

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

2.973

376/2005 ERABAKIA, apirilaren 26ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, behin betiko onartzen da Arasur Logistika Plataformako Plan Partziala (Erribera Beitia eta Armiñon udalerririk) bigarrenez aldatzeko espedientea.

AURREKARIAK

Lehenena.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren martxoaren 2ko 156/05 Foru Aginduaren bidez hasierako onarpena eman zitzaion Arasur Logistika Plataformako Plan Partziala (Erribera Beitia eta Armiñon udalerririk) bigarrenez aldatzeko espedienteari. Espediente hori hamabost egunez jendaurrean jartzeko agindu zen eta horretarako dagozkion iragarkiak argitaratu ziren Arabako Lurralde Historikoko ALDIZKARI OFIZIALEAN (2005eko martxoaren 14a, 31 zenbakia) eta "El Correo" egunkarian (2005eko martxoaren 8a).

Bigarrena.- Epe horretan ez zen alegaziorik aurkeztu.

Hirugarrena.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren apirilaren 19ko 291/05 Foru Aginduaren bidez behin-behineko onarpena eman zitzaion plan partziala bigarrenez aldatzeko espedienteari.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.- Espediente honen helburua da Arasur Logistika Plataformako Plan Partziala aldatzea 1.4 eta 1.5 etxadien eraikigarritasunari dagokionez, etxadi horietan nabeak eraikitzeko proiektua garatzeko prozesuan doikuntza batzuk egin behar izan baitira.

Bigarrena.- Espediente osatzen duten agiriak aztertuta, Hirigintza Planeamenduaren Arautegiaren 43tik 63ra bitarteko artikuluetan adierazitako zehaztapenak bete eta agiriak agertzen direla ikusi da.

Era berean, espedienteak eragindako udalerririk bietan indarrean dauden ordezkio arauetan ezarritako aginduak betetzen ditu.

Hirugarrena.- Arasur Logistika Plataformari eragiten dioten hirigintza espedienteak izapidetzeko eta onartzeko Erribera Beitiko Udalak eta Araba Garapen Agentzia, SAK sinaturiko hitzarmenaren arabera, Arabako Foru Aldundiari eta, bereziki, Diputatuen Kontseiluari dagokio espediente hori behin betiko onartzea.

Horregatik guztiagatik, Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren proposamenez, eta Diputatuen Kontseiluak gaur bertan egin-dako bilkuran gaia aztertu eta gero, ondokoa

ERABAKI DUT:

Lehenengo.- Behin betiko onarpena ematea Erribera Beitia eta Armiñon udalerrietan kokaturiko Arasur Logistika Plataformaren Plan Partziala bigarrenez aldatzeko espedienteari.

Bigarren.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea, onartutako hirigintzako arauekin batera.

Hirugarren.- Foru agindu honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek, egoki iritzi eta abiaraz dezaketen beste edozein neurritz gain, ondoko errekurtsioak aurkeztu ahal izango dituzte:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsioa, bi hilabete epean, ebazpena jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik kontatzen hasita, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako salan.

b) Nahi izanez gero eta aipatutako errekurtsioaren aurretik, interesdunek berraztertze-errekurtsioa (administrazioen kasuan, errekurtsioa) jar diezaiokete ebazpen hau eman duen organoari. Hilabete izango da horretarako, honako hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2005eko apirilaren 26a.- Diputatu Nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBÁ.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, MARTA ALAÑA ALONSO.

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Acuerdos del Consejo de Diputados

2.973

ACUERDO 376/2005, del Consejo de Diputados de 26 de abril, que aprueba definitivamente el expediente de segunda modificación del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur, sita en los municipios de Ribera Baja y Armiñon.

ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral número 156/05, de 2 de marzo, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó inicialmente el expediente de segunda modificación del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur en los municipios de Ribera Baja y Armiñon, ordenándose la apertura de un periodo de información pública durante el plazo de quince días, que se hizo efectiva mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTH A número 31, de 14 de marzo de 2005, y en el periódico El Correo del 8 de marzo de 2005.

Segundo.- Durante dicho periodo no se ha presentado ninguna alegación.

Tercero.- Mediante Orden Foral número 291/05, de 19 de abril, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó provisionalmente el expediente de segunda modificación del Plan Parcial.

FUNDAMENTOS

Primero.- Es objeto del presente expediente la modificación del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur en lo referente a la edificabilidad de las manzanas 1.4 y 1.5, motivada por los ajustes que ha sido necesario realizar en el proceso de desarrollo del proyecto de edificación de las naves en dichas manzanas.

Segundo.- Analizada la documentación que integra el expediente, se comprueba que contiene las determinaciones y documentos señalados en los artículos 43 a 63 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Asimismo, el expediente cumple las prescripciones establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes de los dos municipios afectados.

Tercero.- De conformidad con el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Ribera Baja y Álava Agencia de Desarrollo S.A, de fecha 7 de febrero de 2003, para la tramitación y aprobación de los expedientes urbanísticos que afectan a la Plataforma Logística Arasur, corresponde a la Diputación Foral de Álava, y en concreto al Consejo de Diputados, la aprobación definitiva del presente expediente.

En su virtud, a propuesta de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, y previa deliberación del Consejo de Diputados en Sesión celebrada por el mismo en el día de hoy,

ACUERDO:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de segunda modificación del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur, sita en los municipios de Ribera Baja y Armiñon.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, junto con la normativa urbanística aprobada.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente:

a) Directamente, el recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la resolución, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

b) Potestativamente y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición por los interesados o requerimiento por otras Administraciones, ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes, a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma.

Vitoria-Gasteiz, 26 de abril de 2005.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBÁ.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

ARASUR LOGISTIKA PLATAFORMAREN
PLAN PARTZIALA – 1. ALDIA

HIRIGINTZAKO ARAUAK

LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

1.1 artikulua. Hirigintzako Arauen irismena eta aplikazio eremua

1.2 artikulua. Araudi osagarria

1.3 artikulua. Plan partzialaren aldaketak

1.4 artikulua. Plan partziala osatzen duten dokumentuak

BIGARREN TITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. ATALA: LURZORUAREN ANTOLAMENDUA ETA KALIFIKAZIOA

2.2.1 artikulua. Lurzoruaren antolamendua eta kalifikazioa

2.1.2 artikulua. Lurzoruaren antolamenduaren magnitude nagusiak

2.1.3 artikulua. Bide sistema

2.1.4 artikulua. Ekipamenduak

2.1.5 artikulua. Berdeguneak eta espazio libreak

2. ATALA: ETXADITZARRAK ZATITZEKO ARAUAK

2.2.1 artikulua. Etxaditzarren barnean sar daitezkeen barruko bideak

3. ATALA: PLAN PARTZIALAREN GARAPENA

2.3.1 artikulua. Antolamendurako tresnak: Antolamendu xehekatuko irudi osagarriak

2.3.2 artikulua. Xehetasunezko azterlanak (XA)

4. ATALA: KUDEAKETARAKO TRESNAK

2.4.1 artikulua. Lurra lortzea

5. ATALA: GAUZATZEKO TRESNAK

2.5.1 artikulua. Urbanizazio orokorrerako proiektuak

2.5.2 artikulua. Eraikitze-lanak

2.5.3 artikulua. Lurzati eraikigarriak urbanizatzea

HIRUGARREN TITULUA: PLAN PARTZIALEKO ERAIKUNTZA ARAUAK

1. ATALA: BALDINTZA OROKORRAK

3.1.1 artikulua. Bide publikoekin eta azpiegiturekin lotutako obren baldintza teknikoak

3.1.2 artikulua. Zonetarako baldintza komunak

3.1.3 artikulua. Zonetarako baldintza partikularrak

2. ATALA – 1 ZONA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)

3.2.1 artikulua. Zonaren eremua

3.2.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.2.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilera gauzatzen dituzten jarduerak

3.2.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak

3.2.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak

3.2.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.2.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

3.2.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

3.2.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

3.2.10 artikulua. Okupazioa

3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.2.12 artikulua. Altuera gehienez

3.2.13 artikulua. Tarteko solairuak edo bulegotarako edo biltegitarako solairuak egiteko aukera

3.2.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.2.15 artikulua. Lurzatiaren azalera libre

3.2.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

3.2.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak

PLAN PARCIAL PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR
1ª FASE

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

Artículo 1.2. Regulación Complementaria

Artículo 1.3. Modificaciones del Plan Parcial

Artículo 1.4. Documentos constitutivos del Plan Parcial

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1: ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1 Ordenación y calificación del suelo

Artículo 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

Artículo 2.1.3. Sistema viario

Artículo 2.1.4. Equipamientos

Artículo 2.1.5. Zonas Verdes y Espacios Libres

SECCIÓN 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LAS SUPERMANZANAS

Artículo 2.2.1. Viales interiores incluíbles en el interior de las supermanzanas

SECCIÓN 3: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2.3.1. Instrumentos de ordenación: Figuras complementarias de ordenación detallada

Artículo 2.3.2. Estudios de Detalle (E.D.)

SECCIÓN 4: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.4.1. Obtención de los terrenos

SECCIÓN 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.5.1. Proyectos de Urbanización General

Artículo 2.5.2. Obras de edificación

Artículo 2.5.3. Urbanización de las parcelas edificables

TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías públicas e infraestructuras

Artículo 3.1.2. Condiciones comunes de las zonas

Artículo 3.1.3. Condiciones particulares de las zonas

SECCIÓN 2 - ZONA 1: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Artículo 3.2.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.2.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.2.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial

Artículo 3.2.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.2.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial

Artículo 3.2.6. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.2.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana

Artículo 3.2.8. Posición de la edificación

Artículo 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.2.10. Ocupación

Artículo 3.2.11. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.2.12. Altura máxima

Artículo 3.2.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes

Artículo 3.2.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.2.15. Superficie libre de parcela

Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles

Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

3. ATALA – 1.4 ZONA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)
- 3.3.1 artikulua. Zonaren eremua
- 3.3.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
- 3.3.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
- 3.3.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak
- 3.3.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak
- 3.3.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
- 3.3.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana
- 3.3.8 artikulua. Eraikinaren kokapena
- 3.3.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea
- 3.3.10 artikulua. Okupazioa
- 3.3.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
- 3.3.12 artikulua. Altuera gehienez
- 3.3.13 artikulua. Tarteko solairuak edo bulegotarako edo biltegitarako solairuak egiteko aukera
- 3.3.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak
- 3.3.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea
- 3.3.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak
- 3.3.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua
- 3.3.18 artikulua. Baldintza estetikoak
4. ATALA – 1.5 ZONA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)
- 3.4.1 artikulua. Zonaren eremua
- 3.4.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
- 3.4.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
- 3.4.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak
- 3.4.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak
- 3.4.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
- 3.4.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana
- 3.4.8 artikulua. Eraikinaren kokapena
- 3.4.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea
- 3.4.10 artikulua. Okupazioa
- 3.4.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
- 3.4.12 artikulua. Altuera gehienez
- 3.4.13 artikulua. Tarteko solairuak edo bulegotarako edo biltegitarako solairuak egiteko aukera
- 3.4.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak
- 3.4.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea
- 3.4.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak
- 3.4.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua
- 3.4.18 artikulua. Baldintza estetikoak
5. ATALA - 2. ZONA: ZERBITZU ZENTROA (ZZ)
- 3.5.1 artikulua. Zonaren eremua
- 3.5.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
- 3.5.3 artikulua. Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
- 3.5.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak
- 3.5.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
- 3.5.6 artikulua. ZZko Zonaren Xehetasunezko Estudioa
- 3.5.7 artikulua. Eraikinaren kokapena
- 3.5.8 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea
- 3.5.9 artikulua. Okupazioa
- 3.5.10 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
- 3.5.11 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez
- 3.5.12 artikulua. Barruko patioak
- 3.5.13 artikulua. Sotoak eta erdisotoak
- 3.5.14 artikulua. Lurzatiaren azalera librea
- 3.5.15 artikulua. Hegalkinak eta nasak

- SECCIÓN 3 - ZONA 1.4 : CENTRO LOGISTICO E INDUSTRIAL (CLI)
- Artículo 3.3.1. Ámbito de la zona
- Artículo 3.3.2. Usos predominantes y compatibles
- Artículo 3.3.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial
- Artículo 3.3.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación
- Artículo 3.3.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial
- Artículo 3.3.6. Condiciones específicas de tramitación
- Artículo 3.3.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana
- Artículo 3.3.8. Posición de la edificación
- Artículo 3.3.9. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Artículo 3.3.10. Ocupación
- Artículo 3.3.11. Coeficiente de edificabilidad
- Artículo 3.3.12. Altura máxima
- Artículo 3.3.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes
- Artículo 3.3.14. Sótanos y semisótanos
- Artículo 3.3.15. Superficie libre de parcela
- Artículo 3.3.16. Vuelos y muelles
- Artículo 3.3.17. Aparcamiento de vehículos ligeros
- Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas
- SECCIÓN 4 - ZONA 1.5 : CENTRO LOGISTICO E INDUSTRIAL (CLI)
- Artículo 3.4.1. Ámbito de la zona
- Artículo 3.4.2. Usos predominantes y compatibles
- Artículo 3.4.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial
- Artículo 3.4.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación
- Artículo 3.4.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial
- Artículo 3.4.6. Condiciones específicas de tramitación
- Artículo 3.4.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana
- Artículo 3.4.8. Posición de la edificación
- Artículo 3.4.9. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Artículo 3.4.10. Ocupación
- Artículo 3.4.11. Coeficiente de edificabilidad
- Artículo 3.4.12. Altura máxima
- Artículo 3.4.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes
- Artículo 3.4.14. Sótanos y semisótanos
- Artículo 3.4.15. Superficie libre de parcela
- Artículo 3.4.16. Vuelos y muelles
- Artículo 3.4.17. Aparcamiento de vehículos ligeros
- Artículo 3.4.18. Condiciones estéticas
- SECCIÓN 5: ZONA 2: CENTRO DE SERVICIOS (CS)
- Artículo 3.5.1. Ámbito de la zona
- Artículo 3.5.2. Usos predominantes y compatibles
- Artículo 3.5.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro de Servicios
- Artículo 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación
- Artículo 3.5.5. condiciones específicas de tramitación
- Artículo 3.5.6. Estudio de Detalle de la Zona del CS
- Artículo 3.5.7. Posición de la edificación
- Artículo 3.5.8. Retranqueos y distancia entre los edificios
- Artículo 3.5.9. Ocupación
- Artículo 3.5.10. Coeficiente de edificabilidad
- Artículo 3.5.11. Altura máxima y número máximo de plantas
- Artículo 3.5.12. Patios interiores
- Artículo 3.5.13. Sótanos y semisótanos
- Artículo 3.5.14. Superficie libre de parcela
- Artículo 3.5.15. Vuelos y muelles

<p>3.5.16 artikulua. Aparkalekuak</p> <p>3.5.17 artikulua. Baldintza estetikoak</p> <p>6. ATALA – 3 ZONA: MERKATARITZA EKIPAMENDUA (ME)</p> <p>3.6.1 artikulua. Zonaren eremua</p> <p>3.6.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak</p> <p>3.6.3 artikulua. Hirugarren sektoreko (merkataritza) erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak</p> <p>3.6.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak</p> <p>3.6.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak</p> <p>3.6.6 artikulua. Eraikinaren kokapena</p> <p>3.6.7 artikulua. Atzera-erateak eta eraikinen arteko tartea</p> <p>3.6.8 artikulua. Okupazioa</p> <p>3.6.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea</p> <p>3.6.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez</p> <p>3.6.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak</p> <p>3.6.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.</p> <p>3.6.13 artikulua. Hegalkinak</p> <p>3.6.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua</p> <p>3.6.15 artikulua. Baldintza estetikoak</p> <p>7. ATALA – 4 ZONA: GIZARTE EKIPAMENDUA (GE)</p> <p>3.7.1 artikulua. Zonaren eremua</p> <p>3.7.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak</p> <p>3.7.3 artikulua. Gizarte ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak</p> <p>3.7.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak</p> <p>3.7.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak</p> <p>3.7.6 artikulua. Eraikinaren kokapena</p> <p>3.7.7 artikulua. Atzera-erateak eta eraikinen arteko tartea</p> <p>3.7.8 artikulua. Okupazioa</p> <p>3.7.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea</p> <p>3.7.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez</p> <p>3.7.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak</p> <p>3.7.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.</p> <p>3.7.13 artikulua. Hegalkinak</p> <p>3.7.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua</p> <p>3.7.15 artikulua. Baldintza estetikoak</p> <p>8. ATALA – 5 ZONA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)</p> <p>3.8.1 artikulua. Zonaren eremua</p> <p>3.8.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak</p> <p>3.8.3 artikulua. Kirol ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak</p> <p>3.8.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia</p> <p>3.8.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak</p> <p>3.8.6 artikulua. Eraikinaren kokapena</p> <p>3.8.7 artikulua. Atzera-erateak eta eraikinen arteko tartea</p> <p>3.8.8 artikulua. Okupazioa</p> <p>3.8.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea</p> <p>3.8.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez</p> <p>3.8.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak</p> <p>3.8.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea</p> <p>3.8.13 artikulua. Hegalkinak</p> <p>3.8.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua</p> <p>3.8.15 artikulua. Baldintza estetikoak:</p> <p>9. ATALA - 6. ZONA: BERDEGUNEAK ETA ESPAZIO LIBREAK</p> <p>3.9.1 artikulua. Zonaren eremua</p> <p>3.9.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak</p> <p>3.9.3 artikulua. Baldintza estetikoak eta paisaia-baldintzak</p> <p>10. ATALA - 7. ZONA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)</p> <p>3.10.1 artikulua. Zonaren eremua</p> <p>3.10.2 artikulua. Baimendutako erabilerak</p> <p>3.10.3 artikulua. Zerbitzu teknikoaren erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak</p>	<p>Artículo 3.5.16. Aparcamiento</p> <p>Artículo 3.5.17. Condiciones estéticas</p> <p>SECCIÓN 6 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)</p> <p>Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona</p> <p>Artículo 3.6.2. Usos predominantes y compatibles</p> <p>Artículo 3.6.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario Comercial</p> <p>Artículo 3.6.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación</p> <p>Artículo 3.6.5. Condiciones específicas de tramitación</p> <p>Artículo 3.6.6. Posición de la edificación</p> <p>Artículo 3.6.7. Retranqueos y distancia entre los edificios</p> <p>Artículo 3.6.8. Ocupación</p> <p>Artículo 3.6.9. Coeficiente de edificabilidad</p> <p>Artículo 3.6.10. Altura máxima y número máximo de plantas</p> <p>Artículo 3.6.11. Sótanos y semisótanos</p> <p>Artículo 3.6.12. Superficie libre de parcela</p> <p>Artículo 3.6.13. Vuelos</p> <p>Artículo 3.6.14. Aparcamiento de vehículos ligeros</p> <p>Artículo 3.6.15. Condiciones estéticas</p> <p>SECCIÓN 7 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)</p> <p>Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona</p> <p>Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles</p> <p>Artículo 3.7.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social</p> <p>Artículo 3.7.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación</p> <p>Artículo 3.7.5. Condiciones específicas de tramitación</p> <p>Artículo 3.7.6. Posición de la edificación</p> <p>Artículo 3.7.7. Retranqueos y distancia entre los edificios</p> <p>Artículo 3.7.8. Ocupación</p> <p>Artículo 3.7.9. Coeficiente de edificabilidad</p> <p>Artículo 3.7.10. Altura máxima y número máximo de plantas</p> <p>Artículo 3.7.11. Sótanos y semisótanos</p> <p>Artículo 3.7.12. Superficie libre de parcela</p> <p>Artículo 3.7.13. Vuelos</p> <p>Artículo 3.7.14. Aparcamiento de vehículos ligeros</p> <p>Artículo 3.7.15. Condiciones estéticas</p> <p>SECCIÓN 8 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)</p> <p>Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona</p> <p>Artículo 3.8.2. Usos predominantes y compatibles</p> <p>Artículo 3.8.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo</p> <p>Artículo 3.8.4. Parcela mínima</p> <p>Artículo 3.8.5. Condiciones específicas de tramitación</p> <p>Artículo 3.8.6. Posición de la edificación</p> <p>Artículo 3.8.7. Retranqueos y distancia entre los edificios</p> <p>Artículo 3.8.8. Ocupación</p> <p>Artículo 3.8.9. Coeficiente de edificabilidad</p> <p>Artículo 3.8.10. Altura máxima y número máximo de plantas</p> <p>Artículo 3.8.11. Sótanos y semisótanos</p> <p>Artículo 3.8.12. Superficie libre de parcela</p> <p>Artículo 3.8.13. Vuelos</p> <p>Artículo 3.8.14. Aparcamiento de vehículos ligeros</p> <p>Artículo 3.8.15. Condiciones estéticas</p> <p>SECCIÓN 9: ZONA 6: ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES</p> <p>Artículo 3.9.1. Ámbito de la zona</p> <p>Artículo 3.9.2. Usos predominantes y compatibles</p> <p>Artículo 3.9.3. Condiciones estéticas y paisajísticas</p> <p>SECCIÓN 10: ZONA 7: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)</p> <p>Artículo 3.10.1. Ámbito de la zona</p> <p>Artículo 3.10.2. Usos permitidos</p> <p>Artículo 3.10.3. Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos</p>
---	--

- 3.10.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia
- 3.10.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
- 3.10.6 artikulua. Eraikitze baldintzak
- 3.10.7 artikulua. Baldintza estetikoak
- 11. ATALA - 8. ZONA: TREN ERABILERAK (TE)
- 3.11.1 artikulua. Zonaren eremua
- 3.11.2 artikulua. Erabilera baimenduak eta bateragarriak
- 3.11.3 artikulua. Eraikin eta instalazioak

LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

1.1 artikulua. Hirigintzako Arauen irismena eta aplikazio eremua

1) Hirigintzako Arau hauek Erribera Beitia eta Armiñon udalerrietako Arasur Logistika Plataformaren (1. fasea) Plan Partzialaren eremuan (hemendik aurrera, PLA) aplikatzen dira. Eremu hori Erribera Beitiko eta Armiñongo ordezeko arauen aldatetetan, jarduera ekonomikoen eremutarako, logistika eta industria jardueren eta salgaien garraioa instalazioetan eta zerbitzuetan espezializatutako eremu area gisa definitzen da.

