Vol.Des.	Vol.Ter.	Vol.Veg.
79.500	0.000	3.523	0.000	0.000	2.901	0.000
80.000	0.000	8.433	0.000	0.000	2.901	0.000
				0.000	5.589	0.000
80.500	0.000	14.168	0.000	0.000	8.490	0.000
				0.000	8.673	0.000
81.000	0.000	20.730	0.000	0.000	17.163	0.000
				0.000	12.161	0.000
81.500	0.000	28.099	0.000	0.000	29.323	0.000
				0.000	16.048	0.000
82.000	0.000	36.268	0.000	0.000	45.372	0.000
				0.000	20.352	0.000
82.500	0.000	45.307	0.000	0.000	65.724	0.000
				0.000	25.085	0.000
83.000	0.000	55.197	0.000	0.000	90.809	0.000
				0.000	30.145	0.000
83.500	0.000	65.530	0.000	0.000	120.954	0.000
				0.000	35.426	0.000
84.000	0.000	76.310	0.000	0.000	156.379	0.000
				0.000	40.919	0.000
84.500	0.000	87.494	0.000	0.000	197.298	0.000
				0.000	46.135	0.000
85.000	0.000	97.131	0.000	0.000	243.434	0.000
				0.000	50.658	0.000
85.500	0.000	105.559	0.000	0.000	294.092	0.000
				0.000	54.747	0.000
86.000	0.000	113.477	0.000	0.000	348.839	0.000
				0.000	58.617	0.000
86.500	0.000	121.033	0.000	0.000	407.456	0.000
				0.000	62.329	0.000
87.000	0.000	128.319	0.000	0.000	469.785	0.000
				0.000	65.856	0.000
87.500	0.000	135.135	0.000	0.000	535.641	0.000
				0.000	69.226	0.000
88.000	0.000	141.797	0.000	0.000	604.868	0.000
				0.000	72.591	0.000
88.500	0.000	148.592	0.000	0.000	677.458	0.000
				0.001	76.055	0.000
89.000	0.007	155.654	0.000	0.001	753.513	0.000
				0.018	79.691	0.000

89.500	0.076	163.139	0.000	0.019	833.204	0.000
				0.066	83.508	0.000
90.000	0.196	170.922	0.000	0.085	916.712	0.000
				0.134	87.426	0.000
90.500	0.346	178.813	0.000	0.218	1004.138	0.000
				0.202	91.317	0.000
91.000	0.463	186.481	0.000	0.420	1095.455	0.000
				0.258	95.102	0.000
91.500	0.573	193.952	0.000	0.678	1190.557	0.000
				1.969	98.884	0.000
92.000	8.973	201.609	0.000	2.647	1289.441	0.000
				3.853	103.630	0.000
92.500	6.503	212.964	0.000	6.500	1393.071	0.000
				2.698	109.744	0.000
93.000	4.361	226.076	0.000	9.198	1502.815	0.000
				2.090	116.592	0.000
93.500	4.003	240.366	0.000	11.288	1619.407	0.000
				2.104	123.918	0.000
94.000	4.415	255.381	0.000	13.392	1743.325	0.000
				2.251	131.503	0.000
94.500	4.592	270.705	0.000	15.643	1874.828	0.000
				2.141	139.362	0.000
95.000	3.980	286.820	0.000	17.785	2014.190	0.000
				1.641	147.853	0.000
95.500	2.629	304.683	0.000	19.425	2162.043	0.000
				0.800	157.253	0.000
96.000	0.759	324.434	0.000	20.225	2319.296	0.000
				0.126	167.643	0.000
96.500	0.000	346.256	0.000	20.352	2486.939	0.000
				0.000	178.707	0.000
97.000	0.000	368.691	0.000	20.352	2665.646	0.000
				0.000	189.910	0.000
97.500	0.000	391.059	0.000	20.352	2855.556	0.000
				0.000	201.052	0.000
98.000	0.000	413.252	0.000	20.352	3056.609	0.000
				0.000	211.914	0.000
98.500	0.002	434.493	0.000	20.352	3268.523	0.000
				0.002	222.290	0.000
99.000	0.005	454.743	0.000	20.354	3490.812	0.000
				0.003	232.005	0.000
99.500	0.008	473.339	0.000	20.357	3722.817	0.000
				0.001	240.902	0.000
100.000	0.000	490.319	0.000	20.358	3963.720	0.000
				0.000	249.020	0.000
100.500	0.000	505.800	0.000	20.358	4212.739	0.000
				0.000	256.461	0.000
101.000	0.000	520.079	0.000	20.358	4469.201	0.000
				0.021	263.329	0.000
101.500	0.128	533.263	0.000	20.380	4732.529	0.000
				0.102	269.344	0.000

102.000	0.292	544.131	0.000	20.482	5001.873	0.000
				0.140	274.146	0.000
102.500	0.269	552.464	0.000	20.622	5276.019	0.000
				0.124	277.498	0.000
103.000	0.228	557.531	0.000	20.746	5553.517	0.000
				0.064	279.513	0.000
103.500	0.051	560.524	0.000	20.811	5833.031	0.000
				0.009	280.697	0.000
104.000	0.000	562.266	0.000	20.819	6113.728	0.000
				0.000	281.538	0.000
104.500	0.000	563.885	0.000	20.819	6395.266	0.000
				0.000	282.106	0.000
105.000	0.000	564.540	0.000	20.819	6677.372	0.000
				0.036	282.390	0.000
105.500	0.214	565.019	0.000	20.855	6959.762	0.000
				0.113	282.577	0.000
106.000	0.237	565.289	0.000	20.968	7242.339	0.000
				0.186	282.740	0.000
106.500	0.525	565.670	0.000	21.153	7525.078	0.000
				0.362	282.940	0.000
107.000	0.944	566.090	0.000	21.515	7808.018	0.000
				0.157	283.262	0.000
107.500	0.000	566.960	0.000	21.673	8091.281	0.000
				0.000	283.799	0.000
108.000	0.000	568.236	0.000	21.673	8375.079	0.000
				0.000	284.095	0.000
108.500	0.000	568.145	0.000	21.673	8659.174	0.000
				0.000	284.025	0.000
109.000	0.000	567.957	0.000	21.673	8943.200	0.000
				0.000	283.944	0.000
109.500	0.000	567.818	0.000	21.673	9227.144	0.000
				0.000	283.887	0.000
110.000	0.000	567.731	0.000	21.673	9511.031	0.000
				0.000	283.827	0.000
110.500	0.002	567.578	0.000	21.673	9794.858	0.000
				0.002	283.825	0.000
111.000	0.008	567.724	0.000	21.675	10078.684	0.000
				0.001	284.027	0.000
111.500	0.000	568.385	0.000	21.677	10362.711	0.000
				0.000	284.443	0.000
112.000	0.000	569.386	0.000	21.677	10647.154	0.000
				0.000	285.037	0.000
112.500	0.000	570.763	0.000	21.677	10932.191	0.000
				0.000	285.773	0.000
113.000	0.000	572.328	0.000	21.677	11217.964	0.000
				0.000	286.517	0.000
113.500	0.000	573.741	0.000	21.677	11504.481	0.000
				0.000	287.231	0.000
114.000	0.000	575.185	0.000	21.677	11791.712	0.000
				0.000	287.993	0.000

