

C. NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE:

Pág.:

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL.....	1
Artículo 0.1. Ámbito de intervención.....	1
Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto.....	1
Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.....	1
Artículo 0.4. Estructura y contenido material del presente plan parcial.....	1
TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	2
CAPÍTULO 1.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	2
Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada".....	2
Artículo 1.1.2. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas "b.10".....	2
TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS URBANÍSTICAS	4
CAPÍTULO 2.1. NORMAS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.....	4
Artículo 2.1.1. Régimen de desarrollo del planeamiento.....	4
Artículo 2.1.2. Directrices de organización y gestión de la ejecución (<i>Plano "Il.6. Directrices de organización y gestión de la ejecución"</i>).....	4
Artículo 2.1.3. Condiciones de parcelación.	4
Artículo 2.1.4. Plantación de arbolado (<i>Apartado "2" del art. "9" del "DEU 123/2012"</i>).....	5
CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL A LAS PARCELAS EDIFICABLES	6
Artículo 2.2.1. Condiciones de asignación, implantación y cómputo de la edificabilidad destinada a "usos principales" y "auxiliares"	6
Artículo 2.2.2. Otras condiciones de edificación aplicables con carácter general.....	7
Artículo 2.2.3. Protección contra incendios	8
CAPÍTULO 2.3. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES	10
Artículo 2.3.1. Parcela "1" (<i>Complejo inmobiliario</i>).....	10
Artículo 2.3.2. Parcela "2" (<i>Complejo inmobiliario</i>).....	12
TÍTULO TERCERO. OTROS CONDICIONANTES NORMATIVOS SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	16
CAPÍTULO 3.1. OTROS CONDICIONANTES NORMATIVOS SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	16
Artículo 3.1.1. Medidas de protección, corrección y compensación medio ambiental establecidas por el "Estudio Ambiental Estratégico" del Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto"	16
Artículo 3.1.2. Medidas correctoras establecidas por el "Estudio de Impacto Acústico" del Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto"	16
Artículo 3.1.3. Medidas correctoras establecidas por el "Estudio de Sostenibilidad energética" del Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto"	16
Artículo 3.1.4. PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (<i>19/11/2013</i>)... ..	18
Artículo 3.1.5. Normativa Foral de Carreteras	19
Artículo 3.1.6. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián	19
Anexo. Plano "Aeropuerto de San Sebastián. Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de operación de las aeronaves. Plan Director. Escenario actual"	

C. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL

Artículo 0.1. Ámbito de intervención

El ámbito de intervención del presente plan parcial es el Sub-ámbito Urbanístico "AÑ.13.1 Belartza Alto", definido como un "sector" de "suelo urbanizable" por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián *-aprobado definitivamente con fecha 25/06/2010-*.

Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto

1. El citado Plan General configura el marco normativo básico, al que, como desarrollo y materialización para el Término Municipal de Donostia / San Sebastián de la legislación urbanística, se remite el presente proyecto.
2. Las determinaciones particulares aplicables al Sub-ámbito "AÑ.13 Belartza (II)" se definen en el "Libro Tercero Añorga (AÑ)" del documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)", del Documento "2. Normas Urbanísticas" del Plan General.
3. En cumplimiento de lo establecido en la citada "norma particular" el presente plan parcial define la "ordenación pormenorizada" del Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto".

Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El presente documento entrará en vigor una vez "aprobado definitivamente" y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de sus determinaciones no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.4. Estructura y contenido material del presente plan parcial

1. El presente plan parcial está configurado por los siguientes documentos:
 - * A. MEMORIA"
 - * B. PLANOS
 - * C. NORMAS URBANÍSTICAS
 - * C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
 - * D. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El 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. "Análisis del impacto de tráfico del Parque de Actividad de Belartza Alto"

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien, el contenido propositivo del presente documento "II. Ordenación Pormenorizada" queda definido por el conjunto de los subdocumentos relacionados en el epígrafe precedente, son el subdocumento "B. Normas Urbanísticas", y, los planos expresamente definidos como tales del apartado "E.II Ordenación" del subdocumento "E. Planos", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones. El resto de los subdocumentos tiene un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada".

1. Definición general

El Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto" queda sometido al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de la aplicación, conjunta y superpuesta, de las determinaciones genéricas de regulación de ésta establecidas por el Plan General, y, de las determinaciones particulares que establece el presente plan parcial para las "zonas pormenorizadas" del Ámbito "AÑ.13.1", que se delimitan y definen en los planos del apartado "II.2. Zonificación Pormenorizada" del documento "B. Planos".

2. Sistematización de las "zonas de uso pormenorizado"

La "zonificación pormenorizada" del Ámbito "AÑ.13.1" se adecua a los tipos de "zonas de uso pormenorizado" establecidos por el Plan General.

Se identifican los tipos de "zonas de uso pormenorizado" siguientes:

- * "b.10 Industria"
- * "f.10 Espacios libres urbanos"

El resto de los suelos del Área, no delimitados de forma expresa en el plano "II.2", se adscriben a los tipos zonales "e.10 Red de comunicación viaria" y "f.20 espacios libres urbanos comunes", ambos de titularidad pública, definidos en el Plan General.

Artículo 1.1.2. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas "b.10"

1. Condiciones generales

El régimen de "uso" y "edificación" aplicable a las zonas "b.10" se configura, a partir de la "zonificación" establecida, por la aplicación superpuesta de las determinaciones siguientes:

- * Las condiciones de "calificación pormenorizada", de aplicación genérica a las parcelas "b.10", establecidas en el artículo "37" del "Documento 2.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General.
- * Las ordenanzas, asimismo de aplicación genérica, establecidas en "Capítulo 2.2 Ordenanzas de edificación y uso aplicables con carácter general a las parcelas edificables" del presente documento.
- * Las "Ordenanzas particulares", de aplicación específica a las "zonas" calificadas como "parcelas" y "subparcelas edificables", que se definen en el "Capítulo 2.3. Ordenanzas particulares aplicables a las parcelas edificables" del presente documento.

2. Sub-zonificación

Las zonas "b.10 Industria" definidas se "sub-zonifican" a los efectos de la implantación detallada de los usos de actividad, asignándose con carácter predominante, a cada una de las "sub-zonas" establecidas, alguna de las modalidades de usos de actividad autorizados en las zonas pormenorizadas "b.10" por la normativa del Plan General.

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

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

Incluye todas las modalidades de usos industriales asignadas por el Plan General a estas parcelas, compatibles con las condiciones de implantación física establecidas, 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 asignadas por el Plan General a estas parcelas, compatibles con las condiciones de implantación física establecidas, así como los "usos terciarios" autorizados por aquel, con excepción de los "usos comerciales no singulares" (*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", y se propone, en las modalidades y con las precisiones normativas que, en cada sub-parcela, se especifica en la ordenanza particular correspondiente.

- En las parcelas "b.20", la edificabilidad urbanística total destinada a usos "usos comerciales no singulares" será inferior a 3.500 m²(t), ya se implante en una o varias unidades, y, la "sala de ventas" de cualquiera de éstas no podrá superar la superficie de 2.500 m²(t).

3. Otras condiciones:

- * La suma de las edificabilidades urbanísticas de "usos comerciales" -"singulares" y "no singulares"- que se implanten en el sector -parcelas "b.12" y "b.20"- será inferior a 30.000 m²(t), y, no podrá sobrepasar el 30% de la edificabilidad urbanística asignada a éste.
- * Las "actividades comerciales", en cualquiera de sus modalidades, no podrán superar la superficie de 4.000 m²(t) por unidad -Art. "15", apartado "3", de las NN GG del Plan General-

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2.1. NORMAS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 2.1.1. Régimen de desarrollo del planeamiento

1. La ordenación pormenorizada definida en el presente proyecto se ejecutará de forma directa, sin que resulte necesaria la formulación de otro planeamiento para su desarrollo.
2. Para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones contenidas en el "Capítulo 2.2. Ordenanzas Particulares aplicables a las parcelas edificables" del presente documento, se podrán formular "estudios de detalle" y "modificaciones de plan parcial", con los límites establecidos en cada caso por la normativa urbanística.

Artículo 2.1.2. Directrices de organización y gestión de la ejecución (Plano "II.6. Directrices de organización y gestión de la ejecución")

1. Definición normativa:

El presente artículo establece con carácter normativo las "Directrices de organización y gestión de la ejecución del Sub-ámbito "AÑ.13.1" que la legislación urbanística -*art. 56, apartado "1", de la LvsU "2/2006"*- asigna de forma específica al planeamiento pormenorizado.

El resto de las determinaciones de organización y gestión de la ejecución contenidas en el documento "D. Directrices de organización y gestión de la ejecución", del presente plan parcial, cuya definición normativa definitiva se remite por la legislación a los instrumentos de equidistribución posteriores -*"programa de actuación urbanizadora"* y *"proyecto de reparcelación"*- poseen un carácter indicativo, y, será en estos documentos donde se establezcan con carácter normativo.

2. Construcciones y edificaciones que se declaran "fuera de ordenación" (Plano "II.6")

Se declaran "fuera de ordenación", exclusivamente, las edificaciones auxiliares del Cº Belartza Erdikoa, las cuales se identifican en el plano "II.6 Directrices de organización y gestión de la ejecución".

Artículo 2.1.3. Condiciones de parcelación.

1. Las "parcelas" definidas en el presente plan parcial, de acuerdo con lo establecido por el artículo 25 del "TRLR 7/2015", se configuran como "conjuntos inmobiliarios" que agrupan diversas sub-parcelas, que, en algunos casos, se disponen en "superposición".
2. Las citadas "parcelas" se podrán subdividir a los efectos de la solicitud y concesión de licencias de nueva edificación, con las siguientes condiciones:
 - * La parcela "1" (*Conjunto inmobiliario*) será indivisible, y, deberá ser objeto de un proyecto y una licencia de edificación únicos.
 - * La parcela "2" (*Conjunto inmobiliario*) podrá subdividirse en las siguientes unidades edificatorias:
 - Sub-parcela "2.1".
 - Sub-parcela "2.2".
 - Sub-parcela "2.3".
 - Sub-parcelas 2.4 /2.5. (*Parte de la sub-parcela "2.4" se dispone bajo la sub-parcela "2.5"*)
 - Sub-parcela "2.6".

3. Las condiciones de subdivisión de las parcelas y sub-parcelas a los efectos de la implantación de actividades y de su titularidad diferenciada se establecen en cada caso en la "ordenanza particular" correspondiente -*Capítulo 2.3 del presente Título*-.

Artículo 2.1.4. Plantación de arbolado (*Apartado "2" del art. "9" del "DEU 123/2012"*)

En cumplimiento de lo previsto en el apartado "2" del art. "9" del "DEU 123/2012", el "proyecto de urbanización" del Ámbito "AÑ.13.1 deberá incorporar la previsión -*mínima*- de la plantación de un árbol por cada 100 m²(t) de nueva edificación ordenada -*839 ud.*-.

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 2.2.1. Condiciones de asignación, implantación y cómputo de la edificabilidad destinada a "usos principales" y "auxiliares"

1. Las edificaciones ordenadas en las diferentes parcelas y subparcelas deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica -"sobre rasante" y "bajo rasante"- definida para sus diferentes plantas en los "gráficos" de la "ordenanza particular" correspondiente -capítulo "2.3 Ordenanzas Particulares aplicables a las parcelas edificables" del presente documento "C. Normas Urbanísticas"-.

Dentro de esa envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la "edificabilidad urbanística" destinada a "usos principales" asignada a la parcela o sub-parcela con independencia de su situación "sobre" o "bajo rasante" -a tal efecto no se aplicará la distinción establecida en los apartados "3" y "4" del artículo "30" de las NN GG revisadas aprobadas con fecha 29/04/2021-.

Además podrán edificarse las superficies destinadas a "usos auxiliares" que posibilite la "ordenanza particular" correspondiente.

Los "usos principales" se implantarán predominantemente "sobre rasante", en las condiciones -modalidades específicas de uso, edificabilidad asignada de cada una de ellas, e implantación física de las mismas- establecidas en los "gráficos" de la "ordenanza particular" correspondiente.

Cuando así lo señale dicha "ordenanza", se dispondrán también "bajo rasante", computando de igual modo en este caso como parte de la "edificabilidad urbanística" de usos principales asignada a la parcela.

Los "usos principales" que se sitúen en espacios cubiertos, pero parcialmente abiertos, computarán al 50%, de acuerdo con lo establecido por el artículo "31" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General. No se considerarán como tales los espacios abiertos en tres de sus lados y cubiertos por marquesinas de menos de 5,00 m de fondo.