Plan partzialaren eremuaren guztizko azalera 134,26 hektarea da.

2) Eremu horren espezializazioa dela-eta, Erribera Beitiko 1999ko Ordezko Arauen araudi orokorraren, Jarduera Ekonomikoen Zonarako 2003ko haren aldatetaren, Armiñongo 1999ko Ordezko Arauen eta dagokion aldatetaren aplikazioa konbinatu egin behar da PLAn ezarritzekoak diren jardueren funtzionalki egokitutako araudi propio batekin.

3) Kasu bakoitzean baimendutako erabilereen esleipena eta kautelak Erribera Beitiko eta Armiñongo PLAREN Plan Partzialaren araudi honetako Hirugarren Tituluan zehazten dira.

4) Lurraren antolamendua araudi honetako Bigarren Tituluan eta Plan Partzialeko O-1 Antolamendua Planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) definitzen da.

1.2 artikulua. Araudi osagarria

Plan partzialesan jasotzen ez den guztirako, kasuaren arabera, Erribera Beitiko Ordezko Arauetan, Armiñongo Ordezko Arauetan eta aplikatzeko den hirigintza legedian ezarritakoa bete beharko da.

1.3 artikulua. Plan partzialaren aldatetak

1) Plan partzial horren aldatetatzat jotzen dira hartako dokumentu edo zehaztapenen aldateta edo gehikuntza guztiak, baldin eta kalifikazioak, aprobetxamenduak, bide trazatuak eta indarrean den legetik eratorritako zehaztapenak aldatzen ez badituzte.

2) Hasiere batean, ez dira plan partzialaren aldatetatzat hartuko honakoak: urbanizazio proiektua gauzateak multzoaren hiri egituraren definizioan eragin ditzakeen garrantzi gutxiko doitze puntualak.

3) Plan partzialesan onartutako edozein aldateta plan partziala egiteko izandako xedapen beretara doitu da.

1.4 artikulua. Plan partziala osatzen duten agiriak

1) Plan partzial honek ondorengo agiriak ditu:

- a) Memoria
- b) Hirigintzako arauak
- c) Etapetako plana
- d) Ekonomia eta finantza azterlana
- e) Informazio planoak
- f) Antolamenduko planoak

2) Plan partzial honen arautze-edukia lehen adierazitako agiri guztiak osatzen dute. Hala ere, hirigintzako arauak eta antolamenduko planoak dira espezifikoki arautzeko izaera dutenak eta hirigintza jarduera arautzen dutenak; horrenbestez, jarduera hori dokumentu sail horietan jasotako xedapenetera egokitu beharko da nahitaez.

3) Gainerako agiriak informaziozkoak edo azalpenzkoak dira batez ere.

Artículo 3.10.4. Parcela mínima

Artículo 3.10.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.10.6. Condiciones de la edificación

Artículo 3.10.7. Condiciones estéticas

SECCIÓN 11: ZONA 8: USOS FERROVIARIOS (F)

Artículo 3.11.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.11.2. Usos permitidos y compatibles

Artículo 3.11.3. Edificaciones e instalaciones

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

1) Las presentes NN.UU. se aplican al ámbito del área del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur, 1ª Fase, en los municipios de Ribera Baja y Armiñón, (en adelante PLA), definida en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Ribera Baja y en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Armiñón, para Zona de Actividades Económicas, como área especializada en las instalaciones y servicios de transporte de mercancías y actividades logísticas e industriales.

La superficie total del ámbito del Plan Parcial es de 134,26 has.

2) La especialización de esta área obliga a combinar la aplicación de la normativa general de las Normas Subsidiarias de Ribera Baja de 1999, y su Modificación para Zona de Actividades Económicas de 2003, y de las Normas Subsidiarias de Armiñón de 1999 y su correspondiente modificación, con el desarrollo de una normativa propia, funcionalmente adaptada a las actividades a implantar en la PLA.

3) La asignación de usos permitidos y las cautelas que correspondan en cada caso vienen detallados en el Título Tercero de la presente normativa del Plan Parcial de la PLA de Ribera Baja y Armiñón.

4) La ordenación del suelo viene definida en el Título Segundo de esta normativa y en el Plano de Ordenación número O-1 del Plan Parcial (Calificación, usos del suelo y Ordenación).

Artículo 1.2. Regulación Complementaria

Para todo aquello que no figure en el Plan Parcial se acudirá en cada caso a lo establecido por las Normas Subsidiarias de Ribera Baja, por las Normas Subsidiarias de Armiñón y por la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 1.3. Modificaciones del Plan Parcial

1) Se entiende por modificación de este Plan Parcial toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no alteren las consideraciones de calificación, aprovechamientos, trazados viarios y determinaciones derivadas de la legalidad vigente.

2) No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan Parcial: los reajustes puntuales y de escasa entidad que el desarrollo del Proyecto de Urbanización pueda introducir en la definición de la estructura urbana del conjunto.

3) Cualquier modificación del Plan Parcial aprobado se ajustará a las mismas disposiciones que para su formulación.

Artículo 1.4. Documentos constitutivos del Plan Parcial

1) El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

- a) Memoria
- b) Normas Urbanísticas
- c) Plan de etapas
- d) Estudio Económico-Financiero
- e) Planos de Información
- f) Planos de Ordenación

2) Si bien el contenido normativo del presente Plan Parcial queda definido por el conjunto de los documentos anteriormente citados, son las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, está deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

3) El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo.

BIGAREN TITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA**1. ATALA: LURRAREN ANTOLAMENDUA ETA KALIFIKAZIOA****2.1.1 artikulua. Lurraren antolamendua eta kalifikazioa**

1) Lurraren antolamendua eta kalifikazioa O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) definitzen da.

2) Honako hauek definitzen dira plano horretan:

1. Arasur Logistika Plataformaren hiri egitura, bide publikoarekin.

2. Bi eremu funtzionalen eta etxaditzarren eta etxadi eraikigarrien mugak; horietan PLAKo erabilera eta jarduera espezifikokoak gauzatuko dira, bide publikoak eta etxaditzarren barrualdeak egituratuta.

3. Lurraren kalifikazio bereizgarriak.

4. Eremu eta etxadi bakoitzean onargarriak diren jarduera eta erabilerak, plan partzialeko hirigintza arau hauetako Hirugarren Tituluan definitutakoari jarraikiz.

5. Etxaditzarren barne bideen bidezko banaketa.

6. Ekipamenduen eta berdeguneen kokapena.

7. Zerbitzu teknikoen kokapena.

8. Eremu eta etxadi bakoitzaren eraikigarritasuna.

2.1.2 artikulua. Lurraren antolamenduaren magnitude nagusiak

Lurraren antolamenduaren magnitude nagusiak hurrengo taulan azaltzen dira:

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**SECCIÓN 1: ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 2.1.1. Ordenación y calificación del suelo**

1) La ordenación y calificación del suelo queda definida en el Plano de Ordenación número O-1 (Calificación, Usos del suelo y Ordenación).

2) En dicho plano se definen:

1. La estructura urbana de la Plataforma Logística Arasur, con el viario público del mismo.

2. La delimitación de los 2 ámbitos funcionales y de las supermanzanas y manzanas edificables, en las que se van a desarrollar los usos y actividades específicas de la PLA, estructuradas por el viario público y el interior de las supermanzanas.

3. Las calificaciones distintivas de suelo.

4. Las actividades y usos admisibles en cada zona y manzana, conforme a lo definido en el Título Tercero de las presentes normas urbanísticas del Plan Parcial.

5. La división de las supermanzanas mediante viario interior.

6. La localización de los equipamientos y de las zonas verdes.

7. La localización de servicios técnicos.

8. La edificabilidad de cada zona y manzana.

Artículo 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

Las principales magnitudes de la Ordenación del suelo se reflejan en el cuadro siguiente:

AZALEREN KOADROA / CUADRO DE SUPERFICIES

ZONIFICACIÓN				EDIFICABILIDAD			
SUPERMANZANA	MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL
			312.818	23,30		188.612	28,10
1							
	1.1	CENTRO DE SERVICIOS	29.291	2,18	0,7239	21.203	3,18
	1.2	CENTRO DE SERVICIOS	23.703	1,77	0,7239	17.158	2,56
	1.3	CENTRO DE SERVICIOS	21.926	1,63	0,7239	15.871	2,36
	1.4	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	34.197	2,55	0,7410	25.340	3,77
	1.5	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	33.228	2,47	0,7062	23.466	3,50
	1.6	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	19.599	1,46	0,7239	14.187	2,11
	1.7	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	21.097	1,57	0,7239	15.271	2,27
	1.8	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	28.330	2,11	0,7239	20.507	3,05
	1.9	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	28.781	2,14	0,7239	20.833	3,10
	1.10	CENTRO DE SERVICIOS	20.412	1,52	0,7239	14.775	2,20
		VIARIO INTERIOR	52.253	3,89			
2		CENTRO DE SERVICIOS	19.361	1,44	0,7239	14.014	2,09
3		CENTRO DE SERVICIOS	11.032	0,82	0,7239	7.985	1,19
4			186.995	13,93		125.639	18,72
	4.1	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	64.565	4,81	0,7239	46.736	6,96
	4.2	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	22.335	1,66	0,7239	16.168	2,41
	4.3	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	24.286	1,81	0,7239	17.581	2,62
	4.4	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	62.379	4,65	0,7239	45.154	6,73
		VIARIO INTERIOR	13.427	1,00			
5		C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	25.159	1,87	0,7239	18.211	2,71
6		C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	160.318	11,94	0,7239	116.048	17,29
7			299.641	22,32		200.810	29,91
	7.1	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	28.273	2,11	0,7239	20.465	3,05
	7.2	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	42.642	3,18	0,7239	30.867	4,60
	7.3	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	68.010	5,07	0,7239	49.230	7,33
	7.4	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	51.176	3,81	0,7239	37.044	5,52
	7.5	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	87.316	6,50	0,7239	63.205	9,41
		VIARIO INTERIOR	22.224	1,68			
8		EQUIPAMIENTO COMERCIAL	13.641	1,02			
9		EQUIPAMIENTO SOCIAL	13.638	1,02			
10		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	27.028	2,01			
16		SERVICIOS TÉCNICOS	1.522	0,11			
17		SERVICIOS TÉCNICOS	138	0,01			
18		USOS FERROVIARIOS	18.987	1,41			
		VIARIO PUBLICO	110.985	8,27			
		ZONAS VERDES	141.378	10,53			
		TOTAL	1.342.640	100,00	0,50	671.320	100,00

LABURPENA ZONAKA / RESUMEN POR ZONAS

SUBTOTALES POR ZONAS			EDIFICABILIDAD		
ZONA	SUPERFICIE M2.	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD M2/M2	EDIFICABILIDAD M2.	%SOBRE TOTAL
CENTRO DE SERVICIOS	125.725	9,36	0,7239	91.007	13,56
C. LOGISTICO E INDUSTRIAL Z.1	734.270	54,69	0,7239	531.507	79,17
C. LOGISTICO E INDUSTRIAL Z.1.4	34.197	2,55	0,7410	25.340	3,77
C. LOGISTICO E INDUSTRIAL Z.1.5	33.228	2,47	0,7062	23.466	3,50
SERVICIOS TÉCNICOS	1.660	0,12			
USOS FERROVIARIOS	18.987	1,41			
VIARIO INTERIOR	87.904	6,55			
ZONAS VERDES - EQUIPAMIENTOS	195.685	14,57			
VIARIO PÚBLICO	110.985	8,27			
TOTAL	1.342.641	100,00	0,50	671.320	100,00

LABURPENA FASEKA / RESUMEN POR FASES

TOTAL POR USOS	FASE NORTE	FASE SUR	TOTAL	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD	
					m2/m2	% sobre total
CENTRO DE SERVICIOS	125.725	0	125.725	9,36	91.007	13,56
C. LOGISTICO E INDUSTRIAL	363.960	437.735	801.695	59,7	580.313	86,44
SERVICIOS TÉCNICOS	0	1.660	1.660	0,12		
USOS FERROVIARIOS	18.987	0	18.987	1,41		
VIARIO INTERIOR	65.680	22.224	87.904	6,55		
ZONAS VERDES-EQUIPAMIENTOS	52.466	143.219	195.685	14,57		
VIARIO PÚBLICO	64.132	46854	110.985	8,27		
TOTAL POR USOS	690.949	651.692	1.342.641	100,00	671.320	100,00

2.1.3 artikulua. Bide sistema

1) Zirkulaziorako eta pertsonak eta ibilgailuak egoteko espazioak eta bidearekin batera dauden lorategiak hartzen ditu.

2) Bide ardatzetan, bi maila definitzen dira:

a) Bide publikoak: bide publikoa, plan partzialaren egitura definitzen duten funtsezko ardatzak; eremuei irisgarritasuna ematen dieten, eta PLA probintziako bide sarearekin eta kanpoko udal errepideen sarearekin konektatzen dute. O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) definitzen da; plano horretan hazetzen da haren guztizko zabalera. Ez da baimenduko luzera guztian ibilgailuak geratzea, eta tratamendu berdea izango du lorategidun erdibitzailetan eta galtzadaren eta espaloien ertzetako zuhaitzien lerrokataduretan. Bide publikoaren galtzaden gainean ez da baimenduko nasetara atrakatzeko maniobrarik.

b) Barruko bideak: barruko bideak, etxadi eta lurzatiei irisgarritasuna emateko, espazioa zatikatzen duten etxaditzarretako barruko bide ardatzak. Horiek ere O-1 antolamendu planoan definitzen dira, adierazgarriak dira, eta xehetasunezko azterlanaren bidez aldatu ahalko dira, lur-zatitzeko eta eraikuntzako beharrezanek hala eskatzen dutenean.

2.1.4 artikulua. Ekipamenduak

1) PLAREN izaera dela medio, inguratzen duen industria ehunaren aldean zerbitzuen zentro handi gisa osatzen baita, bi ekipamendu mota bereziko ditugu:

a) PLAREN jardueretarako ekipamendu espezifikoak.

b) Ekipamendu orokorrak, industria jarduera osorako komunak diranak, merkataritza, gizarte eta kirol izaerakoak.

2) PLAREN jardueretarako ekipamendu espezifiko horiek (langile, gidari eta erabiltzaileentzako komertzialak ez diren zerbitzuak, lehen sorospinak, komunak, bilera gelak, komunikazio zentroa, zaintzaileentzako tokia ...) Zerbitzu Zentroan (ZZ) kokatuko dira. Zerbitzu Zentroaren azalera eraikigarriaren % 5 erabili behar da, gutxienez, zerbitzu horietarako.

3) Ekipamendu orokor komunak plangintzako arautegiko eranskinean erabilerari horietarako ezarritako gutxienezko lur erreserbei dagozkienak dira; O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) dago haien kokapena:

a) Merkataritza izaerako ekipamendu orokorrak, gutxienez plan partzialaren guztizkoaren % 1eko azalera dutenak. Zerbitzu Zentroan ere izan ahalko dira.

b) Gizarte ekipamenduak, plan partzialaren guztizkoaren % 1eko gutxienezko azalarekin. Erabilerari eta jabetza publikoari lotzen zaiz-

Artículo 2.1.3. Sistema viario

1) Corresponde a los espacios destinados a circulación, estancia de personas y vehículos y áreas ajardinadas de acompañamiento del viario.

2) Se definen dos niveles de ejes viarios:

a) Viario público: ejes esenciales que definen la estructura del Plan Parcial, dotando de accesibilidad a las distintas zonas y que conectan la PLA con la red viaria territorial y municipal externa. Se encuentra definido en el plano de Ordenación número O-1 (Calificación, Usos del suelo y Ordenación), en el que se fija su anchura total. No estará permitido el estacionamiento de vehículos en toda su longitud y llevará un tratamiento verde en medianas ajardinadas y alineaciones de arbolado en los márgenes de la calzada y aceras. No se permitirán maniobras de atraque a muelles sobre las calzadas del viario público.

b) Viario interior: ejes viarios interiores a las supermanzanas que fragmentan el espacio para dotar de accesibilidad a las diferentes manzanas y parcelas. Se encuentran igualmente definidos en el plano de Ordenación número O-1, tienen carácter indicativo y podrán ser modificados mediante Estudio de Detalle cuando las necesidades de parcelación y edificación así lo requieran.

Artículo 2.1.4. Equipamientos

1) Dado el carácter singular de la PLA, que se configura en sí misma como un gran centro de servicios respecto al tejido industrial circundante, podemos distinguir dos tipos de equipamientos:

a) Equipamientos específicos de las actividades de la PLA.

b) Equipamientos generales, comunes a toda actuación industrial, de carácter comercial, social y deportivo.

2) Dichos equipamientos específicos de las actividades de la PLA (servicios no comerciales a trabajadores, conductores y usuarios, primeros auxilios, aseos, salas de reunión, centro de comunicaciones, guardería, etc.), tendrán su localización dentro del Centro de Servicios (CS). Deberá incluirse, al menos, un 5% de la superficie edificable del CS destinado a estos servicios.

3) Los equipamientos generales comunes responden a las reservas de suelo mínimas establecidas por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para dichos usos y cuya localización figura en el plano de Ordenación número O-1 (Calificación, Usos del suelo y Ordenación):

a) Los equipamientos generales de carácter comercial, con una superficie mínima de un 1% de la total del Plan Parcial. También podrán localizarse en el Centro de Servicios.

b) Los equipamientos sociales, con una superficie mínima de un 1% de la total del Plan Parcial. Se vinculan al uso y dominio pú-

kie, hortaz, irabazteko asmorik gabeko erabileratzat joko da ondorio guztietarako, eta ez da kontuan izango guztizko eraikigarritasunean.

c) Kirol ekipamenduak, plan partzialaren guztizkoaren % 2ko gutxienezko azalerarekin. Berdegunearen ondoan kokatzen dira, eta erabilera eta jabetza publikoari lotzen zaizkie. Hortaz, aurrekoa bezala, ondorio guztietarako irabazteko asmorik gabeko erabileratzat joko da, eta ez dira kontuan izango guztizko eraikigarritasunean.

2.1.4 artikulua. Ekipamenduak

SUPERFICIES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS		
MANZANA Nº	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL
8 - EQUIPAMIENTO COMERCIAL	13.641	1,02
9 - EQUIPAMIENTO SOCIAL	13.638	1,02
10 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	27.028	2,01
TOTAL	54.307	4,04

2.1.5 artikulua. Berdeguneak eta espazio libreak

1) Jabetza eta erabilera publikoko landaketetarako eta berdegunetarako espazio libreak hartzen dituzte. Hona dituzten xedeak:

a) PLAREN ingurumen egoera hobetzea.

b) Perimetrotako kanpoko bideen iragaite eta babesa ezartzea, "pantaila berde" gisa.

