

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

BORRADOR

Julio 2017

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA
NORMA PARTICULAR DEL A.U. "AÑ 13 BELARTZA (II)" MODIFICADA
BORRADOR DE "ORDENACIÓN PORMENORIZADA"
DEL SUB-ÁMBITO "13.1 BELARTZA ALTO"

PROMOTOR:

SAIBIGAIN XXI S.L.

REDACTOR:

FRANCISCO DE LEÓN, Arquitectura y Urbanismo S.L.

COLABORADORES:

INGENIERÍA

Mikel Landa Alustiza ICCP

INFORME DE SOTENIBILIDAD AMBIENTAL

EKOLUR, S.L.

ASISTENCIA JURÍDICA

ARRUTI Y ANTÚNEZ, Abgdos.

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

BORRADOR

Julio 2017

MEMORIA

El presente documento se formula bajo la figura de "borrador" del expediente de "modificación" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián, referida al Ámbito Urbanístico "AÑ.13 Belartza (II)" (Añorga), a adjuntar al "documento de inicio" del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de dicho expediente, a los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 18.1 de la "Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental".

El mismo consta de dos elementos diferenciados:

- * El texto de la Norma Particular modificada del Ámbito Urbanístico "AÑ.13 Belartza (II)" (Añorga), *-con el formato del vigente documento de Plan General-* que sustituiría, integrándose de forma coherente en el mismo al texto actualmente vigente.
- * Planos de "ordenación" *-de carácter ilustrativo-* y "zonificación pormenorizada", y, cuadros de "zonificación pormenorizada" y edificabilidades asignadas a las parcelas de la nueva ordenación pormenorizada propuesta para el Ámbito, la cual deberá sustituir al "plan parcial" que el vigente Plan General ha convalidado e incorporado a sus determinaciones.

La citada "ordenación pormenorizada" se definirá, en las fases posteriores de tramitación, en un documento completo, que se incorporará como anejo a la nueva Norma Particular.

Las modificaciones de carácter estructural que se proponen en el contenido normativo de la Norma Particular del Plan General vigente son:

- * La definición de condiciones específicas de regulación de la "altura" y el "perfil de edificación", que superan las limitaciones establecidas con carácter general para las parcelas "b.10" en el artículo 37 del documento "2.1 Normas Generales" del Plan General. Ésta modificación se justifica por los desniveles en las plataformas de apoyo de la edificación obligados por las necesidades de adaptación a la forma del terreno, que, a su vez, exige la reducción propuesta en la ocupación de suelos en el Ámbito.
- * La autorización de un límite máximo de 12.000 m²(t) para la superficie de techo de los usos comerciales de 4ª categoría autorizados, modificando el límite establecido de forma genérica por el Plan General *-4.000 m²(t), definido en el apartado "3.B" del artículo "15" de las Normas "Generales"*. Se pretende con ello posibilitar el desarrollo en el Ámbito, dentro de la tolerancia establecida de forma genérica por el Plan General para la implantación en las Zonas "B.10" *-calificación global asignada por el Plan General al Ámbito "AÑ.13"*- de usos diferentes del industrial, de actividades comerciales de "superficie media" para las que se considera que existe una demanda relevante, no satisfecha por el planeamiento vigente, en el municipio de Donostia / San Sebastián.

Esta regulación se complementa con las prohibiciones de implantación de actividades comerciales de "1ª" y "2ª categoría" *-se exceptúan las destinadas a usos de "hostelería y restauración"*- y de la agrupación de dichas actividades para configurar "galerías comerciales" *-aun cuando no se supere el límite máximo por actividad señalado anteriormente-* por lo que, todas las actividades comerciales a implantar deberán disponer de acceso independiente desde las vías públicas.

- * La incorporación, con carácter "estructural", de dos determinaciones de regulación de las características básicas de la red de sistemas locales *-apartado "2.d" del artículo "53" de la "LvSU 2/2006"*:-
 - La disposición de una nueva solución de accesos al sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", con cargo al mismo, en la que se añade a la conexión con la glorieta del Ámbito Urbanístico colindante "AÑ.09 Belartza (I)" prevista en el planeamiento anterior, que se convalida, una conexión directa, en semi-enlace, con la autovía "GI-11" *-exclusivamente acceso desde el sentido "sur", y, salida en sentido "norte"*-. Se pretende con ello resolver de forma adecuada las demandas de tráfico eventualmente generadas por el programa de usos comerciales que se prone desarrollar.
 - Asimismo, con el objetivo de reducir de forma relevante el impacto de la intervención sobre el medio físico del sub-ámbito "AÑ.13.1", que presenta valores medioambientales objetivos, se determina la exclusión de la vaguada de la regata "Errekatzulo" *-la cual, además de contener el cauce de la regata, presenta áreas de arbolado autóctono maduro-* de la intervención urbanizadora, su calificación como parte del sistema de espacios libres locales, y, la remisión al resultado del procedimiento de "evaluación ambiental estratégica" cuyo inicio se propone, de la eventual definición de las medidas de corrección y mejora medioambiental de dichos suelos que se consideren oportunas.