2. Se considerarán como "usos auxiliares" exclusivamente, los siguientes:

- * Aparcamientos, sus elementos de acceso rodado y peatonal, y, aseos y otras instalaciones ligadas a los mismos.
- * Espacios de circulación de vehículos, y, carga y descarga de mercancías de suministro y distribución de las actividades que ocupen la parcela con una superficie máxima de 250 m²(t) -excluidos los espacios de circulación- por unidad empresarial.
- * Locales de instalaciones de servicios del edificio -suministro de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, protección contra incendios, ventilación y climatización, limpieza, y, otros similares-.
- * Locales de servicios generales del "parque de actividades" -instalaciones de servicios, limpieza, jardinería, mantenimiento general y otros similares-.

El resto de los usos de los espacios cerrados asociados a la actividad característica de la parcela se considerarán como "usos principales" y computarán como parte de la "edificabilidad urbanística" destinada a éstos, aunque se sitúen parcial o totalmente "bajo rasante".

La edificabilidad destinada a los "usos auxiliares" reseñados no se regula de forma directa, y, no computará como parte de la "edificabilidad urbanística" asignada a la parcela o subparcela.

Los "usos auxiliares" se dispondrán con carácter general "bajo rasante", quedando su edificabilidad limitada, exclusivamente, por la envolvente de la edificación definida en las plantas afectadas, una vez deducidos los espacios que, eventualmente, se destinen en ellas a "usos principales".

Cuando así se señale expresamente en la "ordenanza particular" correspondiente podrán disponerse en espacios "sobre rasante", sin que ello modifique su exclusión del cómputo de la "edificabilidad de usos principales" asignada a la parcela o "sub-parcela".

3. La delimitación de los diferentes locales en las "parcelas" y "subparcelas" definida en la "ordenanza" gráfica correspondiente, pose un carácter indicativo por lo que en la fase de ejecución podrá reajustarse, siempre que ello, de acuerdo con el criterio de los Servicios Técnicos Municipales, no dé lugar a conflictos funcionales, constructivos, o de imagen arquitectónica, que afecten al resto de los locales de la parcela, o, a otras parcelas.

A tal efecto cualquier intervención que afecte de forma exclusiva a parte de los locales de una sub-parcela deberá incorporar la distribución de la totalidad de los locales y una definición arquitectónica completa de la misma, las cuales quedarán validadas en la concesión de la licencia correspondiente.

En el caso de que los Servicios Técnicos Municipales consideren que las afecciones señaladas se producen, podrán exigir, para la autorización de los reajustes solicitados, el visto bueno del resto de los titulares de locales en la sub-parcela, o, en su caso, la formulación previa de un "estudio de detalle".

Artículo 2.2.2. Otras condiciones de edificación aplicables con carácter general

1. Altura de edificación:

La "altura de edificación" en las sub-parcelas edificables quedará limitada por la envolvente definida por la rasante establecida para la cubierta de la última planta de la edificación en los gráficos "Condiciones de edificación y uso" de la "ordenanza particular" correspondiente.

Las rasantes establecidas en los "gráficos" para los restantes pisos de edificación poseen carácter indicativo, y podrán reajustarse dentro de las limitaciones de perfil de edificación establecidas.

En el caso de que, en la obra de urbanización realizada, la rasante de implantación de la planta baja se desplace respecto a las previsiones del presente plan parcial, ese desplazamiento se trasladará a las rasantes reguladoras del resto de las plantas de la edificación.

Las rasantes establecidas se refieren con carácter general a la cara superior del elemento estructural que configura o soporta el piso de la planta, y, en las cubiertas, a la cara superior del elemento estructural que configura el techo de la última planta.

2. Perfil de edificación (Número y tipología de las plantas de la edificación):

Se ajustará en cada parcela a lo establecido en los gráficos "Condiciones de edificación y uso" de la "ordenanza particular" correspondiente, si bien se autoriza la disposición de "entreplantas" no previstas en ellas con las siguientes condiciones:

- * Las superficies de "entreplanta" que se dispongan en los locales "sobre rasante" o, las que se dispongan en los locales "bajo rasante" destinadas a "usos principales" computarán como parte de la edificabilidad "sobre rasante" asignada a la parcela.
- * La altura libre de los locales que se destinen a la estancia prolongada de personas será mayor de 3,50 m, y, si se destinan a usos de producción o son de acceso público, mayor de 4,00 m. La de los que se destinen a usos de almacenamiento o servicio -*aseos, instalaciones y otros similares*- que no exijan la estancia prolongada de personas, podrá reducirse hasta 2,50 m.

3. Cubiertas:

Se admite exclusivamente la disposición de cubiertas "planas, las cuales cumplimentarán las condiciones siguientes:

- * Se considerarán como tales aquellas en las que las superficies que las configuran tengan pendientes inferiores al 3%.

En ellas la rasante del elemento estructural que las configura, en su encuentro con las fachadas de la edificación, deberá situarse en la cota establecida en cada caso en los gráficos de la "ordenanza particular" correspondiente.

Por encima de dicha cota podrán sobresalir exclusivamente, además de los elementos de aislamiento, impermeabilización, configuración de pendientes de evacuación de aguas, y, terminación de la cubierta, antepechos *-con una altura máxima de 1,00 m-* los elementos de cobertura de las escaleras de acceso, y, elementos de instalaciones de servicio *-ascensores, ventilación, climatización, captación de energía solar, suministro de agua y energía eléctrica, telecomunicaciones, y, otros similares-*.

Para ellos no se establecen limitaciones de altura, la cual se adecuará a las necesidades técnicas objetivas del elemento correspondiente.

La rasante de las cumbreras de remate de los faldones que configuren las pendientes de evacuación de aguas no podrá superar 1,50 m sobre la rasante reguladora establecida para la cobertura de la última planta.

4. Entreplantas

En las parcelas en las que se establece la disposición de entreplantas *-computables a efectos de la edificabilidad asignada-* la altura libre de las plantas resultantes no podrá ser inferior a 3,00m.

5. Rótulos:

- * Se podrán implantar rótulos que manifiesten la denominación de las actividades que se alojan en las edificaciones, sobre sus fachadas, y, sobre la cornisa de remate de éstas, con una altura máxima sobre la rasante reguladora de 2,00 m.
- * Asimismo, en algún punto de las sub-parcelas "1.1", "1.2", y "2.4" se podrá disponer un tótem informativo para la actividad o conjunto de actividades que se implanten en ellas, que incorpore este tipo de rótulos y permita el reconocimiento de la situación de aquellas al acceder al sector.

Los mismos serán objeto de un proyecto específico sujeto a licencia municipal. El Ayuntamiento, discrecionalmente, podrá establecer condiciones para su configuración, si considera que su impacto visual o paisajístico resulta inadecuado.

Artículo 2.2.3. Protección contra incendios

1. Condiciones generales

Las edificaciones que se desarrollen en el Ámbito, de acuerdo con el uso predominante asignado a las mismas, deberán cumplimentar las determinaciones de condiciones de entorno y accesibilidad a los edificios, establecidas en el "Anexo II" del "Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales", o, en el "CTE-DB-SI 5 de Intervención de los Bomberos".

2. Aproximación a los edificios:

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra deben cumplir las condiciones siguientes:

- * Anchura mínima libre: 3,5 m.
- * Altura mínima libre o gálibo: 4,5 m.
- * Capacidad portante del vial: 20 kN/m².

3. Entorno de los edificios:

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9,0 m deberán disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos:

- * Anchura mínima libre: 5,0 m.
- * Altura mínima libre o gálibo: la del edificio.
- * Separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio:
- * Altura de evacuación hasta 15 m: 23,0 m.
- * Altura de evacuación de 15 m hasta 20 m: 18,0 m.

- * Altura de evacuación de más de 20 m:..... 10,0 m.
- * Distancia máxima hasta los accesos al edificio: 30 m.
- * Pendiente máxima: 10%.
- * Resistencia al punzonamiento: 100 kN sobre 20 cm Ø.
Esta condición debe cumplirse asimismo en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones sean mayores que 0,15 m x 0,15 m, de acuerdo con las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.
- * El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojoneros u otros obstáculos.
- * En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

El proyecto de urbanización deberá establecer la correspondiente dotación de hidrantes -modelo "San Sebastián", tipo "enterrado en acera"- de forma que la distancia máxima entre ellos sea inferior a 100 m, medida por espacios públicos. La red hidráulica que abastezca a los hidrantes deberá permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

4. Proyectos de edificación:

- * En el proyecto de construcción de los edificios, de acuerdo con el uso del establecimiento, se deberá justificar el cumplimiento de la normativa "CTE-DB-SI y SUA" o el "Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales", haciendo referencia, entre otros aspectos, a las salidas y espacio exterior seguro de los edificios, recorridos de evacuación de las diferentes plantas en función de sus diferentes usos, medios de protección contra incendios, y, accesibilidad por fachada.
- * Según Anejo "A" del "CTE-DB-SI", excepto en el caso de los aparcamientos, de las zonas de ocupación nula y de las zonas ocupadas únicamente por personal de mantenimiento o de control de servicios, no se consideran válidos los recorridos de evacuación que precisen salvar, en sentido ascendente, una altura mayor 6,0 m hasta el espacio exterior seguro.
- * Las zonas de aparcamiento en superficie edificadas en subsuelo deberán permitir el acceso a los vehículos de salvamento en toda su superficie. Deberán tener una capacidad portante de 20 kN/m² y una resistencia al punzonamiento de 10 T sobre 20 cm Ø. Asimismo si la evacuación se realiza total o parcialmente por ellas, la "resistencia al fuego" del forjado será REI 120 minutos como mínimo.
- * Se deberá tener en cuenta el apartado "1. Ubicaciones no permitidas de sectores de incendio con actividad industrial" del "Anexo II" del "Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales".

CAPÍTULO 2.3. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 2.3.1. Parcela "1" (Complejo inmobiliario)

1. Sub-parcela "1.1"

- Superficie:¹ 2.511 m²
- * Calificación pormenorizada: "b.20 Terciario (Hotel)"
- * Edificabilidad urbanística:
- Sobre rasante (Usos principales) 4.000 m²(t)
- * Condiciones de edificación: Según "Gráficos".
- * Condiciones de uso:
- Uso característico: Uso hotelero.
 - Otros usos autorizados
(Ocupación completa alternativa de la subparcela):
 - Uso de oficinas.
 - Uso sanitario.
 - Uso asistencial.
 - Usos de equipamiento compatibles.
 - Usos prohibidos: No autorizados de forma expresa.
 - Disposición general: Según "Gráficos".
 - Dotación de aparcamiento
(Espacios exteriores sub-parcela
y planta "c" sub-parcela "1.2"): 1,0 plz/ 2 hab. (Art.63 3.B.d del doc. "2.1
NN GG" del Plan General).
- * Condiciones de subdivisión:

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

2. Sub-parcela "1.2"

- * Superficie:¹ 7.965 m²
- * Calificación pormenorizada:
- Planta "a" (Nivel + 81,0 m): "b.12 Industria.
(Tolerancia limitada usos comerciales)
 - Planta "b" (Nivel + 89,0 m) "b.12 Industria
(Tolerancia limitada usos comerciales)
 - Planta "c" (Nivel + 97,0 m) "b.20 Terciario". Usos auxiliares
(Aparcamiento)
 - Planta "d" (Nivel + 100,3 m) "b.20 Terciario" ("Comercio no singular"
-art. 3.3 Ley 10/2019 GEC)
- * Edificabilidad urbanística:
- Usos principales (Sobre rasante):
 - Planta "a" 3.321 m²(t)
 - Planta "b" 3.321 m²(t)
 - Planta "d" 1.907 m²(t)
 - Total: 8.549 m²(t)
 - Usos auxiliares (Sobre rasante)
 - Planta "c" 3.321 m²(t)

¹ Dato de carácter informativo.

