

ARABAKO FORU ALDUNDIA

DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Administrazio Xedapenak

Foru Aginduak

TOKI ADMINISTRAZIOAREN
ETA LURRALDE OREKAREN SAILA

4977

304/2008 FORU AGINDUA, uztailaren 8koa. Honen bidez, behin betiko onarpena ematen zaio Erribera Beitiko eta Armiñongo udalerrietako Arasur Plataforma Logistikoaren Plan Partzialaren Laugarren Aldaketari.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- Fernando Hernández Nuez jaunak, Araba Logística SA enprearen izenean eta ordezkartizan, Arasur Plataforma Logistikoaren Plan Partzialaren Laugarren Aldaketari buruzko espediente legez izapidetu dadin eskatu du, idazki bidez (Arabako Foru Aldundiko Erregistro Orokorrean 2008ko maiatzaren 14an izan du sarrera).

Bigarrena.- Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreka Saileko diputatuaren maiatzaren 21eko 227/2008 Foru Aginduaren bidez, hasierako onarpena eman zitzaion espediente horri. Jendaurrean jarri zen 20 egunez, eta horretarako, iragarki bana jarri zen 2008ko ekainaren 2ko ALHAOn (zk.: 62) eta 2008ko maiatzaren 29ko Diario Noticias de Álavan eta El Correo; gainera, Erribera Beitiko eta Armiñongo udalei eta Rivabellosa eta Armiñongo administrazio batzarrei jakinarazi zaie ez dela inolako alegaziorik egin emandako epean.

OINARRIAK

Lehenengoa.- Diputatu Nagusiaren abuztuaren 8ko 186/2007 Foru Dekretuak, 2007-2011 legegitzaletarako Arabako Foru Aldundiaren sailletako egitura zehazten duenak, eta maiatzaren 20ko Diputatuen Kontseiluaren 42/2008 Foru Dekretuak, Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreka Sailearen egitura organikoa eta funtzionala onartzen duenak, ezartzen dutenarekin bat etorritik, Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreka Saileko foru diputatuari dagokio udalerriri bati baino gehiagori eragiten dioten hirigintzako espedienteak behin betiko onartzea.

Bigarrena.- Espedientearen helburua xehetasunezko azterlana egitea eskatzen duten eremuak aldatzea, zerbitzu zentroko lurzatiak banantzeko baldintzak osatzea eta 2414/1961 Dekretuan ezarrita dauden jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak instalatzeko debekua ezabatzea da.

Hirugarrena.- Espediente osatzen duen dokumentazioa aztertu ondoren, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 67 eta 68. artikuluetan jasotako zehaztapenak eta agiriak biltzen dituela ikusi da.

Era berean, espedienteak eragindako udalerritan indarrean dauden arau subsidiarioetan ezarritako aginduak betetzen ditu.

Hori dela bide, eta ditudan ahalmenez baliatuz, hauxe

XEDATU DUT

Lehenengo.- Behin betiko onarpena emango zaio Erribera Beitiko eta Armiñongo udalerrietako Arasur Plataforma Logistikoaren Plan Partzialaren Laugarren Aldaketari buruzko espedienteari. Espediente hori Araba Logística SA enpresak bultzatu du.

Bigarren.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitara emango da.

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:

Disposiciones Administrativas

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL
..Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

4977

ORDEN FORAL 304/2008, de 8 de julio, de aprobación definitiva del expediente de Cuarta Modificación del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur de los municipios de Ribera Baja y Armiñón.

ANTECEDENTES

Primero.- Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 14 de mayo de 2008, D. Fernando Hernández Nuez, en nombre y representación de Araba Logística S.A, solicita que sea sometido a la tramitación legal el expediente de Cuarta Modificación del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur.

Segundo.- Mediante Orden Foral nº 227/2008, de 21 de mayo, del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, se aprobó inicialmente el citado expediente, sometiéndose a información pública por el plazo de 20 días mediante publicación del anuncio en el BOTHA nº 62, de 2 de junio de 2008, en los periódicos Diario Noticias de Álava y El Correo, de 29 de mayo de 2008, y notificación a los Ayuntamientos de Ribera Baja y Armiñón y a las Juntas Administrativas de Rivabellosa y Armiñón, sin que durante el periodo habilitado se haya presentado alegación alguna.

FUNDAMENTOS

Primero.- De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Foral del Diputado General nº 186/07, de 8 de agosto, por el que se determinan los Departamentos de la Diputación Foral de Álava para la Legislatura 2007-2011, y en el Decreto Foral 42/2008, del Consejo de Diputados, de 20 de mayo, por el que se aprueba la estructura orgánica y funcional del Departamento de Administración Local y Equilibrio Territorial, corresponde al Diputado Foral de Administración Local y Equilibrio Territorial la aprobación definitiva de los expedientes urbanísticos que afectan a más de un municipio.

Segundo.- El objeto del expediente es modificar los ámbitos donde será necesario desarrollar los estudios de detalle, complementar las condiciones para la segregación de parcelas del centro de servicios y eliminar la prohibición de instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, reguladas en el Decreto 2414/1961.

Tercero.- Analizada la documentación que integra el expediente, se comprueba que contiene las determinaciones y documentos señalados en los artículos 67 y 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

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

En su virtud, en ejercicio de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Cuarta Modificación del Plan Parcial de la Plataforma logística Arasur de los municipios de Ribera Baja y Armiñón, promovido por Araba Logística S.A.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

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

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi errekurtoa EAeko Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako Salan, bi hilabeteko epean, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

b) Aukeran, eta aipatu errekurtoa jarri aurretik, berraztertze errekurtoa ebazpena eman duen organoaren aurrean, hilabeteko epean, hura jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Vitoria-Gasteiz, 2008ko uztailaren 8a.– Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreka Saileko foru diputatua, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

**ERRIBERA BEITIKO ETA ARMIÑONGO UDALERRIETAKO
ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOAREN PLAN PARTZIALAREN
LAUGARREN ALDAKETA**

HIRIGINTZAKO ARAUAK

Aldatutako hirigintzako arau guztiak.

ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOAREN PLAN PARTZIALA

1. FASEA

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. Plana Partziala osatzen duten dokumentuak

**BIGARREN TITULUA: LURZORUAREN
HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA**

1. ATALA: LURRAREN KALIFIKAZIOA ETA ANTOLAMENDUA

2.1.1 artikulua. Lurraren kalifikazioa eta antolamendua

2.1.2 artikulua. Lurraren antolamenduaren magnitude nagusiak

2.1.3 artikulua. Bide sistema

2.1.4 artikulua. Ekipamenduak

2.1.5 artikulua. Berdeguneak eta espazio libreak

2. ATALA: SUPERRETXADIAK ZATITZEKO ARAUAK

2.2.1 artikulua. Superretxadien barnealdean sar daitezkeen barruko bideak

3. ATALA: PLAN PARTZIALAREN GARAPENA

2.3.1 artikulua. Antolamenduko tresnak: antolamendu xehekatuko irudi osagarriak

2.3.2 artikulua. Xehetasunezko azterlanak (XA)

4. ATALA: KUDEAKETA TRESNAK

2.4.1. Lurrak eskuratzea

5. ATALA: GAUZATZE TRESNAK

2.5.1 artikulua. Urbanizazio orokorreko proiektuak

2.5.2 artikulua. Eraikuntzako obrak

2.5.3 artikulua. Lurzati eraikigarriak urbanizatzea

**HIRUGARREN TITULUA: PLAN PARTZIALEKO
ERAIKUNTZA ARAUAK**

1. ATALA: BALDINTZA OROKORRAK

3.1.1 artikulua. Obrek bide publikoei eta azpiegiturei lotuta dituzten baldintza teknikoak

3.1.2 artikulua. Alderdietarako baldintza komunak

3.1.3 artikulua. Alderdietarako baldintza bereziak

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

3.2.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.2.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.2.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

3.2.4 artikulua. Gutxieneko lurzati eta lurzaticatze 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

a) Directamente, el recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, 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 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, 8 de julio de 2008.– El Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

**CUARTA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE LA
PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR EN LOS MUNICIPIOS
DE RIBERA BAJA Y ARMIÑON**

NORMAS URBANISTICAS

Normas urbanísticas completas modificadas.