- * La adecuación del límite entre los sub-sectores "AÑ.13.1" y "AÑ.13.2" a las previsiones del Plan Parcial de este último ámbito, que ha reajustado el establecido por el PGOU que se modifica, con una ligera reducción de la superficie del sub-sector "AÑ.13.1" -726 m², pasando la superficie del sub-sector "AÑ.13.2 desde 14.664 m² a 15.390 m²-.
El resto de las determinaciones normativas estructurales establecidas por la Norma Particular vigente para el Ámbito "AÑ.13 Belartza (II)" se mantiene, si bien su texto se actualiza recogiendo la situación existente actualmente en el sub-ámbito "13.2 Cantera", en fase avanzada de ejecución, y, sustituyendo las referencias a los documentos medio ambientales del propio Plan General, contenidas en la Norma vigente, por las referencias correspondientes a la legislación medioambiental aprobada con posterioridad, que regula, en la actualidad, de forma prevalente y completa, los aspectos citados.

El resto de las determinaciones normativas estructurales establecidas por la Norma Particular vigente para el Ámbito "AÑ.13 Belartza (II)" se mantiene, si bien su texto se actualiza recogiendo la situación existente actualmente en el sub-ámbito "13.2 Cantera", en fase avanzada de ejecución, y, sustituyendo las referencias a los documentos medio ambientales del propio Plan General, contenidas en la Norma vigente, por las referencias correspondientes a la legislación medioambiental aprobada con posterioridad, que regula, en la actualidad, de forma prevalente y completa, los aspectos citados.

La "zonificación promenorizada" propuesta con carácter de "borrador" define una nueva ordenación que incorpora las determinaciones de ordenación anteriormente descritas, con parcelas de "uso comercial" ajustadas al límite de edificabilidad señalado, el nuevo acceso a la Autovía "GI-11", y, la preservación como "espacio libre" de la vaguada de Errekatzulo".

Hondarribia, julio de 2.017


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

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

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

A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)" (Añorga)

I.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de 224.970 m² de superficie, situado en las laderas de Añorga, al Este del enlace viario de Aritzeta, que limita, al Sur con el ámbito "09 Belartza", y, al Norte y al Este, con el "suelo no urbanizable".

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

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

II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

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

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

El presente expediente afecta de forma específica y exclusiva al Ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", introduciendo algunos ajustes en sus determinaciones estructurales *-las que no resultan afectadas por dichos reajustes, se convalidan-* y, definiendo, de forma directa, su nueva ordenación pormenorizada, la cual se desarrolla en el correspondiente documento anejo a la presente Norma Particular. Los criterios y objetivos que justifican su formulación son los siguientes:

- * Se propone una nueva solución de accesos al sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", con cargo al mismo, en la que se añade a la conexión con la glorieta del Ámbito Urbanístico colindante "AÑ.09 Belartza (I)" prevista en el planeamiento anterior, que se convalida, una conexión directa, en semi-enlace, a la autovía "GI-11" *-exclusivamente acceso desde el sentido "sur" y salida en sentido "norte"*-.
- * Con el objetivo de reducir el impacto de la intervención sobre el medio físico del Ámbito, que presenta valores medio-ambientales objetivos, se determina la exclusión de la intervención urbanizadora de la vaguada de la regata "Errekatzulo" *-la cual, además de contener el cauce de la regata, presenta áreas de arbolado autóctono maduro-*, y, su calificación como parte del sistema de espacios libres locales, determinación a la que se asigna "carácter estructural" *-el ámbito afectado por la exclusión tiene una superficie ligeramente superior a 3,0 Ha-*. La ordenación pormenorizada del Ámbito se deberá

A.U. "AÑ.13" (Cont.)

someter al trámite de "evaluación ambiental estratégica" de acuerdo con lo establecido por la le LEA "21/2013" y el DEAPP "211/2013", acompañarse del correspondiente "estudio acústico" de acuerdo con el DIA "213/2013", e, incorporar las medidas correctoras que dichos estudios y trámites establezcan.