- * Condiciones de edificación: Según "Gráficos".
- * Condiciones de uso:
- ° Plantas "a" y "b":
 - Uso característico: Industria.
 - Otros usos autorizados:
Terciarios (Art. "1.1.2 " apartado "2").
 - Usos prohibidos: No autorizados de forma expresa.
 - Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - Dotación de aparcamiento
(Espacios exteriores plantas): Según Art."63 3.B.b" del doc. "2.1 NN GG" del Plan General, a partir de la determinación de las actividades a implantar.
 - ° Planta "c":
 - Uso característico: Terciario. Usos auxiliares
(Aparcamiento)
 - Usos prohibidos:
 - No autorizados de forma expresa.
 - Disposición general: Según "Gráficos". (La dotación de aparcamiento resultante dará servicio a la sub-parcela "1.1" -Hotel- y a la planta "d" de la presente sub-parcela - "Comercio no singular"-).
 - ° Planta "d":
 - Uso característico: Terciario ("Comercio no singular")
 - Otros usos autorizados:
 - Industria
 - Terciarios (Parcelas "b.12" Art. "1.1.2 " apartado "2").
 - Usos prohibidos: No autorizados de forma expresa.
 - Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - Dotación de aparcamiento
(Espacios exteriores planta y planta "c"): 4,0 plz / 100 m²(t) (Art."63 3.B" del doc. "2.1 NN GG" del Plan General)

* Condiciones de subdivisión:

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

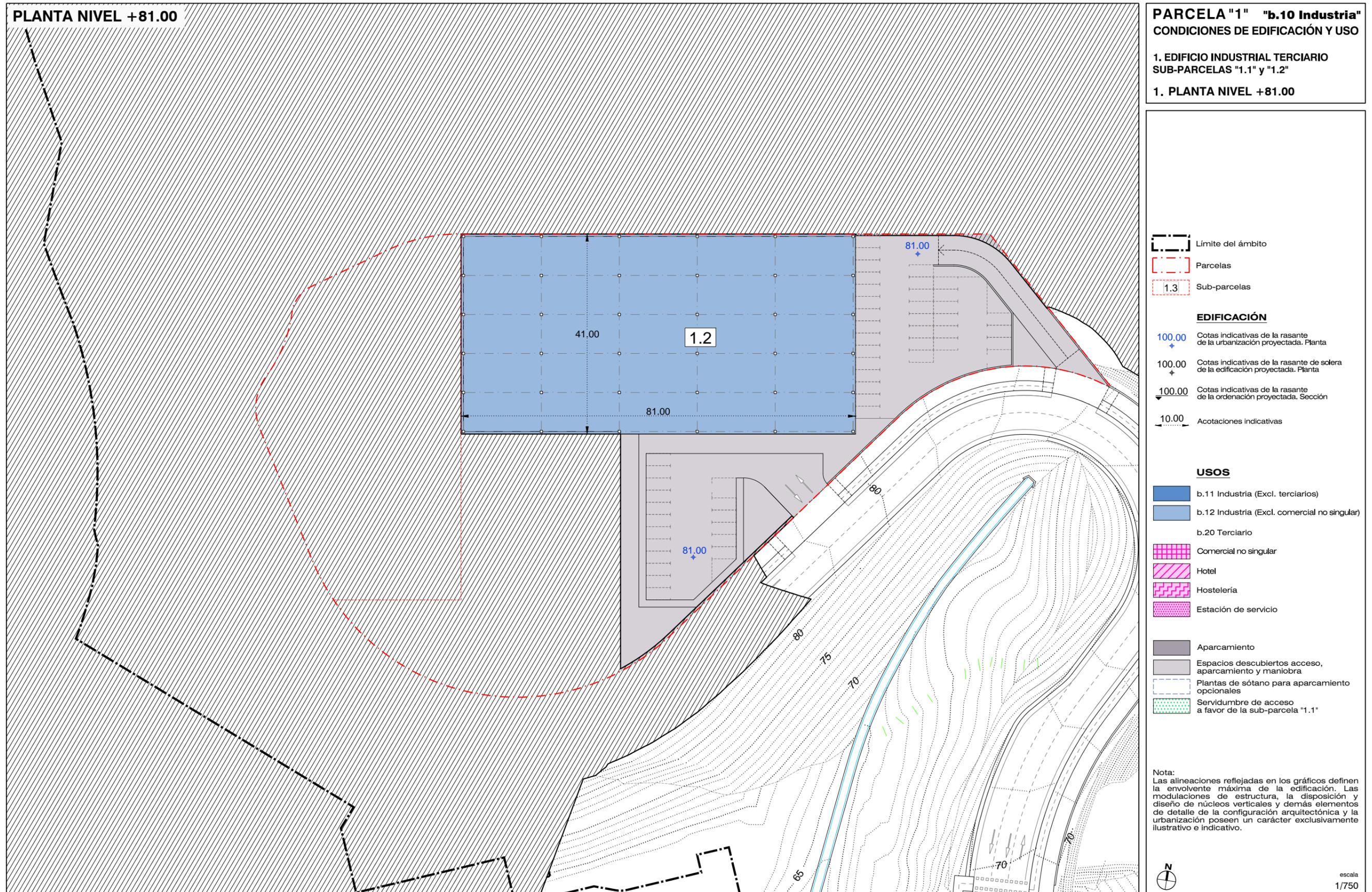
- ° "a" (Nivel "I": +81,0 m)
- ° "b" (Nivel "II"+89,0 m)
- ° "d" (Nivel "IV": +100,3 m).

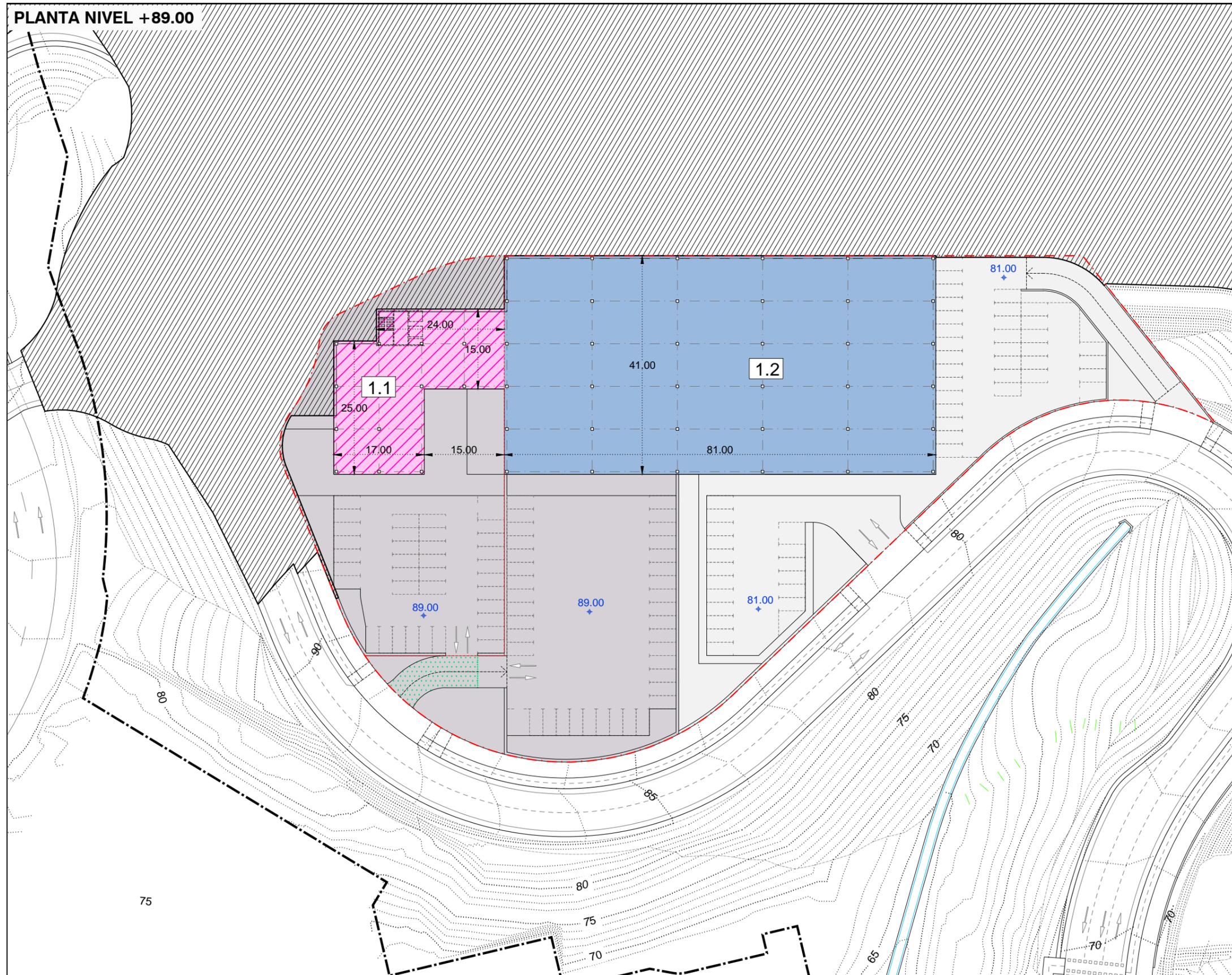
La planta "c", destinada a aparcamiento auxiliar, será un elemento anejo a la unidad "d" y a la sub-parcela "1.1 Hotel", en las condiciones que deberá establecer el proyecto reparcelatorio.

3. **Gráficos:**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO.

1. Planta. Nivel +81,0 m
2. Planta. Nivel +89,00 m
3. Plantas. Nivel+97,0 m
4. Planta. Nivel +100,30 m
5. Secciones





PARCELA "1" "b.10 Industria"
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

- 1. EDIFICIO INDUSTRIAL TERCIARIO
SUB-PARCELAS "1.1" y "1.2"
- 2. PLANTA NIVEL +89.00

Simbología:

- Límite del ámbito
- Parcelas
- Sub-parcelas

EDIFICACIÓN

- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de la urbanización proyectada. Planta
- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de solera de la edificación proyectada. Planta
- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de la ordenación proyectada. Sección
- 10.00 Acotaciones indicativas

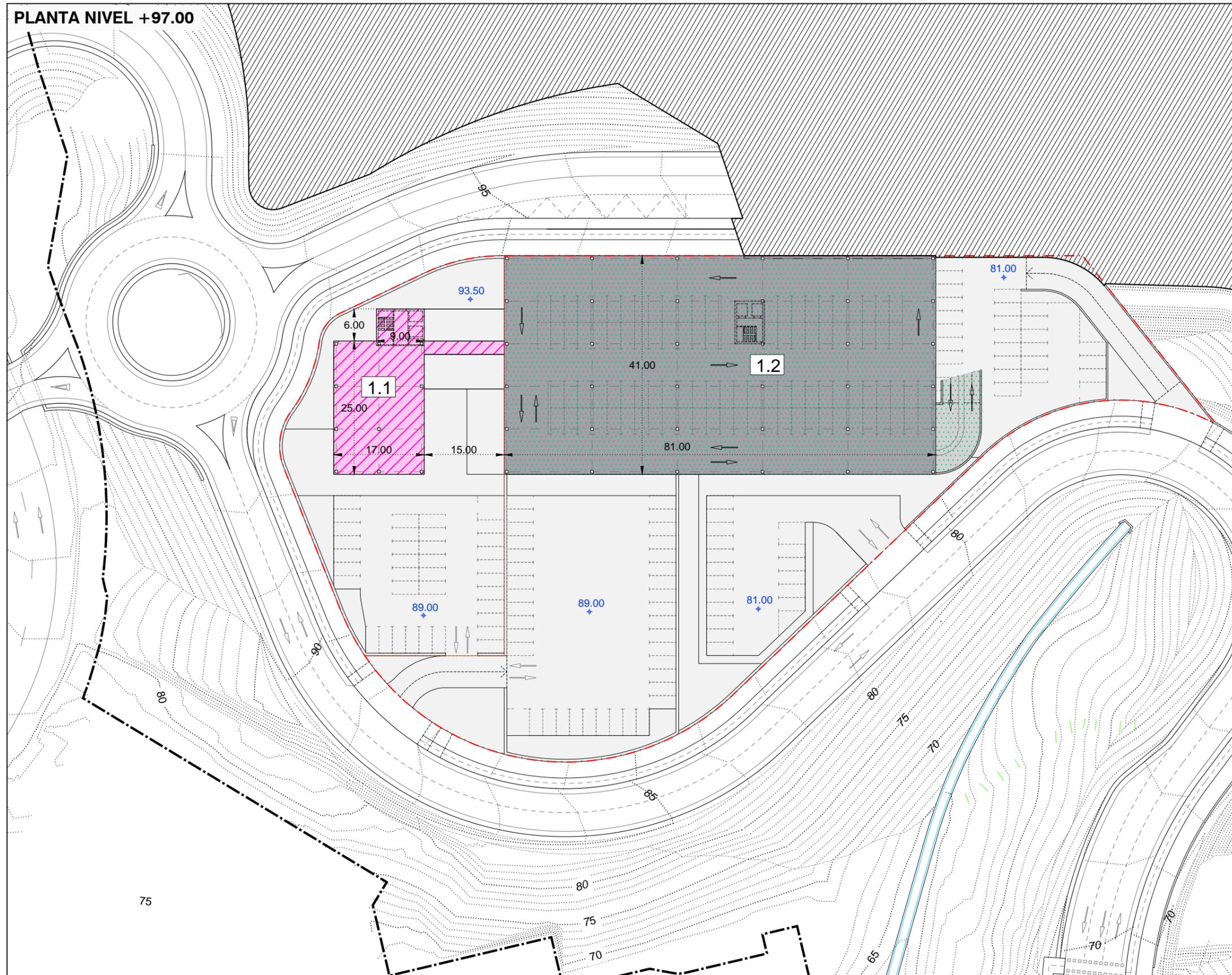
USOS

- b.11 Industria (Excl. terciarios)
- b.12 Industria (Excl. comercial no singular)
- b.20 Terciario
 - Comercial no singular
 - Hotel
 - Hostelería
 - Estación de servicio
- Aparcamiento
- Espacios descubiertos acceso, aparcamiento y maniobra
- Plantas de sótano para aparcamiento opcionales
- Servidumbre de acceso a favor de la sub-parcela "1.1"