PLAN PARCIAL PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR

1ª FASE

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO 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

TITULO 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

**TITULO 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

- 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. Gehieneko altuera
 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 librea
 3.2.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak
 3.2.17 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua
 3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak
 3. ATALA – 1.4 ALDERDIA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)
 3.3.1 artikulua. Alderdiaren 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. Gutxieneko lurzattia eta lurzaticatze baldintzak
 3.3.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologia
 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. Gehieneko altuera
 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 arinen aparkalekua
 3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak
 4. ATALA – 1.5 ALDERDIA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)
 3.4.1 artikulua. Alderdiaren 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. Gutxieneko lurzattia eta lurzaticatze baldintzak
 3.4.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologia
 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. Gehieneko altuera
 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
 3.5.17 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua
 3.4.18 artikulua. Baldintza estetikoak
 5. ATALA: 2. ALDERDIA: ZERBITZU ZENTROA (ZZ)
 3.5.1 artikulua. Alderdiaren eremua
 3.5.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
 3.5.3 artikulua. Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
 3.5.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lurzaticatze baldintzak
 3.5.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
 3.5.6 artikulua. ZZko alderdiaren xehetasunezko azterlana
 3.5.7 artikulua. Eraikinaren kokapena

- 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
 SECCIÓN 3 - ZONA 1.4: CENTRO LOGÍSTICO 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 LOGÍSTICO 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

- 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. Gehieneko altuera eta solairu kopurua
 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
 3.5.16 artikulua. Aparkalekuak
 3.5.17 artikulua. Baldintza estetikoak
 6. ATALA – 3. ALDERDIA: MERKATARITZA EKIPAMENDUA (ME)
 3.6.1 artikulua. Alderdiaren eremua
 3.6.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
 3.6.3 artikulua. Hirugarren sektoreko (merkataritza) erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
 3.6.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia eta lurzaticatze baldintzak
 3.6.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
 3.6.6 artikulua. Eraikinaren kokapena
 3.6.7 artikulua. Atzera emateak eta eraikinen arteko tartea
 3.6.8 artikulua. Okupazioa
 3.6.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
 3.6.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez
 3.6.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak
 3.6.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.
 3.6.13 artikulua. Hegalkinak
 3.6.14 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua
 3.6.15 artikulua. Baldintza estetikoak
 7. ATALA – 4. ALDERDIA: GIZARTE EKIPAMENDUA (GE)
 3.7.1 artikulua. Alderdiaren eremua
 3.7.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
 3.7.3 artikulua. Gizarte ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
 3.7.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia eta lurzaticatze baldintzak
 3.7.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
 3.7.6 artikulua. Eraikinaren kokapena
 3.7.7 artikulua. Atzera emateak eta eraikinen arteko tartea
 3.7.8 artikulua. Okupazioa
 3.7.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
 3.7.10 artikulua. Gehieneko altuera eta solairu kopurua
 3.7.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak
 3.7.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.
 3.7.13 artikulua. Hegalkinak
 3.7.14 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua
 3.7.15 artikulua. Baldintza estetikoak
 8. ATALA – 5. ALDERDIA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)
 3.8.1 artikulua. Alderdiaren eremua
 3.8.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
 3.8.3 artikulua. Kirol ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
 3.8.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia
 3.8.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
 3.8.6 artikulua. Eraikinaren kokapena
 3.8.7 artikulua. Atzera emateak eta eraikinen arteko tartea
 3.8.8 artikulua. Okupazioa
 3.8.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
 3.8.10 artikulua. Gehieneko altuera eta solairu kopurua
 3.8.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak
 3.8.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.
 3.8.13 artikulua. Hegalkinak
 3.8.14 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua
 3.8.15 artikulua. Baldintza estetikoak
 9. ATALA: 6. ALDERDIA: BERDEGUNEAK ETA ESPAZIO LIBREAK
 3.9.1 artikulua. Alderdiaren eremua
 3.9.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
 3.9.3 artikulua. Baldintza estetikoak eta paisaia baldintzak
 10. ATALA: 7. ALDERDIA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)
 3.10.1 artikulua. Alderdiaren eremua
 3.10.2 artikulua. Baimendutako erabilerak

- 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
 Artículo 3.5.16. Aparcamiento
 Artículo 3.5.17. Condiciones estéticas
 SECCIÓN 6 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)
 Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona
 Artículo 3.6.2. Usos predominantes y compatibles
 Artículo 3.6.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario Comercial
 Artículo 3.6.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación
 Artículo 3.6.5. Condiciones específicas de tramitación
 Artículo 3.6.6. Posición de la edificación
 Artículo 3.6.7. Retranqueos y distancia entre los edificios
 Artículo 3.6.8. Ocupación
 Artículo 3.6.9. Coeficiente de edificabilidad
 Artículo 3.6.10. Altura máxima y número máximo de plantas
 Artículo 3.6.11. Sótanos y semisótanos
 Artículo 3.6.12. Superficie libre de parcela
 Artículo 3.6.13. Vuelos
 Artículo 3.6.14. Aparcamiento de vehículos ligeros
 Artículo 3.6.15. Condiciones estéticas
 SECCIÓN 7 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)
 Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona
 Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles
 Artículo 3.7.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social
 Artículo 3.7.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación
 Artículo 3.7.5. Condiciones específicas de tramitación
 Artículo 3.7.6. Posición de la edificación
 Artículo 3.7.7. Retranqueos y distancia entre los edificios
 Artículo 3.7.8. Ocupación
 Artículo 3.7.9. Coeficiente de edificabilidad
 Artículo 3.7.10. Altura máxima y número máximo de plantas
 Artículo 3.7.11. Sótanos y semisótanos
 Artículo 3.7.12. Superficie libre de parcela
 Artículo 3.7.13. Vuelos
 Artículo 3.7.14. Aparcamiento de vehículos ligeros
 Artículo 3.7.15. Condiciones estéticas
 SECCIÓN 8 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)
 Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona
 Artículo 3.8.2. Usos predominantes y compatibles
 Artículo 3.8.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo
 Artículo 3.8.4. Parcela mínima
 Artículo 3.8.5. Condiciones específicas de tramitación
 Artículo 3.8.6. Posición de la edificación
 Artículo 3.8.7. Retranqueos y distancia entre los edificios
 Artículo 3.8.8. Ocupación
 Artículo 3.8.9. Coeficiente de edificabilidad
 Artículo 3.8.10. Altura máxima y número máximo de plantas
 Artículo 3.8.11. Sótanos y semisótanos
 Artículo 3.8.12. Superficie libre de parcela
 Artículo 3.8.13. Vuelos
 Artículo 3.8.14. Aparcamiento de vehículos ligeros
 Artículo 3.8.15. Condiciones estéticas
 SECCIÓN 9: ZONA 6: ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES
 Artículo 3.9.1. Ámbito de la zona
 Artículo 3.9.2. Usos predominantes y compatibles
 Artículo 3.9.3. Condiciones estéticas y paisajísticas
 SECCIÓN 10: ZONA 7: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)
 Artículo 3.10.1. Ámbito de la zona
 Artículo 3.10.2. Usos permitidos

3.10.3 artikulua. Zerbitzu tekniko erabilerak gauzaten dituzten jarduerak

- 3.10.4 artikulua. Gutxienezko lurzatie
- 3.10.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
- 3.10.6 artikulua. Eraikitze baldintzak
- 3.10.7 artikulua. Baldintza estetikoak
- 11. ATALA: 8. ALDERDIA: TREN ERABILERAK (TE)
- 3.11.1 artikulua. Alderdiaren eremua
- 3.11.2 artikulua. Erabilera baimenduak eta bateragarriak
- 3.11.3 artikulua. Eraikin eta instalazioak
- 12. ATALA: 9. ALDERDIA: BIDE SISTEMA (BS)
- 3.12.1 artikulua. Alderdiaren eremua
- 3.12.2 artikulua. Erabilera baimenduak eta bateragarriak
- 3.12.3 artikulua. Eraikin eta instalazioak
- 3.12.4 artikulua. Eraikinaren kokapena
- 3.12.5 artikulua. Gehieneko altuera eta solairu kopurua
- 3.12.6 artikulua. Hegalkinak

LAUGARREN TITULUA: ERAIKINA KONTSERBATZEA

4.1.1. Urbanizazioa kontserbatzea.

LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

1.1 artikulua. Hirigintzako Arauen irismena eta aplikazio eremua

1) Hirigintzako arau hauek Erribera Beitiko eta Armiñongo udalerrietako Arasur Logistika Plataformaren (1. fasea) Plan Partzialaren eremua (hemendik aurrera, PLA) aplikatzen dira. Erribera Beitiko Arau Subsidiarioen aldaketan eta Armiñongo Arau Subsidiarioen aldaketan, jarduera ekonomikoetarako eremutarako, logistika eta industria jardueren eta salgaien garraioko zerbitzuetan eta instalazioetan espezializatutako eremu gisa definitzen da.

Plan Partzialaren eremuaren guztizko azalera 134,26 hektareakoa da.

2) Eremu horren espezializazioa dela-eta, Erribera Beitiko 1999ko Arau Subsidiarioen araudi orokorraren, Jarduera Ekonomikoen Alderdirako 2003ko haren aldaketaren, Armiñongo 1999ko Arau Subsidiarioen eta dagokion aldaketaren aplikazioa konbinatu egin behar da PLAN ezartzeko jardueri funtzionalki egokitutako araudi propio batekin.

3) Kasu bakoitzean baimendutako erabilera eta kautelen esleipena 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 zenbakiko antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) definitzen da.

1.2 artikulua. Araudi osagarria

Plan Partzialean jasotzen ez den guztirako, kasuaren arabera, Erribera Beitiko Arau Subsidiarioetan, Armiñongo Arau Subsidiarioetan eta aplikatzekoa den hirigintzako araudian ezarritakoa bete behar da.

1.3 artikulua. Plan Partzialaren aldaketak

1) Plan partzial horren aldaketatzat jotzen da hartako dokumentu edo zehaztapenen aldaketa edo gehikuntza oro, betiere, kalifikazioak, aprobetxamenduak, bide trazatuak eta indarrean den legetik eratorritako zehaztapenak aldatzen ez badituzte.