- * En la nueva ordenación, los movimientos de tierras necesarios para la configuración de las plataformas edificables deberán basarse, en todo caso, en soluciones de equilibrio de volúmenes de los desmontes y terraplenes, que eliminen la aportación adicional de tierras externas o el vertido en otros ámbitos.

Se mantienen los parámetros de edificabilidad máxima sobre rasante $-0,40 m^2(t)/m^2-$, ocupación máxima en planta $-0,30 m^2/m^2-$, y, edificabilidad bajo rasante, referida a los criterios generales establecidos a ese respecto en el Plan General.

- * Se mantiene, asimismo, el límite establecido por la normativa del Plan General respecto al destino de un máximo del 40% de la edificabilidad urbanística asignada, a usos autorizados diferentes del "industrial".
- * Con el objetivo de posibilitar la implantación en el Sub-ámbito "13.1" de instalaciones comerciales de superficie "media", de acuerdo con lo previsto en el apartado "3.B" del artículo "15. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global B.10 Uso Industrial" de las NN GG del Plan General, se recoge expresamente la autorización, en el Sub-ámbito "AÑ.13.1", de actividades comerciales de 4ª categoría con una superficie máxima de $12.000 m^2(t)$, ampliando el límite de $4.000 m^2(t)$ establecido de forma genérica por Plan General. Asimismo, se limita su tamaño mínimo, excluyéndose las actividades comerciales de 1ª y 2ª categorías, salvo en los casos de actividades de hostelería y restauración.
- * Con el objetivo de posibilitar el desarrollo de la totalidad de la edificabilidad autorizada tras la reducción de superficie ocupable por ésta *-exclusión de la vaguada de "Errekatxulo"-* y, de resolver adecuadamente la implantación de la edificación en zonas del Ámbito "13.1" con desniveles relevantes, se plantea el incremento de la "altura de edificación" desde 16,00 m hasta 18,00 m, y, se remite a la ordenación pormenorizada la posibilidad de incrementar puntualmente esa altura en un 15% de la superficie ocupada por la edificación, modificando las previsiones genéricas establecidas a ese respecto por el Plan General *-apartado "2" del artículo "37. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "b.10 Uso industrial" de las NN GG-*.

En el "sub-ámbito" "AÑ.13.2 Cantera", que se encuentra en fase avanzada de ejecución, se convalidan la ordenación estructural definida por el Plan General y la pormenorizada definida por el Plan Parcial aprobado para su desarrollo. Habiéndose ejecutado ya las cargas de urbanización de carácter general establecidas por el Plan General *-conexiones independientes con la rotonda de Aritzeta, incluido el derribo del túnel artificial anteriormente existente, urbanización de la nueva glorieta de la parte alta de la calle Fernando Múgica a la que acometerá el viario del "sub-ámbito" "AÑ.13.1 Belartza Alto", y, construcción de una acera adecuada en la misma-* se consolidan el desarrollo de actividades económicas, y, la edificabilidad urbanística de $9.000 m^2(t)$ establecidos.

Ambos sub-ámbitos se, identifican respectivamente como los "ámbitos de actuación integrada" "AAI. II.8" y "AAI.II.9".

A.U. "AÑ.13" (Cont.)**III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL****1.-Calificación global**

1.1.-Zona "B.10 / AÑ.13 – Uso Industrial". (Superficie 225.223 m²)

1.1.1.-Subámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto". (Superficie: 209.833 m²)

A.-Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: 0,40 m²(t)/m² [83.933 m²(t)]
- * Bajo rasante: Se ajustará a los criterios establecidos con carácter general en el artículo "30" de las NN GG del Plan General.

b) Otras condiciones de regulación de la edificabilidad:

Índice de ocupación edificatoria máxima en planta: 0,30 m²/m² [62.950 m²]

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

(Reajuste de las condiciones generales establecidas por el Plan General -artículo 37 de las NN GG- para las parcelas "b.10" que se aplicará a todas las tipologías de parcela definidas por el planeamiento de desarrollo)

- * Sobre rasante:
- * Edificaciones a las que se accede desde viario situado en una rasante única:
Altura máxima: 12,00 m.
- * Edificaciones a las que se accede desde viario situado en dos o más rasantes diferenciadas:
Altura máxima: 18,00 m.
- * La ordenación pormenorizada podrá autorizar la disposición de edificaciones singulares que superen esa altura, y ocupen como máximo en un 15% de la superficie afectada por la edificación en el Ámbito.
El resto de las condiciones de regulación de la forma de la edificación se remiten a la normativa general establecida en el artículo 37 de las NN GG, y, a lo que, en su caso establezca el planeamiento de desarrollo.
- * Bajo rasante: Se autoriza con carácter general la construcción de cuatro plantas (4), de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo "30" de las NN GG del Plan General.