Nota:
Las alineaciones reflejadas en los gráficos definen la envolvente máxima de la edificación. Las modulaciones de estructura, la disposición y diseño de núcleos verticales y demás elementos de detalle de la configuración arquitectónica y la urbanización poseen un carácter exclusivamente ilustrativo e indicativo.



escala
1/750



PARCELA "1" "b.10 Industria"
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

1. EDIFICIO INDUSTRIAL TERCIARIO
SUB-PARCELAS "1.1" y "1.2"

3. PLANTA NIVEL +97.00

- Límite del ámbito
- Parcelas
- Sub-parcelas

EDIFICACIÓN

- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de la urbanización proyectada. Planta
- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de solera de la edificación proyectada. Planta
- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de la ordenación proyectada. Sección
- 10.00 Acotaciones indicativas

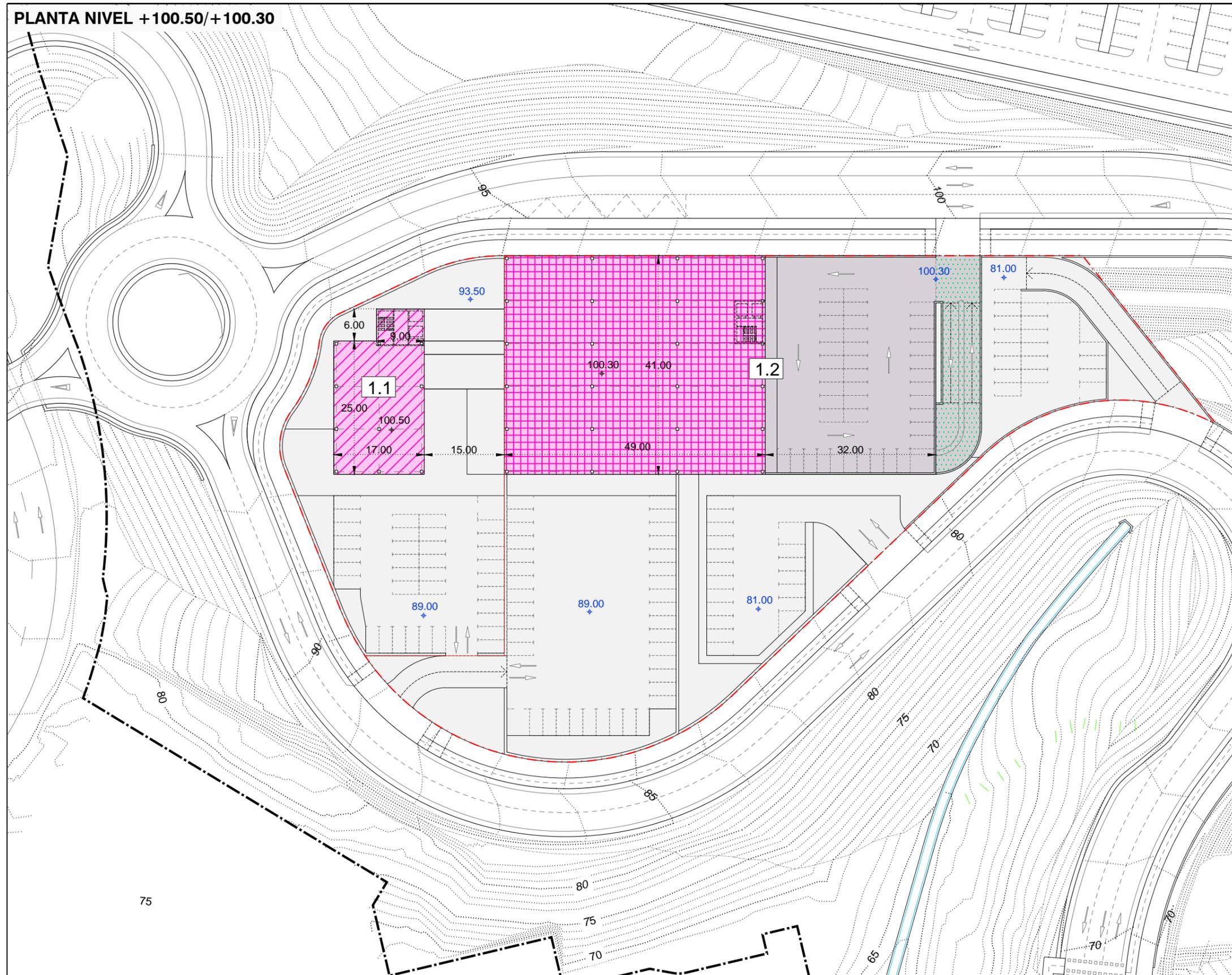
USOS

- b.11 Industria (Excl. terciarios)
- b.12 Industria (Excl. comercial no singular)
- b.20 Terciario
 - Comercial no singular
 - Hotel
 - Hostelería
 - Estación de servicio
- Aparcamiento
- Espacios descubiertos acceso, aparcamiento y maniobra
- Plantas de sótano para aparcamiento opcionales
- Servidumbre de acceso a favor de la sub-parcela "1.1"

Nota:
Las alineaciones reflejadas en los gráficos definen la envolvente máxima de la edificación. Las modulaciones de estructura, la disposición y diseño de núcleos verticales y demás elementos de detalle de la configuración arquitectónica y la urbanización poseen un carácter exclusivamente ilustrativo e indicativo.



escala
1/750



PARCELA "1" "b.10 Industria"
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

1. EDIFICIO INDUSTRIAL TERCIARIO
SUB-PARCELAS "1.1" y "1.2"

4. PLANTA NIVEL +100.50/+100.30

--- Límite del ámbito

--- Parcelas

1.3 Sub-parcelas

EDIFICACIÓN

100.00 Cotas indicativas de la rasante de la urbanización proyectada. Planta

100.00 Cotas indicativas de la rasante de solera de la edificación proyectada. Planta

100.00 Cotas indicativas de la rasante de la ordenación proyectada. Sección

10.00 Acotaciones indicativas

USOS

b.11 Industria (Excl. terciarios)

b.12 Industria (Excl. comercial no singular)

b.20 Terciario

Comercial no singular

Hotel

Hostelería

Estación de servicio

Aparcamiento

Espacios descubiertos acceso, aparcamiento y maniobra

Plantas de sótano para aparcamiento opcionales

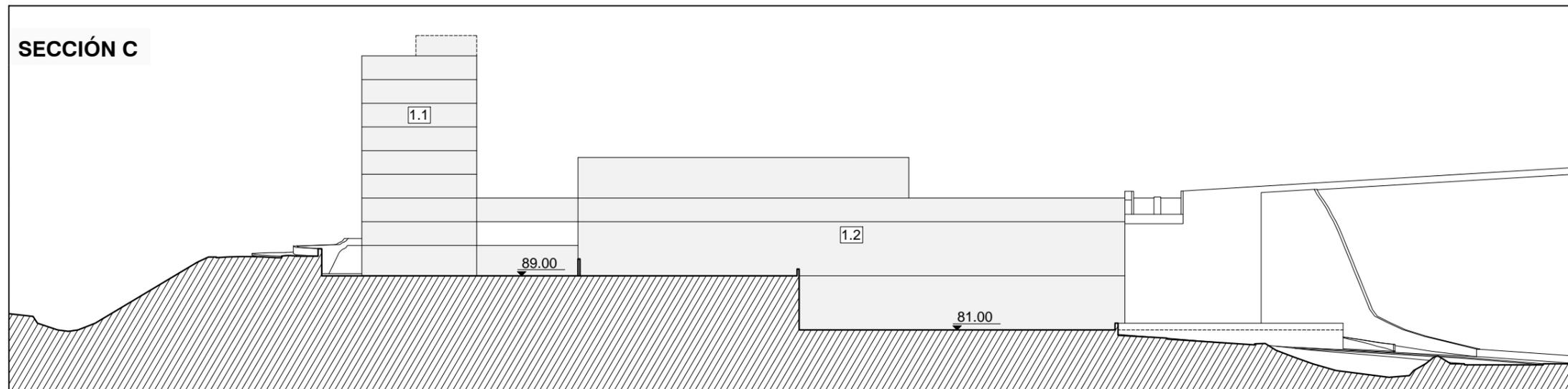
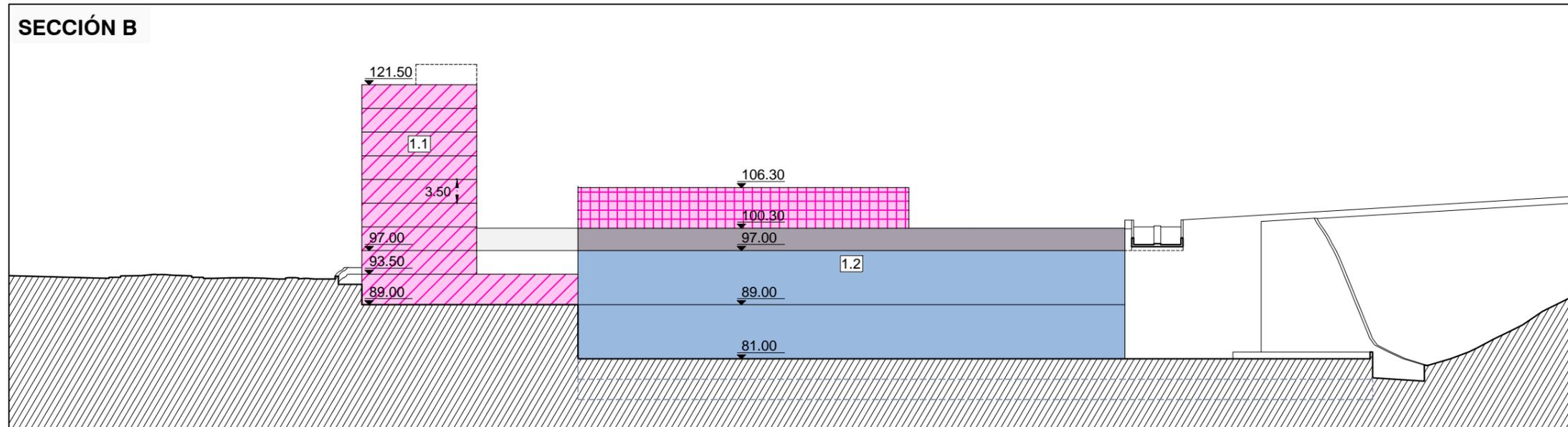
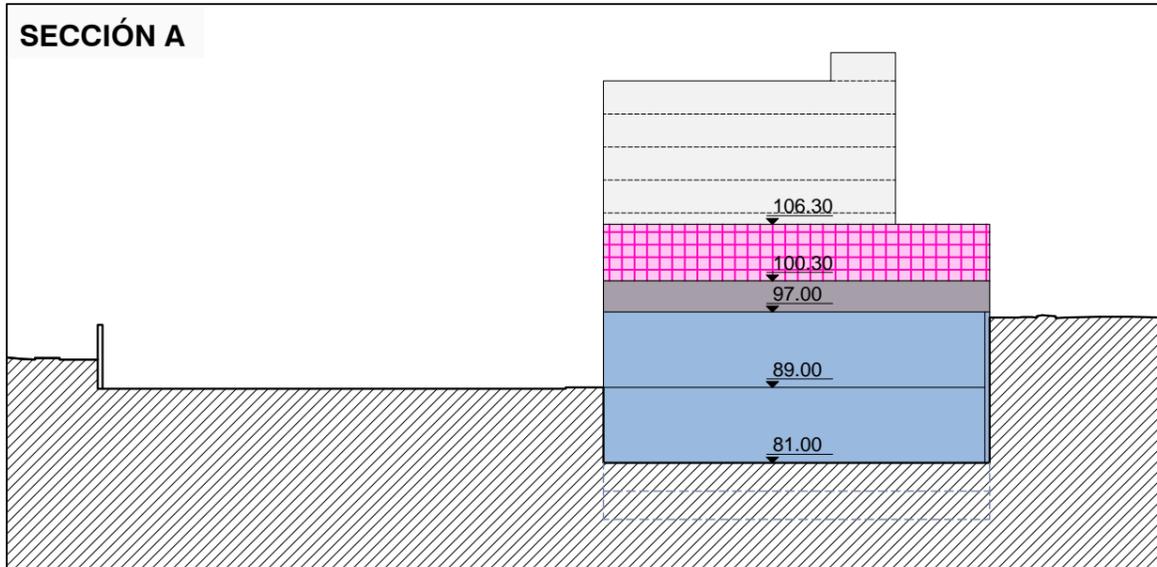
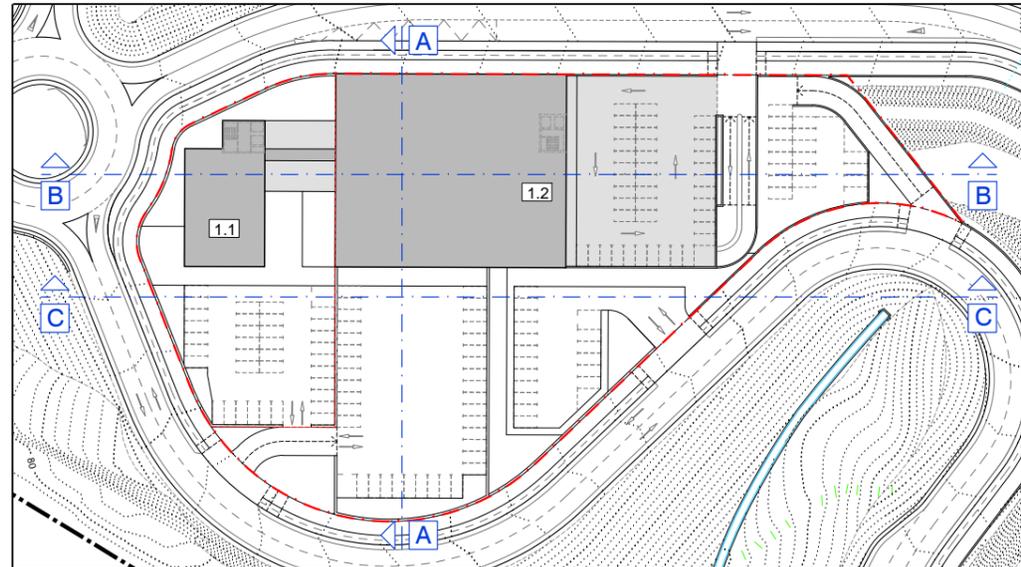
Servidumbre de acceso a favor de la sub-parcela "1.1"