2) Hasiera batean, ondorengo hauek ez dira Plan Partzialaren aldaketatzat hartuko: Urbanizazio proiektuaren garapenak multzoaren hiri egituraren definizioan eragin ditzakeen garrantzi gutxiko doitzeko puntualak.

3) Onartutako Plan Partzialaren edozein aldaketa Plan Partziala egiteko izandako xedapen beretara doitu da.

1.4 artikulua. Plana Partziala osatzen duten dokumentuak

1) Plan partzial honek agiri hauek ditu:

- a) Memoria
- b) Hirigintzako arauak
- c) Etapetako plana

Artículo 3.10.3. Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos

- 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

SECCIÓN 12: ZONA 9: SISTEMA VIARIO (SV)

- Artículo 3.12.1. Ámbito de la zona
- Artículo 3.12.2. Usos permitidos y compatibles
- Artículo 3.12.3. Edificaciones e instalaciones
- Artículo 3.12.4. Posición de la edificación
- Artículo 3.12.5. Altura máxima y número de plantas
- Artículo 3.12.6. Vuelos

TITULO CUARTO: CONSERVACION DE LA EDIFICACION

Artículo 4.1.1. Conservación de la urbanización.

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) Azterketa ekonomiko-finantzarioa
- e) Informazio planoak
- f) Antolamendu planoak

2) Plan partzial honen eduki arautzailea lehen adierazitako dokumentu guztiek osatzen dute. Hala ere, hirigintzako arauak eta antolamendu planoak dira espezifikoki izaera arautzailea dutenak eta hirigintza jarduera arautzen dutenak; horrenbestez, jarduera hori dokumentu sail horietan jasotako xedapenetara egokitu beharko da nahitaez.

3) Gainerako dokumentuak informaziozkoak edo azalpenezkoak dira batez ere.

BIGARREN TITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

1. ATALA: LURRAREN KALIFIKAZIOA ETA ANTOLAMENDUA

2.1.1 artikulua. Lurraren kalifikazioa eta antolamendua

1) Lurraren antolamendua eta kalifikazioa O-1 zenbakiko 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 superretxadien eta etxadi eraikigarrien mugak; horietan PLAKo erabilera eta jarduera espezifikoak gauzatuko dira, bide publikoak eta superretxadien barrualdeak egituratuta.

3. Lurraren kalifikazio bereizgarriak.

4. Eremu eta etxadi bakoitzean onargarriak diren jarduera eta erabilerak, Plan Partzialeko hirigintzako arau hauetako hirugarren tituluan definitutakoari jarraiki.

5. Superretxadien 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 koadroan azaltzen direnak dira:

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.

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:

ZONAKATZEA				ERAIKIGARRIT.			
SUPERRETXADIA ETXADIA	ALD.	AZALERA (m ²)	AZAL. OS. %	ERAIKIGARR. KOEFIZIENTZIA (m ² /m ²)	ERAKIGARR. (m ²)	ER. OS. %	
1		312.586	23,28		188.296	28,05	
	1.1	ZERBITZU ZENTROA	29.291	2,18	0,7239	21.203	3,16
	1.2	ZERBITZU ZENTROA	23.703	1,77	0,7239	17.158	2,56
	1.3	ZERBITZU ZENTROA	21.798	1,62	0,7239	15.779	2,35
	1.4	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	34.197	2,55	0,7239	24.754	3,69
	1.5	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	33.171	2,47	0,7239	24.011	3,58
	1.6	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	19.599	1,46	0,7239	14.187	2,11
	1.7	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	21.097	1,57	0,7239	15.271	2,27
	1.8	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	28.330	2,11	0,7239	20.507	3,05
	1.9	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	28.632	2,13	0,7239	20.726	3,09
	1.10	ZERBITZU ZENTROA	20.309	1,51	0,7239	14.701	2,19
		BARRUKO BID.	52.458	3,91			
2		ZERBITZU ZENTROA	19.282	1,44	0,7239	13.957	2,08
3		ZERBITZU ZENTROA	10.980	0,82	0,7239	7.948	1,18
4			186.944	13,92		125.602	18,71
	4.1	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	64.514	4,81	0,7239	46.699	6,96
	4.2	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	22.335	1,66	0,7239	16.168	2,41
	4.3	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	24.288	1,81	0,7239	17.581	2,62
	4.4	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	62.379	4,65	0,7239	45.154	6,73
		BARRUKO BID.	13.427	1,00			
5		LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	25.159	1,87	0,7239	18.211	2,71
6		LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	160.318	11,94	0,7239	116.048	17,29
7			299.641	22,32		200.810	29,91
	7.1	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	28.273	2,11	0,7239	20.465	3,05
	7.2	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	42.642	3,18	0,7239	30.867	4,60
	7.3	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	68.010	5,07	0,7239	49.230	7,33
	7.4	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	51.176	3,81	0,7239	37.044	5,52
	7.5	LOGISTIKA ETA INDUST. Z.	87.316	6,50	0,7239	63.205	9,41
		BARRUKO BID.	22.224	1,66			
8		MERKATARITZA EKIPAM.	13.641	1,02			
9		GIZARTE EKIPAMEN.	13.638	1,02			
10		KIROL EKIPAMENDUA	27.028	2,01			
16		ZERBITZU TEKNIK.	1.522	0,11			
17		ZERBITZU TEKNIK.	138	0,01			
18		TREN ERABILERAK	18.987	1,41			
BIDE PUBLIK.			111.399	8,30			
BERDEGUNEAK			141.378	10,53			
GUZT.			1.342.640	100,00	0,50	671.320	100,00

SUBTOTALAK, ALDERDIEN ARABERA			ERAIKIGARRITASUNA		
ALDERDIA	AZALERA (m ²)	AZALERA OSOAREN %	ERAIKIGARRITASUN KOEFIZIENTEA (m ² /m ²)	ERAIKIGARRITAS. (m ²)	ERAIKIGARR. OSOAREN %
ZERBITZU ZENTROA	125.363	9,34	0,7239	90.745	13,52
LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z.	801.437	59,69	0,7239	580.127	86,42
ZERBITZU TEKNIKOAK	1.660	0,12			
TREN ERABILERAK	18.987	1,41			
BARRUKO BIDEAK	88.109	6,56			
BERDEGUNEAK-EKIPAMENDUAK	195.685	14,57			
BIDE PUBLIKOAK	111.399	8,30			
GUZTIRA	1.342.640	100,00	0,50	671.320	100,00

GUZTIRA, ERABILEREN ARABERA	IPAR. FASEA	HEG. FASEA	GUZTIRA	AZALERA OSOAREN %	ERAIKIGARRITASUNA	
					m ² /m ²	Eraikig. osoaren %
ZERBITZU ZENTROA	125.363	0	125.363	9,34	90.745	13,53
LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z.	363.703	437.735	801.437	59,71	580.127	86,47
ZERBITZU TEKNIKOAK	0	1.660		0,12		
TREN ERABILERAK	18.987	0		1,41		
BARRUKO BIDEAK	65.885	22.224	88.109	6,56		
BERDEGUNEAK-EKIPAMENDUAK	52.466	143.219	195.685	14,58		
BIDE PUBLIKOAK	64.132	46854	110.986	8,27		
GUZTIRA, ERABILEREN ARABERA	690.535	651.692	1.342.227	100,00	670.872	100,00

ZONIFICACIÓN				EDIFICABILIDAD			
SUPERMANZANA MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL	
1		312586	23,28		188.296	28,05	
	1.1	CENTRO DE SERVICIOS	29.291	2,18	0,7239	21.203	3,16
	1.2	CENTRO DE SERVICIOS	23.703	1,77	0,7239	17.158	2,56
	1.3	CENTRO DE SERVICIOS	21.798	1,62	0,7239	15.779	2,35
	1.4	C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	34.197	2,55	0,7239	24.754	3,69
	1.5	C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	33.171	2,47	0,7239	24.011	3,58
	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	28.632	2,13	0,7239	20.726	3,09
	1.10	CENTRO DE SERVICIOS	20.309	1,51	0,7239	14.701	2,19
		VARIO INTERIOR	52.458	3,91			
2		CENTRO DE SERVICIOS	19.282	1,44	0,7239	13.957	2,08
3		CENTRO DE SERVICIOS	10.980	0,82	0,7239	7.948	1,18
4			186.944	13,92		125.602	18,71
	4.1	C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	64.514	4,81	0,7239	46.699	6,96
	4.2	C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	22.335	1,66	0,7239	16.168	2,41
	4.3	C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	24.288	1,81	0,7239	17.581	2,62
	4.4	C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	62.379	4,65	0,7239	45.154	6,73
		VARIO 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
		VARIO INTERIOR	22.224	1,66			
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			
VARIO PÚBLICO			111.399	8,30			
ZONAS VERDES			141.378	10,53			
TOTAL			1.342.640	100,00	0,50	671.320	100,00

SUBTOTALES POR ZONAS			EDIFICABILIDAD		
ZONA	SUPERFICIE m2	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	% SOBRE TOTAL
CENTRO DE SERVICIOS	125.363	9,34	0,7239	90.745	13,52
C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	801.437	59,69	0,7239	580.127	86,42
SERVICIOS TÉCNICOS	1.660	0,12			
USOS FERROVIARIOS	18.987	1,41			
VARIO INTERIOR	88.109	6,56			
ZONAS VERDES-EQUIPAMENTOS	195.685	14,57			
VARIO PÚBLICO	111.399	8,30			
TOTAL	1.342.640	100,00	0,50	671.320	100,00

TOTAL POR USOS	FASE NORTE	FASE SUR	TOTAL	% SOBRE TOTAL	EDIFICABILIDAD	
					m2/m2	% sobre total
CENTRO DE SERVICIOS	125.363	0	125.363	9,34	90.745	13,53
C LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	363.703	437.735	801.437	59,71	580.127	86,47
SERVICIOS TÉCNICOS	0	1.660		0,12		
USOS FERROVIARIOS	18.987	0		1,41		
VARIO INTERIOR	65.885	22.224	88.109	6,56		
ZONAS VERDES-EQUIPAMENTOS	52.466	143.219	195.685	14,58		
VARIO PÚBLICO	64.132	46854	110.985	8,27		
TOTAL POR USOS	690.535	651.692	1.342.226	100,00	670.872	100,00

2.1.3 artikulua. Bide sistema

1) Zirkulaziorako eta pertsonak eta ibilgailuak egoteko espazioak eta bidearen lagungarri diren lorategiak hartzen ditu.