B.-Condiciones generales de uso

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

- * En la zona "B.10/AÑ.13.1" se autoriza la implantación de actividades comerciales de 4^o categoría con una superficie de techo máxima de 12.000 m²(t), que se computará con los criterios establecidos a esos efectos en el Plan General -*apartado "2.2.C" del artículo "9" de las NN GG-*.
- * No se autoriza la agrupación de actividades comerciales para configurar "galerías comerciales", aun cuando no se supere el límite máximo por actividad señalado

A.U. "AÑ.13" (Cont.)

anteriormente, por lo que, todas las actividades comerciales a implantar deberán disponer de acceso independiente desde las vías públicas.

- * Se prohíbe la implantación de actividades comerciales de "1ª" y "2ª categoría", con excepción de las destinadas a usos de "hostelería y restauración".

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

A.-Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

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

B.-Condiciones generales de uso.

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

2.-Clasificación urbanística.

El Ámbito se clasifica como "suelo urbanizable sectorizado.

3.-Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- * Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto": Se remite al documento de "ordenación pormenorizada" anejo a la presente Norma Particular.
- * Sub-ámbito "AÑ.13.2 Cantera": Se convalida el Plan Parcial del sub-ámbito aprobado con fecha 29/01/2015.

4.-Régimen general de programación y ejecución.

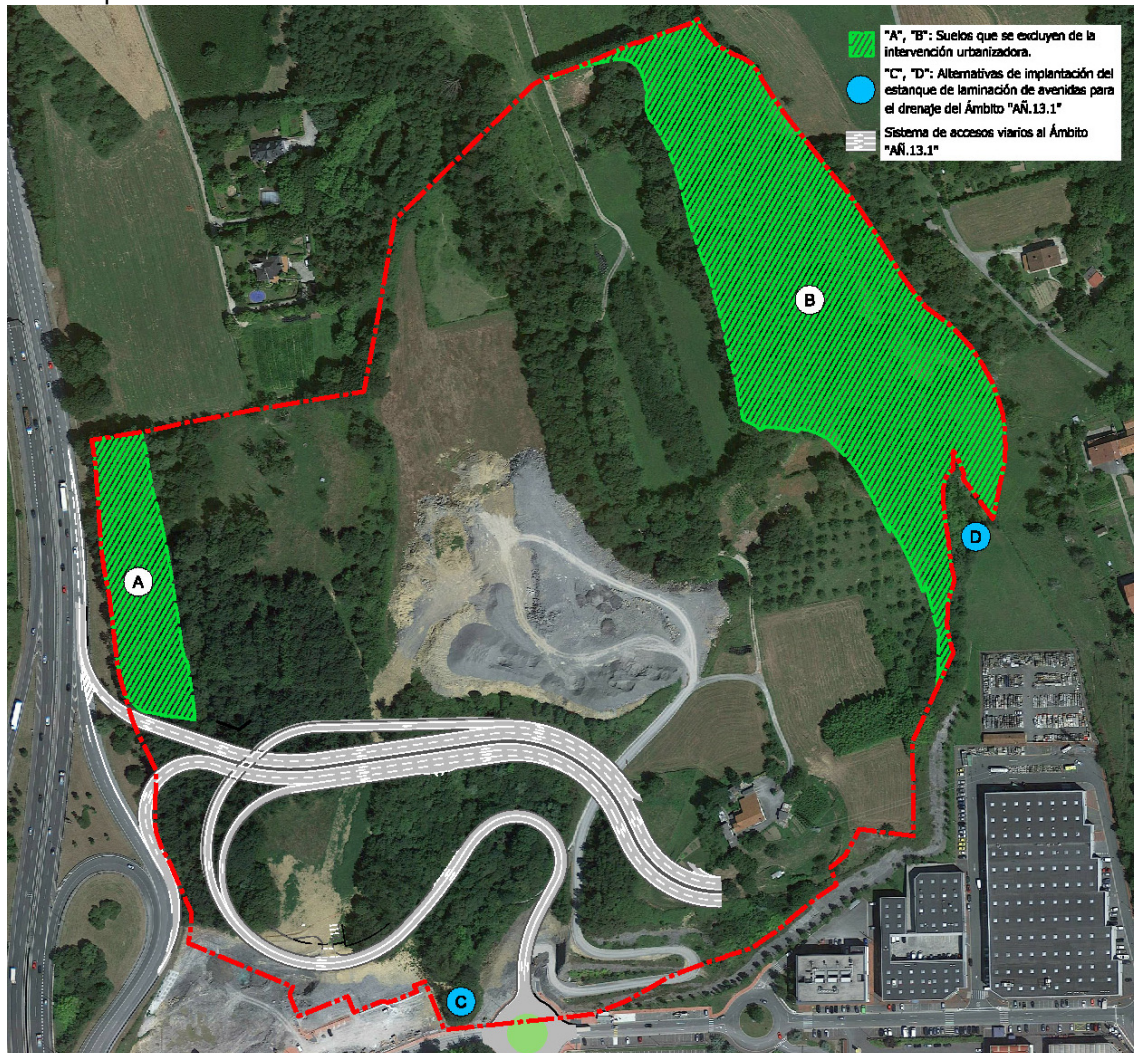
El Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto" iniciará su ejecución en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación definitiva del presente expediente. Los plazos para la misma se definen en el documento de "ordenación pormenorizada" anexo a la presente Norma Particular.