Nota:
Las alineaciones reflejadas en los gráficos definen la envolvente máxima de la edificación. Las modulaciones de estructura, la disposición y diseño de núcleos verticales y demás elementos de detalle de la configuración arquitectónica y la urbanización poseen un carácter exclusivamente ilustrativo e indicativo.



escala
1/750

C. NORMAS URBANÍSTICAS



PARCELA "1" "b.10 Industria"
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

1. EDIFICIO INDUSTRIAL TERCIARIO
SUB-PARCELAS "1.1" y "1.2"

5. SECCIONES

- Límite del ámbito
- Parcelas
- Sub-parcelas

EDIFICACIÓN

- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de la urbanización proyectada. Planta
- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de solera de la edificación proyectada. Planta
- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de la ordenación proyectada. Sección
- 10.00 Acotaciones indicativas

USOS

- b.11 Industria (Excl. terciarios)
- b.12 Industria (Excl. comercial no singular)
- b.20 Terciario
- Comercial no singular
- Hotel
- Hostelería
- Estación de servicio
- Aparcamiento
- Espacios descubiertos acceso, aparcamiento y maniobra
- Plantas de sótano para aparcamiento opcionales
- Servidumbre de acceso a favor de la sub-parcela "1.1"

Nota:
Las alineaciones reflejadas en los gráficos definen la envolvente máxima de la edificación. Las modulaciones de estructura, la disposición y diseño de núcleos verticales y demás elementos de detalle de la configuración arquitectónica y la urbanización poseen un carácter exclusivamente ilustrativo e indicativo.



escala
1/750

Artículo 2.3.2. Parcela "2" (Complejo inmobiliario)

1. Sub-parcela "2.1"

- * Superficie:¹..... 2.104 m²
- * Calificación pormenorizada:..... "b.20 Terciario" (*Estación de servicio / Hostelería*)
- * Edificabilidad urbanística: 400 m²(t)
- * Condiciones de edificación:..... Según "Gráficos".
- * Condiciones de uso:
 - ° Usos característicos:
 - Estación de servicio.
 - Hostelería ("*Drive Thru*")

Ocupación compartida o exclusiva de la sub-parcela por cualquiera de ellos. La asignación de edificabilidades a cada uno de ellos en otros documentos del plan parcial tiene carácter indicativo.
 - ° Otros usos autorizados:
 - Industriales compatibles con la configuración física y funcional de la parcela.
 - Terciarios compatibles con la configuración física y funcional de la parcela.
 - ° Usos prohibidos: Usos no autorizados de forma expresa.
 - ° Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - ° Dotación de aparcamiento (*Espacios exteriores sub-parcela "2.1" y locales "a" sub-parcela "2.3"*):..... Según Art."63 3.B" del doc. "2.1 NN GG" del Plan General, a partir de la determinación de las actividades a implantar.
- * Condiciones de subdivisión:
 - ° 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 sea la de "estación de servicio".

2. Sub-parcela "2.2"

- * Superficie:¹ 1.919 m²
- * Calificación pormenorizada: "b.20 Terciario" (*Hostelería*)
- * Edificabilidad urbanística: 630 m²(t)
- * Condiciones de edificación:..... Según "Gráficos". (*Se deberán preservar las fachadas exteriores del Cº Belartza Erdikoa y su volumetría general. La edificabilidad adicional autorizada se dispondrá en planta baja adosada al caserío*)
- * Condiciones de uso:
 - ° Usos característico:· Hostelería.
 - ° Otros usos autorizados:
 - Terciarios compatibles con la configuración física y funcional de la parcela.
 - Vivienda auxiliar.
 - ° Usos prohibidos: Usos no autorizados de forma expresa.
 - ° Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - ° Dotación de aparcamiento (*Locales "a" sub-parcela "2.3"*):..... 3,0 plz / 100 m²(t) (*Art."63 3.B.d" del doc. "2.1 NN GG" del Plan General*)
- * Condiciones de subdivisión:

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

¹ Dato de carácter informativo.

3. Sub-parcela "2.3"

- * Superficie:¹ 7.484 m²
- * Calificación pormenorizada:
 - Locales "a"
(Niveles +107,0 m / +110,0 m / +115,0 m)..... "b.12 Industria". Usos auxiliares
(Aparcamiento)
 - Planta "b" (Nivel 110,0 m)..... "b.12 Industria. (Tolerancia limitada usos
comerciales) / "b.20 Terciario"
("Comercio no singular" -art. 3.3 Ley
10/2019 GEC)
 - Planta "c" (Nivel +118,0 m)..... "b.12 Industria
(Tolerancia limitada usos comerciales)
- * Edificabilidad:
 - Usos principales (Sobre rasante):
Plantas "b" / "c"
(Incluso entreplantas autorizadas): 6.681 m²(t)
 - Usos auxiliares (Bajo rasante)
Locales "a" Resultante ocupación completa
espacios autorizados
- * Condiciones de edificación:
 - Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - Las entreplantas autorizadas deberán cumplir las condiciones de "altura libre
establecidas en el art. "2.2.22 del presente Documento "C".
- * Condiciones de uso:
 - Locales "a":
 - Uso característico: Industria. Usos auxiliares
(Aparcamiento)
 - Usos prohibidos: No autorizados de forma expresa.
 - Disposición general: Según "Gráficos". (La dotación de
aparcamiento resultante dará servicio,
asimismo a las sub-parcelas "2.1", "2.2"
y "2.4".
 - Plantas "b" y "c":
 - Usos característicos:
 - Industria.
 - Terciario ("Comercio no singular". Edificabilidad máxima: 1.696 m²(t). Podrá
disponerse indistintamente en las plantas "b" o "c")
 - Otros usos autorizados:
Terciarios (Art. "1.1.2 " apartado "2").
 - Usos prohibidos: No autorizados de forma expresa.
 - Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - Dotación de aparcamiento
(En locales "a"): Según Art."63 3.B" del doc. "2.1 NN GG"
del Plan General, a partir de la determinación de las actividades a implantar.
- * Condiciones de subdivisión:
 - 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.
 - Se identifican, en principio, tres elementos diferenciados:
 - "a" (Niveles "-I":+107,0 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.

¹ Dato de carácter informativo.

- ° Los elementos "b" y "c" podrán dividirse con las siguientes condiciones:
 - La instalación de "comercio no singular" será indivisible.
 - Superficie edificable mínima :..... 784,00 m²(t)
 - Frente mínimo a la fachada de acceso correspondiente:..... 16:00 m. (*Ocupará todo el fondo de la edificación*)

4. Sub-parcela "2.4"

- * Superficie:¹ 27.708 m²
 - ° "a" (*Semisótano bajo sub-parcela "2.5"*):..... 16.176 m²
 - ° "b" (*Playa aparcamiento descubierta*):..... 11.532 m²
- * Calificación pormenorizada: "b.11 Industria (*Excluida tolerancia de usos terciarios*) / "b.12 Industria. (*Tolerancia limitada usos comerciales*)
- * Edificabilidad urbanística:
 - ° Usos principales (*Sobre rasante*):..... 16.823 m²(t)
 - ° Usos auxiliares (*Bajo rasante*):..... Ocupación totalidad parcela.
- * Condiciones de edificación: Según "Gráficos".
- * Condiciones de uso:
 - ° Uso característico: Industria.
 - ° Otros usos autorizados:
 - Terciarios
(*Usos principales*) (Art. "1.1.2 " apartado "2"). (*Edificabilidad máxima: 8.387 m²(t)*)
 - Oficinas y servicios (*Auxiliares de los usos principales*)
 - ° Usos prohibidos: No autorizados de forma expresa.
 - ° Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - ° Dotación de aparcamiento
(*Espacios exteriores sub-parcela "2.4" y locales "a" sub-parcela 2.3*): Según Art."63 3.B" del doc. "2.1 NN GG" del Plan General, a partir de la determinación de las actividades a implantar.
- * Condiciones de subdivisión:
 - ° 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 m²(t)
 - Frente mínimo a la fachada de acceso:.... 12:00 m. (*Ocupará todo el fondo de la edificación*)

5. Sub-parcela "2.5"

- * Superficie:¹ 45.438 m² (*16.176 m² superpuestos sobre sub-parcela "2.4"*)
- * Calificación pormenorizada: "b.11 Industria
(*Excluida tolerancia de usos terciarios*)
- * Edificabilidad urbanística:
(*Incluso entreplantas autorizadas*):
Usos principales (*Sobre rasante*):..... 32.548 m²(t)
- * Condiciones de edificación:
 - ° Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - ° Las entreplantas autorizadas deberán cumplir la condiciones de "altura libre establecidas en el art. "2.2.22 del presente Documento "C".

¹ Dato de carácter informativo.