2) Berdeguneen eta espazio libreen azalera, gutxienez, PLAREN guztizko azalaren % 10 izan behar du. Gutxienez 1.000 metro koadroko azalera duten eremuak halakotzat joko dira, baldin eta 30 metroko diametroko zirkunferentzia har badezakete beren baitan. Azalera zenbakarri horiek hurrengo taulan jasotzen dira:

blico, por lo que se considerará un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en la edificabilidad total.

c) Los equipamientos deportivos, con una superficie mínima del 2 % del total del Plan Parcial. Localizados junto a la zona verde y vinculados al uso y dominio público, por lo que, al igual que el anterior, se considerará un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en la edificabilidad total.

Artículo 2.1.4 Equipamientos

Artículo 2.1.5. Zonas Verdes y Espacios Libres

1) Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a plantaciones y zonas verdes que tienen por objeto:

a) Mejorar las condiciones ambientales de la PLA.

b) Establecer una transición y protección de las vías externas perimetrales, a modo de "pantalla verde".

2) La superficie de zonas verdes y espacios libres será como mínimo de un 10 % del total de la PLA. Computarán como tal aquellas áreas con una superficie mínima de 1.000 m² y en las que se pueda incluir una circunferencia de 30 m de diámetro. Dichas superficies computables se recogen en la siguiente tabla:

ZONAS VERDES COMPUTABLES		
AREA Nº	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL
11	42.924	3,20
12	7.857	0,59
14	80770	6,02
15	8.138	0,61
TOTAL	139.690	10,40

2. ATALA: ETXADITZARRAK ZATITZEKO ARAUAK

2.2.1 artikulua. Etxaditzarren barnealdean sar daitezkeen barruko bideak

1) Etxaditzarren barnealdean bi bide mota sartu ahalko dira, erabilera publikoko zorreakin. Honako neurriak gomendatzen da:

a) Lurzatieta sartzeko zirkulaziorako barruko bideak: sail honetan sartzen dira oinezkoentzako espaloiak, ibilgailu arinen aparkalekuak, eraikuntzetarako alboko sarbidea etab. Gomendatzen den zabaleza: 21 m.

b) Zirkulaziorako eta ibilgailu astunen maniobretarako barruko bideak: ibilgailu astunen maniobren beharrezanetara egokitutak, ibilgailu horiek gainditzeko moduko espaloiekin eta abar. Gomendatzen den zabaleza: 18 m, eta 12 metroko galtzada gomendatzen da.

2) Barruko bidearen sekzioaren behin betiko diseinua urbanizazio edo obra proiektu egokian finkatu ahalko da, eta aparkaleku, galtzada, oinezkoentzako espalo, maniobra zona, lorategi eta gainerako azalera ezarriko da haietan.

3. ATALA: PLAN PARTZIALAREN GARAPENA

2.3.1 artikulua. Antolamendurako tresnak: Antolamendu xehekatuko irudi osagarriak

1) PLAREN garapenaren izaera irekia eta malgua da nahitaez. Horrenbestez, erabileren, jardueren eta hiri egituraren definizioa etxa-

SECCIÓN 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LAS SUPERMANZANAS

Artículo 2.2.1. Viales interiores incluíbles en el interior de las supermanzanas

1) En el interior de las supermanzanas podrán incluirse dos tipos de viales, con servidumbre de uso público con las siguientes dimensiones recomendables:

a) Viales interiores para tráfico de acceso a las parcelas: incluyendo aceras peatonales, aparcamiento de vehículos ligeros, acceso lateral de edificaciones, etc. Anchura recomendable: 21 m.

b) Viales interiores para tráfico y maniobras de vehículos pesados: adaptadas a las necesidades de maniobrabilidad de los vehículos pesados, con aceras peatonales rebasables por estos, etc. Anchura recomendable: 18 m, con anchura recomendable de calzada de 12 m.

2) El diseño definitivo de la sección del vial interior podrá ser fijado en el proyecto de urbanización u obras correspondiente, estableciendo la superficie de aparcamientos, calzadas, aceras peatonales, zonas de maniobra, áreas ajardinadas, etc.

SECCIÓN 3: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2.3.1. Instrumentos de ordenación: Figuras complementarias de ordenación detallada

1) El carácter obligadamente abierto y flexible del desarrollo de la PLA conlleva la necesidad de combinar una definición de usos, ac-

ditzarretarako, etxadietarako edo zonetarako konbinatu behar da, eta irudi osagarriak jarri behar dira haien definizio zehatza egin ahal izateko.

2) Erabil daitekeen irudi osagarri gisa, xehetasunezko azterlana (hemendik aurrera, XA) ezarri da. Hurrengo artikuluan zehazten dira haren ezaugarriak.

2.3.2 artikulua.- Xehetasunezko azterlanak (XA)

1) Antolamendu xehekatuko irudi osagarriak dira, eta zona, etxadizar edo etxadi bat dute eremutat.

2) Hauetakoren bat edo batzuk izan behar dira xehetasunezko azterlanaren helburu:

a) Plan partzial honetan zehaztutako barrualdeko sestra eta lerrokadurak doitu edo moldatzea; barruko bidearen trazatua zehaztu dezake, baina plan partzialak esleitutako eraikigarritasunak handitu gabe.

b) Eraikuntza bolumenak O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutakoak bestelako moduan antolatzea, eta hala badagokio, etxaditzarrear barruko bide pribatu berria definitzea. Bide horrek betiere 2.5. artikuluan eta zona bakoitzaren eraikuntza arauetan (Hirugarren Titulua) zehaztutakoa bete beharko du. Edonola ere, plan partzialeko zehaztapenak errepetatu beharko dira, luraren okupazioaz, eraikigarritasunaz, gehienezko altueraz eta erabilera baimendu eta debekatuz ari garela.

c) Plan partzialean definitutako komunikazio sarea osatzea erai-kinetarako sarbidea emateko beharrezkoak diren barruko bideekin; haien antolamendu zehatzak xehetasunezko azterlanean zehazten dena izan behar du.

3) Ez da beharrezkoa izango XA egitea, baldin barruko lerrokadurak O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutakora doitzen badira.

4) Beharrezkoa izango da xehetasunezko azterlana egitea 1 etxaditzarreko 1.1, 1.2, 1.3 eta 1.10 etxadietan eta 2 eta 3 etxaditzarretan (Zerbitzu Zentroa). Edonola ere, xehetasunezko azterlana ez da beharrezkoa izango, etxadizar oso bakoitzeko faseka gara daitekeen proiektu edo aurreproiektu bat izapidetzen bada.

4. ATALA: KUDEAKETARAKO TRESNAK

2.4.1 artikulua. Lurrak lortzea

1) PLArako lurak konpentsazio bidez eskuratuko dituzte Erribera Beitiko eta Armiñongo udalek.

5. ATALA: GAUZATZEKO TRESNAK

2.5.1 artikulua.- Urbanizazio orokorrerako proiektuak

1) Plataforma osoaren urbanizazio proiektu orokorra egingo da, edo bestela, haren aurreproiektua, O-9 planoan (Etapetako Plana) definitzen diren bide publikoaren gauzatze faseei eta barruko bidearen balizko gauzatze faseei dagozkien gauzatze proiektu partzialekin.

2) Arasur Logistika Plataforma ekialderantz hedatzeko (64,5 hektarea inguru) dagoen aukera kontuan hartu beharko du urbanizazio proiektuak.

3) PLA hirigintza zerbitzuak kanpoko sareekin nola lotu konpondu beharko du urbanizazio proiektuak.

4) Proiektua egiteko, dauden araudiak bete beharko dira, edota eragindako udal erakundeek eta erakunde publikoek egin ditzaketenak.

5) Faseka gauzatzen bada, urbanizazioa gauzatzea berdegune mugakideen zerrandekin osatuko da, alboetako berdeguneak egitean desfase handiegirik egon ez dadin, eta uneoro multzo urbanizatuaren bukaera estetiko zuzena bermatzeko.

6) Oroit-idazkiko idatz-zatietan eta plan partzialeko O-2, O-3 eta O-6 antolamendu planoetan zehazten dira bidearen eta azpiegituren ezaugarri nagusiak.

7) Behin betiko jaso arte, urbanizazioa mantentzea enpresa kontratistaren betebeharra da.

8) PLArako zerbitzuez ari garela, bereziki kontuan hartuko da sustapenaren garapen ireki eta malgua egiteko aukera, ahal den heinean, sareen egitura zatiak bideen ardatz nagusiekin bat etor daitezen.

9) Urbanizazio proiektuek, modu justifikatuan, bideen zeharkako sekzioko espazioen (galtzadak, oinezkoentzako espaloiak, aparkalekuak, erdibitzaileak, lorategiak...) banaketa aldatu ahal dute, baldin eta plan partzialeko O-1, O-2 eta O-3 antolamendu planoetan

tividades y estructura urbana a nivel de supermanzanas, manzanas o zonas, con instrumentación de figuras complementarias para la definición detallada de las mismas.

2) Como figura complementaria de utilización posible, se establece el Estudio de Detalle (en adelante E.D.), cuyas características se determinan en el artículo siguiente.

Artículo 2.3.2. Estudios de Detalle (E.D.)

1) Son figuras complementarias de ordenación detallada, cuyo ámbito será una zona, supermanzana o manzana.

2) Los objetivos del Estudio de Detalle serán alguno o varios de los siguientes:

a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes interiores señaladas en este Plan Parcial, pudiendo concretar el trazado del viario interior, pero sin incrementar las edificabilidades asignadas por el P.P.

b) Ordenar los volúmenes edificatorios en forma distinta a lo especificado en el Plano de Ordenación número O-1 (Calificación, Usos del suelo y Ordenación), definiendo, en su caso, nuevo viario privado interior a la supermanzana, y ajustando siempre dicho viario a lo especificado en el artículo 2.5 y en las Normas de Edificación de cada una de las zonas (Título Tercero). Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas, y usos permitidos y prohibidos.

c) Completar la red de comunicaciones, definida en el Plan Parcial, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

3) No será necesaria la redacción de E.D. cuando las alineaciones interiores se ajusten a lo especificado en el plano de Ordenación número O-1 (Calificación, usos del suelo y ordenación).

4) Será necesaria la redacción de E.D. en las manzanas 1.1, 1.2, 1.3 y 1.10 de la supermanzana 1 y en las supermanzanas 2 y 3 (Centro de Servicios). En todo caso, se podrá prescindir del E.D. en caso de tramitar un proyecto o anteproyecto único de la totalidad de cada supermanzana, desarrollable por fases.

SECCIÓN 4: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.4.1. Obtención de los terrenos

1) La obtención de los terrenos para la PLA se realizará por compensación, por los Ayuntamientos de Ribera Baja y Armiñón.

SECCIÓN 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.5.1. Proyectos de Urbanización General

1) Se realizará un Proyecto de Urbanización General de toda la Plataforma, o en su defecto, un anteproyecto del mismo con proyectos de ejecución parciales correspondientes a las sucesivas fases de ejecución del viario público definidas en el Plano número O-9 (Plan de Etapas), y a las posibles fases de ejecución del viario interior.

2) El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la posible ampliación de la Plataforma Logística Arasur hacia el este, con una superficie aproximada de 64,5 Has.

3) El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos de la PLA con las redes exteriores.

4) Para su redacción se cumplirán las normativas existentes o que puedan desarrollar los organismos municipales y públicos afectados.

5) Si se procediera a su ejecución por fases, se irá acompañando la ejecución de la urbanización con la de las bandas de zonas verdes limitrofes, de forma que no se produzca un desfase excesivo en la realización de estas últimas y se asegure en todo momento una terminación estéticamente correcta del conjunto urbanizado.

6) Las características fundamentales del viario e infraestructuras vienen determinadas en los apartados correspondientes de la Memoria y en los planos de Ordenación número O-2, O-3 y O-6 del Plan Parcial.

7) El mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva es una obligación de la empresa contratista.

8) En la concepción de servicios de la PLA, se contemplará especialmente la posibilidad de un desarrollo abierto y flexible de la promoción, de forma que los tramos estructurales de las redes se correspondan, en lo posible, a los principales ejes del viario.

9) Los Proyectos de Urbanización podrán, de forma justificada, variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (calzadas, aceras peatonales, aparcamientos, medianas, zonas ajardinadas, etc.) siempre que se mantenga la anchura total de los mis-

zehaztutako guztizko zabalera mantentzen bada eta PLAREN funtzionaltasunak hala eskatzen badu.

10) Era berean, urbanizazio proiektuek, eta betiere behar bezala justifikatuta, plan partzialean proposaturiko irtenbideetakoren bat aldatu ahaliko dute: biribilguneak, zerbitzu bideak, biratze erradioak, erabakiak...

2.5.2 artikulua. Eraikitze-lanak

Eremuan egitekoak diren eraikuntza berriko obren proiektuek honako arlo hauek eduki ditzakete:

a) Etxaditzar, etxadi edo zona oso bat, faseka gauza daitekeena.

b) Dagokion eraikuntzaren baldintza berezietan gutxienezko gisa zehaztutako lurzatiaren tamaina berekoan edo handiagoan, baldin etxadi osoaren aurreproiektua edota xehetasunezko azterlana bada go.

2.5.3 artikulua. Lurzati eraikigarriak urbanizatzea

Lurzati batean eraikitzeko, nahitaez, lurzati urbanizatzekeo lanak (lurren berdinketa, irisgarritasuna eta zerbitzuak) egin behar dira alde zuzenetik edota aldi berean, betiere Urbanizazio Proiektu Orokorren unitate edo fase garapenarekin bat.

HIRUGARREN TITULUA: PLAN PARTZIALAREN ERAIKUNTZA ARAUAK

1. ATALA: BALDINTZA OROKORRAK

3.1.1 artikulua. Bide publikoekin eta azpiegiturekin lotutako obren baldintza teknikoak

1) Neurrietan eta diseinuan, bide publikoek eta azpiegiturak, logistika plataformaren espezifikotasuna ere izan beharko dute kon-tuan: maniobra kaleen eta drainatze berezien horizontaltasuna, maniobra eremu zabalak, eremu horietan behar dituzten espaloien zatiak, argiteria publiko babestua, industria ibilgailuentzako biratze erradioak, zirkulazio astunak eta abar.

2) Plan partzialaren azpiegiturak eta bide publikoak gauzatzeko, dagozkion araudi teknikoak aplikatuko dira.

3.1.2 artikulua. Zonatarako baldintza komunak

Erabilera Baldintza Orokorrei dagokienez, erabilera bateragarri guztien baturak inola ere ezingo du eraikinaren (eraikin eskusibo) guztizko azalera eraikiaren % 35 baino gehiago okupatu; kasuaren arabera, ehuneko hori etxaditzararen, etxadiaren edo zonaren guztizko bolumenarena izango da.

3.1.3 artikulua. Zonatarako baldintza partikularrak

Plan partzialeko eraikuntzak 6 zonatan taldekatu dira:

1 zona) Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).

1.4 zona) Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).

1.5 zona) Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).

2 zona) Zerbitzu Zentroa (ZZ).

3 zona) Merkataritza Ekipamendua (ME).

4 zona) Gizarte Ekipamendua (GE).

5 zona) Kirol Ekipamendua (KE).

6 zona) Berdegunea (B).

7 zona) Zerbitzu Teknikoak (ZT).

8 zona) Tren Erabilera (TE)

2. ATALA - 1 ZONA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)

3.2.1 artikulua. Zonaren eremua

1. zona (LIZ) 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5, 6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 eta 7.5 etxaditzarretan eta etxadietan gauzatuko da.

3.2.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

a) Biltegi erabilera, banaketa fisikoko logistika azpisistemari dagozkion jarduerak barne: biltegitratzea, ontziratzea, paketatzea, garraiatzea, mantenua ...

b) Industria erabilera nagusia izango da, lehengaiak eraldatu edo bererabilitzeko establezimenduak eta produktuak ekoiztu eta egin, konpondu, ontziratatu, garraiatu eta banatzekoak barne, bai eta industria jardura osatzen duten funtzioak ere, kasurako biltegitratzea eta handizkako merkataritza.

mos espezifika dauden los planos de Ordenación número O-1, O-2 y O-3 del Plan Parcial, y la funcionalidad de la PLA así lo requiera.

10) Asimismo, los Proyectos de Urbanización podrán, de forma debidamente justificada, modificar localmente alguna de las soluciones propuestas en el Plan Parcial: glorietas, vías de servicio, radios de giro, acuerdos, etc.

Artículo 2.5.2. Obras de edificación

Los proyectos de obras de nueva edificación en el área podrán tener los siguientes ámbitos:

a) La totalidad de una supermanzana, manzana o zona, desarrollable por fases.

b) En una parcela igual o superior a la mínima especificada en las condiciones particulares de la edificación correspondiente, siempre y cuando exista un anteproyecto o Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana.

Artículo 2.5.3. Urbanización de las parcelas edificables

La edificación en una parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización de la misma (explanación, accesibilidad y servicios), siempre de acuerdo al desarrollo unitario o por fases del Proyecto de Urbanización General.

TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Condiciones técnicas de las obras relacionadas con las vías públicas e infraestructuras

1) En su dimensionamiento y diseño, las vías públicas e infraestructuras tendrán en cuenta, además, la especificidad de una Plataforma Logística: horizontalidad de las calles de maniobras y drenajes especiales, amplias áreas de maniobras, zonas de acera rebajadas en dicha áreas, alumbrado público protegido, radios de giro para vehículos industriales, tráfico pesados, etc.

2) Para la ejecución de las infraestructuras y los viales públicos del área del Plan Parcial, serán de aplicación las normativas técnicas correspondientes.

Artículo 3.1.2. Condiciones comunes de las zonas

En cuanto a las Condiciones Generales de Uso, en ningún caso la suma de todos los usos compatibles podrá ocupar un porcentaje superior al 35% de la superficie construida total del edificio (edificio exclusivo), o en su caso del volumen total de la supermanzana, manzana o zona.

Artículo 3.1.3. Condiciones particulares de las zonas

Las edificaciones del Plan Parcial han sido agrupadas en 6 zonas:

Zona 1) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 1.4) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 1.5) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 2) Centro de Servicios (CS).

Zona 3) Equipamiento Comercial (EC)

Zona 4) Equipamiento Social (ES)

Zona 5) Equipamiento Deportivo (ED)

Zona 6) Zona Verde (ZV)

Zona 7) Servicios Técnicos (ST)

Zona 8) Usos Ferroviarios (F)

SECCIÓN 2 - ZONA 1: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Artículo 3.2.1. Ámbito de la zona

La zona 1 (CLI) se desarrollará en las supermanzanas y manzanas 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5, 6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5.

Artículo 3.2.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

a) Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

b) Será uso predominante el industrial, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

c) Garraiobide arteko erabilera nagusia izango da garraiobideen artean (trena eta errepidea) salgaiak aldatzea ahalbidetzen duten terminal eta garraiobide arteko nabeak barne.

2) Zona horretako etxaditza guztietan erabilera bateragarriak izango dira:

a) Ibilgailuak konpontzeko lantegi eta lokalak, ordezko piezen edo makineria osagarrien lantegi eta lokalak.

b) Ibilgailuak erakutsi edo saltzeko lokalak, ordezko piezen edo makineria osagarrien lokalak.

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Instalazioaren zaintzailearentzako etxebizitza, baldin eta lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m² bada.

f) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehienezko azalera erai-kigarriak ez du gainditu behar etxaditza edo etxadi bakoitzaren guztizkoaren % 35.

4) Berariaz debekatuta dago azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretuan definitutako jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriak instalatzea.

3.2.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

5) Biltegiatzeko eta banaketa handiko enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

6) Karga zatikatuko eta karga osoko enpresak eta pakete eta mandatari enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

7) Garraio enpresa publikoak edo pribatuak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

8) Beste logistika enpresa batzuk.

Ibilgailu astunen alokairua, ibilgailu astunen gordailu eta garajeak, produktuak hautatze eta ontziratzea, eta oro har, salgaiak biltegiatu, gorde, zaindu eta banatzeari, garraioari eta hirugarren sektoreko erabileraren bestelako zerbitzuei lotutako erabilera guztiak, baldin ekoizpen funtzioetatik, bulegoetatik edota bezeroei arreta emateko tokietatik bereizitako espazio egokia behar badute.

9) Industria enpresen logistika zentroak.

Ekoizpeneko logistika azpistemaren berezko elementuak barne hartzen dituzte, hala nola: osagaiak muntatzea, margotzea, nahastea eta abar.

10) Eraldatzeko eta industria ekoizpeneko enpresak.

Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

11) Intermodalitatea.