114.500	0.000	576.787	0.000	21.677	12079.705	0.000
				0.000	288.808	0.000
115.000	0.000	578.446	0.000	21.677	12368.513	0.000
				0.000	289.626	0.000
115.500	0.000	580.059	0.000	21.677	12658.139	0.000
				0.000	290.395	0.000
116.000	0.000	581.521	0.000	21.677	12948.534	0.000
				0.000	291.163	0.000
116.500	0.000	583.132	0.000	21.677	13239.697	0.000
				0.000	292.011	0.000
117.000	0.000	584.914	0.000	21.677	13531.708	0.000
				0.000	292.897	0.000
117.500	0.000	586.675	0.000	21.677	13824.605	0.000
				0.000	293.736	0.000
118.000	0.000	588.267	0.000	21.677	14118.341	0.000
				0.000	294.518	0.000
118.500	0.000	589.806	0.000	21.677	14412.859	0.000
				0.000	296.340	0.000
119.000	0.000	595.559	0.000	21.677	14709.200	0.000
				0.000	298.113	0.000
119.500	0.000	596.893	0.000	21.677	15007.312	0.000
				0.000	298.648	0.000
120.000	0.000	597.700	0.000	21.677	15305.961	0.000
				0.000	298.897	0.000
120.500	0.000	597.886	0.000	21.677	15604.857	0.000
				0.000	298.894	0.000
121.000	0.000	597.691	0.000	21.677	15903.752	0.000
				0.000	298.804	0.000
121.500	0.000	597.525	0.000	21.677	16202.556	0.000
				0.000	298.732	0.000
122.000	0.001	597.401	0.000	21.677	16501.287	0.000
				0.001	298.662	0.000
122.500	0.003	597.248	0.000	21.678	16799.950	0.000
				0.002	298.677	0.000
123.000	0.006	597.459	0.000	21.680	17098.626	0.000
				0.003	298.873	0.000
123.500	0.008	598.034	0.000	21.684	17397.499	0.000
				0.003	299.012	0.000
124.000	0.005	598.013	0.000	21.687	17696.511	0.000
				0.002	298.673	0.000
124.500	0.004	596.681	0.000	21.689	17995.185	0.000
				0.002	297.964	0.000
125.000	0.003	595.178	0.000	21.691	18293.149	0.000
				0.001	297.249	0.000
125.500	0.002	593.817	0.000	21.692	18590.398	0.000
				0.001	296.762	0.000
126.000	0.001	593.231	0.000	21.693	18887.160	0.000
				0.000	296.727	0.000
126.500	0.000	593.677	0.000	21.693	19183.887	0.000
				0.000	297.144	0.000

127.000	0.000	594.901	0.000	21.693	19481.031	0.000
				0.000	297.836	0.000
127.500	0.000	596.444	0.000	21.693	19778.867	0.000
				0.002	298.571	0.000
128.000	0.009	597.840	0.000	21.695	20077.438	0.000
				0.009	299.044	0.000
128.500	0.028	598.334	0.000	21.704	20376.482	0.000
				0.037	299.034	0.000
129.000	0.134	597.804	0.000	21.741	20675.516	0.000
				0.082	298.604	0.000
129.500	0.195	596.611	0.000	21.823	20974.120	0.000
				0.109	297.827	0.000
130.000	0.240	594.699	0.000	21.931	21271.948	0.000
				0.131	297.352	0.000
130.500	0.283	594.709	0.000	22.062	21569.300	0.000
				0.152	297.694	0.000
131.000	0.325	596.066	0.000	22.214	21866.993	0.000
				0.170	298.227	0.000
131.500	0.353	596.841	0.000	22.383	22165.220	0.000
				0.175	298.273	0.000
132.000	0.348	596.252	0.000	22.559	22463.493	0.000
				0.165	297.876	0.000
132.500	0.314	595.253	0.000	22.724	22761.369	0.000
				0.147	296.867	0.000
133.000	0.276	592.215	0.000	22.872	23058.236	0.000
				0.120	295.198	0.000
133.500	0.205	588.580	0.000	22.991	23353.435	0.000
				0.083	293.479	0.000
134.000	0.129	585.336	0.000	23.074	23646.913	0.000
				0.049	292.250	0.000
134.500	0.071	583.663	0.000	23.123	23939.163	0.000
				0.025	291.851	0.000
135.000	0.031	583.742	0.000	23.148	24231.014	0.000
				0.009	291.911	0.000
135.500	0.006	583.902	0.000	23.156	24522.925	0.000
				0.001	292.189	0.000
136.000	0.000	584.852	0.000	23.157	24815.114	0.000
				0.002	292.820	0.000
136.500	0.013	586.426	0.000	23.160	25107.933	0.000
				0.002	294.034	0.000
137.000	0.000	589.711	0.000	23.162	25401.967	0.000
				0.000	295.886	0.000
137.500	0.003	593.835	0.000	23.162	25697.853	0.000
				0.028	298.407	0.000
138.000	0.143	599.800	0.000	23.190	25996.261	0.000
				0.084	301.020	0.000
138.500	0.193	604.285	0.000	23.273	26297.281	0.000
				0.090	302.998	0.000
139.000	0.169	607.707	0.000	23.364	26600.279	0.000
				0.073	304.275	0.000

139.500	0.123	609.391	0.000	23.436	26904.553	0.000
				0.042	304.781	0.000
140.000	0.050	609.733	0.000	23.478	27209.335	0.000
				0.008	304.833	0.000
140.500	0.000	609.601	0.000	23.486	27514.168	0.000
				0.019	305.102	0.000
141.000	0.112	610.806	0.000	23.505	27819.270	0.000
				0.081	305.613	0.000
141.500	0.216	611.645	0.000	23.585	28124.883	0.000
				0.124	306.548	0.000
142.000	0.282	614.547	0.000	23.710	28431.430	0.000
				0.147	308.302	0.000
142.500	0.305	618.664	0.000	23.856	28739.732	0.000
				0.158	310.556	0.000
143.000	0.329	623.562	0.000	24.015	29050.288	0.000
				0.169	315.175	0.000
143.500	0.346	637.163	0.000	24.183	29365.464	0.000
				0.178	322.061	0.000
144.000	0.364	651.105	0.000	24.361	29687.525	0.000
				0.187	327.975	0.000
144.500	0.384	660.805	0.000	24.548	30015.499	0.000
				0.195	332.823	0.000
145.000	0.395	670.501	0.000	24.743	30348.323	0.000
				0.188	337.441	0.000
145.500	0.357	679.271	0.000	24.931	30685.763	0.000
				0.149	341.928	0.000
146.000	0.243	688.450	0.000	25.080	31027.691	0.000
				0.065	346.174	0.000
146.500	0.043	696.254	0.000	25.145	31373.865	0.000
				0.009	349.650	0.000
147.000	0.002	702.351	0.000	25.154	31723.515	0.000
				0.001	352.451	0.000
147.500	0.002	707.456	0.000	25.155	32075.966	0.000
				0.001	354.793	0.000
148.000	0.002	711.718	0.000	25.156	32430.760	0.000
				0.001	356.978	0.000
148.500	0.001	716.194	0.000	25.156	32787.737	0.000
				0.001	358.789	0.000
149.000	0.001	718.963	0.000	25.157	33146.526	0.000
				0.000	360.321	0.000
149.500	0.000	722.321	0.000	25.157	33506.847	0.000
				0.000	362.236	0.000
150.000	0.000	726.624	0.000	25.157	33869.082	0.000
				0.000	363.910	0.000
150.500	0.000	729.017	0.000	25.157	34232.992	0.000
				0.000	364.665	0.000
151.000	0.000	729.641	0.000	25.157	34597.657	0.000
				0.000	364.728	0.000
151.500	0.000	729.271	0.000	25.157	34962.385	0.000
				0.000	364.629	0.000