2) Bide ardatzetan, bi maila definitzen dira:

a) Bide publikoak: Plan Partzialaren egitura definitzen duten funtsezko ardatzak; eremuie irisgarritasuna ematen diete, eta PLA probintziako bide sarearekin eta kanpoko udal errepideen sarearekin konektatzen dute. O-1 zenbakiko antolamendu planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) definitzen da; plano horretan zehazten da haren guztizko zabalera. Ez da baimenduko luzera guztian ibilgailuak geratzea, eta tratamendu berdea izango du lorategidun erdibitzaileetan eta galtzadaren eta espaloien marjinen zuhaitzen lerrokataduretan. Bide publikoaren galtzaden gainean ez da baimenduko nasetara atrakatzeko maniobrarik.

b) Barneko bideak: etxadi eta lurzatiei irisgarritasuna emateko, espazioa zatikatzen duten superretxadietarako barruko bide ardatzak. Horiek ere O-1 zenbakiko antolamendu planoan definitzen dira, erakusgarriak dira, eta zehetasunezko azterlanaren bidez aldatu ahalko dira, lur-sailkatzeko eta eraikuntzako beharriaz hala eskatzen dutenean.

2.1.4 artikulua. Ekipamenduak

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

a) PLAREN jardueretarako ekipamendu espezifikokoak.

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

2) PLAREN jardueretarako ekipamendu espezifikoko horiek (langile, gidari eta erabiltzaileentzako komertzialak ez diren zerbitzuak, lehen sorospenak, komunak, bilerak, gelak, komunikazio zentroa, haur-tzaindegia...) Zerbitzu Zentroan (ZZ) kokatuko dira. Zerbitzu Zentroaren azalera eraikigarriaren gutxienez % 5 erabili behar da zerbitzu horietarako.

3) Ekipamendu orokor komunak Planeamenduko Arautegiko Eranskinean erabilera horietarako ezarritako gutxieneko lur erreserbei dagozkienak dira; O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) dago haien kokapena:

a) Merkataritza izaerako ekipamendu orokorrak, Plan Partzialaren guztizkoaren % 1eko gutxieneko azalerarekin. Zerbitzu Zentroan ere izan ahalko dira.

b) Merkataritza izaerako ekipamendu orokorrak, Plan Partzialaren guztizkoaren % 1eko gutxieneko azalerarekin. Erabilera eta jabetza publikoari lotzen zaizkio, hortaz, ondorio guztietarako mozkin ateratzeko asmorik gabeko erabilera joko da, eta ez da kontuan izango guztizko eraikigarritasunean.

c) Kirol ekipamenduak, Plan Partzialaren guztizkoaren % 2ko gutxieneko azalerarekin. Berdegunearen ondoan kokatzen dira, eta erabilera eta jabetza publikoari lotzen zaizkio. Hortaz, aurrekoa bezala, ondorio guztietarako mozkin ateratzeko asmorik gabeko erabilera joko da, eta ez dira kontuan izango guztizko eraikigarritasunean.

EKIPAMENDUETARAKO AZALERAK		
ETXADIAREN ZK.	AZALERA (m ²)	AZALERA OSOAREN %
8.- MERKATARITZA EKIPAMENDUA	13.641	1,02
9.- GIZARTE EKIPAMENDUA	13.638	1,02
10.- KIROL EKIPAMENDUA	27.028	2,01
GUZTIRA	54.307	4,04

2.1.5 artikulua. Berdeguneak eta espazio libreak

1) Jabetza eta erabilera publikoko landaketetarako eta berdegunetarako espazio libreak hartzen ditu, betiere, xede hauek dituztela:

a) PLAREN ingurumen baldintzak hobetzea.

b) Perimetroko kanpoko bideen iragaite eta babesa ezartzea, «pantaila berde» gisa.

2) Berdeguneen eta espazio librearen azalera, gutxienez, PLAREN guztizko azalaren % 10 izan behar du. Gutxienez 1.000 m²-ko azalera duten eremuak halakotzat joko dira, betiere, 30 m-ko

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 público por lo que se considera 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.

SUPERFICIES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS		
MANZANA Nº	SUPERFICIE m ²	% 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

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

diametroko zirkunferentzia har badezakete. Azalera zenbakarri horiek hurrengo taulan jasotzen dira:

BERDEGUNE ZENBAKARRIAK		
EREMUAREN ZK.	AZALERA m ²	AZALERA OSOAREN %
11	42.924	3.20
12	7.857	0.59
14	80770	6.02
15	8.138	0.61
GUZTIRA	139.69	10.4

2. ATALA: SUPERRETXXADIAK ZATITZEKO ARAUAK

2.2.1 artikulua. Superretxadien barnealdean sar daitezkeen barruko bideak

1) Superretxadien barnealdean bi bide mota sartu ahalko dira, erabilera publikoaren zorrarekin, eta honako neurriak gomendatzen direla:

a) Lurzatiataraz sartzeko zirkulaziorako barruko bideak: barne hartzen dira oinezkoentzako espaloiak, ibilgailu arinen aparkalekuak, eraikuntzetarako alboko sarbidea... Gomendatzen den zabalera: 21 m.

b) Zirkulaziorako eta ibilgailu astunen maniobretarako barruko bideak: ibilgailu astunen maniobren beharrezanetara egokituak, ibilgailu horiek gainditzeko moduko espaloiekin... Gomendatzen den zabalera: 18 m, eta 12 m-ko 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. Antolamenduko tresnak: antolamendu xehekatuko irudi osagarriak

1) PLAREN garapenaren izaera irekia eta malgua da nahitaez. Horrenbestez, erabileren, jardueren eta hiri egituraren definizioa superretxaditarako, etxaditarako edo zonatarako konbinatu behar da, eta irudi osagarriak jarri behar dira haien definizio zehatza egin ahal izateko.

2) Erabil daitezkeen 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, superretxadi edo etxadi bat dute eremutzat.

2) Xehetasunezko azterlanaren helburu izan behar dira honako hauetakoren bat edo gehiago:

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, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutakoaz bestelako moduan antolatzea, eta hala badagokio, superretxadi 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 errespetatu beharko dira, lurraren okupazioaz, eraikigarritasunaz, gehieneko garaieraz eta erabilera baimendu eta debekatuez ari garela.

c) Plan Partzialean definitutako komunikazio sarea osatzea, eraikinetarako 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, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutakora doitzen badira.

4) XA idatzi behar da 1.1 etxadirako. Edonola ere, XA ez da beharrezkoa izango, etxadi osorako faseka gara daitezkeen proiektu edo aurreproiektu bat izapidetzen bada.

incluir una circunferencia de 30 m de diámetro. Dichas superficies computables se recogen en la siguiente tabla:

ZONAS VERDES COMPUTABLES		
AREA Nº	SUPERFICIE m ²	% 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

SECCIÓN 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LAS SUPERMANZANAS

Artículo 2.2.1. Viales interiores incluibles 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, actividades 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 la manzana 1.1. En todo caso, se podrá prescindir del E.D. en caso de tramitar un proyecto o anteproyecto único de la totalidad de la manzana, desarrollable por fases.

4. ATALA: KUDEAKETA TRESNAK**2.4.1. Lurrak eskuratzea**

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

5. ATALA: GAUZATZE TRESNAK**2.5.1 artikulua. Urbanizazio orokorreko proiektuak**

1) Plataforma osoaren urbanizazio orokorreko proiektua 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 lotzea konpondu beharko du urbanizazio proiektuak.

4) Proiektua egiteko, existitzen diren araudiak bete beharko dira, edota eragindako udal erakunde eta erakunde publikoek egin ditzaketanak.

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

6) Oroitidazkiko idatz zati egokietan 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 malguaren aukera, ahal den heinean, sareen egitura zatiak bideen ardatz nagusiekin bat etor daitezten.