Salgai unitizatuen garraiobide arteko terminala (edukiontzia) instalazio osagarriekin, garraiobide arteko nabeak, edukiontzia azalera biltegiatzea eta aurrekoei lotutako zerbitzu guztiak: garraio-bide aldaketako (trena eta errepidea) zerbitzuak, edukiontzien zerbitzuak (alokairua, konponketa, gordailua...), zamaren zerbitzuak (zama unitateak bete eta hustea, biltegiatzea...) eta sare zerbitzuak (karga antolatzea, EDI, ...).

12) Bestelako erabilerak.

Aurreko zerrendan azaltzen ez diren eta Biltegiatze eta Zatikatzeko Zentroan erabiltzen diren ibilgailuentzako eta makineriaentzako zerbitzuak gauzatzen dituzten erabilera guztiak, ibilgailu astunen aparkalekua barne.

13) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak.

Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (azalera gutxienez 3.000 m² koadrokoa duen instalazioaren edo instalazio multzoaren zaintzailearentzako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du 129 m² baino gehiago izan).

3.2.4 artikulua. Gutxienezko lurzati eta lur-zatitzeko baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro koadro izan behar ditu.

b) Aurrealdeko muga guztiek gutxienez 20 metro izan behar dituzte.

c) Lurzatiaren forma barruan 20 metroko diametroko zirkulua egiteko modukoa izango da.

c) Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y nave intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).

2) Serán usos compatibles en todas las supermanzanas de esta zona:

a) Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

b) Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

e) Vivienda, para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m².

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

3) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35% del total en cada supermanzana o manzana.

4) Queda expresamente prohibida la instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas definidas en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.

Artículo 3.2.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial

5) Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

Incluidas oficinas y servicios propios.

6) Empresas de carga fraccionada, carga completa. paquetería y recaderos.

Incluidas oficinas y servicios propios.

7) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.

Incluidas oficinas y servicios propios.

8) Otras empresas logísticas.

Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

9) Centros logísticos de empresas industriales.

Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

10) Empresas de transformación y producción industrial.

Incluidas oficinas y servicios propios.

11) Intermodalidad.

Terminal Intermodal de mercancías unitizadas (contenedores) con instalaciones complementarias, naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenamiento, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

12) Otros usos.

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

13) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, baskula y viviendas de empleados (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m². La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m² construidos).

Artículo 3.2.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

d) Aurreko a), b) eta c) baldintzetatik salbuetsita daude, baldintza horiek bete gabe, alboetako bi mugetan antolamendu errealetik kanpo ez dauden eraikinekin muga egiten duten lurzatiak.

3.2.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak

Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

a. I. tipologia:

Eraikuntza bakarrak edota modulu atxikiek osatutako pabilioiak, erabilera publikoko zordunketarekiko zerbitzu zerrendarekin.

b. II. tipologia:

Eraikuntza bakartuak lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

3.2.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Honako proiektuak izapidetu ahalko dira:

14) Faseka gauza daitekeen etxaditzar oso bati dagozkionak.

15) Gutxienezko lurzati edo tamaina handiagoa duten lurzati proiektuak, honako egoeretan:

a) Eraikuntza bakartuak, I. tipologiakoak nahiz II.ekoak, baldin dagoen etxadia eraiki aurreko azterlanean adierazten diren lerroakdurak eta gainerako baldintzak errespetatzen badituzte (3.2.7 artikulua).

b) I. tipologiako modulu atxikigarriak, proiektuan edota unitateko arrearproiektuan edota kokatzen den etxadiaren eraikuntza baino lehena-goko azterlanean ezaugarriak definituta dituztenak (3.2.7 artikulua).

16) Etxadi bakoitza tipologia bakar bati dagozkion instalazioekin gauzatu behar da.

3.2.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

17) Modulu atxikigarriak bete behar dituzten eraikuntza eta estetika baldintzak zehazteko gara daitezke, PLAKo etxadi bakoitzaren emaitza unitarioa eta egokia izatea bermatzearren.

18) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

a) fatxada nagusiko moduluak.

a) bigarren mailako edo burualdeko fatxadako moduluak.

c) ertzeko moduluak.

19) Moduluen baldintzak bete beharko dituzte, eta proiektu zehatz bakoitzean alda daitezkeen bigarren mailako elementuak (tximiniak, fatxada baoak, barne banaketa, materialak eta akaberak...) zehaztu behar dira.

3.2.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

20) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienezko tartek izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretar, gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, lurraren erabilera eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

21) 4.1, 4.4, 7.1 etxadiei eta 6. etxaditzarrari lehendik dauden dorreek eta voltaje handiko lineak eragiten diete. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

22) Xehetasunezko azterlanaren bidez (2.7 artikulua) etxaditzar baten antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko estudio horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartekak.

3.2.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartekak

23) Logistika eta industria instalazioen fatxada lerrokadurek gutxienez 6 metroko atzera-ematea izan behar dute bidearekin (bai publikoa bai etxaditzarren barrukoa) eta 4 metrokoa mugekin.

24) Horrez gain, 1.6, 1.7, 5, 7.3 eta 7.5 etxadietan, A-1 eta A-68 autobideen eta Rivagudarako A-4304 errepidearen eraikuntzako atxikipen mugak mugatzen ditu atzera-emateak.

25) Eraikinen arteko tartekak, fatxada lerroarekiko elkarzut neur-tuta, gutxienez 8 metro izan behar ditu, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metro. Atal honetatik kanpo geratzen dira eraikin atxikiak edota modulu tipologiakoak.

26) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokadurek gutxienez 15 metroko atzera-ematea izan behar dute kanpoko lerrokadurekin.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Artículo 3.2.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. Tipología I:

Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.

b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

Artículo 3.2.6. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

14) Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.

15) Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:

a) Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la manzana correspondiente (art. 3.2.7.).

b) Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la manzana en que se ubique (art.3.2.7.).

16) Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

Artículo 3.2.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana

17) Podrán ser desarrollados para especificar las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada manzana de la PLA.

18) Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

a) módulos de fachada principal.

b) módulos de fachada secundaria o testero.

c) módulos de esquina.

19) Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.)

Artículo 3.2.8. Posición de la edificación

20) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

21) Las manzanas 4.1, 4.4, 7.1 y la supermanzana 6 están afectadas por las torres y la línea de alta tensión existentes. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

22) En caso de modificación de la ordenación de una supermanzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E.D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Artículo 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

23) Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas e industriales tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a las supermanzanas, y 4 m respecto a linderos.

24) En las manzanas 1.6, 1.7, 5, 7.3 y 7.5, además, los retranqueos están limitados por la afección del límite de edificación de las autopistas A-1 y A-68 y de la carretera A-4304, a Rivaguda.

25) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

26) Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

3.2.10 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehienezko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera-emateei buruzko xedapenen aldi bereko aplikaziotik sortzen dena.

3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadien azaleraren $0,7239 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

27) Elementu zenbakarriak. Multzo honetan sartzen dira:

a) Eraikineko solairu guztien azalera eraikigarri estali eta itxia, ematen zaien erabilera gorabehera.

b) Lurzatiko espazio libreen gaineko bigarren mailako eraikuntzak, betiere haien itxuratik eta erabilitako eraikuntza material eta sistemetatik modu iraunkorrean bolumen itxia finkatu dela ondoriozta badaiteke

28) Elementu salbuetsiak. Multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

b) Nabeetatik kanpokoak diren biltegitratze eta fabrikatze ekipokak, hala nola siloak, tangak, hozte dorreak, bonbak, hodiak, tximiniak eta abar.

c) Eraikinaren instalazioek berezko dituzten elementuak: biltegitratze tangak, giroztaileak, eguzki energia atzitzeko panelak, tximiniak eta abar.

d) Makinerien instalazioetan behar diren plataformak ez dira zenbatuko, haiek kontrolatu eta konpontzeko aldi baterako erabilgarritasuna badute soilik.

e) Ataripeak eta arkupeuz osatutako solairu gardenak. Inola ere ezin dira itxi, guztizko azalera eraikigarria gainditzekotan.

f) Eraikigarritasunaren zenbaketatik kanpo geratzen dira aparkalekutarako, zamalanetarako eta makineriak instalatzeko sotoak eta erdisotoak.

3.2.12 artikulua. Altuera gehienez

29) Eraikuntzaren altuera gehienez: 15 m erlaitzaren altuerara. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean altuera handiagoa onartzen da, gehienez ere 20 metrokoa, etxaditzarraren eraikigarritasunaren % 20ra mugatuta.

30) Altuera hori teknologia arrazoiak (biltegitratze automatizatua edo bestelakoak) direla medio gehitu ahal izango da, LIZaren guztizko garaieraren % 15eko mugarekin.

3.2.13 artikulua. Tarteko solairuak edo bulegotarako edo biltegitarako solairuak egiteko aukera

31) Lau tarteko solairu edo bulego solairu bitarte onartzen dira, eraikinaren oineko % 25ean. Eraikigarritasunaren aldetik zenbakarriak dira.

32) Tarteko solairuaren altuera: 2.50 m (librea) gutxienez, logistika eta industria eraikinetan eta bulego eraikinetan.

3.2.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 6 m bitarte onartzen dira. Zenbakarriak dira eraikigarritasunaren aldetik, aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak izan ezik.

3.2.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

33) Antolamendua dagokion xehetasunezko azterlanean zehaztu da.

34) Erabilera onargarriak: aparkalekua, lorategiak, azalera biltegitratzea, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

35) Etxadi osoak lorategiko tratamendu unitarioa izan behar du, eraikinaren multzoari kalitatezko espazio ingurunea emango diona.

3.2.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

36) Hegalkin onargarriak, eskema erantsian zehazten direnak.

37) Markesinek gehienez 6 metroko hegalkina eduki ahalko dute.

38) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

Artículo 3.2.10. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

Artículo 3.2.11. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el $0,7239 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la superficie de las manzanas.

27) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

a) La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

28) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

b) Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.

c) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

d) Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

e) Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

f) Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

Artículo 3.2.12. Altura máxima

29) Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la supermanzana.

30) Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15% de la superficie total del CLI.

Artículo 3.2.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes

31) Admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

32) Altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

Artículo 3.2.14. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Artículo 3.2.15. Superficie libre de parcela

33) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

34) Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

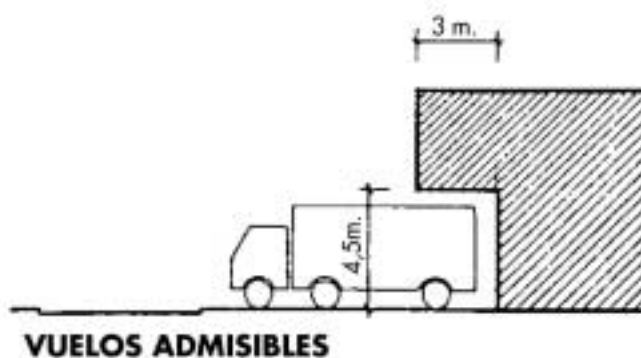
35) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles

36) Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

37) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

38) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.



(FIGURA 1)

3.2.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

39) Aparkalekuen gutxienezko plaza kopurua honakoa izango da: plaza bat 100 m² eraiki bakoitzeko.

40) Beharrezkoa izango da lurzatiaren barruan zuzkidura hori bete arte beharrezko diren aparkaleku plazak betetzea, bidean edota mugakide diren aparkaleku eremuetan daudenak kontuan hartuta.

41) Aparkaleku plazak zenbatzeko, zenbakarria izango da helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia.

42) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak

43) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahaliko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikoetarako edo urbanizazio lanen elementu publiko nahiz pribatuatarako. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

b) Diseinu Gida, kasu horretan, eremu horietan nahitaez betetzeko araudi bihurtuko da, eta hemen ezarritako baldintzak ordezkatu edo osatuko ditu.

44) Baldintza orokorrak:

a) Kale batera baino gehiagotara (oinekoentzako bada ere) ematen duen aurrealdea duten lurzatiak eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Bide publikoetako lurzatiak, gainera, perimetro hesiak diseinu bateratua izan behar du. Merkataritza arrazoiak direla medio, lurzati jakin baten itxiturako tratamendu propioa onartuko da.

c) II. tipologiakoetan gainera, perimetro itxiturak diseinu bateratua izan behar du, gutxienez etxadi bakoitzean. Merkataritza arrazoiak direla medio, etxadi jakin baten itxiturako tratamendu propioa onartuko da, baldin etxadi osoan aplikatu badaiteke.

d) Instalazio lagungarriak eta instalazio osagarriak akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetika mailakoa. Horretarako, elementu horiei eraikin nagusiko kalitate maila bera eman beharko zaie.

e) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumentria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debebatuta dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistartzea.

f) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumentren diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienezko hondoa 6 metrokoa duten alboko fatxadak (eraikuntza letrorik neurtzen hasita) osatutakoak.

g) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen lurzatiak kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrako espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri; lurzatiak lehendik zeuden drainatze sistemak bere horretan mantendu edo horiek berriro modu egokian jarri behar dira.

45) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta "erakuslehoi" funtzioa duten lurzatiak baldintzak:

a) Koloreen eta materialen tratamendu unitarioa nabean eta bulegoen multzoan. Industria irudi "garbia" duten materialak erabiltzea go-

Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

39) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² construidos.

40) Será necesario cubrir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, teniendo en cuenta las existentes en el viario o en áreas de aparcamiento limítrofes.

41) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

42) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

43) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

44) Condiciones generales:

a) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

c) En el caso de la tipología II, además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

d) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

e) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

f) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes de lanternos de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

g) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

45) Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":

a) Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial

mendatzen da, kasurako beira eta xafla. Arreta berezia jarri behar da bideekin eta kanpo espazioekin fatxadak osatzen dituzten nabeetan.

b) Segurtasun elementuei proiektuan ematen zaien tratamendua bateratua eta integratua izan behar da, arotz lanekin eta fatxadekin; "a posteriori" irtenbideak ematea saihestu egin behar da.

c) Estalkietan klimatizazio ekipoa erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko saretekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

d) Estalki eta argizuloen tratamenduek eraikinaren bosgarren fatxadatzat jo beharko dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argiztatze naturalaren aprobeztamendua hobetuko dituztenak.

3. ATALA - 1.4 ZONA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)

3.3.1 artikulua. Zonaren eremua

1.4. zona (LIZ) 1.4 etxadian gauzatuko da.

3.3.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

46) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

a) Biltegi erabilera, banaketa fisikoko logistikako azpizistemari dagokion jarduerak barne: biltegitratzea, ontziratzea, paketatzea, garraiatzea, mantenua ...

b) Industria erabilera nagusia izango da, lehengaiak eraldatu edo berreraabiltzeko establezimenduak eta produktuak ekoiztu eta egin, konpondu, ontziratatu, garraiatu eta banatzekoak barne, bai eta industria jardura osatzen duten funtzioak ere, hala nola, biltegitratzea eta handizkako merkataritza.

c) Garraiobide arteko erabilera nagusia izango da, garraiobideen artean (trena eta errepidea) salgaiak aldatzea ahalbidetzen duten terminal eta garraiobide arteko nabeak barne.

47) Zona horretan erabilera bateragarriak izango dira:

a) Ibilgailuak konpontzeko lantegi eta lokalak, ordezko piezen edo makineria osagarrien lantegi eta lokalak.

b) Ibilgailuak erakutsi edo saltzeko lokalak, ordezko piezen edo makineria osagarrien lokalak.

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Instalazioaren zainatzailearentzako etxebizitza, baldin eta lurzatiaren azalerak gutxienez 3.000 m² baditu.

f) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

48) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera erailigarriak ez du gainditu behar etxadiaren guztizkoaren % 35.

49) Berariaz debekatuta dago azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretuan definitutako jardura gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak instalatzea.

3.3.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

50) Biltegitratzeko eta banaketa handiko enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

51) Karga zatikatuko eta karga osoko enpresak eta pakete eta mandatari enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

52) Garraio enpresa publikoak edo pribatuak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

53) Beste logistika enpresa batzuk.

Ibilgailu astunen alokairua, ibilgailu astunen gordailu eta garajeak, produktuak hautatze eta ontziratzea, eta, oro har, salgaiak biltegitratu, gorde, zaindu eta banatzeari, garraioari eta hirugarren sektoreko erabileraren bestelako zerbitzuei lotutako erabilera guztiak, baldin ekoizpen funtzioetatik, bulegoetatik edota bezeroei arreta emateko tokietatik bereizitako espazio egokia behar badute.

54) Industria enpresen logistika zentroak.

Ekoizpeneko logistikako azpizistemaren berezko elementuak barne hartzen dituzte, hala nola: osagaiak muntatzea, margotzea, nahastea...

55) Eraldatzeko eta industria ekoizpeneko enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

b) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

c) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

d) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 3 - ZONA 1.4: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Artículo 3.3.1. Ámbito de la zona

La zona 1.4 (CLI) se desarrollará en la manzana 1.4.

Artículo 3.3.2. Usos predominantes y compatibles

46) Son usos predominantes:

a) Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

b) Será uso predominante el industrial, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

c) Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).

47) Serán usos compatibles en toda la zona:

a) Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

b) Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

e) Vivienda, para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m².

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

48) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35% del total en la manzana.

49) Queda expresamente prohibida la instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas definidas en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.

Artículo 3.3.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial

50) Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

Incluidas oficinas y servicios propios.

51) Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquetería y recaderos.

Incluidas oficinas y servicios propios.

52) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.

Incluidas oficinas y servicios propios.

53) Otras empresas logísticas.

Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y, en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

54) Centros logísticos de empresas industriales.

Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

55) Empresas de transformación y producción industrial.

Incluidas oficinas y servicios propios.

56) Intermodalitatea.

Salgai unitizatuena garraibide arteko terminala (edukiontzia) instalazio osagarriak dituztela, garraibide arteko nabeak, edukiontzien azaleran biltegiatzea eta aurrekoei lotutako zerbitzu guztiak: garraibide aldaketako (trena eta errepidea) zerbitzuak, edukiontzien zerbitzuak (alokairua, konponketa, gordailua...), zamaren zerbitzuak (zama unitateak bete eta hustea, biltegiatzea...) eta sare zerbitzuak (karga antolatzea, EDI, ...).

57) Bestelako erabilerak:

Aurreko zerrendan azaltzen ez diren eta Biltegiatze eta Zatikatzeko Zentroan erabiltzen diren ibilgailuentzako eta makineriarentzako zerbitzuak gauzatzen dituzten erabilera guztiak, ibilgailu astunen apar-kalekua barne.

58) Aurreko azpitaldeen jarduera osagarriak.

Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (azalera gutxienez 3.000 m koadrokoa duen instalazioaren edo instalazio multzoaren zaintzailearentzako etxebizitza batera mugatua; etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du 129 m² baino gehiago izan).

3.3.4 artikulua. Gutxienezko lurzatiea eta lur-zatitzeko baldintzak

Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

- Lurzati eraikigarriak gutxienez 1.500 metro koadro izan behar ditu.
- Aurrealdeko muga guztiak, gutxienez, 20 metro izan behar dituzte.
- Lurzatiaren forma 20 metroko diametroko zirkulua egiteko modukoa izango da.
- Aurreko a), b) eta c) baldintzetatik salbuetsita daude, baldintza horiek bete gabe alboetako bi mugetan antolamendu errealetik kanpo ez dauden eraikinekin muga egiten duten lurzatiak.

3.3.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak

Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

a. I. tipologia:

Eraikuntza bakarrak edota modulu atxikiak osatutako pabilioiak, erabilera publikoko zordunketarekiko zerbitzu zerrendarekin.

b. II. tipologia:

Eraikuntza bakartuak lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

3.3.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Honako proiektuak izapidetu ahalko dira:

59) Faseka gauza daitekeen etxaditza oso bati dagozkionak.

60) Gutxienezko lurzatieen edo tamaina handiagoa duten lurzatieen proiektuak, honako egoeretan:

- Eraikuntza bakartuak, I. tipologiakoak nahiz II.ekoak, baldin dagoen etxadia eraiki aurreko azterlanean adierazten diren lerrokadurak eta gainerako baldintzak errespetatzen badituzte (3.2.7 artikulua).
- I. tipologiako modulu atxikigarriak, proiektuan edota unitateko aurreproiektuan edota kokatzen den etxadiaren eraikuntza baino lehenagoko azterlanean ezaugarriak definituta dituztenak (3.2.7 artikulua).

61) Etxadi bakoitza tipologia bakar bati dagozkion instalazioekin gauzatu behar da.

3.3.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

62) Modulu atxikigarriek bete behar dituzten eraikuntza eta estetika baldintzak espezifikatzeko gara daitezke, PLAKo etxadi bakoitzaren emaitza unitarioa eta egokia izatea bermatzearren.

63) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

- fatxada nagusiko moduluak.
- bigarren mailako edo burualdeko fatxadako moduluak.
- ertzeko moduluak.