152.000	0.000	729.243	0.000	25.157	35327.014	0.000
				0.000	364.942	0.000
152.500	0.000	730.524	0.000	25.157	35691.955	0.000
				0.000	365.779	0.000
153.000	0.000	732.593	0.000	25.157	36057.734	0.000
				0.000	366.587	0.000
153.500	0.000	733.757	0.000	25.157	36424.322	0.000
				0.000	366.665	0.000
154.000	0.000	732.905	0.000	25.157	36790.987	0.000
				0.000	365.595	0.000
154.500	0.000	729.475	0.000	25.157	37156.582	0.000
				0.000	362.583	0.000
155.000	0.000	720.866	0.000	25.157	37519.165	0.000
				0.000	357.673	0.000
155.500	0.000	709.841	0.000	25.157	37876.838	0.000
				0.000	351.844	0.000
156.000	0.000	697.552	0.000	25.157	38228.682	0.000
				0.000	345.639	0.000
156.500	0.000	685.024	0.000	25.157	38574.321	0.000
				0.000	339.253	0.000
157.000	0.000	672.010	0.000	25.157	38913.575	0.000
				0.000	332.374	0.000
157.500	0.000	657.514	0.000	25.157	39245.949	0.000
				0.000	324.868	0.000
158.000	0.000	641.988	0.000	25.157	39570.817	0.000
				0.000	316.693	0.000
158.500	0.000	624.821	0.000	25.157	39887.509	0.000
				0.000	307.898	0.000
159.000	0.000	606.815	0.000	25.157	40195.408	0.000
				0.000	298.939	0.000
159.500	0.000	588.985	0.000	25.157	40494.347	0.000
				0.000	290.646	0.000
160.000	0.000	573.632	0.000	25.157	40784.992	0.000
				0.012	284.242	0.000
160.500	0.075	563.353	0.000	25.169	41069.235	0.000
				0.043	280.035	0.000
161.000	0.096	556.792	0.000	25.212	41349.269	0.000
				0.030	276.964	0.000
161.500	0.030	551.069	0.000	25.242	41626.233	0.000
				0.005	273.887	0.000
162.000	0.000	544.485	0.000	25.247	41900.120	0.000
				0.003	271.518	0.000
162.500	0.019	541.589	0.000	25.250	42171.638	0.000
				0.003	270.098	0.000
163.000	0.000	538.805	0.000	25.254	42441.736	0.000
				0.000	268.596	0.000
163.500	0.000	535.580	0.000	25.254	42710.332	0.000
				0.000	266.852	0.000
164.000	0.000	531.830	0.000	25.254	42977.184	0.000
				0.000	264.871	0.000

164.500	0.000	527.655	0.000	25.254	43242.055	0.000
				0.000	262.948	0.000
165.000	0.000	524.138	0.000	25.254	43505.003	0.000
				0.000	261.185	0.000
165.500	0.000	520.605	0.000	25.254	43766.188	0.000
				0.000	259.345	0.000
166.000	0.000	516.775	0.000	25.254	44025.532	0.000
				0.000	257.209	0.000
166.500	0.000	512.064	0.000	25.254	44282.742	0.000
				0.000	254.771	0.000
167.000	0.000	507.025	0.000	25.254	44537.513	0.000
				0.000	252.038	0.000
167.500	0.000	501.133	0.000	25.254	44789.551	0.000
				0.000	248.948	0.000
168.000	0.000	494.668	0.000	25.254	45038.499	0.000
				0.000	245.789	0.000
168.500	0.000	488.493	0.000	25.254	45284.288	0.000
				0.000	242.747	0.000
169.000	0.000	482.499	0.000	25.254	45527.034	0.000
				0.000	239.851	0.000
169.500	0.000	476.911	0.000	25.254	45766.886	0.000
				0.000	237.330	0.000
170.000	0.000	472.414	0.000	25.254	46004.216	0.000
				0.000	235.228	0.000
170.500	0.000	468.502	0.000	25.254	46239.444	0.000
				0.000	233.454	0.000
171.000	0.000	465.315	0.000	25.254	46472.898	0.000
				0.000	232.026	0.000
171.500	0.000	462.790	0.000	25.254	46704.924	0.000
				0.000	230.676	0.000
172.000	0.000	459.915	0.000	25.254	46935.600	0.000
				0.000	229.307	0.000
172.500	0.000	457.314	0.000	25.254	47164.907	0.000
				0.000	227.984	0.000
173.000	0.000	454.624	0.000	25.254	47392.891	0.000
				0.000	226.571	0.000
173.500	0.000	451.660	0.000	25.254	47619.462	0.000
				0.000	225.074	0.000
174.000	0.000	448.636	0.000	25.254	47844.536	0.000
				0.000	223.508	0.000
174.500	0.000	445.399	0.000	25.254	48068.044	0.000
				0.000	221.875	0.000
175.000	0.001	442.102	0.000	25.254	48289.919	0.000
				0.001	220.243	0.000
175.500	0.003	438.873	0.000	25.255	48510.162	0.000
				0.001	218.550	0.000
176.000	0.002	435.329	0.000	25.256	48728.712	0.000
				0.001	216.709	0.000
176.500	0.002	431.511	0.000	25.257	48945.421	0.000
				0.000	214.803	0.000

177.000	0.000	427.703	0.000	25.257	49160.224	0.000
				0.000	212.835	0.000
177.500	0.000	423.640	0.000	25.257	49373.058	0.000
				0.000	210.659	0.000
178.000	0.000	419.002	0.000	25.257	49583.718	0.000
				0.000	208.221	0.000
178.500	0.000	413.887	0.000	25.257	49791.938	0.000
				0.000	205.609	0.000
179.000	0.000	408.555	0.000	25.257	49997.547	0.000
				0.000	202.987	0.000
179.500	0.000	403.399	0.000	25.257	50200.534	0.000
				0.000	200.477	0.000
180.000	0.000	398.513	0.000	25.257	50401.011	0.000
				0.000	198.045	0.000
180.500	0.000	393.672	0.000	25.257	50599.056	0.000
				0.000	195.738	0.000
181.000	0.000	389.286	0.000	25.257	50794.795	0.000
				0.000	193.506	0.000
181.500	0.000	384.742	0.000	25.257	50988.300	0.000
				0.000	191.187	0.000
182.000	0.000	380.012	0.000	25.257	51179.488	0.000
				0.000	188.790	0.000
182.500	0.002	375.154	0.000	25.258	51368.278	0.000
				0.001	186.361	0.000
183.000	0.001	370.293	0.000	25.258	51554.639	0.000
				0.002	183.958	0.000
183.500	0.007	365.542	0.000	25.260	51738.596	0.000
				0.003	181.605	0.000
184.000	0.004	360.881	0.000	25.263	51920.201	0.000
				0.001	179.298	0.000
184.500	0.002	356.317	0.000	25.264	52099.499	0.000
				0.002	177.002	0.000
185.000	0.005	351.698	0.000	25.266	52276.502	0.000
				0.002	175.006	0.000
185.500	0.002	348.330	0.000	25.268	52451.508	0.000
				0.001	173.772	0.000
186.000	0.003	346.758	0.000	25.269	52625.280	0.000
				0.002	173.025	0.000
186.500	0.005	345.341	0.000	25.271	52798.304	0.000
				0.003	172.291	0.000
187.000	0.006	343.822	0.000	25.274	52970.595	0.000
				0.004	171.505	0.000
187.500	0.008	342.198	0.000	25.277	53142.100	0.000
				0.004	170.768	0.000
188.000	0.010	340.877	0.000	25.282	53312.868	0.000
				0.006	170.226	0.000
188.500	0.012	340.029	0.000	25.287	53483.094	0.000
				0.006	169.883	0.000
189.000	0.012	339.504	0.000	25.293	53652.978	0.000
				0.005	169.638	0.000