9) Urbanizazio proiektuek, modu justifikatuan, bideen zeharkako sekzioko espazioen (galtzadak, oinezkoentzako espaloiak, aparkalekuak, erdibitzaileak, lorategiak...) banaketa aldatu ahalko dute, baldin Plan Partzialeko O-1, O-2 eta O-3 antolamendu planoetan zehaztutako guztizko zabalera mantentzen bada eta PLAraren funtzionaltasunak hala eskatzen badu.

10) Era berean, urbanizazio proiektuek, eta, betiere, behar bezala justifikatuta, Plan Partzialean proposaturiko irtenbideetarekin bat aldatu ahalko dute: biribilguneak, zerbitzu bideak, biratze eradioak, erabakiak...

2.5.2 artikulua. Eraikuntzako obrak

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

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

b) Dagokion eraikuntzaren baldintza berezietan zehaztutako lurzatiaren berdinean edo handiagoan, baldin etxadi osoaren aurreproiektua edota xehetasunezko azterlana badago.

2.5.3 artikulua. Lurzati eraikigarriak urbanizatzea

Lurzati batean eraikitzeke, nahitaez, lurzati urbanizatzeke lanak (lurren berdinketa, irisgarritasuna eta zerbitzuak) egin behar dira alde aurretik edota aldi berean, betiere, urbanizazio orokorreko proiektuaren unitate edo fase garapenarekin bat.

HIRUGARREN TITULUA: PLAN PARTZIALEKO ERAIKUNTZA ARAUAK**1. ATALA: BALDINTZA OROKORRAK**

3.1.1 artikulua. Obrek bide publikoei eta azpiegiturei lotuta dituzten baldintza teknikoak

1) Neurrietan eta diseinuan, bide publikoek eta azpiegiturek, logistika plataformaren espezifikotasuna ere izan beharko dute kontuan: maniobra kaleen eta drainatze berezien horizontaltasuna, maniobra eremu zabalak, eremu horietan beharitutako espaloi zatiak, argiteria publiko babestua, industria ibilgailuentzako biratze eradioak, zirkulazio astunak...

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 limítrofes, 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 mismos especificada en 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) Plan Partzialeko azpiegiturak eta bide publikoak gauzatzeko, dagozkion araudi teknikoak aplikatuko dira.

3.1.2 artikulua. Alderdietarako baldintza komunak

Erabilerako baldintza orokorreki dagokienez, erabilera bateragarri guztien baturak inola ere ezingo du eraikinaren (eraikin esklusiboa) guztizko azalera eraikiaren % 35 baino gehiagoko ehuneko okupatu; kasuaren arabera, ehuneko hori superretxadiaren, etxadiaren edo zonaren guztizko bolumenarena izango da.

3.1.3 artikulua. Alderdietarako baldintza bereziak

Plan Partzialeko eraikuntzak 6 alderditan taldekatu dira:

1. alderdia. Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).
- 1.4 alderdia. Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).
- 1.5 alderdia. Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).
2. alderdia. Zerbitzu Zentroa (ZZ).
3. alderdia. Merkataritza Ekipamendua (ME).
4. alderdia. Gizarte Ekipamendua (GE).
5. alderdia. Kirol Ekipamendua (KE).
6. alderdia. Berdegunea (B).
7. alderdia. Zerbitzu Teknikoak (ZT).
8. alderdia. Tren Erabilerak (TE)

3.1.4 artikulua. Alderdiaren eremua

Plataforma logistikoa hesitu, eta fisikoki mugarritu ahal izango da, betiere, baldintza hauek betez gero:

1) Mugarritze fisikoa Logistika eta Industria Zentroaren (LIZren) 1. alderdia mugatuko da bakarrik, baina ondo bermatu behar da jarraipena izango duela sarbideen kontrol-etxoletaraino.

2) Hesian trazadura superretxadien perimetrotik eraman ahal izango da, baina, betiere, haien barrualdean egiten bada; itxuramota hauek zehaztu dira:

3) Logistika eta Industria Zentroaren (LIZren) 1. alderdia gainerako arlo guztietatik bereizteko itxitura, hesiaren bitartez bide publikoen ardatzak alde batera uzten dituen; hesiak 2,20 m-ko altuera izango du gehienez, metalezko egitura izango du, edo landare-egitura zeharrargitsua bestela (sare irekiko hesia).

4) Zerbitzuetakoa Zentroaren 2. alderdia bide publikoen ardatzetik bereizteko itxitura. Itxitura opakua izan daiteke, adibidez, ageriko hormigoizko zokaloa, gehienez 0,70 m-ko altuerakoa; hesiaren gehienezko altuera 2,20 m izango dira, eta metalezko egitura izango du edo landare-egitura zeharrargitsua bestela (sare irekiko hesia).

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

3.2.1 artikulua. Alderdiaren eremua

1. alderdia (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 superretxadi eta etxadietan gauzatu da.

3.2.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

a) Biltegi erabilera, banaketa fisikoko logistikako azpistemari dagozkion jarduerak barne: biltegiatzea, ontziratzea, paketatzea, garraiatzea, mantenua...

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

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

2) Alderdi horretako superretxadi 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) Instalazioko haurtzaindegitarako etxebizitza, baldin lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m²-koa bada.

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)

Artículo 3.1.4. Delimitación de la zona

Se permitirá la delimitación física de la plataforma logística mediante vallado con las siguientes condiciones:

1) La delimitación física se limitará de forma exclusiva a la zona 1 Centro Logístico e Industrial (CLI) asegurándose su continuidad hasta las casetas de control de accesos.

2) El trazado del vallado se permitirá por el perímetro de las supermanzanas, y siempre ejecutado en el interior de estas, definiéndose los siguientes tipos de cierre.

3) Cierre de la Zona 1 Centro Logístico e Industrial (CLI) respecto del total de las áreas excepto con los ejes viarios públicos mediante vallado de altura máxima 2,20 m. con estructuras metálicas o vegetales translúcidas (vallado de malla abierta).

4) Cierre de la Zona 2 Centro de Servicios respecto del eje viario público. El cerramiento podrá ser opaco mediante zócalo de hormigón visto hasta una altura máxima de 0,70 m. y vallado de altura máxima 2,20 m. con estructuras metálicas o vegetales translúcidas (vallado de malla abierta).

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

c) Será uso predominante el intermodal, incluyendo terminal y naves 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) Ibilgailu astunen aparkalekua.

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

3.2.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilera gauzatzen dituzten jarduerak

4) Biltegiatze eta banaketa handiko enpresak. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

5) Zatikako zamako eta zama osoko enpresak Paketeak eta mandatariak. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

6) Garraio enpresak, edozein titulatasun mota dutela ere, publikoa nahiz pribatua. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

7) Beste logistika enpresa batzuk.

Ibilgailu astunen alokairua, ibilgailu astunen gordailu eta garajeak, produktuak hautatze eta ontziratzea, eta oro har, salgaiak biltegiatze, 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.

8) Industria enpresen logistika zentroak.

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

9) Eraldatzeko eta industria ekoizpeneko enpresak. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

10) Intermodalitatea.

Salgai unitizatuen garraibide arteko terminala (edukiontzia) instalazio osagarriekin, garraibide arteko nabeak, edukiontzien azalera 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, ...).

11) Bestelako erabilera.

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

12) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak.

Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioko edota lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m²-koa duten instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m² baino gehiagokoa).

3.2.4 artikulua. Gutxieneko lurzati eta lurzatiatze baldintzak

Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro koadrokoa izan behar du.

b) Aurrealdeko muga guztiak gutxienez 20 metrokoak izan behar dute.

c) Lurzatiaren formak 20 m-ko diametroko zirkulua egitea ahalbidetu behar du.

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

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 berriazko baldintzak. Proiektuak izapidetu ahalko dira:

13) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

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.

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

4) Empresas de almacenamiento y de gran distribución. Incluidas oficinas y servicios propios.

5) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos. Incluidas oficinas y servicios propios.

6) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada. Incluidas oficinas y servicios propios.

7) 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.

8) Centros logísticos de empresas industriales.

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

9) Empresas de transformación y producción industrial. Incluidas oficinas y servicios propios.

10) 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.).

11) 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.

12) 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) 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 3.2.5. 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:

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

14) Gutxieneko lurzatiek edo tamaina handiagoa duten lurzatiek proiektuak, honako egoeretan:

a) Eraikuntza bakartuak, I. tipologiakoak nahiz II.ekoak, baldin dagokion etxadia eraiki aurreko azterlanean adierazten diren lerro-kadurak eta gainerako baldintzak errespetatzen badituzte (3.2.7 art.).

b) I. tipologiako modulu atxikigarriak, proiektuan edota unitateko aurreproiektuan edota kokatzen den etxadiaren eraikuntza baino lehenagoko azterlanean ezaugarriak definituta dituztenak (3.2.7 artikulua).

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

3.2.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

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

17) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

a) fatxada nagusiko moduluak.

b) bigarren mailako edo burualdeko fatxadako moduluak.

c) ertzeko moduluak.

18) 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

19) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartek izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretar, gutxienez O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

20) 4.1, 4.4, 7.1 etxadiei eta 6. superretxadiari lehendik dauden dorreek eta tentsio handiko lineak eragiten diete. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

21) Xehetasunezko azterlan bidez (2.7 artikulua) superretxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartekak.