64) Moduluen baldintzak bete beharko dituzte, eta proiektu zehatz bakoitzean alda daitezkeen bigarren mailako elementuak (tximiniak, fatxada baoak, barne banaketa, materialak eta akaberak...) zehaztu behar dira.

56) Intermodalidad.

Terminal Intermodal de mercancías unitizadas (contenedores) con instalaciones complementarias, naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenamiento, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

57) Otros usos.

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

58) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, baskula y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m². La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m² construidos).

Artículo 3.3.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus linderos frontales serán, como mínimo, de 20 metros.
- La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Artículo 3.3.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. Tipología I:

Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.

b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

Artículo 3.3.6. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

59) Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.

60) Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:

- Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la manzana correspondiente (art. 3.2.7.).
- Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la manzana en que se ubique (art.3.2.7.)

61) Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

Artículo 3.3.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana

62) Podrán ser desarrollados para especificar las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada manzana de la PLA.

63) Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- módulos de fachada principal.
- módulos de fachada secundaria o testero.
- módulos de esquina.

64) Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.)

3.3.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

65) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienezko tartekak izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretar, gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

66) Jadantik dagoen voltaje handiko lineak eragingo dio 1.4 etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

67) Xehetasunezko azterlan bidez (2.7 artikulua) etxadia aldatzen bada, xehetasunezko azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartekak.

3.3.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

68) Logistika eta industria instalazioen fatxada lerrokadurek gutxienez 6 metroko atzera-ematea izan behar dute bidearekin (bai publikoa bai etxaditzarren barrukoa) eta 4 metrokoa mugekin.

69) Eraikinen arteko tartekak, fatxada lerroarekiko elkarzut neur-tuta, gutxienez 8 metro izan behar ditu, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metro. Atal honetatik kanpo geratzen dira eraikin atxikiak edota modulu tipologiakoak.

70) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokadurek gutxienez 15 metroko atzera-ematea izan behar dute kanpoko lerrokadurekin.

3.3.10 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehienezko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera-emateei buruzko xedapenen aldi bereko aplikaziotik eratorritzen dena.

3.3.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azaleraren $0,7410 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

71) Elementu zenbakarriak. Multzo honetan sartzen dira:

a) Eraikineko solairu guztien azalera eraikigarri estali eta itxia, ematen zaien erabilera gorabehera.

b) Lurzatik espazio libreen gaineko bigarren mailako eraikuntzak, betiere haien itxuratik eta erabilitako eraikuntza material eta sistemetatik modu iraunkorrean bolumen itxia finkatu dela ondoriozta badaiteke.

72) Elementu salbuetsiak. Honakoak multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

b) Nabeetatik kanpokoak diren biltegitratze eta fabrikatze ekipiak, hala nola siloak, tangak, hozte dorreak, bonbak, hodiak, tximiniak eta abar.

c) Eraikinaren instalazioek berezko dituzten elementuak: biltegitratze tangak, giroztaileak, eguzki energia atzitzeko panelak, tximiniak eta abar.

d) Makinerien instalazioetan behar diren plataformak ez dira zenbatuko, haiek kontrolatu eta konpontzeko aldi baterako erabilgarritasuna badute soilik.

e) Ataripeak eta arkupeuz osatutako solairu hutsak. Inolaz ere ezingo dira itxi, guztizko azalera eraikigarria gaintitzekotan.

f) Eraikigarritasunaren zenbaketatik kanpo geratzen dira apartakalutarako, zamalanetarako eta makineriak instalatzeko sotoak eta erdisotoak.

3.3.12 artikulua. Altuera gehienez

73) Eraikuntzaren altuera gehienez: 15 m erlaitzaren altuerara. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean altuera handiagoa onartzen da, gehienez ere 20 metrokoa, etxaditzarren eraikigarritasunaren % 20ra mugatuta.

74) Altuera hori teknologia arrazoiengatik (biltegitratze automatizatua edo bestelakoak) gehitu ahalko da, LIZaren guztizko garaieraren % 15eko muga dagoela.

3.3.13 artikulua. Tarteko solairuak edo bulegotarako edo biltegitarako solairuak egiteko aukera

75) Lau tarteko solairu edo bulego solairu bitarte onartzen dira, eraikinaren oineko % 25ean. Eraikigarritasunaren aldetik zenbakarriak dira.

Artículo 3.3.8. Posición de la edificación

65) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

66) La manzana 1.4 está afectada por la línea de alta tensión existente. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

67) En caso de modificación de una manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E.D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Artículo 3.3.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

68) Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas e industriales tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a las supermanzanas, y 4 m respecto a linderos.

69) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

70) Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

Artículo 3.3.10. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

Artículo 3.3.11. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el $0,7410 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la superficie de la manzana.

71) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

a) La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

72) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

b) Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.

c) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

d) Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

e) Los soportales y plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

f) Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

Artículo 3.3.12. Altura máxima

73) Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la supermanzana.

74) Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15% de la superficie total del CLI.

Artículo 3.3.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes

75) Admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

76) Tarteko solairuaren altuera: 2.50 m (librea) gutxienez, logistika eta industria eraikinetan eta bulego eraikinetan.

3.3.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 6 m bitarte onartzen dira. Zenbakarriak dira eraikigarritasunaren aldetik, aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak izan ezik.

3.3.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

77) Antolamendua dagokion proiektuan edo xehetasunezko azterlanean zehaztuko da.

78) Erabilera onargarriak: aparkalekua, lorategiak, azalerako bittegitratzea, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

79) Etxadi osoak lorategiko tratamendu bateratua izan behar du, eraikinaren multzoari kalitatezko espazio ingurunea emateko.

3.3.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

80) Hegalkin onargarriak, erantsita dagoen eskeman zehazten direnak.

81) Markesinek gehienez 6 metroko hegalkina eduki ahalko dute.

82) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

Ikusi 1.irudia

3.3.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

83) Aparkalekuen gutxienezko plaza kopurua honakoa izango da: plaza bat 100 m² eraiki bakoitzeko.

84) Beharrezkoa izango da lurzatiaren barruan kopuru hori lortu artean beharrezko diren aparkaleku plazak betetzea, bidean edota mugakide diren aparkaleku eremuetan daudenak kontuan hartuta.

85) Aparkaleku plazak zenbatzeko, zenbakarria izango da helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia.

86) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.3.18 artikulua. Baldintza estetikoak

87) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke oso-rako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo urbanizazio lanen elementu publiko nahiz pribatuetarako. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

b) Diseinu Gida, kasu horretan, eremu horietan nahitaez betetzeko araudi bihurtuko da, eta hemen ezarritako baldintzak ordezkatu edo osatuko ditu.

88) Baldintza orokorrak:

a) Kale batera baino gehiagotara (oinezkoentzako bada ere) ematen duen aurrealdea duten lurzatiak eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Bide publikoetako lurzatiak, gainera, perimetro hesiak diseinu bateratua izan behar du. Merkataritza arrazoiak direla medio, lurzati jakin baten itxurako tratamendu propioa onartuko da.

c) II. tipologiakoetan gainera, perimetro itxiturak diseinu bateratua izan behar du, gutxienez etxadi bakoitzean. Merkataritza arrazoiak direla medio, etxadi jakin baten itxurako tratamendu propioa onartuko da, baldin etxadi osoan aplika badaiteke.

d) Instalazio lagungarriak eta instalazio osagarriak akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetikaren mailakoa. Horretarako, elementu horiei eraikin nagusiko kalitate maila bera eman beharko zaie.

e) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumentria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debekatuta dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

f) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenten diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienezko hondoa 6 metrokoa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerotik neurtzen hasita) osatutakoak.

76) Altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

Artículo 3.3.14. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Artículo 3.3.15. Superficie libre de parcela

77) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

78) Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almace-namiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

79) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Artículo 3.3.16. Vuelos y muelles

80) Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema ad-junto.

81) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

82) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Ver figura 1

Artículo 3.3.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

83) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² construidos.

84) Será necesario cubrir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, teniendo en cuenta las existentes en el viario o en áreas de aparcamiento limítrofes.

85) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

86) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 3.3.18. Condiciones estéticas

87) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

88) Condiciones generales:

a) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

c) En el caso de la tipología II, además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

d) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

e) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

f) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes de lanternos de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

g) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen lurzati-kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, apartatzeko eta maniobrak espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri; lurzatietan lehendik zeuden drainatze sistemak bere horretan mantendu edo horiek berriro modu egokian jarri behar dira.

89) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta "erakusleio" funtzioa duten lurzati baldintzak:

a) Koloreen eta materialen tratamendu unitarioa nabean eta bulegoen multzoan. Industria irudi "garbia" duten materialak erabiltzea gomendatzen da, kasurako beira eta xafla. Arreta berezia jarri behar da bideekin eta kanpo espazioekin fatxadak osatzen dituzten nabeetan.

b) Segurtasun elementuei proiektuan ematen zaien tratamendua bateratua eta integratua izan behar da, arotz lanekin eta fatxadekin; "a posteriori" irtenbideak ematea saihestu egin behar da.

c) Estalkietan klimatizazio ekipoak erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko sareekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

d) Estalki eta argizuloen tratamenduek eraikinaren bosgarren fatxadatzat jo behar dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argiztatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

4. ATALA - 1.5 ZONA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)

3.4.1 artikulua. Zonaren eremua

1.5 zona (KE) 1.5 etxadian gauzatuko da.

3.4.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

90) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

a) Biltegi erabilera, banaketa fisikoko logistikako azpisistemari dagokion jarduerak barne: biltegitratzea, ontziratzea, paketatzea, garraiatzea, mantenua...

b) Industria erabilera nagusia izango da, lehengaiak eraldatu edo berreraultzeko establezimenduak eta produktuak ekoiztu eta egin, konpondu, ontziratatu, garraiatu eta banatzekoak barne, bai eta industria jarduera osatzen duten funtzioak ere, hala nola, biltegitratzea eta handizkako merkataritza.

c) Garraibide arteko erabilera nagusia izango da, garraibideen artean (trena eta errepidea) salgaiak aldatzea ahalbidetzen duten terminal eta garraibide arteko nabeak barne.

91) Zona horretan erabilera bateragarriak izango dira:

a) Ibilgailuak konpontzeko lantegi eta lokalak, ordezkoko piezen edo makineria osagarrien lantegi eta lokalak.

b) Ibilgailuak erakutsi edo saltzeko lokalak, ordezkoko piezen edo makineria osagarrien lokalak.

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Instalazioaren edo instalazio multzoaren zaintzailearentzako etxebizitza, baldin eta lurzatiak gutxienez 3.000 m² baditu.

f) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

92) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera erai-kgarriak ez du gainditu behar etxadiaren guztizkoaren % 35.

93) Berariaz debekatuta dago azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretuan definitutako jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak instalatzea.

3.4.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilera gauzatzen dituzten jarduerak

94) Biltegitratzeko eta banaketa handiko enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

95) Karga zatikatuko eta karga osoko enpresak eta pakete eta mandatari enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

96) Garraio enpresa publikoak edo pribatuak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

97) Beste logistika enpresa batzuk.

Ibilgailu astunen alokairua, ibilgailu astunen gordailu eta garajeak, produktuak hautatze eta ontziratzea, eta oro har, salgaiak biltegitratu, gorde, zaindu eta banatzeari, garraioari eta hirugarren sektoreko era-

g) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

89) Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":

a) Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

b) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

c) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

d) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 4 -ZONA 1.5: CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI)

Artículo 3.4.1. Ámbito de la zona

La zona 1.5 (CLI) se desarrolla en la manzana 1.5.

Artículo 3.4.2. Usos predominantes y compatibles

90) Son usos predominantes:

a) Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

b) Será uso predominante el industrial, incluyendo establecimientos para la transformación o reutilización de primeras materias, la producción y elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución de productos, y aquellas funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como el almacenaje y el comercio mayorista.

c) Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y naves intermodales que permitan el trasbordo de mercancías entre modos de transporte (ferrocarril-carretera).

91) Serán usos compatibles en toda la zona:

a) Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

b) Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

e) Vivienda, para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m².

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

92) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35% del total en la manzana.

93) Queda expresamente prohibida la instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas definidas en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.

Artículo 3.4.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico e Industrial

94) Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

Incluidas oficinas y servicios propios.

95) Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquete y recaderos.

Incluidas oficinas y servicios propios.

96) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada.

Incluidas oficinas y servicios propios.

97) Otras empresas logísticas.

Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distri-

bileraren bestelako zerbitzuei lotutako erabilera guztiak, baldin ekoizpen funtzioetatik, bulegoetatik edota bezeroei arreta emateko tokietatik bereizitako espazio egokia behar badute.

98) Industria enpresen logistika zentroak.

Ekoizpeneko logistikako azpisistemaren berezko elementuak barne hartzen dituzte, hala nola: osagaiak muntatzea, margotzea, nahastea...

99) Eraldatzeko eta industria ekoizpeneko enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

100) Intermodalitatea.

Salgai unitizatuaren garraio bide arteko terminala (edukiontzia) instalazio osagarriak dituztela, garraio bide arteko nabeak, edukiontzien azalera biltegiatzea eta aurrekoei lotutako zerbitzu guztiak: garraio bide aldaketako (trena eta errepidea) zerbitzuak, edukiontzien zerbitzuak (alokairua, konponketa, gordailua...), zamaren zerbitzuak (zama unitateak bete eta hustea, biltegiatzea...) eta sare zerbitzuak (karga antolatzea, EDI, ...).

101) Bestelako erabilerak:

Aurreko zerrendan azaltzen ez diren eta Biltegiatze eta Zatikatzeko Zentroan erabiltzen diren ibilgailuentzako eta makineriarentzako zerbitzuak gauzatzen dituzten erabilera guztiak, ibilgailu astunen apar-kalekua barne.

102) Aurreko azpitaldeen jarduera osagarriak.

Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (azalera gutxienez 3.000 m koadrokoa duen instalazioaren edo instalazio multzoaren zainzailereentzako etxebizitza batera mugatua; etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du 129 m² baino gehiago izan).

3.4.4 artikulua. Gutxienezko lurzattia eta lur-zatitzeko baldintzak

Lurzatti eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzatti eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro koadro izan behar ditu.

b) Aurrealdeko muga guztiek gutxienez 20 metro izan behar dituzte.

c) Lurzatiaren forma 20 metroko diametroko zirkulua egiteko modukoa izango da.

d) Aurreko a), b) eta c) baldintzetatik salbuetsita daude, baldintza horiek bete gabe alboetako bi mugetan antolamendu errealetik kanpo ez dauden eraikinekin muga egiten duten lurzatiak.

3.4.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak

Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

a. I. tipologia:

Eraikuntza bakarrak edota modulu atxikiek osatutako pabilioiak, erabilera publikoko zordunketarekiko zerbitzu zerrendarekin.

b. II. tipologia:

Eraikuntza bakartuak lurzatti indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

3.4.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Honako proiektuak izapidetu ahalko dira:

103) Faseka gauza daitekeen etxaditar oso bati dagozkionak.

104) Gutxienezko lurzattien edo tamaina handiagoa duten lurzattien proiektuak, honako egoeretan:

a) Eraikuntza bakartuak, I. tipologiakoak nahiz II.ekoak, baldin dagoekin etxadia eraiki aurreko azterlanean adierazten diren lerroak-durak eta gainerako baldintzak errespetatzen badituzte (3.2.7 artikulua).

b) I. tipologiako modulu atxikigarriak, proiektuan edota unitateko ar-reproiektuan edota kokatzen den etxadiaren eraikuntza baino lehena-goko azterlanean ezaugarriak definituta dituztenak (3.2.7 artikulua)

105) Etxadi bakoitza tipologia bakar bati dagozkion instalazioekin gauzatu behar da.

3.4.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

106) Modulu atxikigarriek bete behar dituzten eraikuntza eta estetika baldintzak espezifikatzeko gara daitezke, PLAKo etxadi bakoitzaren emaitza unitarioa eta egokia izatea bermatzearen.

bución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

98) Centros logísticos de empresas industriales.

Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

99) Empresas de transformación y producción industrial.

Incluidas oficinas y servicios propios.

100) Intermodalidad.

Terminal Intermodal de mercancías unitizadas (contenedores) con instalaciones complementarias, naves intermodales, almacenaje en superficies de contenedores y todos aquellos servicios relacionados con los anteriores: servicios de trasbordo (ferrocarril-carretera), de contenedores (alquiler, reparación, depot., etc.), de la carga (llenado y vaciado de unidades de carga, almacenamiento, etc.) y servicios de red (organización de carga, EDI, etc.).

101) Otros usos.

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento, incluido el Aparcamiento de Vehículos Pesados.

102) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, baskula y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m². La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m² construidos).

Artículo 3.4.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus linderos frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Artículo 3.4.5. Tipologías de las edificaciones del Centro Logístico e Industrial

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. Tipología I:

Pabellones formados por una única edificación o por módulos adosados, con banda de servicio con servidumbre de uso público.

b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

Artículo 3.4.6. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

103) Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.

104) Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima, en los casos siguientes:

a) Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del Estudio Previo a la Edificación de la manzana correspondiente (art. 3.2.7.).

b) Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el Estudio previo a la edificación de la manzana en que se ubique (art.3.2.7.)

105) Cada manzana se desarrollará con instalaciones correspondientes a una sola tipología.

Artículo 3.4.7. Estudio previo a la Edificación de una zona o manzana

106) Podrán ser desarrollados para especificar las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada manzana de la PLA.

107) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

- a) fatxada nagusiko moduluak.
- b) bigarren mailako edo burualdeko fatxadako moduluak.
- c) ertzeko moduluak.

108) Moduluen baldintzak bete beharko dituzte, eta proiektu zehatz bakoitzean alda daitezkeen bigarren mailako elementuak (tximiniak, fatxada baoak, barne banaketa, materialak eta akaberak...) zehaztu behar dira.

3.4.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

109) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienezko tartea izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretara, gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

110) Jadanik dauden dorreek eta voltaje handiko lineak eragingo diote 1.5 etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

111) Xehetasuneko azterlan bidez (2.7 artikulua) etxadia aldazten bada, xehetasuneko azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.4.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

112) Logistika eta industria instalazioen fatxada lerrokadurek gutxienez 6 metroko atzera-ematea izan behar dute bidearekin (bai publikoa bai etxadizarren barrukoa) eta 4 metrokoa mugekin.

113) Eraikinen arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neur-tuta, gutxienez 8 metro izan behar ditu, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metro. Atal honetatik kanpo geratzen dira eraikin atxikiak edota modulu tipologiakoak.

114) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokadurek gutxienez 15 metroko atzera-ematea izan behar dute kanpoko lerrokadurekin.

3.4.10 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehienezko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera-emateei buruzko xedapenen aldi bereko aplikazioetik eratoritzen dena.

3.4.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadien azaleraren $0,7062 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

115) Elementu zenbakarriak. Multzo honetan sartzen dira:

a) Eraikineko solairu guztien azalera eraikigarri estali eta itxia, ematen zaien erabilera gorabehera.

b) Lurzatiko espazio libreen gaineko bigarren mailako eraikuntzak, betiere haien itxuratik eta erabilitako eraikuntza material eta sistemetatik modu iraunkorrean bolumen itxia finkatu dela ondoriozta badaiteke.

116) Elementu salbuetsiak. Multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

b) Nabeetatik kanpokoak diren biltegitratze eta fabrikatze ekipiak, hala nola siloak, tangak, hozte dorreak, bonbak, hodiak, tximiniak eta abar.

c) Eraikinaren instalazioek berezko dituzten elementuak: biltegitratze tangak, girotzaileak, eguzki energia atzitzeko panelak, tximiniak eta abar.

d) Makinerien instalazioetan behar diren plataformak ez dira zenbatuko, haiek kontrolatu eta konpontzeko aldi baterako erabilgarritasuna badute soilik.

e) Ataripeak eta arkupeuz osatutako solairu hutsak. Inolaz ere ezingo dira itxi, guztizko azalera eraikigarria gainditzekotan.

f) Eraikigarritasunaren zenbaketatik kanpo geratzen dira apar-kalekutarako, zamalanetarako eta makineriak instalatzeko sotoak eta erdisotoak.

3.4.12 artikulua. Altuera gehienez

117) Eraikuntzaren altuera gehienez: 15 m erlaitzaren altuerara. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean altuera handiagoa onartzen da, gehienez ere 20 metrokoa, etxadizarren eraikigarritasunaren % 20ra mugatuta.

107) Los módulos tipo adosables podrán ser de tres clases:

- a) módulos de fachada principal.
- b) módulos de fachada secundaria o testero.
- c) módulos de esquina.