A.U. "AÑ.13" (Cont.)

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

Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto":

- * Además de la conexión con la glorieta del Ámbito Urbanístico colindante "AÑ.09 Belartza (I)", prevista en el planeamiento pormenorizado anteriormente vigente, la cual se convalida, se dispondrá con cargo al Sub-ámbito "AÑ.13.1 Belartza Alto", una conexión directa a la autovía "GI-11", en semi-enlace *-exclusivamente acceso desde el sentido "sur" y salida en sentido "norte"-* de acuerdo con la configuración general definida en el gráfico adjunto *"Determinaciones estructurales de ordenación de los sistemas locales en el Sub-ámbito AÑ.13.1 Belartza alto"*. La "ordenación pormenorizada" podrá reajustar su trazado en el interior del Sub-ámbito.
- * Los suelos delimitados en el gráfico "1. Determinaciones estructurales de ordenación de los sistemas locales en el Sub-ámbito AÑ.13.1 Belartza alto", quedarán excluidos de intervenciones urbanizadoras y se calificarán, en la "ordenación pormenorizada" del citado sub-ámbito "AÑ.13.1", como "espacio libre urbano f.10". (*Sup. ámbitos: A=6.027m², B=30.423 m²*). La ordenación pormenorizada podrá reajustar la delimitación establecida, afectando, como máximo, a un 10% de su superficie, pero en ningún caso podrá disminuir ésta.



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

A.U. "AÑ.13" (Cont.)

- * Los suelos delimitados en el gráfico "1. Determinaciones estructurales de ordenación de los sistemas locales en el Sub-ámbito AÑ.13.1 Belartza alto", quedarán excluidos de intervenciones urbanizadoras y se calificarán, en la "ordenación pormenorizada" del citado sub-ámbito "AÑ.13.1", como "espacio libre urbano f.10". (*Sup. ámbitos: A=6.027m², B=30.423 m²*).

La ordenación pormenorizada podrá reajustar la delimitación establecida afectando a un 10% de su superficie como máximo, pero en ningún caso podrá disminuir ésta.

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

IV.-CONDICIONANTES NORMATIVOS SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.- Planeamiento Territorial

- * Directrices de ordenación territorial (DOT)

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

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

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

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

Los arroyos que atraviesan el ámbito de Belartza Alto se califican por el PTS como de nivel "00" -*cuenca vertiente inferior a 1 km²*- por lo que, en lo que respecta al retiro mínimo de las actuaciones urbanizadoras a la línea de deslinde de cauce público, será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas.

- * PTS Agroforestal (16/09/2014)

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

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

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

A.U. "AÑ.13" (Cont.)

2.- Legislación de protección medio-ambiental

* Legislación medio-ambiental general

La ordenación pormenorizada del sub-ámbito "AÑ.13.1" deberá someterse al trámite de "evaluación ambiental estratégica" de acuerdo con lo establecido por la LEA "21/2013" y el DEAPP "211/2013" e incorporar las medidas correctoras que la misma establezca.

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

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

* Legislación de protección acústica

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

3.- Legislación de Protección del Patrimonio Histórico / Arquitectónico

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

4.- Normativa Foral de Carreteras

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

A.U. "AÑ.13" (Cont.)