3.2.9 artikulua. Atzera emateak eta eraikinaren arteko tartek

22) Logistika eta industria instalazioen fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzera-ematea izan behar dute bidearekin (bai publikoa bai superretxadien barrukoa) eta 4 m-koa mugekin.

23) 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.

24) Eraikinaren arteko tartek, fatxada lerroarekiko elkarzut neurtuta, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa. Atal honetatik kanpo geratzen dira eraikin atxikiak edota modulu tipologiakoak.

25) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokadurek gutxienez 15 m-ko atzera-ematea izan behar dute kanpoko lerrokadurekin.

3.2.10 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera emateei buruzko zehaztapenen aldi bereko aplikaziotik eratortzen dena.

3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

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

26) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

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

14) 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.)

15) 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

16) 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.

17) 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.

18) 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

19) 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).

20) 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.

21) 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

22) 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.

23) 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.

24) 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.

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

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.

26) 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.

27) Elementu salbuetsiak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

- a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.
- b) Nabeetatik kanpokoak diren biltegitratze eta fabrikatze ekipoak, hala nola siloak, tangak, hozte dorreak, bonbak, hodiak, tximiniak eta abar.
- c) Eraikinaren instalazioek berezko dituzten elementuak: biltegitratze tangak, egokitzaileak, 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. Inola ere ezingo dira itxi, guztizko azalera eraikigarria gainditzekotan.

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

3.2.12 artikulua. Gehieneko altuera

28) Eraikinaren altuera gehienez: 15 m erlaitzaren garaierara. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean garaiera handiagoa ahalbidetzen da, gehienez ere 20 m-koa, superretxadiaren eraikigarritasunaren % 20ra mugatuta.

29) Garaiera hori teknologia arrazoiak (biltegitratze automatizatua edo bestelakoak) medio gehitu ahalko da, LIZaren guztizko garaieraren % 15eko mugarekin.

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

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

31) Tarteko solairuaren garaiera: 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

32) Antolamendua xehetasuneko azterlan egokian zehaztuko da.

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

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

3.2.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

35) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

36) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki ahalko dute.

37) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

27) 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

28) 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.

29) 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

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

31) 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

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

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

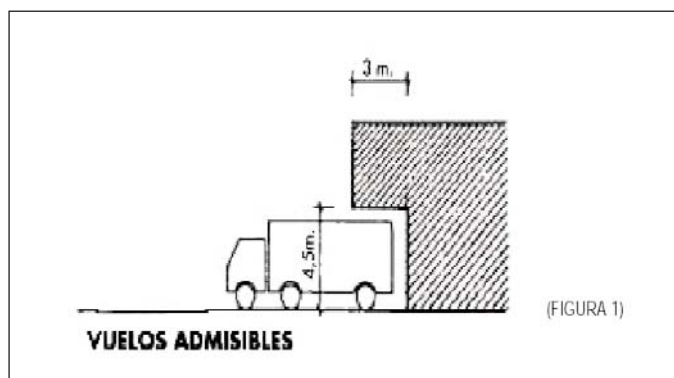
34) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles

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

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

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



3.2.17 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

38) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 100 m² eraiki bakoitzeko.

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

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

41) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak

42) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo urbanizazio lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gora-behera. 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.

43) Baldintza orokorrak:

a) Kale batera baino gehiagotara (oinekoentzako bada ere) begira dagoen aurpegia duten lurzatietakoa eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Bide publikotako lurzatiek 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 aplikatzea badaiteke.

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

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

f) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenen diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxieneko hondoa 6 m-koa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik neurtzen hasita) osatutakoak.

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

44) 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 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 saihestu egin behar dira.

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

Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

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

39) 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.

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

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

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

42) 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.

43) 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 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.

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.

44) 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 solu-

erabili behar dituzte, bai irudia bai argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

3. ATALA – 1.4 ALDERDIA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)

3.3.1 artikulua. Alderdiaren eremua

1.4 alderdia (LIZ) 1.4. etxadian gauzatuko da.

3.3.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

45) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

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

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

46) Alderdi horretako erabilera bateragarri 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) Instalazioko haurtzaindegirako etxebizitza, baldin lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m²-koa bada.

f) Ibilgailu astunen aparkalekua.

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

3.3.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilera gauzatzen dituzten jarduerak

48) Biltegitratzeko eta banaketa handiko enpresak. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

49) Zatikako zamako eta zama osoko enpresak Paketeak eta mandatariak. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

50) Garraio enpresak, edozein titulartasun mota dutela ere, publikoa nahiz pribatua. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

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

52) Industria enpresen logistika zentroak. Ekoizpeneko logistikako azpisisistemaren berezko elementuak berna hartzen dituzte, hala nola: osagaiak muntatzea, margotzea, nahastea...

53) Eraldatzeko eta industria ekoizpeneko enpresak. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

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

55) Bestelako erabilera. Aurreko zerrendan azaltzen ez diren eta Biltegitratze eta Zatikatzeko Zentroan erabiltzen diren ibilgailuentzako eta makineriarentzako zerbitzuak gauzatzen dituzten erabilera guztiak, ibilgailu astunen aparkalekua barne.

56) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioko edota lurzatiako azalera gutxienez 3.000 m²-koa duten instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua.

ciones 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

45) Son usos predominantes:

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

46) 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.

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

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

48) Empresas de almacenamiento y de gran distribución. Incluidas oficinas y servicios propios.

49) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos. Incluidas oficinas y servicios propios.

50) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada. Incluidas oficinas y servicios propios.

51) 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.

52) Centros logísticos de empresas industriales. Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

53) Empresas de transformación y producción industrial. Incluidas oficinas y servicios propios.

54) 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.).

55) 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.

56) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores. Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, básculas y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o

Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m² baino gehiagokoa).

3.3.4 artikulua. Gutxieneko lurzatie eta lurzatiak baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro koadrokoa izan behar du.

b) Aurrealdeko muga guztiek gutxienez 20 metrokoak izan behar dute.

c) Lurzatiaren formak 20 m-ko diametroko zirkulua egitea ahalbidetu behar du.

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

3.3.5 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.

3.3.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak. Honako proiektuak izapidetu ahal izango dira:

57) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

58) Gutxieneko lurzatiaren edo tamaina handiagoa duten lurzatiaren proiektuak, honako egoeretan:

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

b) I. tipologiako modulu atxikigarriak, proiektuan edota unitateko aurreproiektuan edota kokatzen den etxadiaren eraikuntza baino lehenagoko azterlanean ezaugarriak definituta dituztenak (3.2.7 artikulua).

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

3.3.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

60) Modulu atxikigarriak bete behar dituzten eraikuntza eta estetika baldintzak espezifikatzeko gara daitezke, PLAKo etxadi bakoitzaren emaitza unitarioa eta egokia izan dadila bermatzearen.

61) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

a) fatxada nagusiko moduluak.

b) bigarren mailako edo burualdeko fatxadako moduluak.

c) ertzeko moduluak.

62) 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.

3.3.8 artikulua. Eraikinen kokapena

63) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartea izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretara, gutxienez O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

64) Existitzen den tentsio handiko lineak eragingo dio 1.4 etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

65) Xehetasuneko azterlan bidez (2.7 artikulua) superretxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasuneko azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.3.9 artikulua. Atzera ematea eta eraikinen arteko tartea

66) Logistika eta industria instalazioen fatxada lerrokadurak gutxienez 6 m-ko atzera-ematea izan behar dute bidearekin (bai publikoa bai superretxadien barrukoa) eta 4 m-koa mugekin.

67) Eraikinen arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurtuta, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lurzatiaren alboko mugetara

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:

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 3.3.5. 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:

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

58) 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.)

59) 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

60) 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.

61) 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.

62) 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 3.3.8. Posición de la edificación

63) 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).

64) 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.

65) 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

66) 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.

67) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a

eta atzealdeko mugara 4 metrokoa. Atal honetatik kanpo geratzen dira eraikin atxikiak edota modulu tipologiakoak.

68) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokadurek gutxienez 15 m-ko atzera-ematea izan behar dute kanpoko lerrokadurekin.

3.3.10 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera emateei buruzko zehaztapenen aldi bereko aplikaziotik eratortzen dena.

3.3.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azaleraren 0,7410 m²/m².

69) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

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

70) Elementu salbuetsiak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

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

c) Eraikinaren instalazioek berezko dituzten elementuak: biltegitratze tangak, egokitzailak, 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. Inola ere ezingo dira itxi, guztizko azalera eraikigarria gainditzekotan.

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

3.3.12 artikulua. Gehieneko altuera

71) Eraikinaren gehieneko altuera: 15 m erlaitzaren garaierara. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean garaiera handiagoa ahalbidetzen da, gehienez ere 20 m-koa, superretxadiaren eraikigarritasunaren % 20ra mugatuta.

72) Garaiera hori teknologia arrazoiak (biltegitratze automatizatua edo bestelakoak) medio gehitu ahalgo da, LIZaren guztizko garaieraren % 15eko mugarekin.

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

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

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

3.3.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

3.3.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

75) Antolamendua xehetasunezko azterlan egokian zehaztuko da.