108) Deberá cumplir las condiciones de los módulos, especificando los elementos secundarios modificables en cada proyecto concreto (chimeneas, huecos de fachada, distribución interior, materiales y acabados, etc.)

Artículo 3.4.8. Posición de la edificación

109) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

110) La manzana 1.5 está afectada por las torres y la línea de alta tensión existentes. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

111) En caso de modificación de una manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E.D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Artículo 3.4.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

112) Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas e industriales tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior a las supermanzanas, y 4 m respecto a linderos.

113) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

114) Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

Artículo 3.4.10. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

Artículo 3.4.11. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el $0,7062 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la superficie de las manzanas.

115) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

a) La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

116) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

b) Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.

c) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

d) Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

e) Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

f) Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

Artículo 3.4.12. Altura máxima

117) Altura máxima de la edificación: 15 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la supermanzana.

118) Altuera hori teknologia arrazoiengatik (biltegitratze automatizata edo bestelakoak) gehitu ahalko da, LIZaren guztizko garaieraren % 15eko muga dagoela.

3.4.13 artikulua. Tarteko solairuen edo bulegotarako edo biltegitarako solairuen aukera

119) Lau tarteko solairu edo bulego solairu bitarte onartzen dira, eraikinaren oineko % 25ean. Eraikigarritasunaren aldetik zenbakarriak dira.

120) Tarteko solairuaren altuera: 2.50 m (librea) gutxienez, logistika eta industria eraikinetan eta bulego eraikinetan.

3.4.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 6 m bitarte onartzen dira. Zenbakarriak dira eraikigarritasunaren aldetik, aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak izan ezik.

3.4.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

121) Antolamendua dagokion proiektuan edo xehetasunezko azterlanean zehaztuko da.

122) Erabilera onargarriak: aparkalekua, lorategiak, azalera biltegitratzea, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

123) Etxadi osoak lorategiko tratamendu bateratua izan behar du, eraikinaren multzoari kalitatezko espazio ingurunea emateko.

3.4.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

124) Hegalkin onargarriak, erantsita dagoen eskeman zehazten direnak.

125) Markesinek gehienez 6 metroko hegalkina eduki ahalko dute.

126) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

Ikusi 1. irudia

3.4.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

127) Aparkalekuen gutxienezko plaza kopurua honako hau izango da: plaza bat 100 m² eraiki bakoitzeko.

128) Beharrezkoa izango da lurzatiaren barruan kopuru hori lortu artean beharrezko diren aparkaleku plazak betetzea, bidean edota mugakide diren aparkaleku eremuetan daudenak kontuan hartuta.

129) Aparkaleku plazak zenbatzeko, zenbakarria izango da helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia.

130) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.4.18 artikulua. Baldintza estetikoak

131) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo urbanizazio lanen elementu publiko nahiz pribatuotarako. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

b) Diseinu Gida, kasu horretan, eremu horietan nahitaez betetzeko araudi bihurtuko da, eta hemen ezarritako baldintzak ordezkatu edo osatuko ditu.

132) Baldintza orokorrak:

a) Kale batera baino gehiagotara (oinezkoentzako bada ere) ematen duen aurrealdea duten lurzatiotako eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Bide publikoetako lurzatiotan, gainera, perimetro hesiak diseinu bateratua izan behar du. Merkataritza arrazoiak direla medio, lurzati jakin baten itxurako tratamendu propioa onartuko da.

c) II. tipologiakoetan gainera, perimetro itxiturak diseinu bateratua izan behar du, gutxienez etxadi bakoitzean. Merkataritza arrazoiak direla medio, etxadi jakin baten itxurako tratamendu propioa onartuko da, baldin etxadi osoan aplikatu badaiteke.

d) Instalazio lagungarriak eta instalazio osagarriak akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetikaren mailakoa. Horretarako, elementu horiei eraikin nagusiko kalitate maila bera eman beharko zaie.

118) Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15% de la superficie total del CLI.

Artículo 3.4.13. Posibilidad de entreplanta o plantas de oficinas o almacenes

119) Admisibles hasta cuatro entreplantas o plantas de oficinas, en un 25% de la planta de la edificación. Computables a efectos de edificabilidad.

120) Altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios logísticos, industriales y oficinas.

Artículo 3.4.14. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Artículo 3.4.15. Superficie libre de parcela

121) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

122) Usos admisibles: aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

123) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Artículo 3.4.16. Vuelos y muelles

124) Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

125) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

126) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Ver figura 1

Artículo 3.4.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

127) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² construidos.

128) Será necesario cubrir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, teniendo en cuenta las existentes en el viario o en áreas de aparcamiento limítrofes.

129) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

130) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 3.4.18. Condiciones estéticas

131) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

132) Condiciones generales:

a) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

c) En el caso de la tipología II, además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

d) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

e) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumentria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debekatuta dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

f) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumentren diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienezko hondoa 6 metrokoa duten alboko fatxadek (eraikuntza leerotik neurtzen hasita) osatutakoak.

g) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen lurzatiaren kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, apartatzeko eta maniabrako espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri; lurzatiaren lehendik zeuden drainatze sistemak bere horretan mantendu edo horiek berriro modu egokian jarri behar dira.

133) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta "erakusleiho" funtzioa duten lurzatiaren baldintzak:

a) Koloreen eta materialen tratamendu unitarioa nabean eta bulegoen multzoan. Industria irudi "garbia" duten materialak erabiltzea gomendatzen da, kasurako beira eta xafla. Arreta berezia jarri behar da bideekin eta kanpo espazioekin fatxadak osatzen dituzten nabeetan.

b) Segurtasun elementuei proiektuan ematen zaien tratamendua bateratua eta integratua izan behar da, arotz lanekin eta fatxadekin; "a posteriori" irtenbideak ematea saihestu egin behar da.

c) Estalkietan klimatizazio ekipoak erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko sareekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

d) Estalki eta argizuloen tratamenduek eraikinaren bosgarren fatxadatzat jo beharko dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argiztatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

5. ATALA - 2. ZONA: ZERBITZU ZENTROA (ZZ)

3.5.1 artikulua. Zonaren eremua

Zerbitzu Zona (ZZ), hots, 2. zona, 1.1, 1.2, 1.3, 1.10, 2 eta 3 etxadietan eta superretxadietan gauzatzen da.

3.5.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Erabilera nagusi eta bateragarriak izango dira, lehenik eta behin, enpresentzako zerbitzu zentro baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikoak. Bigarren, erabilera nagusi eta bateragarri izango dira ibilgailuentzako zerbitzu zentro baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikoak. Hirugarren, erabilera nagusi eta bateragarri izango dira pertsonentzako zerbitzu zentro (plataformako langileentzat, bisitari garraiolarientzat edota zerbitzu eskaintzak erakarritako trafikoaentzat) baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikoak. Horietatik, honako hauek azpimarra daitezke:

a) Merkataritza, ibilgailuen erakusketako eta salmentako lokalak barne.

b) Bulegoak.

c) Jostetarakoa.

d) Garajea edo aparkalekua.

e) Irakaskuntzako, laguntzako, kiroleko, gizarteko eta kulturako eta administrazioko ekipamenduak.

f) Biltegiak.

g) Paketatzeen edota eraldatze txikien industria jarduerak.

h) Erregaiz hornitzea.

i) Ibilgailu astunen aparkalekua, dagozkion zerbitzuekin, hots: aldagelak, bulegoak, armairuak, auto garbiketak, lantegi erantsiak, basculak ...

j) Ibilgailuak konpontzeko lantegiak, lantegi espezializatuak, ibilgailuen azterketa teknikoak ...

k) Ibilgailuen erakusketako eta salmentako lokalak.

l) Zerbitzugunea, erabilera elkartuekin, hots: erregaiekin zerbitzua, airea eta olioak, hornigai eta lubrifikatzaileen salmenta ...

m) Sukaldaritza, merkataritza elkartua, ostalaritza, administrazio bulegoak ...

2) Era berean, 2. zonako erabilera nagusi eta bateragarritzat jotzen diren 1. zonari dagozkionak, garraiobide arteko modua izan ezik.

e) El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

f) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

g) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

133) Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":

a) Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

b) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

c) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

d) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 5: ZONA 2: CENTRO DE SERVICIOS (CS)

Artículo 3.5.1. Ámbito de la zona

La zona 2, Centro de Servicios (CS), se desarrolla en las supermanzanas y manzanas 1.1, 1.2, 1.3, 1.10, 2 y 3.

Artículo 3.5.2. Usos predominantes y compatibles

1) Los usos predominantes y compatibles serán, en primer lugar, los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las Empresas. En segundo lugar, también serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios al Vehículo. En tercer lugar, serán usos predominantes y compatibles los usos de interés público y social específicos de un Centro de Servicios a las personas, trabajadores de la Plataforma, visitantes transportistas o tráfico atraído por la oferta de servicios. Entre todos ellos, pueden señalarse los siguientes:

a) Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.

b) Oficinas.

c) Recreativos.

d) Garaje-aparcamiento.

e) Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socio-culturales y administrativos.

f) Almacenes.

g) Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.

h) Suministro de carburantes.

i) Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.

j) Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.

k) Locales de exposición y venta de vehículos.

l) Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.

m) Restauración, comercio asociado, hostelería, oficinas administrativas, etc.

2) Se considerarán igualmente como usos predominantes y compatibles de la Zona 2 los correspondientes a la Zona 1 a excepción del intermodal.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehienezko azalera eraikigarriak ez du gainditu behar etxaditza edo etxadi bakoitzaren gutxiokoaren % 35.

4) Berariaz debekatuta dago azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretuan definitutako jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak instalatzea.

3.5.3 artikulua. Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Administrazio zentroa eta kontratazio lonja.

Sozietate kudeatzailearen administrazio zentroa, bulegoak, erabilera anitzeko aretoak, kontratazio lonja, bilera eta atsedeen aretoak...

2) Barne administrazioa eta enplegatuen etxebizitzak.

Barne zaintza, harrera eta informazioa, mantentze eta garbiketa zerbitzuak...

3) PLAREN enpresetarako zerbitzu publikoak.

Posta eta telegrafoak, telefonoa eta telexa, polizia, suhiltzaileak...

4) PLAREN erabiltzaileentzako oinarritzko zerbitzu publikoak.

Osasun zentroa, lehen sorospenetako zentroa, zaintzaileentzako tokia, enplegu bulegoa, kultura eta kirol ekipamendua, komunak, aldagelak eta abar.

5) Zerbitzu pertsonaletako jarduera pribatuak.

Kafetegiak, sukaldaritza, hotelak, jostetako zentroak eta joko aretoak, garbitegia, ile apaindegia, botika, banka zerbitzuak, ikusizunetarako lokalak eta abar.

6) PLAREN erabiltzaileentzako eta langileentzako txikizkako merkataritza.

Supermerkatua, ehun merkataritza, prentsa, liburu denda, estankoa, bideo kluba eta abar.

7) Merkataritzaren jarduera osagarriak, merkataritzako tresnariaren erakusketa eta salmenta.

Ekipoak mantentzea eta konpontzea, bilgarriak konpontzea ...

8) Garraioaren jarduera osagarriak.

Konponketa lantegiak, hozkailu-ibilgailuentzako laguntza, ibilgailuen azterketa teknikoa, pneumatikoen konponketa eta salmenta, ibilgailu eta ordezkoko piezen erakusketa eta salmenta, garabi zerbitzua, garbiketa zerbitzuak, baskula...

9) PLAREN interes publikoko eta sozialeko zerbitzuen beste erabilera batzuk.

Aurreko zerrendan sartzen ez diren erabilera guztiak, betiere PLAREN erabiltzaile diren ibilgailu, gidari, enpresa eta langileei eta erabilitako ibilgailu eta makineriari zerbitzuak eskaintzen badizkiete.

10) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak.

Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (azalera gutxienez 3.000 m koadrokoa duen instalazioaren edo instalazio multzoaren zainzailearentzako etxebizitza batera mugatua; etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du 129 m² baino gehiago izan). Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du 129 m² baino gehiago izan).

11) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

Zerbitzu osagarriak barne, kasurako, kontrol etxola, aldagelak eta komunak, garbiketa automatikoa eta abar.

12) Garraiobide arteko modua izan ezik, 1. zonan definitutako jarduerak.

3.5.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 500 metro koadro izan behar ditu.

b) Aurrealdeko muga guztiek gutxienez 20 metro izan behar dituzte.

c) Lurzatiaren formak 35 metroko diametroko zirkulua egitea ahalbidetu behar du.

d) Aurreko a), b) eta c) baldintzetatik salbuetsita daude, baldintza horiek bete gabe alboetako bi mugetan antolamendu errealetik kanpo ez dauden eraikinekin muga egiten duten lurzatiak.

3.5.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Honako proiektuak izapidetu ahalko dira:

a. Faseka gauza daitekeen Zerbitzu Zentroaren Zona osoari dagozkio.

3) La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 35 % del total en cada supermanzana o manzana.

4) Queda expresamente prohibida la instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas definidas en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.

Artículo 3.5.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro de Servicios

1) Centro administrativo-lonja de contratación.

Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.

2) Administración interior y viviendas de empleados.

Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.

3) Servicios públicos a las empresas de la PLA.

Correos y telégrafos, teléfono y telex, policía, bomberos, etc.

4) Servicios públicos básicos para los usuarios de la PLA.

Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.

5) Actividades privadas de servicios personales.

Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.

6) Comercio minorista para trabajadores y usuarios de la PLA.

Supermercado, comercio textil, prensa, librería, estanco, video-club, etc.

7) Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utillaje comercial.

Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.

8) Actividades auxiliares del transporte.

Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

9) Otros usos de servicios de interés público y social de la PLA.

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores usuarios de la PLA y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.

10) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras, báscula y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m². La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m² construidos).

11) Aparcamiento de vehículos pesados.

Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios y aseos, lavado automático, etc.

12) Las actividades definidas en la Zona 1, a excepción del intermodal.

Artículo 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 15 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 35 metros de diámetro.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Artículo 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

a. Correspondientes a la totalidad de la Zona del CS, desarrollable por fases.

b. Zerbitzu Zentroko alde zurretiko xehetasunezko azterlanean zehaztu direnak betetzen dituztenak (3.3.6 artikulua).

c. Faseka gauza daitekeen eta 1. zonako erabilera hartzeko den etxadi oso bati dagozkionak.

3.5.6 artikulua. ZZko zonaren xehetasunezko azterlana

1) Ez da beharrezkoa izango hura egitea, antolamenduan definitutako eremu bakoitzerako proiektu edota aurreproiektu unitarioa izanez gero. Hona hemen eremu horiek:

2) Mendebeldeko eremua: 1.1, 1.2, 1.3 eta 3 etxadiak.

3) Ekialdeko eremua: 1.10 eta 2 etxadiak

4) Bestela, xehetasunezko azterlanak honakoak eduki beharko dituzte gutxienez:

a) Zonako erabilera eta jardueren programa.

b) Zonako lur-zatitzea, halakorik izanez gero.

c) Eraikuntzen kokapena eta haien bolumenaren banaketa.

d) Etxaditzarraren barruko bideak.

e) Aparkalekuetako eta eraikuntzen arteko espazioetako zerbitzu zerrenden antolamendua.

3.5.7 artikulua. Eraikinaren kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienezko tartea izan behar dituzte kanpoko lerrokatutara, gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

2) Jadanik dagoen voltaje handiko lineak eragingo dio 1.2 etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

3) Xehetasunezko azterlanaren bidez (2.7 artikulua) etxaditzar baten antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokatuta berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.5.8 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

1) Fatxada lerrokatutako gutxienez 6 metroko atzera-ematea izan behar du bidearekin (bai publikoa bai superretxadien barrukoa) eta, 4 metrokoa, mugekin.

2) Horrez gain, 1.1, 1.2 eta 1.10 etxadietan eta 2 etxaditzarrean, N-1 eta A-4304 errepeideen eta A-68 autobidearen eraikuntzako atxikipen mugak mugatzen ditu atzera-emateak.

3) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokatutako gutxienez 15 metroko atzera-ematea izan behar du kanpoko lerrokatutako.

4) Zerbitzuguneko eraikuntzak jardueraren kanpo mugarekiko 4 metroko gutxienezko atzera-ematearekin jarri behar dira.

3.5.9 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera-ematei buruzko xedapenen aldi bereko aplikaziotik eratortzen dena.

3.5.10 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadien azalaren 0,7239 m²/m².

5) Elementu zenbakarriak. Multzo honetan sartzen dira:

a) Eraikineko solairu guztien azalera eraikigarri estali eta itxia, ematen zaien erabilera gorabehera.

b) Lurzati espazio libreen gaineko bigarren mailako eraikuntzak, betiere haien itxuratik eta erabilutako eraikuntza material eta sistemetatik modu iraunkorrean bolumen itxia finkatu dela ondoriozta badaiteke.

6) Elementu salbuetsiak. Multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

b) Nabeetatik kanpokoak diren biltegiak eta fabrikatze ekipiak, hala nola siloak, tangak, hozte dorreak, bonbak, hodiak, tximiniak eta abar.

c) Eraikinaren instalazioek berezko dituzten elementuak: biltegiak, tangak, girozailak, eguzki energia atzitzeko panelak, tximiniak eta abar.

d) Makinerien instalazioetan behar diren plataformak ez dira zenbatuko, haiek kontrolatu eta konpontzeko aldi baterako erabilgarritasuna badute soilik.

e) Ataripeak eta arkupeuz osatutako solairu hutsak. Inolaz ere ezingo dira itxi, guztizko azalera eraikigarria gainditzekotan.

b. Los que cumplan las especificaciones del Estudio Previo de Detalle de la Zona del CS. (art.3.3.6).

c. Correspondientes a la totalidad de una manzana destinada a albergar usos de la zona 1, desarrollable por fases.

Artículo 3.5.6. Estudio de Detalle de la Zona del CS

1) No será necesaria su redacción en los casos en que se disponga de un proyecto o anteproyecto unitario para cada uno de los dos ámbitos definidos en la ordenación:

2) Ámbito oeste: manzanas 1.1, 1.2, 1.3 y 3.

3) Ámbito este: manzanas 1.10 y 2.

4) En caso contrario, el Estudio de Detalle deberá contener, como mínimo:

a) Programa de usos y actividades de la Zona.

b) Parcelación de la Zona, en su caso.

c) Posición de las edificaciones y distribución de su volumen.

d) Viales interiores de la supermanzana.

e) Organización de las bandas de servicio de los aparcamientos y de los espacios entre edificaciones.

Artículo 3.5.7. Posición de la edificación

1) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) La manzana 1.2 está afectada por la línea de alta tensión existente. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

3) En caso de modificación de la ordenación de una supermanzana mediante Estudio de Detalle (art. 2.7), dicho E.D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones de las mismas.

Artículo 3.5.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

1) Las alineaciones de fachadas tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario, tanto público como interior de supermanzana, y 4 m respecto a linderos.

2) En las manzanas 1.1, 1.2, 1.10 y en la supermanzana 2, además, los retranqueos están limitados por la afeción del límite de edificación de las carreteras N-1, A-4304 y la Autopista A-68.

3) Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 15 m respecto de las alineaciones exteriores.

4) Las edificaciones de la estación de servicio se situarán con un retranqueo mínimo de 4 m al límite exterior de la actuación.

Artículo 3.5.9. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

Artículo 3.5.10. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,7239 m²/m² de la superficie de las manzanas.

5) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

a) La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

6) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

b) Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.

c) Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

d) Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.

e) Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que supongan rebasar la superficie total edificable.

f) Eraikigarritasunaren zenbaketatik kanpo geratzen dira aparkalekutarako, zamalanetarako eta makineriak instalatzeko sotoak eta erdisotoak.

3.5.11 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

1) Altuera gehienez: PLaren eraikin enblematikoetan (merkataritzako administrazio zentroa eta hotela), erlaitzaren altuerara 35 m. Eraikin enblematiko horien oinplanoko proiektzioak ezingo du gainditu ZZren guztizko azaleraren % 25. ZZko gainerako eraikinetan, gehienezko altuera 15 metrokoa izango da.

2) Solairuen oinaren altuera gutxienez: 2,70 m libre

3) Solairu kopurua, gehienez: 12 solairu, PLren eraikin enblematikoetan (merkataritzako administrazio zentroa eta hotela).

4) PLren gainerako elementu enblematikoetan (mugarriak, dorreak...) eta teknologia baliabideek salbuespenetan altuera hori gainditu ahaliko dute.

5) Logistika eta industria erabileretarako, 3.2.12 eta 3.2.13 artikuluetan erabilera horietarako definitutako aplikatuko da.

3.5.12 artikulua. Barruko patioak

1) Barruko patio edota oinezkoentzako pasabide estaliak sarzea onartuko da.