189.500	0.009	339.049	0.000	25.299	53822.616	0.000
				0.003	169.420	0.000
190.000	0.002	338.633	0.000	25.301	53992.036	0.000
				0.001	169.206	0.000
190.500	0.002	338.192	0.000	25.302	54161.242	0.000
				0.001	168.968	0.000
191.000	0.001	337.680	0.000	25.303	54330.210	0.000
				0.000	168.627	0.000
191.500	0.000	336.828	0.000	25.303	54498.837	0.000
				0.000	167.984	0.000
192.000	0.000	335.107	0.000	25.303	54666.821	0.000
				0.000	166.821	0.000
192.500	0.000	332.178	0.000	25.303	54833.641	0.000
				0.000	165.330	0.000
193.000	0.001	329.144	0.000	25.303	54998.971	0.000
				0.001	163.801	0.000
193.500	0.001	326.062	0.000	25.304	55162.772	0.000
				0.002	162.240	0.000
194.000	0.006	322.899	0.000	25.306	55325.012	0.000
				0.004	160.644	0.000
194.500	0.009	319.680	0.000	25.309	55485.656	0.000
				0.003	159.060	0.000
195.000	0.005	316.562	0.000	25.313	55644.716	0.000
				0.002	157.599	0.000
195.500	0.002	313.835	0.000	25.314	55802.314	0.000
				0.000	156.272	0.000
196.000	0.000	311.254	0.000	25.315	55958.586	0.000
				0.000	155.020	0.000
196.500	0.000	308.828	0.000	25.315	56113.606	0.000
				0.000	153.851	0.000
197.000	0.000	306.575	0.000	25.315	56267.457	0.000
				0.000	152.742	0.000
197.500	0.000	304.396	0.000	25.315	56420.199	0.000
				0.000	151.664	0.000
198.000	0.000	302.260	0.000	25.315	56571.863	0.000
				0.000	150.623	0.000
198.500	0.000	300.233	0.000	25.315	56722.486	0.000
				0.000	149.632	0.000
199.000	0.000	298.295	0.000	25.315	56872.118	0.000
				0.000	148.681	0.000
199.500	0.000	296.429	0.000	25.315	57020.799	0.000
				0.000	147.751	0.000
200.000	0.000	294.576	0.000	25.315	57168.550	0.000
				0.000	146.851	0.000
200.500	0.000	292.827	0.000	25.315	57315.400	0.000
				0.000	145.986	0.000
201.000	0.000	291.120	0.000	25.315	57461.387	0.000
				0.000	145.146	0.000
201.500	0.000	289.466	0.000	25.315	57606.533	0.000
				0.000	144.361	0.000

202.000	0.000	287.977	0.000	25.315	57750.893	0.000
				0.000	143.615	0.000
202.500	0.000	286.484	0.000	25.315	57894.509	0.000
				0.000	142.848	0.000
203.000	0.000	284.909	0.000	25.315	58037.357	0.000
				0.000	141.875	0.000
203.500	0.000	282.594	0.000	25.315	58179.232	0.000
				0.000	140.427	0.000
204.000	0.000	279.118	0.000	25.315	58319.659	0.000
				0.000	138.594	0.000
204.500	0.000	275.263	0.000	25.315	58458.253	0.000
				0.000	136.679	0.000
205.000	0.000	271.457	0.000	25.315	58594.932	0.000
				0.000	134.798	0.000
205.500	0.000	267.741	0.000	25.315	58729.730	0.000
				0.000	132.986	0.000
206.000	0.000	264.206	0.000	25.315	58862.716	0.000
				0.000	131.269	0.000
206.500	0.000	260.875	0.000	25.315	58993.986	0.000
				0.000	129.670	0.000
207.000	0.000	257.806	0.000	25.315	59123.655	0.000
				0.000	128.224	0.000
207.500	0.000	255.094	0.000	25.315	59251.880	0.000
				0.000	126.974	0.000
208.000	0.000	252.803	0.000	25.315	59378.853	0.000
				0.000	125.880	0.000
208.500	0.000	250.720	0.000	25.315	59504.734	0.000
				0.000	124.777	0.000
209.000	0.000	248.390	0.000	25.315	59629.511	0.000
				0.000	123.558	0.000
209.500	0.000	245.843	0.000	25.315	59753.069	0.000
				0.000	122.328	0.000
210.000	0.000	243.471	0.000	25.315	59875.397	0.000
				0.000	121.224	0.000
210.500	0.000	241.427	0.000	25.315	59996.621	0.000
				0.000	120.280	0.000
211.000	0.000	239.695	0.000	25.315	60116.901	0.000
				0.000	119.423	0.000
211.500	0.000	238.000	0.000	25.315	60236.325	0.000
				0.000	118.578	0.000
212.000	0.000	236.311	0.000	25.315	60354.902	0.000
				0.000	117.757	0.000
212.500	0.000	234.718	0.000	25.315	60472.659	0.000
				0.000	116.964	0.000
213.000	0.000	233.141	0.000	25.315	60589.624	0.000
				0.000	116.103	0.000
213.500	0.000	231.272	0.000	25.315	60705.727	0.000
				0.000	115.144	0.000
214.000	0.000	229.306	0.000	25.315	60820.871	0.000
				0.000	114.004	0.000

214.500	0.000	226.714	0.000	25.315	60934.875	0.000
				0.000	112.481	0.000
215.000	0.000	223.216	0.000	25.315	61047.356	0.000
				0.000	110.475	0.000
215.500	0.000	218.690	0.000	25.315	61157.831	0.000
				0.000	108.046	0.000
216.000	0.000	213.504	0.000	25.315	61265.877	0.000
				0.000	105.454	0.000
216.500	0.000	208.323	0.000	25.315	61371.331	0.000
				0.000	102.884	0.000
217.000	0.000	203.223	0.000	25.315	61474.215	0.000
				0.000	100.240	0.000
217.500	0.000	197.750	0.000	25.315	61574.455	0.000
				0.000	97.541	0.000
218.000	0.000	192.426	0.000	25.315	61671.996	0.000
				0.000	94.763	0.000
218.500	0.000	186.641	0.000	25.315	61766.759	0.000
				0.000	92.007	0.000
219.000	0.000	181.399	0.000	25.315	61858.766	0.000
				0.000	89.502	0.000
219.500	0.000	176.621	0.000	25.315	61948.268	0.000
				0.000	87.136	0.000
220.000	0.000	171.934	0.000	25.315	62035.404	0.000
				0.000	85.046	0.000
220.500	0.000	168.256	0.000	25.315	62120.451	0.000
				0.000	82.913	0.000
221.000	0.000	163.409	0.000	25.315	62203.364	0.000
				0.000	80.383	0.000
221.500	0.000	158.136	0.000	25.315	62283.746	0.000
				0.000	77.774	0.000
222.000	0.000	152.976	0.000	25.315	62361.521	0.000
				0.000	75.229	0.000
222.500	0.000	147.954	0.000	25.315	62436.750	0.000
				0.000	72.849	0.000
223.000	0.000	143.453	0.000	25.315	62509.599	0.000
				0.000	70.801	0.000
223.500	0.000	139.758	0.000	25.315	62580.399	0.000
				0.000	69.046	0.000
224.000	0.000	136.431	0.000	25.315	62649.445	0.000
				0.000	67.368	0.000
224.500	0.000	133.046	0.000	25.315	62716.813	0.000
				0.000	65.761	0.000
225.000	0.000	130.003	0.000	25.315	62782.574	0.000
				0.000	64.416	0.000
225.500	0.000	127.666	0.000	25.315	62846.990	0.000
				0.000	63.426	0.000
226.000	0.000	126.038	0.000	25.315	62910.416	0.000
				0.000	62.548	0.000
226.500	0.000	124.157	0.000	25.315	62972.964	0.000
				0.000	61.729	0.000