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

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

3.3.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

78) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

linderos laterales de parcela y al lindero posterior. Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

68) 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 m²/m² de la superficie de la manzana.

69) 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.

70) 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 3.3.12. Altura máxima

71) 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.

72) 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

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

74) 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

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

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

77) 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

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

79) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki ahalko dute.

80) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

Ikusi 1. irudia.

3.3.17 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

81) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 100 m² eraiki bakoitzeko.

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

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

84) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.3.18 artikulua. Baldintza estetikoak

85) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo urbanizazio lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gora-behera. 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.

86) Baldintza orokorrak:

a) Kale batera baino gehiagotara (oinekoentzako bada ere) begira dagoen aurpegia duten lurzatietakoa eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Bide publikotako lurzatiei dagokienez, 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 aplikatzea badaiteke.

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

a) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumetria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debebatuta dago berariaz ezarritako egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

f) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenen diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxieneko hondoa duten alboko fatxadak osatutakoak. Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen lurzatiaren kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrako espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri beharko dira; lurzatiaren lehendik zeuden drainatze sistemak errespetatu edo berriro jarri behar dira.

87) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleho» funtzioa duten lurzatiaren baldintzak:

a) Koloreen eta materialen tratamendu unitarioa nabeen 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 saihestu egin behar dira.

79) Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6 m.
80) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas.

Ver figura 1

Artículo 3.3.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

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

82) 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.

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

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

Artículo 3.3.18. Condiciones estéticas

85) 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.

86) 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 delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo. 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.

87) 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) 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 argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

4. ATALA – 1.5 ALDERDIA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)

3.4.1 artikulua. Alderdiaren eremua

1.5 alderdia (LIZ) 1.5 etxadian gauzatuko da.

3.4.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

88) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

a) Biltegi erabilera, banaketa fisikoko logistikako azpistemari dagozkion jarduerak barne: biltegiatzea, ontziratzea, paketatzea, garraiatzea, mantenua...

b) Industria erabilera nagusia izango da, lehengaiak eraldatu edo berrerabiltzeko establezimenduak eta produktuak ekoiztu eta egin, konpondu, ontziratatu, garraiatu eta banatzekoak barne, bai eta industria jardueraosatzen duten funtzioak ere, kasurako biltegiatzea 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.

89) Alderdi horretako erabilera bateragarri izango dira:

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

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

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Instalazioko haurtzaindegitarako etxebizitza, baldin lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m²-koa bada.

f) Ibilgailu astunen aparkalekua.

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

3.4.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilera gauzatzen dituzten jarduerak

91) Biltegiatze eta banaketa handiko enpresak. Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

92) Zatikako zamako eta zama osoko enpresak Paketeak eta mandatariak. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

93) Garraio enpresak, edozein titulartasun mota dutela ere, publikoa nahiz pribatua. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

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

95) Industria enpresen logistika zentroak. Ekoizpeneko logistikako azpistemaren berezko elementuak berna hartzen dituzte, hala nola: osagaiak muntatzea, margotzea, nahastea...

96) Eraldatze eta industria ekoizpeneko enpresak. Bulego eta zerbitzu propioak barne.

97) Intermodalitatea. Salgai unitizatuen garraibide arteko terminala (edukiontzia) instalazio osagarriekin, garraibide arteko nabeak, edukiontzien azalera biltegiatze eta aurrekoei lotutako zerbitzu guztiak: garraibide aldaketako (trena eta errepidea) zerbitzuak, edukiontzien zerbitzuak (alokairua, konponketa, gordailua...), zamaren zerbitzuak (zama unitateak bete eta husea, biltegiatzea...) eta sare zerbitzuak (karga antolatzea, EDI, ...).

98) Bestelako erabilera.

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

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

88) 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).

89) 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.

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

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

91) Empresas de almacenamiento y de gran distribución. Incluidas oficinas y servicios propios.

92) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos. Incluidas oficinas y servicios propios.

93) Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, pública o privada. Incluidas oficinas y servicios propios.

94) 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.

95) Centros logísticos de empresas industriales. Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

96) Empresas de transformación y producción industrial. Incluidas oficinas y servicios propios.

97) 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.).

98) 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.

99) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioko edota lurzatioko azalera gutxienez 3.000 m²-koa duten instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m² baino gehiagokoa).

3.4.4 artikulua. Gutxieneko lurzatiek eta lurzatiak baldintzak

Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro koadrokoa izan behar du.

b) Aurrealdeko muga guztiak gutxienez 20 metrokoak izan behar dute.

c) Lurzatiaren formak 20 m-ko diametroko zirkulua egitea ahalbidetu behar du.

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

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 lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

3.4.6 artikulua. Izapideak egiteko berriazko baldintzak

Proiektuak izapidetu ahal dira:

100) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

101) Gutxieneko lurzatiaren edo tamaina handiagoa duten lurzatiaren proiektuak, honako egoeretan:

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

b) I. tipologiako modulu atxikigarriak, proiektuan edota unitateko aurreproiektuan edota kokatzen den etxadiaren eraikuntza baino lehenagoko azterlanean ezaugarriak definituta dituztenak (3.2.7 artikulua).

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

3.4.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

103) Modulu atxikigarriak bete behar dituzten eraikuntza eta estetika baldintzak espezifikatzeko gara daitezke, PLAKo etxadi bakoitzaren emaitza unitarioa eta egokia izan dadila bermatzearen.

104) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

a) fatxada nagusiko moduluak.

b) bigarren mailako edo burualdeko fatxadako moduluak.

c) ertzeko moduluak.

105) 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. Eraikuntzaren kokapena

106) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartekak izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretara, gutxienez O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

107) Existitzen diren tentsio handiko lineak eta dorreek eragingo diote 1.5 etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

108) Xehetasunezko azterlan bidez (2.7 artikulua) superretxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartekak.

99) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores. Casetas de control, casetas de servicio 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).

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 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 3.4.5. 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:

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

101) 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.)

102) 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

103) 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.

104) 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.

105) 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

106) 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).

107) 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.

108) 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.

3.4.9 artikulua. Atzera emateak eta eraikinen arteko tartea

109) Logistika eta industria instalazioen fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzera-ematea izan behar dute bidearekin (bai publikoa bai superretxadien barrukoa) eta 4 m-koa mugekin.

110) Eraikinen arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurtuta, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa. Atal honetatik kanpo geratzen dira eraikin atxikiak edota modulu tipologiakoak.

111) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokadurek gutxienez 15 m-ko atzera-ematea izan behar dute kanpoko lerrokadurekin.

3.4.10 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera ematei buruzko zehaztapenen aldi bereko aplikaziotik eratorritzen dena.

3.4.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

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

112) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

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

113) Elementu salbuetsiak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

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

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

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

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

f) Eraikigarritasunaren zenbaketatik kanpo geratzen dira apartamentuak, zamaletarako eta makineriak instalatzeko sotoak eta erdisotoak.

3.4.12 artikulua. Gehieneko altuera

114) Eraikinen gehieneko altuera: 15 m erlaitzaren garaierara. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean garaiera handiagoa ahalbidetzen da, gehienez ere 20 m-koa, superretxadiaren eraikigarritasunaren % 20ra mugatuta.

115) Garaiera hori teknologia arrazoiak (biltegitratze automatizatua edo bestelakoak) medio gehitu ahal da, LIZaren guztizko garaieraren % 15eko mugarekin.

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

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

117) Tarteko solairuaren garaiera: 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, apartamentuak, zamaletara eta instalazio osagarriak izan ezik.

3.4.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

118) Antolamendua xehetasunezko azterlan egokian zehaztuko da.

Artículo 3.4.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

109) 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.

110) 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.

111) 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.

112) 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.

113) 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 computo de edificabilidad los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, carga y descarga e instalaciones de maquinarias.

Artículo 3.4.12. Altura máxima

114) 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.

115) 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

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

117) 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

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

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

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

3.4.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

121) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

122) Markesinez gehienez 6 m-ko hegalkina eduki ahalko dute.

123) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

Ikusi 1. irudia.

3.5.17 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

124) Aparkalekuen gutxienezko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 100 m² eraiki bakoitzeko.

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

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

127) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.4.18 artikulua. Baldintza estetikoak

128) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo urbanizazio lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gora-behera. 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.

129) Baldintza orokorrak:

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

b) Bide publikoetako lurzatiei dagokienez, gainera, perimetro hesiak diseinu bateratua izan behar du. Merkataritza arazoak 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 arazoak direla medio, etxadi jakin baten itxiturako tratamendu propioa onartuko da, baldin etxadi osoan aplikatu badaiteke.

d) Instalazio lagungarriek 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 bolumetria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debebatuta dago berriaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

f) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenen diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienez hondea 6 m-koa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik 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 beharko dira; lurzatiak lehendik zeuden drainatze sistemak errespetatu edo berriro jarri behar dira.

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

120) 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

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

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

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

Ver figura 1

Artículo 3.4.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

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

125) 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.

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

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

Artículo 3.4.18. Condiciones estéticas

128) 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.

129) 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 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.

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.

130) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleio» funtzioa duten lurzatiei baldintzak:

a) Koloreen eta materialen tratamendu unitarioa nabeen 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 saihestu egin behar dira.