2) Patio horiek, aireztatzeak badira, argizulo zeharrargitsuen bidez babestu eta estali ahaliko dira, giro baldintzak hobetzeko. Ez dira zenbakarriak izango eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.5.13 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

1) Eraikin enblematikoetan (merkataritzako administrazio zentroa eta hotela) sestra azpitik 9 m bitarte onartzen dira, eta gainerako erabileretan sestra azpitik 6 m.

2) Zenbakarriak dira eraikigarritasunaren aldetik, aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak izan ezik.

3.5.14 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

1) Antolamendua dagokion proiektuan edo xehetasunezko azterlanean zehaztuko da.

2) Eraikin onargarriak: aparkalekua, zerbitzu etxolak eta azpiegituren instalazioak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

3) PLako erabilera enblematikoak hartzen dituzten zona edo etxadiek lorategiko tratamendu unitarioa izan behar dute, multzo eraikiari kalitatezko espazio ingurunea emango diona.

3.5.15 artikulua. Hegalkinak eta nasak

1) Hegalkin onargarriak, erantsita dagoen eskeman zehazten direnak.

2) Markesinek 6 metroko hegalkina eduki ahaliko dute gehienez.

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

Ikusi 1. irudia

3.5.16. artikulua. Aparkalekuak

1) Aparkalekuetako sarbide, bolumen eta eraikuntza arauen baldintzen aldetik, eraikuntzarako baimena eskatzen den unean indarrean dauden udal araudiak beteko dira.

2) Eraikin enblematikoetan aparkalekuen gutxienezko plaza kopurua (administrazio eta merkataritza zentroa, hotela, zerbitzugunea...) plaza batekoa izango da 35 m² eraiki bakoitzeko, eta gainerako erabileretan, ordea, 100 m² eraiki bakoitzeko plaza batekoa.

3) Beharrezkoa izango da lurzatiaren barruan kopuru hori lortu artean beharrezko diren aparkaleku plazak betetzea, bidean edota mugakide diren aparkaleku eremuetan daudenak kontuan hartuta.

4) Aparkaleku plazak zenbatzeko, zenbakarria izango da helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera gutzia.

5) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.5.17 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahaliko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo urbanizazio lanen elementu publiko nahiz pribatuetarako. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

f) Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

Artículo 3.5.11. Altura máxima y número máximo de plantas

1) Altura máxima: 35 m a la altura de la cornisa, en los edificios emblemáticos de la PLA (centro administrativo comercial y hotel). La proyección de estos edificios emblemáticos, en planta no podrá superar el 25% de la superficie total del CS. En el resto de las edificaciones del CS, la altura máxima será de 15 m.

2) Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre

3) Número máximo de plantas: 12 plantas, en los edificios emblemáticos de la PL (centro administrativo y comercial y hotel).

4) Los demás elementos emblemáticos de la PL (hitos, torres, etc.) y los medios tecnológicos podrán superar excepcionalmente esta altura.

5) Para los usos logísticos e industriales se aplicará lo definido en los artículos 3.2.12 y 3.2.13 para dichos usos.

Artículo 3.5.12. Patios interiores

1) Será admisible la inclusión de patios interiores o corredores peatonales cubiertos.

2) Estos patios, si son de ventilación, podrán ser protegidos y cubiertos mediante lucernarios translúcidos para mejora de sus condiciones ambientales, sin que contabilicen a efectos de edificabilidad.

Artículo 3.5.13. Sótanos y semisótanos

1) Admisibles hasta 9 m bajo rasante en los edificios emblemáticos (centro administrativo comercial y hotel) y de hasta 6 m bajo rasante en los demás usos.

2) Serán computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Artículo 3.5.14. Superficie libre de parcela

1) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

2) Edificaciones admisibles: aparcamiento, casetas de servicios e instalaciones de infraestructuras (no computables a efectos de edificabilidad).

3) Las zonas o manzanas que alberguen los usos emblemáticos de la PLA deberán tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Artículo 3.5.15. Vuelos y muelles

1) Cuerpos volados admisibles, los indicados en el esquema adjunto.

2) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

3) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Ver figura 1

Artículo 3.5.16. Aparcamiento

1) Se cumplirá la normativa municipal que pueda existir en el momento de solicitud de licencia de construcción en lo referente a condiciones de acceso, volumen y normas constructivas de aparcamientos.

2) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² de edificación construidos en los edificios emblemáticos (centro administrativo y comercial, hotel, estación de servicio, etc.) y de una plaza por cada 100 m² construidos en los demás usos.

3) Será necesario cubrir en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias hasta alcanzar esta dotación, teniendo en cuenta las existentes en el viario o en áreas de aparcamiento limítrofes.

4) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

5) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 3.5.17. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos Técnicos o de Edificación.

b) Diseinu Gida, kasu horretan, eremu horietan nahitaez betetzeko araudi bihurtuko da, eta hemen ezarritako baldintzak ordezkatu edo osatuko ditu.

2) Baldintza orokorrak:

a) Kale batera baino gehiagotara (oinekoentzako bada ere) ematen duen aurrealdea duten lurzatiak eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Bide publikoetako lurzatietan, gainera, perimetro hesiak diseinu bateratua izan behar du. Merkataritza arrazoiak direla medio, lurzati jakin baten itxiturako tratamendu propioa onartuko da.

c) II. tipologiakoetan gainera, perimetro itxiturak diseinu bateratua izan behar du, gutxienez etxadi bakoitzean. Merkataritza arrazoiak direla medio, etxadi jakin baten itxiturako tratamendu propioa onartuko da, baldin etxadi osoan aplikatu badaiteke.

d) Instalazio lagungarriak eta instalazio osagarriak akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetikaren mailakoa. Horretarako, elementu horiei eraikin nagusiko kalitate maila bera eman beharko zaie.

e) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumentria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debekatuta dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak biltan jartzea.

f) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumentren diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienezko hondoa 6 metrokoa duten alboko fatxadak (eraikuntza leertatik neurtzen hasita) osatutakoak.

g) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen lurzati kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrarako espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri; lurzatietan lehendik zeuden drainatze sistemak bere horretan mantendu edo horiek berriro modu egokian jarri behar dira.

3) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta "erakusleiho" funtzioa duten lurzati baldintzak:

a) Koloreen eta materialen tratamendu unitarioa nabean eta bulegoen multzoan. Industria irudi "garbia" duten materialak erabiltzea gomendatzen da, kasurako beira eta xafila. Arreta berezia jarri behar da bideekin eta kanpo espazioekin fatxadak osatzen dituzten nabeetan.

b) Segurutasun elementuei proiektuan ematen zaizen tratamendua bateratua eta integratua izan behar da, arotz lanekin eta fatxadekin; "a posteriori" irtenbideak ematea saihestu egin behar da.

c) Estalkietan klimatizazio ekipoa erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko sareekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

d) Estalki eta argizuloen tratamenduek eraikinaren bosgarren fatxadatzat jo beharko dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argiztatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

6. ATALA - 3 ZONA: MERKATARITZA EKIPAMENDUA (ME)

3.6.1 artikulua. Zonaren eremua

3. zona (ME) 8. etxadian gauzatuko da.

3.6.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

a) Merkataritzakoa izango da erabilera nagusia, sukaldaritzako, merkataritzako, informazioko, administrazioko eta kudeaketako jarduerak, finantza eta bestelako bitartekaritzako jarduerak, aseguru jarduerak eta abar barne.

2) Zona horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Bulegoak.

b) Jostetarako lekuak.

c) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

d) Gizarte ekipamenduak.

e) Etxebizitza, instalazioaren zaintzaileentzako.

f) Zerbitzu teknikoak.

g) Zerbitzuen eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoak, araztea ...) eta dagozkien sarbideak.

h) Ibilgailu arinentzako aparkalekua.

b) La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

c) En el caso de la tipología II, además, el cerramiento perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo, en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada manzana, siempre que sea posible aplicarlo a la totalidad de dicha manzana.

d) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

e) El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

f) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes de lanterneros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

g) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

3) Condiciones de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de "Escaparate":

a) Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

b) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

c) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

d) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 6 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona

La zona 3 (EC) se desarrollará en la manzana 8.

Artículo 3.6.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

a) Será uso predominante el comercial, incluyendo las actividades de restauración, comercio, información, administración-gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Oficinas.

b) Recreativos .

c) Servicios a las empresas y a las personas.

d) Equipamientos sociales.

e) Vivienda, para guardería de instalación.

f) Servicios técnicos.

g) Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

h) Aparcamiento de vehículos ligeros.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehienezko azalera eraikigarriak ez du gainditu behar etxaditza edo etxadi bakoitzaren guztizkoaren % 35.

3.6.3 artikulua. Hirugarren sektoreko (merkataritza) erabilera gauzatzen dituzten jarduerak

1) Sukaldaritza

Sukaldaritzarako, kafetegitarako edota jatetxetarako eraikina.

2) Merkataritza

Txikizkako merkataritza, modu guztietan.

3) Aurreko azpitaldeetako erabilera osagarriak eta instalazioak

Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioaren edota instalazio multzoaren zaintzailearentzako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du 129 m² baino gehiago izan).

3.6.4 artikulua. Gutxienezko lurzattia eta lur-zatitzeko baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro koadro izan behar ditu.

b) Aurrealdeko muga guztiek gutxienez 20 metro izan behar dituzte.

c) Lurzatiaren forma 20 metroko diametroko zirkulua egiteko modukoa izango da.

d) Aurreko a), b) eta c) baldintzetatik salbuetsita daude, baldintza horiek bete gabe alboetako bi mugetan antolamendu errealetik kanpo ez dauden eraikinekin muga egiten duten lurzatiak.

3.6.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Etxadi osorako proiektu bakarria izapidetu beharko da, faseka gauza daitekeena.

3.6.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienezko tartekak izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretar, gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

2) Dorreak eta lurzattia iparretik hegora zeharkatzen duen voltaje handiko lineak eragiten diote 8. etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

3) Xehetasunezko azterlan bidez (2.7 artikulua) etxadiaren antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartekak.

3.6.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

1) Merkataritza ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 metroko atzera-ematea izan behar dute bide publikoarekin eta 4 metrokoa mugekin.

2) Eraikinen arteko tartekak, fatxada lerroarekiko elkarzut neurritan, gutxienez 8 metro izan behar ditu, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metro.

3.6.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehienezko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera-emateei buruzko xedapenen aldi bereko aplikaziotik eratoritzen dena.

3.6.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azalaren 0,5 m²/m². Irabazteko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da zenbakarria guztizko eraikigarritasunean.

3.6.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

1) Eraikuntzaren altuera gehienez: 12 m erlaitzaren altuerara. Eraikinaren oinplanoko proiektzioak ezin izango du etxadiaren guztizko azalaren % 25 gainditu.

2) Solairuen oinaren altuera gutxienez: 2,70 m libre.

3) Solairu kopurua, gehienez: 3.

3.6.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestraperan 9 m bitarte onartzen dira. Zenbakarriak dira eraikigarritasunaren aldetik, aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak izan ezik.

3) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35% del total en cada supermanzana o manzana.

Artículo 3.6.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario Comercial

1) Restauración

Edificación destinada a la restauración, cafetería y/o restaurante.

2) Comercial

Comercio al pormenor en sus distintas formas.

3) Actividades auxiliares e instalaciones de los subgrupos anteriores

Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y viviendas de empleados (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m² construidos).

Artículo 3.6.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Artículo 3.6.5. Condiciones específicas de tramitación

Deberá tramitarse un solo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

Artículo 3.6.6. Posición de la edificación

1) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) La manzana 8 está afectada por la torre y la línea de alta tensión existente que cruza la parcela de norte a sur. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

3) En caso de modificación de la ordenación de la manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E.D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Artículo 3.6.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

1) Las alineaciones de fachadas del equipamiento comercial tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

2) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior.

Artículo 3.6.8. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

Artículo 3.6.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,5 m²/m² de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

Artículo 3.6.10. Altura máxima y número máximo de plantas

1) Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa. La proyección de la edificación en planta no podrá superar el 25 % de la superficie total de la manzana.

2) Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre.

3) Número máximo de plantas: 3.

Artículo 3.6.11. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 9 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

3.6.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

1) Antolamendua dagokion proiektuan edo xehetasunezko azterlanean zehaztuko da.

2) Erabilera onargarriak: ibilgailu arinen aparkalekua, lorategiak, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

3) Etxadi osoak lorategiko tratamendu bateratua izan behar du, eraikinaren multzoari kalitatezko espazio ingurunea emateko.

3.6.13 artikulua. Hegalkinak

1) Hegalkinen luzera ez da mugatzen, eta O-1 Antolamendua Planoan (kalifikazioa, lurraren erabilera eta antolamendua) zehaztutako lerrokadura eta atzera-emateetara doitu behar dira.

2) Markesinek 6 metroko hegalkina eduki ahalko dute gehienez.

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

3.6.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxienezko plaza kopurua honako hau izango da: plaza bat 35 m² eraiki bakoitzeko. Aparkaleku horiek ezin izango dute etxadiaren gutzitako azalaren % 20 gainditu, lurgainekoak bada.

2) Beharrezkoa izango da etxadiaren barruan dauden aparkaleku plaza guztiak betetzea.

3) Aparkaleku plazak zenbatzeko, zenbakarriak izango da helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia.

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak izango eraikigarritasunaren ondorioetarako.

3.6.15 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahal izango ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo urbanizatze lanen elementuetarako, publikoak zein pribatuak izan. Nahitaezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

b) Diseinu Gida, kasu horretan, eremu horietan nahitaez betetzeko araudi bihurtuko da, eta hemen ezarritako baldintzak ordezkatu edo osatuko ditu.

2) Baldintza orokorrak:

a) Eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Perimetro itxiturak egiten badira, diseinu bateratua izan beharko dute.

c) Instalazio lagungarriak eta instalazio osagarriak akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetikaren mailakoa. Horretarako, elementu horiei eraikin nagusiko kalitate maila bera eman beharko zaie.

d) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumentria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debekatuta dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistartzea.

e) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenten diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienezko hondoa 6 metrokoa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik neurtzen hasita) osatutakoak.

f) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen lurzatiaren kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrak espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri; lurzatiaren lehendik zeuden drainatze sistemak bere horretan mantendu edo horiek berriro modu egokian jarri behar dira.

g) Segurtasun elementuei proiektuan ematen zaien tratamendua bateratua eta integratua izan behar da, arrotz lanekin eta fatxadekin; "a posteriori" irtenbideak ematea saihestu egin behar da.

h) Estalkietan klimatizazio ekipoa erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko saretekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

i) Estalki eta argizuloen tratamenduek eraikinaren bosgarren fatxadatzat jo beharko dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argiztatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

Artículo 3.6.12. Superficie libre de parcela

1) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

2) Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

3) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Artículo 3.6.13. Vuelos

1) No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

3) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Artículo 3.6.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

2) Será necesario cubrir la totalidad de la dotación de aparcamiento en el interior de la manzana.

3) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

4) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 3.6.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertirá en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.

c) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

e) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes de lanterneros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

f) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.

g) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

h) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando el conjunto.

i) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

7. ATALA – 4 ZONA: GIZARTE EKIPAMENDUA (GE)

3.7.1 artikulua. Zonaren eremua

4. zona (GE) 9. etxadian gauzatuko da.

3.7.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

Erabilera nagusiak dira irakaskuntzakoak, laguntzakoak eta gizarte eta kulturakoak.

2) Zona horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Kafetegia.

b) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

c) Administrazio bulegoak eta laguntza zerbitzuak.

d) Instalazioaren zaintzailearentzako etxebizitza.

e) Zerbitzuen eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea ...) eta dagozkien sarbideak.

f) Ibilgailu arinentzako aparkalekua.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehienezko azalera erai-kigarriak ez du gainditu behar etxadiaren guztizkoaren % 35.

3.7.3 artikulua. Gizarte ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Hezkuntza

2) Laguntza

3) Gizarte eta kultura

4) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak

Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioaren edota instalazio multzoaren zaintzailearentzako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera erai-kiak ezin du 129 m² baino gehiagokoa izan).

3.7.4 artikulua. Gutxienezko lurzati eta lur-zatitzeko baldintzak
Etxadi osoa lurzati bakar bat izango da.

3.7.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Faseka gauza daitekeena proiektu bakarra izapidetu beharko da etxadi osorako.

3.7.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienezko tartea izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretar, gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

2) Oliobidearen (ekipamenduetarako sarbidearekiko paraleloa) trazatu berriak eragiten dio 9. etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

3) Xehetasunezko azterlan bidez (2.7 artikulua) etxadiaren antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.7.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

1) Gizarte ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 metroko atzera-ematea izan behar dute bide publikoarekin, eta 4 metrokoa mugetan.

2) Eraikinen arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurritan, gutxienez 8 metro izan behar ditu, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metro.

3.7.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehienezko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera-emateei buruzko xedapenen aldi bereko aplikazioak eratoritzen dena.

3.7.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du etxadiaren azalaren 0,5 m²/m² gainditu behar. Irabazteko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da zenbakarria guztizko eraikigarritasuneari.

3.7.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

1) Eraikuntzaren altuera gehienez: 12 m erlaitzaren altuerara. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean altuera handiagoa onartzen da, gehienez ere 20 metrokoa, etxadiaren eraikigarritasunaren % 20ra mugatuta.

2) Solairuen oinaren altuera gutxienez: 2,70 m libre.

3) Solairu kopurua, gehienez: 3.

SECCIÓN 7 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona

La zona 4 (ES) se desarrollará en la manzana 9.

Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

Serán usos predominantes los docentes, asistenciales y socioculturales.

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Cafetería.

b) Servicios a las empresas y a las personas.

c) Oficinas administrativas y servicios de apoyo.

d) Vivienda, para guardería de instalación.

e) Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

f) Aparcamiento de vehículos ligeros.

3) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35% del total de la manzana.

Artículo 3.7.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social

1) Docente

2) Asistencial

3) Sociocultural

4) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores

Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m² construidos).

Artículo 3.7.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

La totalidad de la manzana será una única parcela.

Artículo 3.7.5. Condiciones específicas de tramitación

Deberá tramitarse un sólo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

Artículo 3.7.6. Posición de la edificación

1) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) La manzana 9 está afectada por el nuevo trazado del oleoducto, paralelo al viario de acceso a los equipamientos. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

3) En caso de modificación de la ordenación de la manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E.D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Artículo 3.7.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

1) Las alineaciones de fachadas del equipamiento social tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

2) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior.

Artículo 3.7.8. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

Artículo 3.7.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,5 m²/m² de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

Artículo 3.7.10. Altura máxima y número máximo de plantas

1) Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la manzana.

2) Altura mínima de planta de pisos: 2,70 m libre.

3) Número máximo de plantas: 3.

3.7.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 6 m bitarte onartzen dira. Zenbakarriak dira eraikigarritasunaren aldetik, aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak izan ezik.

3.7.12 artikulua. Lurzatiaren azalera libre

1) Antolamendua dagokion proiektuan edo xehetasunezko azterlanean zehaztuko da.

2) Erabilera onargarriak: ibilgailu arinen aparkalekua, lorategiak, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

3) Etxadi osoak lorategiko tratamendu bateratua izan behar du, eraikinaren multzoari kalitatezko espazio ingurunea emateko.

3.7.13 artikulua. Hegalkinak

1) Hegalkinen luzera ez da mugatzen, eta O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutako lerrokadura eta atzera-emateetara doitu behar dira.

2) Markesinek 6 metroko hegalkina eduki ahalko dute gehienez.

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

3.7.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxienezko plaza kopurua honako hau izango da: plaza bat 35 m² eraiki bakoitzeko. Aparkaleku horiek ezin izango dute etxadiaren guztizko azalaren % 20 gainditu, lurgainekoak badira.

2) Beharrezkoa izango da etxadiaren barruan dauden aparkaleku plaza guztiak betetzea.

3) Aparkaleku plazak zenbatzeko, zenbakarria izango da helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia.

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak izango eraikigarritasunaren ondorioetarako.

3.7.15 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahal izango ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikoetarako edo urbanizatze lanen elementuetarako, publikoak zein pribatuak izan. Nahitaezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

b) Diseinu Gida, kasu horretan, eremu horietan nahitaez betetzeko araudi bihurtuko da, eta hemen ezarritako baldintzak ordezkatu edo osatuko ditu.