227.000	0.000	122.760	0.000	25.315	63034.693	0.000
				0.000	61.250	0.000
227.500	0.002	122.239	0.000	25.315	63095.943	0.000
				0.043	61.405	0.000
228.000	0.235	123.382	0.000	25.358	63157.348	0.000
				0.112	62.150	0.000
228.500	0.211	125.221	0.000	25.470	63219.498	0.000
				0.102	63.136	0.000
229.000	0.196	127.324	0.000	25.572	63282.633	0.000
				0.097	64.148	0.000
229.500	0.193	129.270	0.000	25.669	63346.781	0.000
				0.097	65.130	0.000
230.000	0.195	131.251	0.000	25.766	63411.911	0.000
				0.097	66.348	0.000
230.500	0.192	134.144	0.000	25.863	63478.259	0.000
				0.093	67.931	0.000
231.000	0.181	137.588	0.000	25.956	63546.190	0.000
				0.092	69.805	0.000
231.500	0.189	141.640	0.000	26.048	63615.994	0.000
				0.105	71.867	0.000
232.000	0.231	145.837	0.000	26.153	63687.861	0.000
				0.124	73.883	0.000
232.500	0.264	149.702	0.000	26.277	63761.744	0.000
				0.133	75.406	0.000
233.000	0.267	151.923	0.000	26.409	63837.149	0.000
				0.135	76.127	0.000
233.500	0.274	152.583	0.000	26.544	63913.276	0.000
				0.142	76.167	0.000
234.000	0.296	152.084	0.000	26.687	63989.443	0.000
				0.154	75.586	0.000
234.500	0.318	150.261	0.000	26.840	64065.028	0.000
				0.167	74.746	0.000
235.000	0.351	148.724	0.000	27.007	64139.774	0.000
				0.188	73.907	0.000
235.500	0.402	146.904	0.000	27.195	64213.681	0.000
				0.216	72.960	0.000
236.000	0.464	144.937	0.000	27.412	64286.640	0.000
				0.380	72.138	0.000
236.500	1.102	143.615	0.000	27.792	64358.778	0.000
				0.541	71.561	0.000
237.000	1.063	142.628	0.000	28.334	64430.339	0.000
				0.505	71.358	0.000
237.500	0.957	142.803	0.000	28.838	64501.696	0.000
				0.466	71.589	0.000
238.000	0.906	143.552	0.000	29.304	64573.285	0.000
				0.450	72.033	0.000
238.500	0.893	144.580	0.000	29.754	64645.318	0.000
				0.438	72.515	0.000
239.000	0.858	145.482	0.000	30.192	64717.833	0.000
				0.419	72.800	0.000

239.500	0.818	145.718	0.000	30.611	64790.633	0.000
				0.398	72.645	0.000
240.000	0.776	144.864	0.000	31.009	64863.278	0.000
				0.334	71.812	0.000
240.500	0.565	142.386	0.000	31.343	64935.090	0.000
				0.214	70.781	0.000
241.000	0.303	140.739	0.000	31.556	65005.871	0.000
				0.112	70.618	0.000
241.500	0.153	141.734	0.000	31.668	65076.489	0.000
				0.078	70.693	0.000
242.000	0.158	141.039	0.000	31.746	65147.182	0.000
				0.130	69.911	0.000
242.500	0.380	138.607	0.000	31.876	65217.092	0.000
				0.202	68.148	0.000
243.000	0.429	133.997	0.000	32.078	65285.240	0.000
				0.168	65.223	0.000
243.500	0.251	126.925	0.000	32.246	65350.463	0.000
				0.211	61.868	0.000
244.000	0.621	120.573	0.000	32.457	65412.331	0.000
				0.337	58.991	0.000
244.500	0.729	115.408	0.000	32.794	65471.321	0.000
				0.394	56.159	0.000
245.000	0.849	109.256	0.000	33.188	65527.480	0.000
				0.461	52.805	0.000
245.500	0.997	102.007	0.000	33.649	65580.285	0.000
				0.544	49.052	0.000
246.000	1.183	94.254	0.000	34.194	65629.338	0.000
				0.636	45.539	0.000
246.500	1.365	87.938	0.000	34.830	65674.877	0.000
				0.707	42.583	0.000
247.000	1.463	82.421	0.000	35.537	65717.459	0.000
				0.809	40.093	0.000
247.500	1.777	77.970	0.000	36.346	65757.552	0.000
				0.669	38.311	0.000
248.000	0.943	75.282	0.000	37.015	65795.863	0.000
				0.496	37.505	0.000
248.500	1.044	74.738	0.000	37.511	65833.368	0.000
				0.578	37.428	0.000
249.000	1.272	74.973	0.000	38.089	65870.796	0.000
				0.666	38.000	0.000
249.500	1.394	77.029	0.000	38.755	65908.795	0.000
				0.719	39.348	0.000
250.000	1.481	80.373	0.000	39.474	65948.143	0.000
				0.749	40.865	0.000
250.500	1.515	83.093	0.000	40.223	65989.007	0.000
				0.738	42.191	0.000
251.000	1.437	85.676	0.000	40.961	66031.198	0.000
				0.699	42.934	0.000
251.500	1.360	86.061	0.000	41.660	66074.132	0.000
				0.684	42.384	0.000

252.000	1.378	83.484	0.000	42.344	66116.517	0.000
				0.696	40.871	0.000
252.500	1.408	80.014	0.000	43.041	66157.388	0.000
				0.677	39.398	0.000
253.000	1.302	77.586	0.000	43.718	66196.786	0.000
				0.628	38.187	0.000
253.500	1.212	75.167	0.000	44.346	66234.973	0.000
				0.584	37.013	0.000
254.000	1.127	72.889	0.000	44.931	66271.985	0.000
				0.536	35.951	0.000
254.500	1.017	70.919	0.000	45.467	66307.936	0.000
				0.472	35.058	0.000
255.000	0.873	69.314	0.000	45.939	66342.994	0.000
				0.491	34.387	0.000
255.500	1.098	68.233	0.000	46.430	66377.380	0.000
				0.578	33.933	0.000
256.000	1.215	67.499	0.000	47.008	66411.313	0.000
				0.618	33.293	0.000
256.500	1.256	65.679	0.000	47.626	66444.607	0.000
				0.624	31.884	0.000
257.000	1.239	61.878	0.000	48.250	66476.491	0.000
				0.609	29.777	0.000
257.500	1.196	57.261	0.000	48.859	66506.268	0.000
				0.627	27.838	0.000
258.000	1.312	54.107	0.000	49.485	66534.106	0.000
				0.682	25.976	0.000
258.500	1.418	49.825	0.000	50.167	66560.082	0.000
				0.714	23.629	0.000
259.000	1.440	44.737	0.000	50.882	66583.711	0.000
				0.774	21.473	0.000
259.500	1.659	41.181	0.000	51.656	66605.185	0.000
				0.889	19.941	0.000
260.000	1.901	38.598	0.000	52.545	66625.126	0.000
				1.008	18.850	0.000
260.500	2.134	36.808	0.000	53.553	66643.975	0.000
				1.093	17.951	0.000
261.000	2.239	35.005	0.000	54.646	66661.927	0.000
				1.101	17.526	0.000
261.500	2.165	35.098	0.000	55.747	66679.452	0.000
				1.056	17.603	0.000
262.000	2.059	35.313	0.000	56.803	66697.055	0.000
				1.017	17.681	0.000
262.500	2.010	35.411	0.000	57.820	66714.736	0.000
				0.985	17.734	0.000
263.000	1.929	35.526	0.000	58.805	66732.471	0.000
				0.950	17.695	0.000
263.500	1.870	35.253	0.000	59.754	66750.165	0.000
				0.933	17.357	0.000
264.000	1.863	34.177	0.000	60.688	66767.522	0.000
				0.932	16.778	0.000