- * Condiciones de uso:
 - Uso característico: Industria. (*Logística*)
 - Otros usos autorizados:
 - Industria (*Otros*)
 - Oficinas y servicios (*Auxiliares del uso principal*)
 - Usos prohibidos: No autorizados de forma expresa.
 - Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - Dotación de aparcamiento
(*Espacios exteriores sub-parcela "2.5"*): 0,3 plz / 100 m²(t)
- * Condiciones de subdivisión:
 - 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 m²(t)
 - Frente mínimo a la fachada de acceso:.... 36,00 m. (*Ocupará todo el fondo de la edificación*)

6. Sub-parcela "2.6"

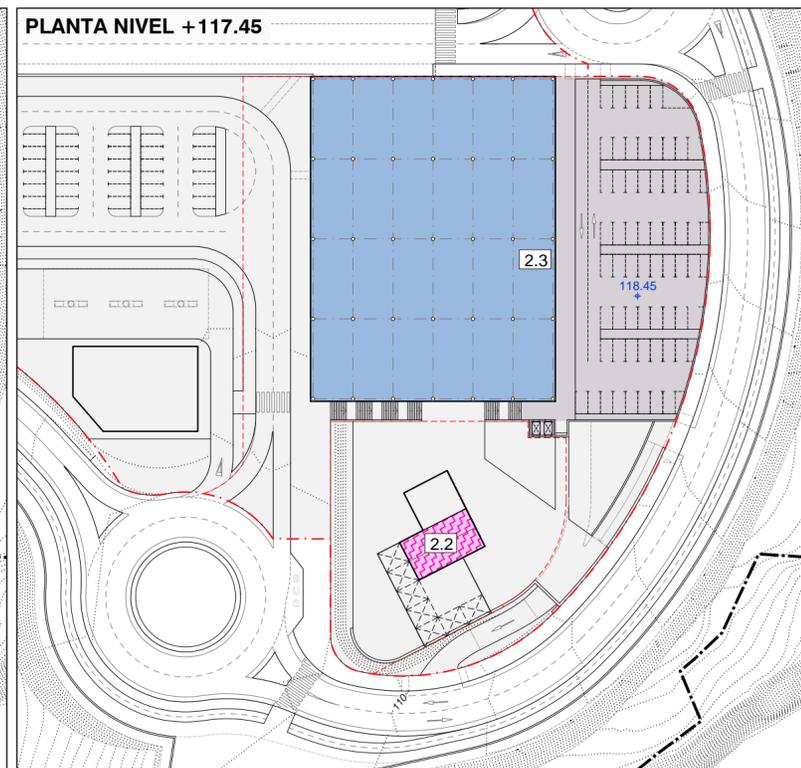
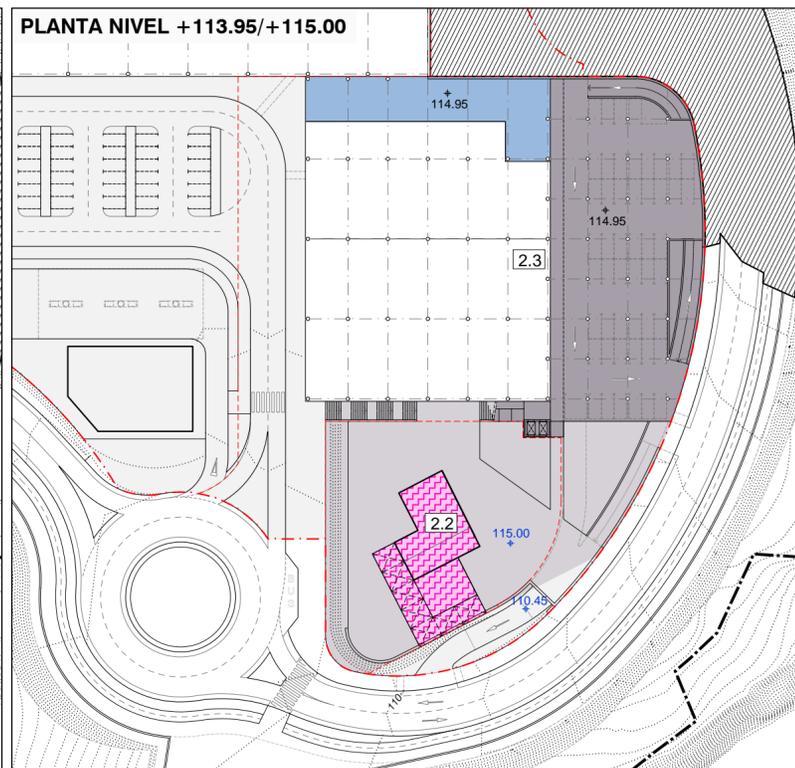
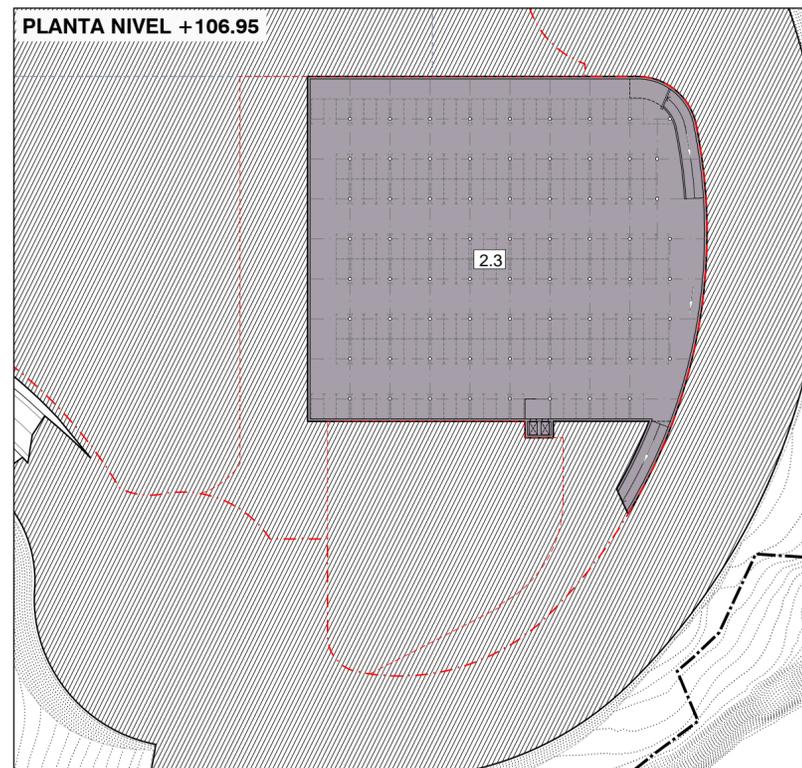
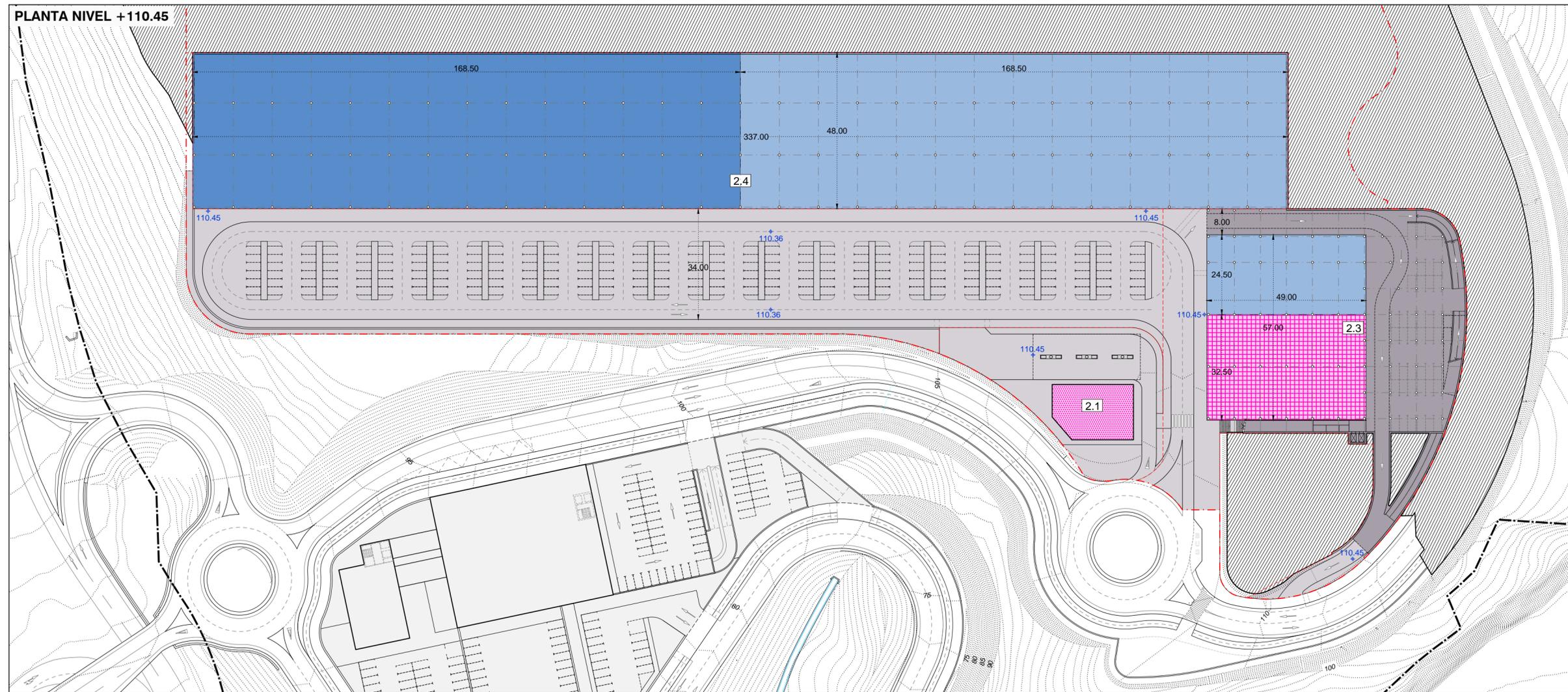
- * Superficie:¹ 21.252 m²
- * Calificación pormenorizada: "b.11 Industria
(*Excluida tolerancia de usos terciarios*)
- * Edificabilidad urbanística:
(*Incluso entreplantas autorizadas*):
Usos principales (*Sobre rasante*): 14.264 m²(t)
- * Condiciones de edificación: Según "Gráficos".
- * Condiciones de uso y dominio:
 - Uso característico: Industria. (*Logística*)
 - Otros usos autorizados:
 - Industria (*Otros*)
 - Oficinas y servicios (*Auxiliares del uso principal*)
 - Usos prohibidos: No autorizados de forma expresa.
 - Disposición general:..... Según "Gráficos".
 - Dotación de aparcamiento
(*Espacios exteriores sub-parcela "2.6"*): 0,3 plz / 100 m²(t)
 - La sub-parcela "2.6" queda sujeta a una "servidumbre de acueducto" en subsuelo para el paso del colector de drenaje que recoge las escorrentías del tramo intermedio de la vaguada de Irubide. La disposición física de la servidumbre se ajustará al trazado definitivo que establezca el "proyecto de urbanización para dicho colector.
- * Condiciones de subdivisión:
 - 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 m²(t)
 - Frente mínimo a la fachada de acceso:.... 36,00 m. (*Ocupará todo el fondo de la edificación*)

7. Gráficos:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO.

1. Plataforma Industrial / Terciaria. (*Parcelas "2.1" / "2.2" / "2.3" / "2.4"*). Plantas
2. Plataforma Industrial / Terciaria. (*Parcelas "2.1" / "2.2" / "2.3" / "2.4"*). Secciones
3. Plataformas Logística. (*Parcelas "2.5" / "2.6"*). Plantas y secciones.

¹ Dato de carácter informativo.



PARCELA "2" "b.10 Industria"
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

2A. PLATAFORMA INDUSTRIAL/TERCIARIA
SUB-PARCELAS "2.1", "2.2", "2.3" y "2.4"

1. PLANTAS

- Limite del ámbito
- Parcelas
- Sub-parcelas

EDIFICACIÓN

- Cotas indicativas de la rasante de la urbanización proyectada. Planta
- Cotas indicativas de la rasante de solera de la edificación proyectada. Planta
- Cotas indicativas de la rasante de la ordenación proyectada. Sección
- Acotaciones indicativas