2) Baldintza orokorrak:

a) Eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Perimetro itxiturak egiten badira, diseinu bateratua izan beharko dute.

c) Instalazio lagungarriak eta instalazio osagarriak akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetikaren mailakoa. Horretarako, elementu horiei eraikin nagusiko kalitate maila bera eman beharko zaie.

d) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumentria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debekatuta dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

e) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenten diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienezko hondoa 6 metrokoa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik neurtzen hasita) osatutakoak.

f) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen lurzatiaren kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrak espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri; lurzatiaren lehendik zeuden drainatze sistemak bere horretan mantendu edo horiek berriro modu egokian jarri behar dira.

g) Segurtasun elementuei proiektuan ematen zaien tratamendua bateratua eta integratua izan behar da, arotz lanekin eta fatxadekin; "a posteriori" irtenbideak ematea saihestu egin behar da.

Artículo 3.7.11. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Artículo 3.7.12. Superficie libre de parcela

1) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

2) Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

3) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Artículo 3.7.13. Vuelos

1) No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

3) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Artículo 3.7.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

2) Será necesario cubrir la totalidad de la dotación de aparcamiento en el interior de la manzana.

3) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

4) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 3.7.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.

c) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

e) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

f) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.

g) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

h) Estalkietan klimatizazio ekipoak erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko saretekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

i) Estalki eta argizuloen tratamenduek eraikinaren bosgarren fatxadatzat jo beharko dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argiztatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

8. ATALA – 5 ZONA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)

3.8.1 artikulua. Zonaren eremua

5. zona (KE) 10. etxadian gauzatuko da.

3.8.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Erabilera nagusiak dira kirola eta kultura fisikoa egin, irakatsi edo erakusteko espazio edo lokalak, bai eta instalazio osagarriak ere.

2) Zona horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Kafetegia.

b) Instalazio osagarriak.

c) Etxebizitza, instalazioko zaintzailearentzako.

d) Zerbitzuen eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea ...) eta dagozkien sarbideak.

e) Ibilgailu arinentzako aparkalekua.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera eraigarriak ez du gainditu behar etxadi edo etxaditar bakoitzaren gutzizkoaren % 35.

3.8.3 artikulua. Kirol ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Kirola

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

2) Aurrekoaren jarduera osagarriak

Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioaren edota instalazio multzoaren zaintzailearentzako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du 129 m² baino gehiagokoa izan).

3.8.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia

Etxadi osoa lurzati bakar bat izango da.

3.8.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Etxadi osorako proiektu bakarra izapidetu beharko da, faseka gauza daitekeena.

3.8.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienezko tartea izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretara, gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

2) Oliobidearen trazatu berriak (ekipamenduetarako sarbidearekiko paraleloa) eta lurzatia iparretik hegora zeharkatzen duen voltaje handiko lineak eragiten diote 10. etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

3) Xehetasunezko azterlan bidez (2.7 artikulua) etxadiaren antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.8.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

1) Merkataritza ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 metroko atzera-ematea izan behar dute bide publikoarekin eta 4 metrokoa mugekin.

2) Eraikinen arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurritan, gutxienez 8 metro izan behar ditu, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metro.

3.8.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera-ematei buruzko xedapenen aldi bereko aplikaziotik eratortzen dena, eta betiere lurzatiaren azaleraren % 40.

3.8.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du etxadiaren azaleraren 0,3 m²/m² gainditu behar. Irabazteko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da zenbakarria izango guztizko eraikigarritasuneari

h) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando el conjunto.

i) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 8 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona

La zona 5 (ED) se desarrollará en la manzana 10.

Artículo 3.8.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias.

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Cafetería.

b) Instalaciones complementarias.

c) Vivienda, para guardería de instalación.

d) Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

e) Aparcamiento de vehículos ligeros.

3) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 35% del total en cada manzana o supermanzana.

Artículo 3.8.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo

1) Deportivo

Incluidas oficinas y servicios propios.

2) Actividades auxiliares del anterior

Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, baskula, viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m² construidos).

Artículo 3.8.4. Parcela mínima

La totalidad de la manzana será una única parcela.

Artículo 3.8.5. Condiciones específicas de tramitación

Deberá tramitarse un solo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

Artículo 3.8.6. Posición de la edificación

1) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) La manzana 10 está afectada por el nuevo trazado del oleoducto, paralelo al viario de acceso a los equipamientos, y la línea de alta tensión existente que cruza la parcela de norte a sur. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

3) En caso de modificación de la ordenación de la manzana mediante Estudio de Detalle (art.2.7), dicho E.D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Artículo 3.8.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

1) Las alineaciones de fachadas del equipamiento comercial tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

2) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior.

Artículo 3.8.8. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos, en todo caso, del 40 % de la superficie de la parcela.

Artículo 3.8.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,3 m²/m² de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

3.8.10. artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

1) Gehienez bi solairu (behekoa+1) baimentzen dira
2) Eraikinaren altuera egitekoa den kirol instalazioak behar duena izango da.

3) Solairuen oinaren altuera gutxienez: 3,50 m libre.

3.8.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 6 m bitarte onartzen dira. Zenbakarriak dira eraiki-garritasunaren aldetik, aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak izan ezik.

3.8.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

1) Antolamendua dagokion proiektuan edo xehetasunezko azterlanean zehaztuko da.

2) Erabilera onargarriak: ibilgailu arinen aparkalekua, lorategiak, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

3) Etxadi osoak lorategiko tratamendu bateratua izan behar du, kirol eremuei kalitatezko ingurune berdea emango diona.

3.8.13 artikulua. Hegalkinak

1) Hegalkinen luzera ez da mugatzen, eta O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehaztutako lerrokatadura eta atzera-emateetara doitu behar dira.

2) Markesinek 6 metroko hegalkina eduki ahalko dute gehienez.

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

3.8.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxienezko plaza kopurua honako hau izango da: plaza bat 35 m² eraiki bakoitzeko. Aparkaleku horiek ezin izango dute etxadiaren gutzizko azalaren % 20 gainditu, lurgainekoak bada.

2) Beharrezkoa izango da etxadiaren barruan dauden aparkaleku plaza guztiak betetzea.

3) Aparkaleku plazak zenbatzeko, zenbakarria izango da helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera gutzia.

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak izango eraikigarritasunaren ondorioetarako.

3.8.15 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahal izango ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo urbanizatze lanen elementu publiko zein pribatuotarako. Nahitaezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

b) Diseinu Gida, kasu horretan, eremu horietan nahitaez betetzeko araudi bihurtuko da, eta hemen ezarritako baldintzak ordezkatu edo osatuko ditu.

2) Baldintza orokorrak:

a) Eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Perimetro itxiturak egiten badira, diseinu bateratua izan beharko dute.

c) Instalazio lagungarriak eta instalazio osagarriak akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetikaren mailakoa. Horretarako, elementu horiei eraikin nagusiko kalitate maila bera eman beharko zaie.

d) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumentria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debekatuta dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

e) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumentren diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienezko hondoa 6 metrokoa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik neurtzen hasita) osatutakoak.

f) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen lurzatiaren kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrak espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri; lurzatiaren lehendik zeuden drainatze sistemak bere horretan mantendu edo horiek berriro modu egokian jarri behar dira.

Artículo 3.8.10. Altura máxima y número máximo de plantas

1) Se autoriza un máximo de dos plantas (baja+1)

2) La altura de la edificación será la que requiera la instalación deportiva que se proyecte.

3) Altura mínima de planta de pisos: 3,50 m libre.

Artículo 3.8.11. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 6 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Artículo 3.8.12. Superficie libre de parcela

1) Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.

2) Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

3) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que proporcione a las áreas deportivas de un entorno verde de calidad.

Artículo 3.8.13. Vuelos

1) No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.

3) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Artículo 3.8.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

2) Será necesario cubrir la totalidad de la dotación de aparcamiento en el interior de la manzana.

3) Para la contabilización de las plazas de aparcamiento será computable toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin.

4) Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 3.8.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos técnicos o de Edificación.

b) La Guía de Diseño se convertiría en ese caso en normativa de obligado cumplimiento en dichos ámbitos, sustituyendo o complementando a las condiciones aquí establecidas.

2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.

c) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

e) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes de lanterneros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

f) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.

g) Segurtasun elementuei proiektuan ematen zaien tratamendua bateratua eta integratua izan behar da, araztekin eta fatxadekin; "a posteriori" irtenbideak ematea saihestu egin behar da.

h) Estalkietan klimatizazio ekipoa erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko sareekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

i) Estalki eta argizuloen tratamenduek eraikinaren bosgarren fatxadatzat jo beharko dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argiztatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

9. ATALA - 6. ZONA: BERDEGUNEAK ETA ESPAZIO LIBREAK

3.9.1 artikulua. Zonaren eremua

11, 12, 13, 14 eta 15 eremuak hartzen ditu.

Erabilera nagusizat berdea duten eremuei dagokie, tokiko berdegunea osatzen dutela. Zerbitzu instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea...) eta dagozkien sarbidea ditu erabilera bateragarritzat, zerbitzu teknikotarako lurzatiarako sarbideak barne.

3.9.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Erabilera nagusiak honakoa da: berdegunea eta espazio libreak.

2) Erabilera bateragarriak izango dira zerbitzu eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea ...) eta dagozkien sarbideak. Haiei etxadiaren guztizko azaleraren % 20 eman ahalgo zaie gehienez.

3.9.3 artikulua. Baldintza estetikoak eta paisaia-baldintzak

1) Ingurune fisikoaren baldintza naturalak kontuan hartzea, eta ingurune eta paisaia baldintza onak bermatzea.

2) N-I errepideari eta A-1 eta A-68 autobideei dagozkien perimetro ertzen tratamenduak "pantaila berde" gisa egin behar dira, logistika eta industria erabiliren eta komunikazio bide horien arteko igarobidetarako.

10. ATALA - 7. ZONA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)

3.10.1 artikulua. Zonaren eremua

7. zona (ZT) 16 eta 17 lurzatietan gauzatzen da.

3.10.2 artikulua. Baimendutako erabilerak

Zaragoza-Miranda-Iruña oliobidearen zerbitzu osagarriak eta komunikazio instalazioak ezartzeko diren erabilerak dira erabilera baimenduak.

3.10.3 artikulua. Zerbitzu teknikoaren erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Zerbitzuak eta komunikazio instalazioak.

Telefonia mugikorrekoren antenak eta instalazio itsatsiak.

2) Oliobidearen zerbitzu osagarriak.

Erregai garraiatzeko zerbitzuaren funtzionamendurako, mantentzerako eta kontrolerako beharrezkoak diren lur azaleko instalazioak.

3.10.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia

Lurzati bietako bakoitza lurzati bakar gisa tratatu beharko da.

3.10.5 artikulua. Izapideak egiteko berriazko baldintzak

1) Instalazio oro sektoreko eta tokiko arauen, espezifikazioen eta kontrolen mende geratuko da.

2) Edonola ere, obra orok jabeak diren konpainiekin gauzatze hitzarmenak egitea eskatuko du.

3.10.6 artikulua. Eraikitzeko baldintzak

1) Instalazioaren funtzionamendua eta zerbitzua egokiak emateko bestekoa izan behar du instalazioak, betiere instalazioetako eta gauzatu beharreko zerbitzuen baldintza tekniko eta segurtasuneko baldintza egokien arabera. Lurzati osoa har daiteke.

2) Instalazioen eta eraikinaren gehienezko altuera duten zerbitzurako egoki dena izango da.

3.10.7 artikulua. Baldintza estetikoak

a) Eraikin eta instalazioetan, nahitaez, elementu, kanpo akabebera eta fatxadako parametro guztiek diseinu kalitate bera izan beharko dute.

g) Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

h) En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando el conjunto.

i) Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

SECCIÓN 9: ZONA 6: ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.9.1. Ámbito de la zona

Comprende las áreas 11, 12, 13, 14 y 15.

Corresponde a zonas de uso predominante verde, constituyendo una zona verde a nivel local, teniendo como uso compatible las instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso, incluyendo los accesos a las parcelas destinadas a servicios técnicos.

Artículo 3.9.2. Usos predominantes y compatibles

1) El uso dominante será el de Zona Verde y Espacios Libres.

2) Serán usos compatibles los edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso a las cuales se podrá dedicar una superficie total máxima del 20% de la totalidad de la manzana.

Artículo 3.9.3. Condiciones estéticas y paisajísticas

1) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando un buen nivel ambiental y paisajístico.

2) El tratamiento de los bordes perimetrales correspondientes a la carretera N-I y a las autopistas A-1 y A-68 deberán realizarse a modo de "pantalla verde" de transición entre los usos logístico-industriales y las citadas vías de comunicación.

SECCIÓN 10: ZONA 7: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

Artículo 3.10.1. Ámbito de la zona

La zona 7 (ST) se desarrolla en las parcelas 16 y 17.

Artículo 3.10.2. Usos permitidos

Los usos permitidos son aquellos destinados a la implantación de instalaciones de comunicación aérea y servicios complementarios del trazado del oleoducto Zaragoza-Miranda-Pamplona.

Artículo 3.10.3. Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos

1) Servicios e instalaciones de comunicaciones aéreas.

Antenas de comunicación de telefonía móvil e instalaciones anejas.

2) Servicios complementarios del oleoducto.

Instalaciones en superficie necesarias para el correcto funcionamiento, mantenimiento y control del servicio de transporte de combustible.

Artículo 3.10.4. Parcela mínima

Cada una de las dos parcelas habrán de tratarse como parcelas únicas.

Artículo 3.10.5. Condiciones específicas de tramitación

1) Cualquier instalación quedará sometida a las especificaciones, controles y normas sectoriales y locales pertinentes.

2) En todo caso, cualquier obra requerirá la aportación de los Convenios de Ejecución con las compañías propietarias.

Artículo 3.10.6. Condiciones de la edificación

1) La edificación será la necesaria para el correcto funcionamiento y servicio de la instalación, según las pertinentes prescripciones técnicas y de seguridad de las instalaciones y servicios a desarrollar, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

2) La altura máxima de las instalaciones y de la edificación será la adecuada al servicio al que se destinen.

Artículo 3.10.7. Condiciones estéticas

a) Las instalaciones y edificaciones quedarán obligadas a que todos sus elementos, acabados externos y parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño.

b) Perimetro itxiturak beharrezkoak badira, diseinu bateratua izan beharko dute.

c) Ingurune fisikoaren baldintza naturalak kontuan hartzea, eta ingurunean eta paisaian ondo integratzea bermatzea.

11. ATALA - 8. ZONA: TREN ERABILERAK (TE)

3.11.1 artikulua. Zonaren eremua

18. lurzatia hartzen du.

3.11.2 artikulua. Erabilera baimenduak eta bateragarriak

1) Berezko erabilera tren erabilera da

2) Berezko erabilerekin bateragarria da bideen eta aparkalekuen erabilera, tren trazatuari atxikitako zerbitzu eta instalazioek hartuta zonetan.

3) Zona horietan airetiko nahiz lurpeko azpiegiturak igarotzea ahalbidetuko da.

3.11.3 artikulua. Eraikin eta instalazioak

Zona horretan aurreikusitako eraikin eta instalazioek haien baldintza funtzionalek behar dituzten ezaugarriak izan behar dituzte.

LAUGARREN TITULUA. URBANIZAZIOA KONTSERBATZEA

4.1.1. Urbanizazioa kontserbatzea.

Kontserbaziorako erakunde bat eratu beharko da ezinbestez, eta erakunde hori izango da izaera publikoko urbanizazioaren kontserbazioaz arduratuko dena.

Kontserbaziorako Erakundeak administrazio eskumendunak urbanizazio publikoko lanak jasotzen dituen unetik bertatik hartuko du bere gain urbanizazioaren kontserbazioa.

b) En caso de que sean necesarios cerramientos perimetrales estos deberán tener un diseño unificado.

c) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando una buena integración ambiental y paisajística.

SECCIÓN 11: ZONA 8: USOS FERROVIARIOS (F)

Artículo 3.11.1. Ámbito de la zona

Comprende la parcela 18.

Artículo 3.11.2. Usos permitidos y compatibles

1) El uso característico es el Ferroviario

2) Es compatible con el característico, en zonas ocupadas por instalaciones y servicios anexos al trazado ferroviario, el uso de vías y aparcamientos.

3) Se posibilitará el paso de infraestructuras, tanto aéreas como subterráneas, en estas zonas.

Artículo 3.11.3. Edificaciones e instalaciones

Las edificaciones e instalaciones previstas en esta zona tendrán las características que requieran sus requisitos funcionales.

TÍTULO CUARTO: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 4.1.1. Conservación de la Urbanización.

Será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación que será responsable de la conservación de la urbanización de carácter público.

La Entidad de Conservación será la responsable de la conservación de la urbanización desde el momento que la obra de urbanización pública sea recepcionada por la administración competente.

Iragarkiak

SUSTAPEN EKONOMIKO ETA BERRIKUNTZAREN KUDEAKETA SAILA

3.136

Sustapen Ekonomiko eta Berrikuntzaren Kudeaketa Sailak 2005eko urtarrilaren 1etik martxoaren 31ra bitartean Ekonomia Zuzendaritzaren bidez emandako diru-laguntza garbiak.

"EKONOMIA ETA TEKNOLOGIA SUSTAPENA, ENPLEGUA ETA PRESTAKUNTZA" PROGRAMA

Erakundeak: Euskal Herriko Unibertsitatea/EHU. Zergatia: Telematika Ikasgelarako hitzarmena. Zenbatekoa: 21.035,43 euro.

Erakundeak: Jesús Obrero Fundazioa. Institutu Politeknikoa Zergatia: Ekipamenduak erostea hitzarmenean adierazten den bezala. Zenbatekoa: 60.101,21 euro.

Vitoria-Gasteiz, 2005eko maiatzaren 6a.- Ekonomia zuzendaria, DAVID F. GASULL LÓPEZ.

HERRILAN ETA GARRAIO SAILA

GARRAIO ZERBITZUA

3.110

Iragarpena, ondorengo zigor espedienteetan jarritako errekurtsu arrunten ebazpena jakinarazteko:

Administrazio Publikoen Lege Araubideari eta Administrazio Prozedura Arruntari buruzko azaroaren 26ko 30/92 Legearen 59.4. eta 61. artikuluetan ezarritakoaren arabera, ALHAOn eta doakionaren azkenengo bizilekua dagoen udalaren ediktu taulan argitaratuz egiten da honako jakinarazpen hau, ondoren zerrendatzen diren zigor prozeduretan (garrarioen arloan indarrean dagoen arautegiaren hauspenengatik) jarritako errekurtsu arrunten ebazpena jakinarazten saiatuta ez baita lortu. Espediente horiek, doakien eskura daude Foru Aldundi honen Garrario Zerbitzuan.

Doakienek jakin dezaten argitaratzen da hau, ondorengo ohar hauek egiten direlarik:

1. Jarritako zigorra Foru Aldundi honen Diruzaintza Zerbitzuan edo, bestela, Vital Kutxako 2097 0150 90 0010904458 zenbakidun kontuan ordaindu beharko da, ebazpen hau irmo bihurtu ondorengo hamabost laneguneko epearen barruan. Epe hori igaro eta ordainketa

Anuncios

DEPARTAMENTO DE PROMOCIÓN ECONÓMICA Y GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN

3.136

Subvenciones netas concedidas por el Departamento de Promoción Económica y Gestión de la Innovación, a través de la Dirección de Economía, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2005.

PROGRAMA "PROMOCIÓN ECONÓMICA Y TECNOLÓGICA, EMPLEO Y FORMACIÓN"

Entidad: Universidad del País Vasco/EHU. Concepto: Convenio Aula Telemática. Importe: 21.035,43 euros.

Entidad: Fundac. Jesús Obrero Inst. Politécnico. Concepto: Adquisición equipamientos s/ convenio. Importe: 60.101,21 euros.

Vitoria-Gasteiz, a 6 de mayo de 2005.- El Director de Economía, DAVID F. GASULL LÓPEZ.

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

SERVICIO DE TRANSPORTES

3.110

Anuncio por el que se notifica la resolución de recursos ordinarios en los siguientes expedientes sancionadores:

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se realiza la presente notificación mediante anuncio en el BOTHA y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de su último domicilio, al haberse intentado sin efecto la notificación de la resolución de Recursos Ordinarios en los procedimientos sancionadores que se relacionan, por infracción de la normativa vigente en materia de transportes, cuyos expedientes se hallan a disposición de los interesados en el Servicio de Transportes de la Diputación Foral.

Lo que se hace público para conocimiento de los interesados con las siguientes advertencias:

1. La sanción impuesta deberá hacerse efectiva en el Servicio de Gestión Financiera de esta Diputación Foral o en su caso, en la cuenta número 2097 0150 90 0010904458 de la Caja Vital, dentro del plazo de los quince días hábiles siguientes a la firmeza de esta