264.500	1.867	32.940	0.000	61.620	66784.300	0.000
				0.988	16.174	0.000
265.000	2.088	31.757	0.000	62.608	66800.474	0.000
				1.113	15.725	0.000
265.500	2.368	31.142	0.000	63.722	66816.198	0.000
				1.213	15.605	0.000
266.000	2.483	31.279	0.000	64.934	66831.804	0.000
				1.228	15.633	0.000
266.500	2.428	31.252	0.000	66.162	66847.436	0.000
				1.184	15.418	0.000
267.000	2.310	30.421	0.000	67.347	66862.854	0.000
				1.112	15.164	0.000
267.500	2.139	30.234	0.000	68.458	66878.017	0.000
				1.032	15.217	0.000
268.000	1.992	30.636	0.000	69.491	66893.235	0.000
				0.971	15.463	0.000
268.500	1.891	31.216	0.000	70.462	66908.697	0.000
				0.933	15.662	0.000
269.000	1.841	31.434	0.000	71.395	66924.360	0.000
				0.929	15.546	0.000
269.500	1.875	30.750	0.000	72.324	66939.905	0.000
				0.901	15.595	0.000
270.000	1.729	31.633	0.000	73.224	66955.501	0.000
				0.864	15.920	0.000
270.500	1.726	32.048	0.000	74.088	66971.421	0.000
				0.886	15.899	0.000
271.000	1.819	31.549	0.000	74.975	66987.320	0.000
				0.949	15.328	0.000
271.500	1.977	29.770	0.000	75.923	67002.647	0.000
				1.038	14.490	0.000
272.000	2.178	28.196	0.000	76.962	67017.137	0.000
				1.142	13.773	0.000
272.500	2.390	26.900	0.000	78.103	67030.910	0.000
				1.251	13.227	0.000
273.000	2.618	26.009	0.000	79.355	67044.137	0.000
				1.286	13.065	0.000
273.500	2.528	26.250	0.000	80.641	67057.202	0.000
				1.215	13.422	0.000
274.000	2.334	27.441	0.000	81.856	67070.623	0.000
				1.099	13.940	0.000
274.500	2.066	28.321	0.000	82.956	67084.563	0.000
				1.002	13.981	0.000
275.000	1.942	27.605	0.000	83.958	67098.544	0.000
				0.988	13.221	0.000
275.500	2.010	25.296	0.000	84.945	67111.765	0.000
				1.033	11.941	0.000
276.000	2.121	22.497	0.000	85.978	67123.707	0.000
				1.092	10.581	0.000
276.500	2.249	19.853	0.000	87.070	67134.287	0.000
				1.168	8.974	0.000

277.000	2.426	16.107	0.000	88.239	67143.261	0.000
				1.271	7.279	0.000
277.500	2.659	13.063	0.000	89.509	67150.540	0.000
				1.385	6.034	0.000
278.000	2.881	11.100	0.000	90.894	67156.574	0.000
				1.517	4.908	0.000
278.500	3.190	8.584	0.000	92.411	67161.482	0.000
				1.676	3.800	0.000
279.000	3.517	6.657	0.000	94.087	67165.282	0.000
				1.862	2.908	0.000
279.500	3.935	5.013	0.000	95.949	67168.190	0.000
				2.089	2.259	0.000
280.000	4.426	4.042	0.000	98.038	67170.449	0.000
				2.215	1.918	0.000
280.500	4.434	3.635	0.000	100.253	67172.367	0.000
				2.244	1.994	0.000
281.000	4.544	4.352	0.000	102.497	67174.362	0.000
				2.231	2.319	0.000
281.500	4.380	4.929	0.000	104.728	67176.680	0.000
				2.140	2.390	0.000
282.000	4.179	4.631	0.000	106.868	67179.070	0.000
				2.062	2.118	0.000
282.500	4.068	3.852	0.000	108.930	67181.188	0.000
				2.069	1.832	0.000
283.000	4.209	3.479	0.000	110.999	67183.019	0.000
				2.212	1.611	0.000
283.500	4.642	2.972	0.000	113.210	67184.630	0.000
				2.458	1.346	0.000
284.000	5.196	2.422	0.000	115.669	67185.976	0.000
				2.682	1.218	0.000
284.500	5.532	2.452	0.000	118.350	67187.195	0.000
				2.788	1.310	0.000
285.000	5.620	2.791	0.000	121.138	67188.505	0.000
				2.757	1.381	0.000
285.500	5.407	2.734	0.000	123.895	67189.886	0.000
				2.593	1.295	0.000
286.000	4.970	2.447	0.000	126.488	67191.180	0.000
				2.403	1.202	0.000
286.500	4.646	2.360	0.000	128.891	67192.382	0.000
				2.217	1.103	0.000
287.000	4.225	2.056	0.000	131.108	67193.485	0.000
				1.992	1.011	0.000
287.500	3.748	1.988	0.000	133.100	67194.497	0.000
				1.809	1.000	0.000
288.000	3.489	2.013	0.000	134.909	67195.497	0.000
				1.701	1.070	0.000
288.500	3.316	2.268	0.000	136.610	67196.566	0.000
				1.620	1.488	0.000
289.000	3.165	3.744	0.000	138.230	67198.054	0.000
				1.542	2.335	0.000

289.500	3.002	5.663	0.000	139.772	67200.390	0.000
				1.461	3.807	0.000
290.000	2.842	9.749	0.000	141.233	67204.197	0.000
				1.357	5.211	0.000
290.500	2.586	11.111	0.000	142.589	67209.408	0.000
				1.210	5.861	0.000
291.000	2.258	12.346	0.000	143.799	67215.269	0.000
				1.029	6.500	0.000
291.500	1.866	13.667	0.000	144.829	67221.770	0.000
				0.841	7.040	0.000
292.000	1.503	14.496	0.000	145.669	67228.809	0.000
				0.699	7.239	0.000
292.500	1.293	14.458	0.000	146.368	67236.048	0.000
				0.602	7.479	0.000
293.000	1.116	15.464	0.000	146.970	67243.527	0.000
				0.472	8.579	0.000
293.500	0.782	18.911	0.000	147.442	67252.107	0.000
				0.315	10.372	0.000
294.000	0.490	22.631	0.000	147.757	67262.478	0.000
				0.202	12.125	0.000
294.500	0.323	25.906	0.000	147.959	67274.603	0.000
				0.134	13.672	0.000
295.000	0.216	28.807	0.000	148.093	67288.275	0.000
				0.099	14.822	0.000
295.500	0.179	30.489	0.000	148.191	67303.097	0.000
				0.083	15.734	0.000
296.000	0.153	32.457	0.000	148.274	67318.831	0.000
				0.071	16.894	0.000
296.500	0.133	35.137	0.000	148.345	67335.725	0.000
				0.056	18.184	0.000
297.000	0.094	37.614	0.000	148.402	67353.909	0.000
				0.037	19.310	0.000
297.500	0.057	39.636	0.000	148.439	67373.220	0.000
				0.024	20.392	0.000
298.000	0.041	41.942	0.000	148.463	67393.611	0.000
				0.018	21.559	0.000
298.500	0.030	44.305	0.000	148.481	67415.171	0.000
				0.013	22.596	0.000
299.000	0.021	46.083	0.000	148.493	67437.766	0.000
				0.014	22.939	0.000
299.500	0.035	45.672	0.000	148.507	67460.705	0.000
				0.022	22.631	0.000
300.000	0.053	44.853	0.000	148.529	67483.336	0.000
				0.031	22.360	0.000
300.500	0.074	44.586	0.000	148.560	67505.696	0.000
				0.041	22.111	0.000
301.000	0.092	43.858	0.000	148.602	67527.806	0.000
				0.046	21.517	0.000
301.500	0.091	42.216	0.000	148.647	67549.324	0.000
				0.041	20.472	0.000