ANEXO
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO "13.1 BELARTZA ALTO"
(Borrador)

BORRADOR DE "ORDENACIÓN PORMENORIZADA"
DEL SUB-ÁMBITO "13.1 BELARTZA ALTO"

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

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO		SUPERFICIE (m ²)	% ÁREA (%)
PARCELAS DE USOS DE ACTIVIDAD			
b.21/1	Comercial	18.879	9,00%
b.10/2	Industrial	9.758	4,65%
b.11/3	Mixta Ind. / Comercial	25.296	12,06%
"a"	Mixta Ind. / Comercial	23.195	
"b"	Aparcamiento	2.101	
b.11/4	Mixta Ind. / Comercial	15.162	7,23%
b.10/5	Industrial	8.858	4,22%
b.12/6	Estación de servicio	1.088	0,52%
b.22/7	Hostelería / Restauración	2.035	0,97%
"a"	Hostelería / Restauración	1.130	
"b"	Aparcamiento	905	
b.11/8	Mixta Ind. / Comercial	16.108	7,68%
"a"	Mixta Ind. / Comercial	15.351	
"b"	Aparcamiento	757	
Total Parcelas Uso Actividad		97.184	46,31%
ESPACIOS LIBRES / OTRAS DOTACIONES (SL)			
f.10/9	Espacios libres urbanos / Otras dotaciones	51.268	24,43%
f.10/10	Espacios libres urbanos / Otras dotaciones	7.829	3,73%
f.10/11	Espacios libres urbanos / Otras dotaciones	9.214	4,39%
f.10/12	Espacios libres urbanos / Otras dotaciones	1.943	0,93%
Total Espacios Libres (SL)		70.253	33,48%
Espacios Públicos (No delimitados)		42.396	20,20%
Total "AÑ.13.1 Belartza Alto"		209.833	100,00%



- b.10 Industrial
- b.11 Mixta Ind. / Comercial
- b.12 Estación de servicio
- b.13 Mixta Ind. / Hot. Rest.
- b.21 Comercial
- f.110 Espacios libres urbanos / Otras dotaciones

II. ORDENACIÓN

II.2. ZONIFICACIÓN
II.2.2 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

E: 1/1.000

MPGOU AU "AÑ.13 BELARTZA II"
(Estudio Previo)

Enero 2.017

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

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELAS	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		OCUPACIÓN	PERFIL
			Comercial	Industrial		
	Uso característico	m ²	m ² (t)	m ² (t)	m ²	
1 Nivel "1" Nivel "2"	b.21 Comercial	18.879	10.500		15.200	I/I
2 Nivel "1" Nivel "2" Nivel "3"	b.10 Industrial	9.758		12.000	6.126	III/-
				4.000		
				4.000		
				4.000	6.126	
3	b.11 Mixta Ind. / Comercial	25.296	10.616	8.007	10.616	II/-
3.a Nivel "1" Nivel "2"		23.195	10.616	8.007		
	Industrial			8.007		
	Comercial		10.616			
3.b	Aparcamiento	2.101				
4 Nivel "1" Nivel "2"	b.11 Mixta Ind. / Comercial	15.162	9.209	7.086	9.209	II/-
			9.209			
				7.086		
5 Nivel "1" Nivel "2"	b.10 Industrial	8.858		9.670	4.835	II/-
				4.835		
				4.835		
6	b.12 Estación de servicio	1.088		150	150	I/-
7	b.22 Hostelería / Restauración	2.035	675		225	III/-
7.a Nivel "1" Nivel "2" Nivel "3"		1.130	675			
	Hostelería / Restauración			225		
	Hostelería / Restauración			225		
	Hostelería / Restauración			225		
7.b	Aparcamiento	905				
8	b.11 Mixta Ind. / Comercial	16.108	2.571	13.447	6.836	III/-
8.a Nivel "1" Nivel "2" Nivel "3"			2.571	13.447		
	Industrial			5.818		
	Industrial / Comercial		2.571	4.265		
	Industrial			3.364		
8.b	Aparcamiento					
TOTALES			33.571	50.360		
			83.931		47.071	
PGOU	Terciario < 40%		33.573	50.360		
			83.933		62.950	



II. ORDENACIÓN
 II.1. ORDENACIÓN GENERAL
 II.1.2 PLANTA
 E: 1/1.000

MPGOU AU "AÑ.13 BELARTZA II"
 (Estudio Previo)

Enero 2.017

FLEON **arq+urb** SAIBIGAIN XXI S.L.