USOS

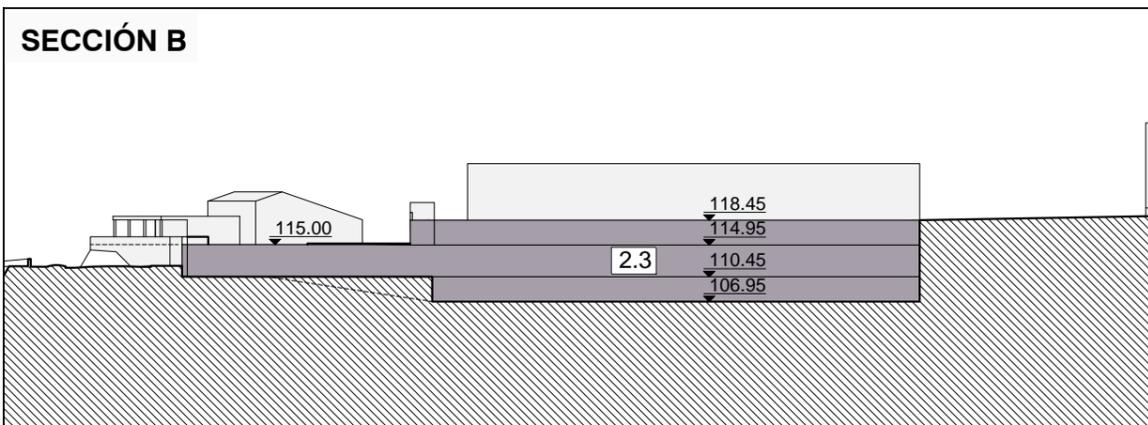
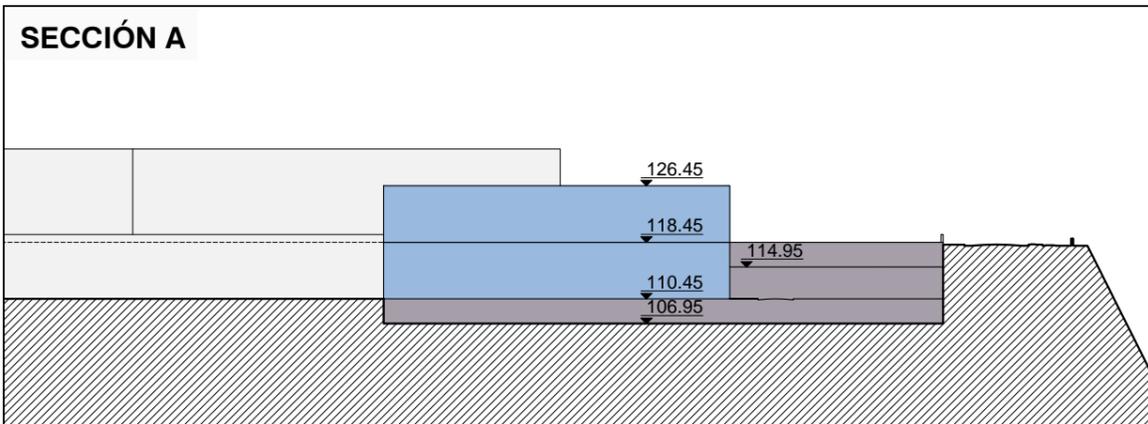
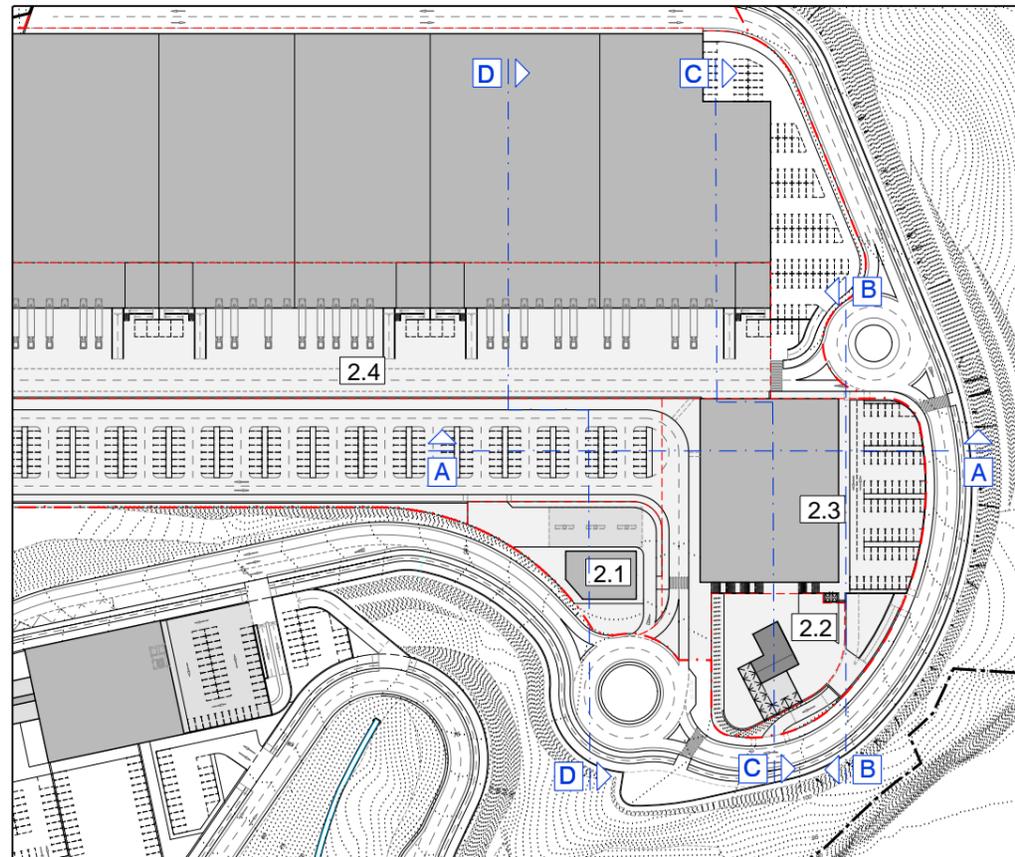
- b.11 Industria (Excl. terciarios)
- b.12 Industria (Excl. comercial no singular)
- b.20 Terciario
- Comercial no singular
- Hotel
- Hostelería
- Estación de servicio
- Aparcamiento
- Espacios descubiertos acceso, aparcamiento y mancierra
- Plantas de sótano para aparcamiento opcionales

Nota:
Las alineaciones reflejadas en los gráficos definen la envolvente máxima de la edificación. Las modulaciones de estructura, la disposición y diseño de núcleos verticales y demás elementos de detalle de la configuración arquitectónica y la urbanización poseen un carácter exclusivamente ilustrativo e indicativo.



escala
1/1.000

C. NORMAS URBANÍSTICAS



PARCELA "2" "b.10 Industria"
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

2A. PLATAFORMA INDUSTRIAL/TERCIARIA
SUB-PARCELAS "2.1", "2.2", "2.3" y "2.4"

2. SECCIONES

- Límite del ámbito
- Parcelas
- Sub-parcelas

EDIFICACIÓN

- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de la urbanización proyectada. Planta
- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de solera de la edificación proyectada. Planta
- 100.00 Cotas indicativas de la rasante de la ordenación proyectada. Sección
- 10.00 Acotaciones indicativas

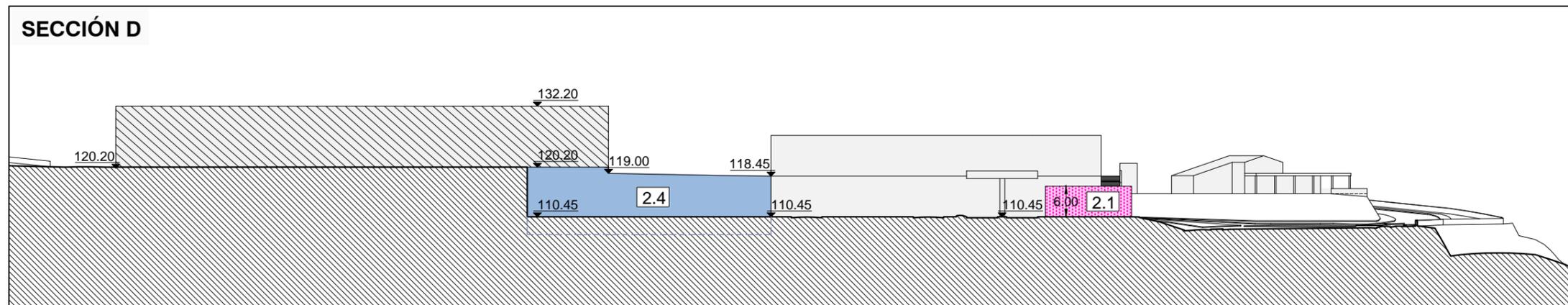
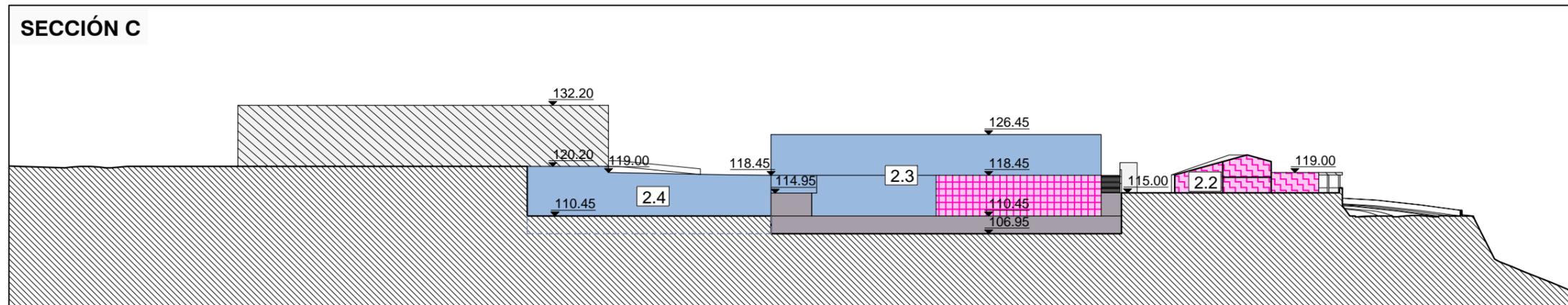
USOS

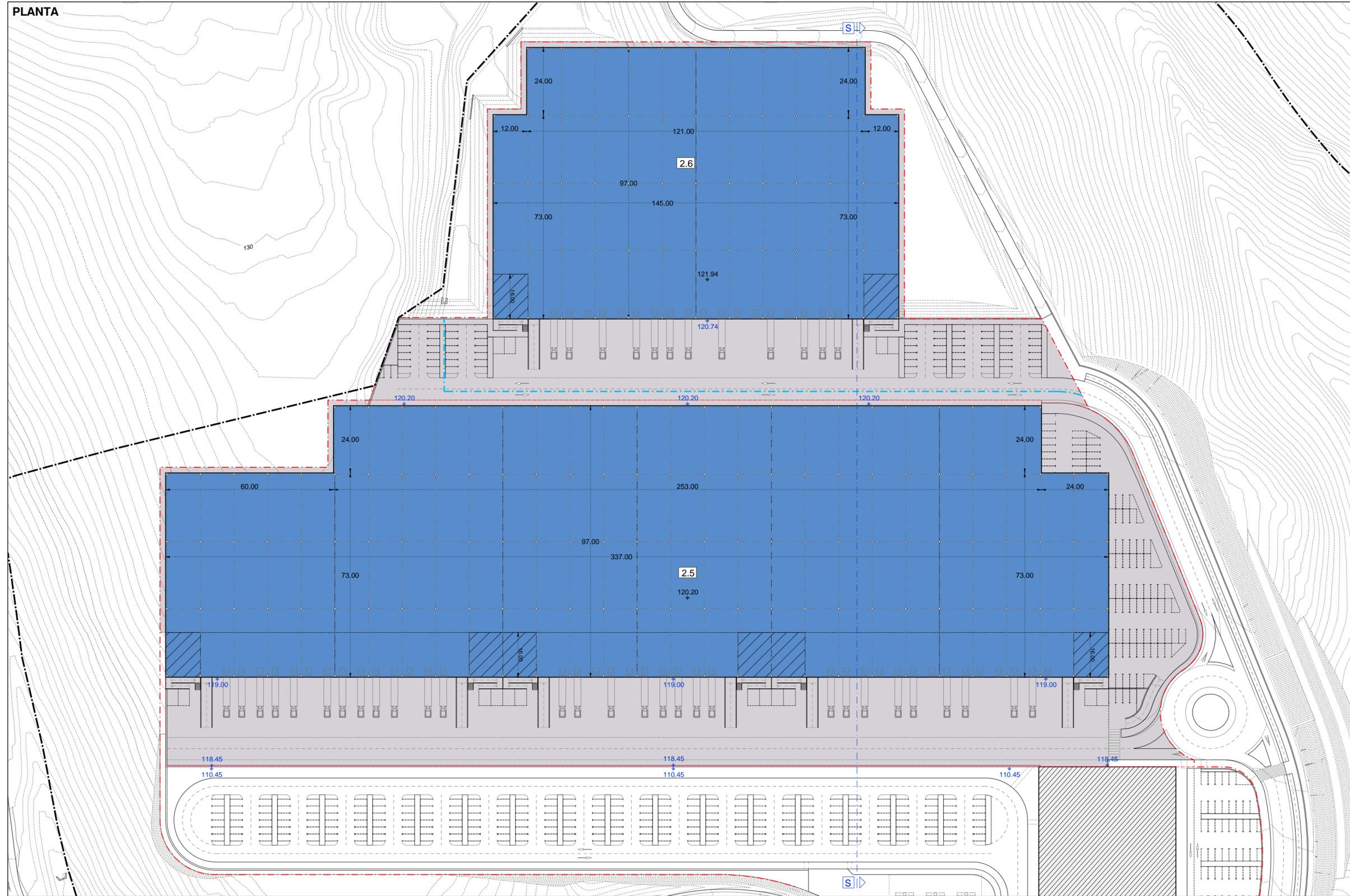
- b.11 Industria (Excl. terciarios)
- b.12 Industria (Excl. comercial no singular)
- b.20 Terciario
- Comercial no singular
- Hotel
- Hostelería
- Estación de servicio
- Aparcamiento
- Espacios descubiertos acceso, aparcamiento y maniobra
- Plantas de sótano para aparcamiento opcionales

Nota:
Las alineaciones reflejadas en los gráficos definen la envolvente máxima de la edificación. Las modulaciones de estructura, la disposición y diseño de núcleos verticales y demás elementos de detalle de la configuración arquitectónica y la urbanización poseen un carácter exclusivamente ilustrativo e indicativo.