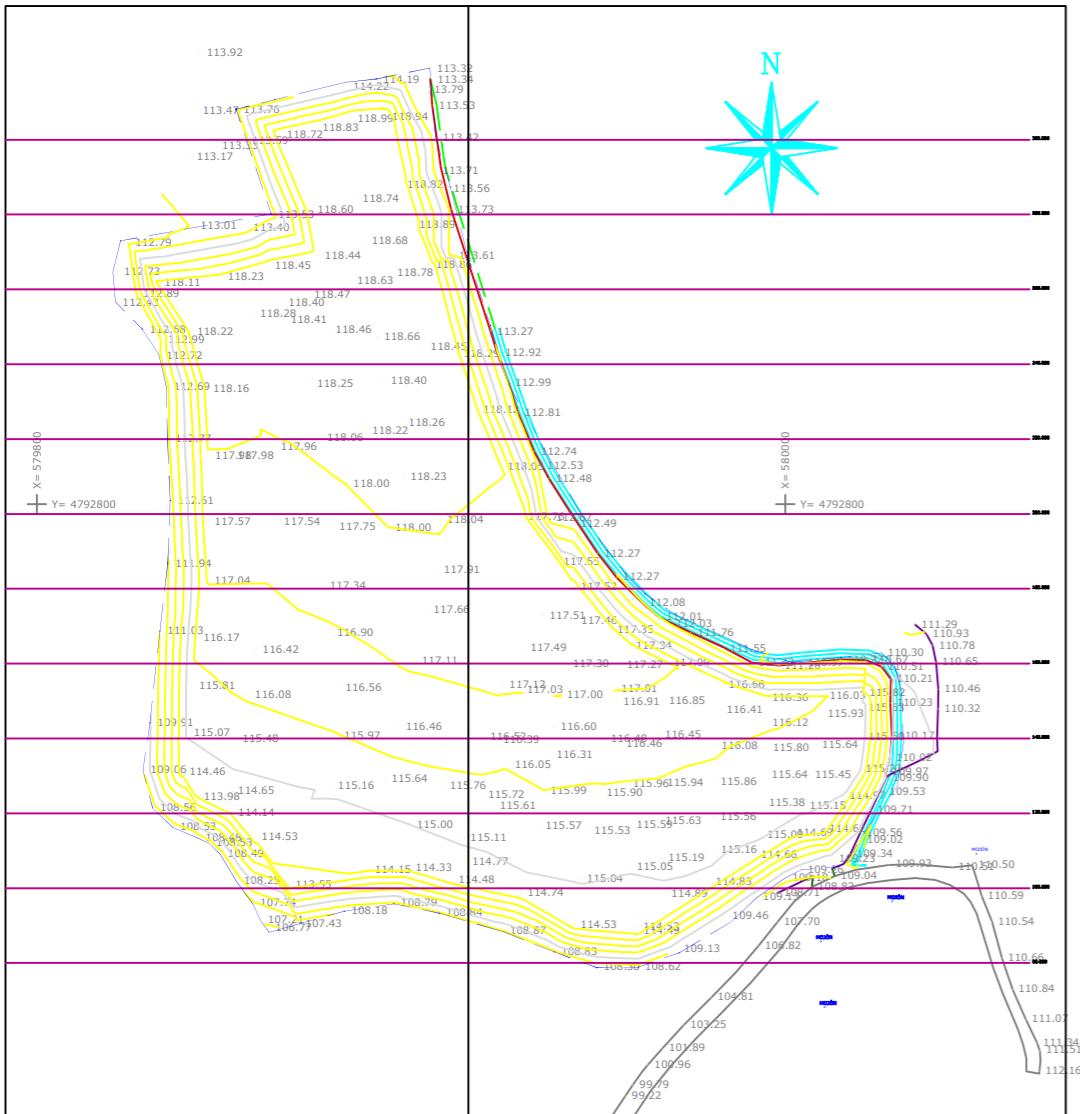
302.000	0.075	39.684	0.000	148.689	67569.795	0.000
				0.032	19.041	0.000
302.500	0.052	36.501	0.000	148.720	67588.836	0.000
				0.034	17.295	0.000
303.000	0.086	32.715	0.000	148.755	67606.132	0.000
				0.079	15.340	0.000
303.500	0.242	28.689	0.000	148.834	67621.472	0.000
				0.213	13.007	0.000
304.000	0.642	23.428	0.000	149.047	67634.479	0.000
				0.353	10.511	0.000
304.500	0.773	18.706	0.000	149.400	67644.990	0.000
				0.355	8.472	0.000
305.000	0.648	15.241	0.000	149.755	67653.462	0.000
				0.276	6.914	0.000
305.500	0.461	12.464	0.000	150.031	67660.376	0.000
				0.168	5.454	0.000
306.000	0.224	9.422	0.000	150.199	67665.830	0.000
				0.067	3.861	0.000
306.500	0.060	6.139	0.000	150.265	67669.691	0.000
				0.016	2.337	0.000
307.000	0.011	3.351	0.000	150.281	67672.029	0.000
				0.007	1.160	0.000
307.500	0.017	1.423	0.000	150.288	67673.188	0.000
				0.017	0.422	0.000
308.000	0.056	0.376	0.000	150.306	67673.610	0.000
				0.049	0.125	0.000
308.500	0.145	0.143	0.000	150.354	67673.735	0.000
				0.109	0.045	0.000
309.000	0.301	0.047	0.000	150.463	67673.780	0.000
				0.180	0.010	0.000
309.500	0.422	0.002	0.000	150.643	67673.790	0.000
				0.229	0.000	0.000
310.000	0.496	0.000	0.000	150.873	67673.790	0.000
				0.151	0.000	0.000
310.500	0.143	0.000	0.000	151.024	67673.790	0.000

**TOTALES  
SUPERFICIES**

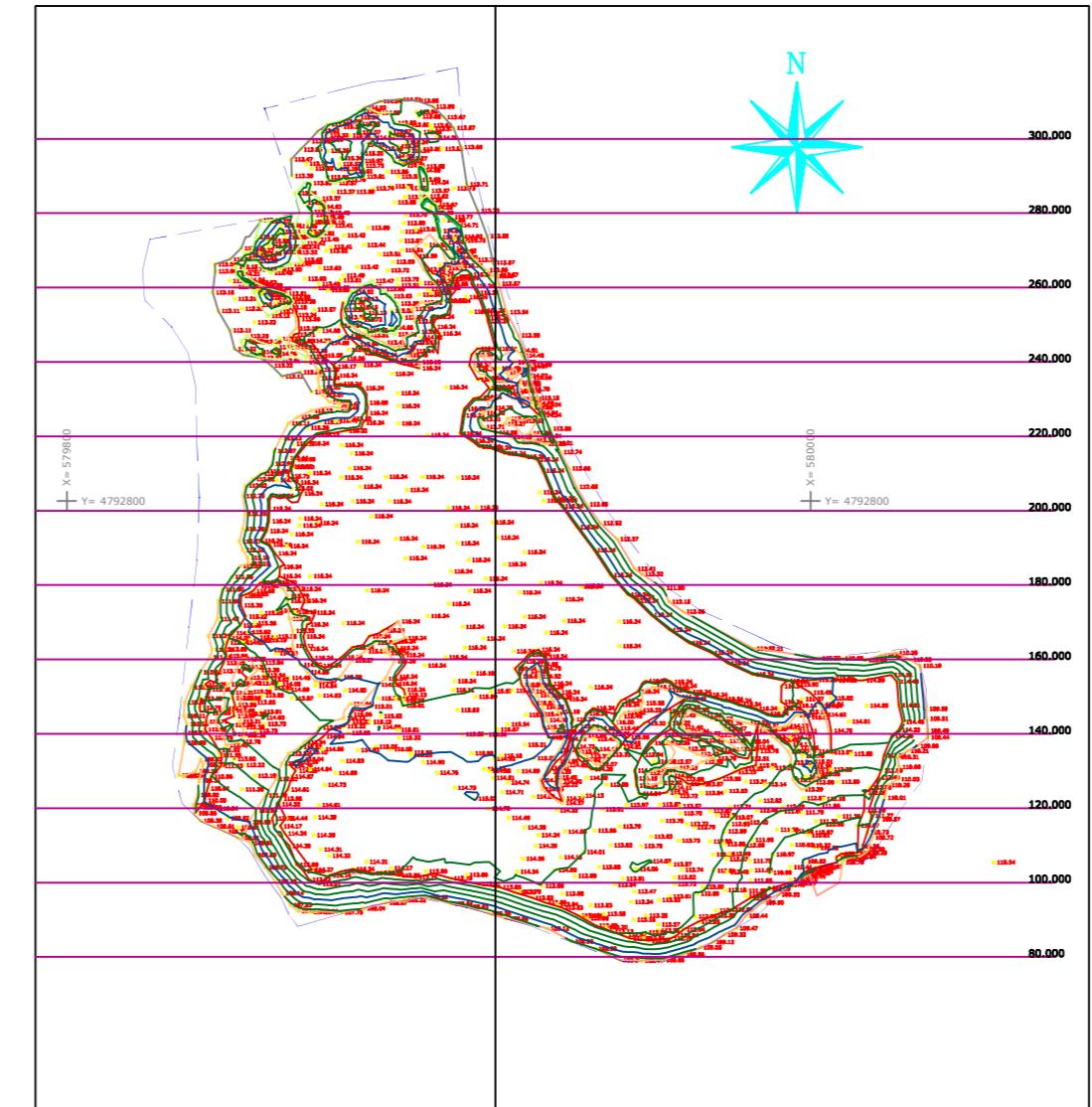
Desmonte: 303.972 m2.      Terraplén: 135353.174 m2.      Vegetal: 0.000 m2

**VOLÚMENES**

Desmonte: 151.024 m3.      **Terraplén: 67673.790 m3.**      Vegetal: 0.000 m3

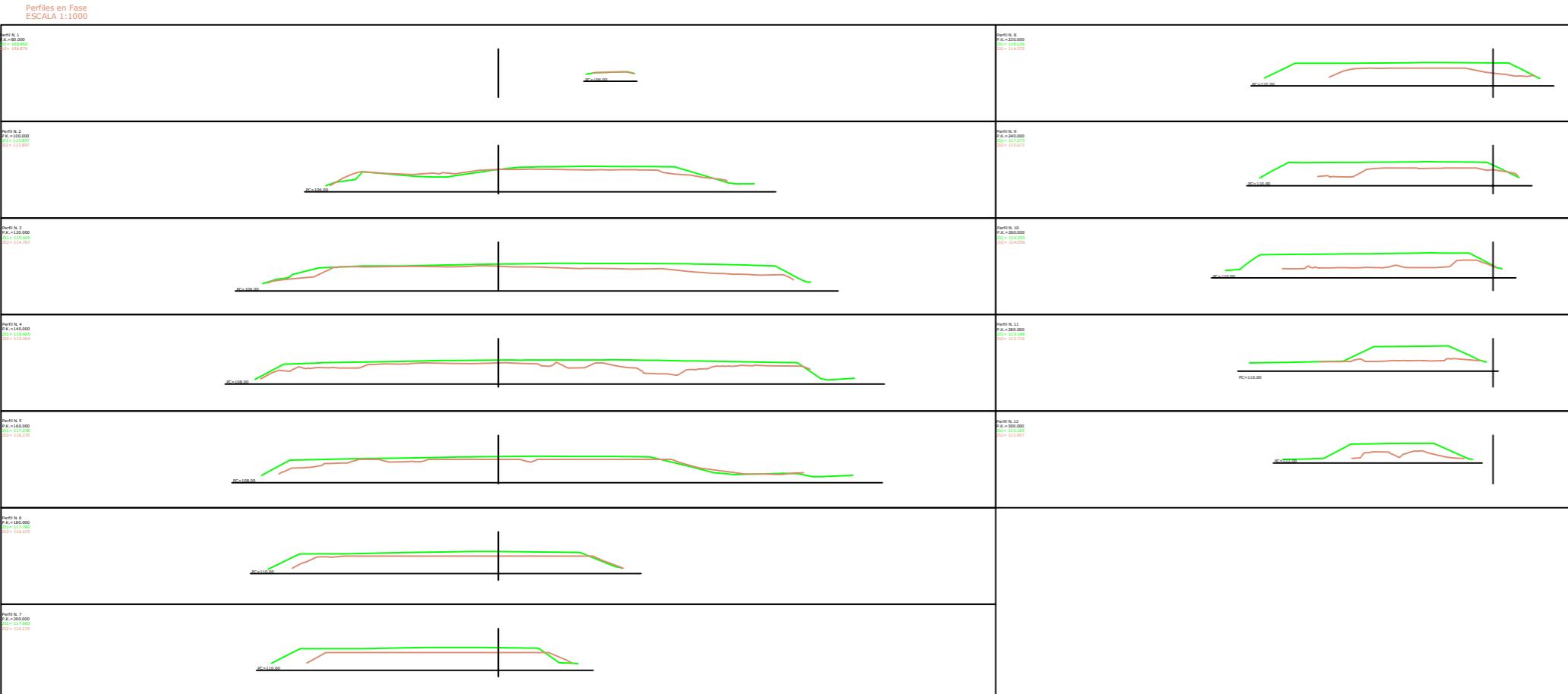


TOPOGRAFICO PROPUESTO EN JUNIO-2016 PARA  
ESTADO FINAL



TOPOGRAFICO PROPUESTO EN JULIO-2017 PARA  
ESTADO FINAL

REV.	FECHA	NOTAS	REALIZADO POR
PROYECTO DE VERTIDO DE TIERRAS PROCEDENTES DEL SUBÁMBI'			
"AÑ.13.1 BELARTZA ALTO" SAN SEBASTIÁN			
PLANO DE: COMPARATIVOS ESTADO FINAL TOPOGRAFICOS ZONA RELLENO			
Nº 06			
ESCALA-1/1.000			
REFERENCIA-			
REALIZADO POR- REVISADO POR- FECHA- JULIO 2017			



PERFIL ESTIMADO EN RELLENOS PROYECTADOS EN JUNIO 2016  
PERFIL ESTIMADO EN RELLENOS PROYECTADOS EN JULIO 2017

REV.	FECHA	NOTAS	REALIZADO POR
PROYECTO DE VERTIDO DE TIERRAS PROCEDENTES DEL SUBÁMBI'			
"AÑ.13.1 BELARTZA ALTO" SAN SEBASTIÁN			
PLANO DE: COMPARATIVOS ESTADO FINAL PERFILES DE RELLENO			Nº 05
ESCALA-1/1.000		REFERENCIA.-	
REALIZADO POR.-		REVISADO POR.-	
FECHA.- JULIO 2017			