escala
1/1.000





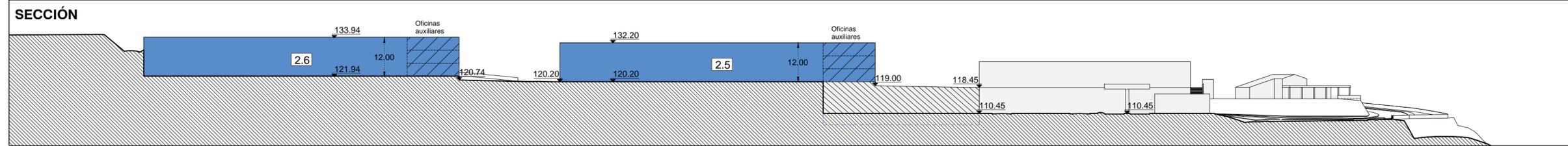
PARCELA "2" "b.10 Industria"
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

2A. PLATAFORMA INDUSTRIAL/TERCIARIA
SUB-PARCELAS "2.1", "2.2", "2.3" y "2.4"

PLANTA Y SECCIÓN

- Limite del ámbito
 - Parcelas
 - Sub-parcelas
- EDIFICACIÓN**
- Cotas indicativas de la rasante de la urbanización proyectada. Planta
 - Cotas indicativas de la rasante de solera de la edificación proyectada. Planta
 - Cotas indicativas de la rasante de la ordenación proyectada. Sección
 - Acotaciones indicativas
- USOS**
- b.11 Industria (Excl. terciarios)
 - b.12 Industria (Excl. comercial no singular)
 - b.20 Terciario
 - Comercial no singular
 - Hotel
 - Hostelería
 - Estación de servicio
 - Aparcamiento
 - Espacios descubiertos acceso, aparcamiento y manivra
 - Plantas de sótano para aparcamiento opcionales
 - Servidumbre de acueducto en subsuelo

Nota:
Las alineaciones reflejadas en los gráficos definen la envolvente máxima de la edificación. Las modulaciones de estructura, la disposición y diseño de núcleos verticales y demás elementos de detalle de la configuración arquitectónica y la urbanización poseen un carácter exclusivamente ilustrativo e indicativo.



TÍTULO TERCERO. OTROS CONDICIONANTES NORMATIVOS SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 3.1. OTROS CONDICIONANTES NORMATIVOS SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.1.1. Medidas de protección, corrección y compensación medio ambiental establecidas por el "Estudio Ambiental Estratégico" del Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto"

1. En el desarrollo del Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto" se deberán incorporar las medidas de protección, corrección y compensación de los impactos medioambientales establecidas en el "Estudio Ambiental Estratégico" adjunto.

Específicamente, se implementarán las intervenciones de mejora y restauración paisajística proyectadas en "Plan de restauración ambiental y paisajística" incorporado al Estudio citado como "Anexo IV". Entre ellas se incluirá la revegetación del talud norte de la excavación realizada en el Ámbito "AÑ.13.2 Cantera", situado materialmente en el Ámbito "13.1", la cual ha quedado pendiente de ejecución en las obras realizadas en el ámbito "AÑ.13.2 Cantera".

2. Actuaciones fuera del ámbito:

Como medida compensatoria a las afecciones a zonas arboladas de valor medioambiental por el desarrollo de "Belartza Alto". se restaurará con una plantación de bosque mixto con una superficie de 100.000 m² de suelos de titularidad del Ayuntamiento de San Sebastián¹ degradados o de escasa calidad ambiental en "parques urbanos" o "áreas recreativas rurales". En estas zonas objeto de restauración se llevará a cabo la corta de coníferas existentes y eliminación de residuos, plantando posteriormente especies propias del bosque mixto.

Artículo 3.1.2. Medidas correctoras establecidas por el "Estudio de Impacto Acústico" del Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto"

Teniendo en cuenta que no se trata de edificios sensibles (*residenciales, educativos, sanitarios ni culturales*), que las superaciones que se producen son muy pequeñas, y que, además, el Decreto de ruido no establece objetivos de calidad acústica para el ruido aplicables al espacio interior en el caso del uso del suelo terciario e industrial, se realizan las siguientes recomendaciones:

- * En los puntos de la fachada oeste del edificio que alberga la subparcela 2.5 donde se registran incumplimientos se recomienda no ubicar usos sensibles al ruido, como oficinas, y que dicha fachada se proyecte sin ventanas.
- * En el caso del edificio de uso hotelero, considerando que las superaciones que se producen en fachada en el periodo día y tarde son como máximo de un decibelio y que en el periodo noche, en el que se utilizará principalmente el hotel, no se producen incumplimientos, no se considera necesario establecer medidas correctoras adicionales, más allá del adecuado aislamiento en fachada.

Artículo 3.1.3. Medidas correctoras establecidas por el "Estudio de Sostenibilidad energética" del Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto"

1. En todo caso los proyectos de urbanización y edificación que desarrollen el plan parcial cumplirán las determinaciones de la "Ordenanza municipal de eficiencia energética y calidad ambiental de los edificios", de la Ley "4/2019 de 21 de Sostenibilidad Energética" de la Comunidad Autónoma Vasca, y, el Decreto "254/2020 sobre Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca".

¹ A determinar de a lo largo de del proceso de tramitación del expediente.

2. Medidas sobre eficiencia energética:

Se deberá garantizar que los nuevos desarrollos previstos cumplan con Documento Básico HE (DB-HE) Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

En el caso de que la futura actividad industrial este dentro del ámbito de aplicación de la Ley 4/2019, de 21 de febrero (artículo 29), se deberá cumplir con los artículos 30 y 31, siendo necesario, en su caso, realizar auditorías energéticas de sus equipos, instalaciones, edificios, sistemas de calefacción y refrigeración, parque móvil y alumbrado, con el fin de adoptar medidas de ahorro, eficiencia energética e incorporación de instalaciones renovables.

Se estudiará la posibilidad de implantar sistemas de captación solar para mejorar el comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad) del edificio. En el caso de que las actividades que se instalen en las naves y el edificio del hotel así lo permitan, se recomienda que las fachadas tiendan a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.

En las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta el aislamiento térmico, esto se consigue al utilizar los materiales constructivos adecuados en los cerramientos o en los sistemas de aislamiento.

Se deberá estudiar el diseño de sistemas de refrigeración pasivos (refrigeración por evaporación, masa térmica, refrigeración nocturna, fachada y/o cubierta ventilada, etc.). Los edificios se diseñarán de modo que se fomente una ventilación natural de los espacios. Así, se evitará el gran consumo de energía requerido por los sistemas de refrigeración en verano.

Las cubiertas y los materiales de construcción deben aumentar el albedo por color, por lo que deben ser materiales claros y reflectantes de la luz solar y/o verdes o ajardinados, reduciendo la necesidad de refrigeración en verano.

En la elección de materiales de construcción se primarán los materiales con un bajo CO2 embebido o bajo contenido energético en su fabricación, instalación y transporte. Además, en la selección de sistemas constructivos se incorporan criterios de durabilidad y mantenibilidad, y los materiales serán lo menos contaminantes posibles.

En la construcción de las edificaciones se deberá reducir el consumo de materias primas no renovables y deberá realizarse de acuerdo con las buenas prácticas ambientales.

En las edificaciones se estudiará la colocación de dispositivos que permitan recoger y reutilizar el agua de lluvias. Además, se recomienda el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, que reducen el consumo de agua y también el de la energía necesaria para su impulso en las redes.

En la iluminación interior se deberá tener en cuenta la norma UNE 12464-1 "Iluminación de Lugares de Trabajo en Interiores" y el Código Técnico de la Edificación: CTE DB-HE3 Eficiencia Energética de las instalaciones de Iluminación.

Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED) y otras tecnologías que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendidos y apagados, etc.).

La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que vayan a ser más frecuentados.

En el interior de las edificaciones se recomienda instalar sistemas de aprovechamiento de la luz natural que regulen proporcionalmente y de manera automática por sensor de luminosidad el nivel de iluminación en función del aporte de luz natural.

Las zonas de los edificios de uso esporádico dispondrán de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia temporizado o sistema de pulsador temporizado.

Se aconseja la utilización de los siguientes documentos realizados por Ihobe como base para la construcción sostenible: "Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible. Edificios Industriales" y "Guía de edificación y rehabilitación ambientalmente sostenible Edificios administrativos o de

oficinas" para los edificios industrial y comerciales, y "Guía de Edificación y Rehabilitación Sostenible para vivienda en la CAPV" para el edificio del hotel.

3. Medidas sobre energías renovables:

Se evitará el consumo de hidrocarburos líquidos como fuente de energía (agua caliente sanitaria, iluminación, electricidad, etc.) en las edificaciones.

Se valorará la incorporación de sistemas de aprovechamiento de energía de fuentes renovables que excedan de lo establecido en el DB HE Ahorro de energía para la obtención de la certificación energética A (edificio de consumo casi nulo).

Las nuevas edificaciones aprovecharán las posibilidades de generación de energías renovables:

Se estudiará la posibilidad de colocación de placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios para utilizar la energía solar como fuente de energía. Complementariamente, se aconseja la utilización de sistemas de biomasa, aerotermia o geotermia para la producción de calor en las edificaciones.

4. Medidas sobre iluminación:

En general, en la iluminación exterior se adoptarán medidas para minimizar el impacto lumínico, adoptando un sistema de iluminación reducido y adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente, así como el consumo energético.

En la iluminación exterior se deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior REEIAE (Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre) y el Código Técnico de la Edificación: CTE DB-HE3 Eficiencia Energética de las instalaciones de Iluminación.

Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED) complementando con otras tecnologías que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendidos y apagados, etc.).

En todo caso, se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante que eviten la contaminación lumínica ascendente, utilizando luminarias que concentren el flujo luminoso en su hemisferio inferior con grupos ópticos capaces de aumentar el flujo dirigido hacia la superficie a iluminar. En concreto, el valor de flujo hemisférico superior instalado de luminarias será $\leq 15\%$ respecto al flujo total saliente de la luminaria.

5. Medidas sobre la movilidad:

* El Proyecto de Urbanización preverá la implantación de instalaciones protegidas de aparcamiento de bicicletas, y, de estaciones de recarga de energía eléctrica, de uso público, para todo tipo de vehículos eléctricos (*automóviles, motocicletas, bicicletas, etc.*).

* En el caso de que la futura actividad industrial este dentro del ámbito de aplicación de la Ley 4/2019 (*art. "29"*) se deberá cumplir con lo previsto en el artículo "32", siendo necesario, en tal caso, la formulación de un plan de movilidad de centros de trabajo que incluya medidas para posibilitar el uso de transportes públicos o de vehículos alternativos de titularidad privada.

Artículo 3.1.4. PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (19/11/2013)

1. El "proyecto de urbanización" del sector "AÑ 13.1" y el proyecto de obra complementario de éste, previsto en el documento "D. Directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente documento "II. Ordenación Pormenorizada", denominado "III. Intervenciones de ampliación de la capacidad de drenaje de la regata de Añorga (*a. Noiz bait / b. Irubide*), los cuales afectan a la red de cauces públicos, se deberán someter a informe de Ur-Agentzia.

2. En las obras que se ejecuten dentro del ámbito "AÑ 13.1" en la ribera de los arroyos "Errekatxulo" e "Irubide" que atraviesan el ámbito "AÑ 13.1 Belartza Alto" -*cuenca vertiente inferior a 1 km²*- se aplicarán las condiciones de retiro mínimo de la línea de deslinde del cauce público establecidas por la Ley de Aguas:

- * Edificación: 5,00 m.
- * Urbanización: 2,00 m.

Artículo 3.1.5. Normativa Foral de Carreteras

Los proyectos de obra previstos en el documento "D. Directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente proyecto que desarrollan obras complementarias de la urbanización del Ámbito "AÑ 13.1" las cuales afectan a la Red Viaria Foral, se deberán someter a informe de la Dirección General de Carreteras de la Diputación de Gipuzkoa.

Dichos proyectos son los siguientes:

- * I. Nuevos accesos desde la GI-11 a "Belartza Alto".
- * II. Intervenciones de mejora de la capacidad de la glorieta de enlace GI-363/N-634:
- * III. Intervenciones de ampliación de la capacidad de drenaje de la regata de Añorga (*a. Noiz bait / b. Irubide*).

Artículo 3.1.6. 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" que se representan en el gráfico "*Aeropuerto de San Sebastián. Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de operación de las aeronaves. Plan Director. Escenario actual*", que se adjunta al presente documento, por lo que la ejecución en el mismo de cualquier construcción o instalación (*postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-*), o, la implantación de medios para la construcción (*incluidas las grúas de construcción y similares*) que se eleven a una altura superior a los 100 m sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

En Hondarribia, septiembre de 2.021

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por **FDLEON arq+urb**

C. NORMAS URBANÍSTICAS