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 argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

5. ATALA: 2. ALDERDIA: ZERBITZU ZENTROA (ZZ)

3.5.1 artikulua. Alderdiaren eremua

Zerbitzu Zentroa (ZZ), hots, 2.alderdia, 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. Bigarrenez, erabilera nagusi eta bateragarri izango dira ibilgailuentzako zerbitzu zentro baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikoak. Hirugarrenez, erabilera nagusi eta bateragarri izango dira pertsonentzako zerbitzu zentro (plataformako langileentzat, bisitari garraio-larientzat edota zerbitzu eskaintzak erakarrirako trafikoarentzat) baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikoak. Horietatik, honako hauek azpimarra daitezke:

a) Merkataritza, ibilgailuen erakusketako eta salmentako lokalak barne.

b) Bulegoak.

c) Jolas-erlotoak.

d) Garajea edo aparkalekua.

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

f) Biltegiak.

g) Paketatzeen edota eraldatze txikien industria jarduerak.

h) Erregaiez hornitzea.

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

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

k) Ibilgailuen erakusketako eta salmentako lokalak.

l) Zerbitzugunea, erabilera elkartuekin, hots: erregaian zerbitzua, airea eta olio, hornigai eta lubrifikatzailen salmenta...

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

2) Era berean, 2. alderdiko erabilera nagusi eta bateragarritzat joko dira 1. alderdiari dagozkionak, garraibide arteko modua izan ezik.

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

3.5.3 artikulua. Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Administrazio zentroa eta kontratazio lonja. Sozietate kudeatzaileen administrazio zentroa, bulegoak, erabilera anitzeko aretoak, kontratazioko lonja, bilera eta atsedeen gelak, etab.

2) Barne administrazioa eta enplegatuen etxebizitzak. Barne zaintza, harrera eta informazioa, mantentze eta garbiketa zerbitzuak...

3) PLAREN enpresetarako zerbitzu publikoak. Posta eta telegrafoak, telefona eta telexa, polizia, suhiltzaileak...

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

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) PLAREN erabiltzaileentzako oinarrizko zerbitzu publikoak. Osasun zentroa, lehen sorospenetako zentroa, haurtzaindegia, enplegu bulegoa, kultura eta kirol ekipamendua, komunak, aldagelak eta abar.

5) Zerbitzu pertsonaletako jarduera pribatuak. Kafetegiak, jatetxeak, hotelak, josteta-zentroak, joko-aretoak, garbategia, ile-apaindegia, farmazia, bankuko zerbitzuak, ikuskizunetako lokalak, etab.

6) PLAREN erabiltzaileentzako eta langileentzako txikizkako merkataritza. Supermerkatua, ehun merkataritza, prentsa, liburu denda, estankoa, bideo kluba eta abar.

7) Merkataritzaren jarduera osagarriak, merkataritzako tresneriaren erakusketa eta salmenta. Ekipoak mantentzea eta konpontzea, bilgarriak konpontzea...

8) Garraioaren jarduera osagarriak. Konponketa lantegiak, hozkailu ibilgailuentzako laguntza, ibilgailuen azterketa teknikoak, pneumatikoen konponketa eta salmenta, ibilgailu eta ordezkio 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 (instalazioko edota lurzatiak azalera gutxienez 3.000 m²-koa duten instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m² baino gehiagokoa).

11) Ibilgailu astunen aparkalekua. Zerbitzu osagarriak barne, besteak beste, kontrol etxola, aldagelak eta komunak, garbiketa automatikoa, etab.

12) Garraibide arteko modua izan ezik, 1. alderdian definitutako jarduerak.

3.5.4 artikulua. Gutxieneko lurzatiek baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 500 metro koadrokoa izan behar du.

b) Aurrealdeko muga guztiak gutxienez 15 metrokoak izan behar dute. Ez dute baldintza hori bete beharrik izango, Miranda de Ebro udal mugartean kokatutako lurzatiarekin batera unitate funtzional bakarra osatzeagatik Plan Partzialean definitutako eremuan aurrealdeko mugarik izan ez arren, Miranda de Ebro udal mugartean plataforma logistikoaren eremuan bidearekiko 15 m-ko gutxienez aurrealdeko muga betetzen duten lurzatiek.

c) Lurzatiaren formari dagokionez, 35 m-ko diametroko zirkulua inskribatzea ahalbidetu behar du.

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

3.5.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak Proiektuak izapidetu ahal dira:

a. Faseka gauza daitekeen Zerbitzu Zentroaren alderdi osoari dagozkio.

b. ZZko alde aurretiko xehetasuneko azterlaneko espezifikazioak betetzen dituztenak (3.3.6 artikulua).

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

3.5.6 artikulua. ZZko alderdiaren xehetasuneko azterlanak

1) Ez da beharrezkoa izango proiektu edo aurreproiektu unitarioa badagoenean.

Proiektu edo aurreproiektu unitarioak izan ezean, 1.1 etxadiaren eremurako bakarrik behar izango da xehetasuneko azterlanak.

2) Bestela, xehetasuneko azterlanak honakoak eduki beharko ditu gutxienez:

a) Eremuko erabilera eta jardueren programa.

b) Alderdiko lurzatiaketa, halakorik izanez gero.

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, videoclub, 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 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, del cumplimiento de esta condición quedan exentas aquellas parcelas que no presentando dicho linde frontal en el ámbito definido por el Plan Parcial, por formar una unidad funcional con parcela ubicada en el término municipal de Miranda de Ebro cumplan dicho linde frontal mínimo de 15 m. a vial en el ámbito de la plataforma logística en el término municipal de Miranda de Ebro.

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. 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.

Únicamente será preciso desarrollar Estudio de Detalle en el ámbito de la manzana 1.1 en caso de no contar con un proyecto o anteproyecto unitario.

2) 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) Eraikuntzen kokapena eta haien bolumenaren banaketa.
- d) Superretxadiaren 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 lerroakadurara, gutxienez O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

2) Existitzen den tentsio handiko lineak eragingo dio 1.2 etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

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

3.5.8 artikulua. Atzera emateak eta eraikinaren arteko tartea

1) Fatxada lerroakadurak gutxienez 6 m-ko atzera-ematea izan behar dute bidearekin (bai publikoa bai superretxadien barrukoa) eta 4 m-koa mugekin.

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

3) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerroakadurak gutxienez 15 m-ko atzera-ematea izan behar dute kanpoko lerroakadurekin.

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

3.5.9 artikulua. Okupazioa

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

3.5.10 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

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

5) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

b) Lurzatiko espazio librearen gaineko bigarren mailako eraikuntzak, betiere, haien itxuratik eta erabilitako 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 biltegitratze eta fabrikatze ekipoa, hala nola siloak, tangak, hozte dorreak, bonbak, hodiak, tximiniak eta abar.

c) Eraikinaren instalazioek berezko dituzten elementuak: biltegitratze tangak, egokitzailak, 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 arkupeaz osatutako solairu hutsak. Inola ere ezingo dira itxi, guztizko azalera eraikigarria gainditezkotan.

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

3.5.11 artikulua. Gehieneko altuera eta solairu kopurua

1) Gehieneko altuera: 35 m erlaitzaren altueran, PLaren eraikin enblematikoetan (administrazio zentroa eta hotela). Eraikin enblematiko horietan, oinplanoko proiektzioak ezin izango du gainditu zerbitzu-zentroaren guztizko azaleraren % 25. ZZko gainerako eraikinetan, gehieneko garaiera 15 m-koa izango da.

2) Solairuen oineko gutxienezko garaiera: 2,70 m libre

3) Gehieneko solairu kopurua: 12 solairu, PLren eraikin enblematikoetan (merkataritza eta administrazio zentroa eta hotela).

- 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 afección del límite de edificación de las carreteras N-I, 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 $0,7239 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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 exterior esa 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 3.5.11. 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) PLren gainerako elementu enblematikoetan (mugarriak, dorreak...) eta teknologia baliabideek salbuespenetan garaiera hori gainditu ahalko dute.

5) Logistika eta industria erabileretarako, 3.2.12. eta 3.2.13 artikuluetan erabilerari horietarako definitutakoa aplikatuko da.

3.5.12 artikulua. Barruko patioak

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

2) Patio horiek, aireztatzeak badira, argizulo zeharrargitsuen bidez babestu eta estali ahalko 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, zamatan zona eta instalazio osagarriak izan ezik.

3.5.14 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

1) Antolamendua xehetasunezko azterlan egokian zehaztuko da.

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

3) PLako erabilerari 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 onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

2) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki ahalko dute.

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, eraikuntza baimena eskatzen den unean indarrean dauden udal araudiak beteko dira.

2) Aparkalekuen gutxienezko zuzkidura eraikin enblematikoetan (administrazio eta merkataritza zentroa, hotela, zerbitzugunea...) plaza batekoa izango da 35 m² eraiki bakoitzeko, eta gainerako erabileretan, 100 m² eraiki bakoitzeko plaza batekoa.

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

4) Aparkaleku plazak zenbatzeko, zenbakarriak izango da helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia.

5) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.5.17 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikoetarako edo urbanizazio lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gora-behera. 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.

2) Baldintza orokorrak:

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

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

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) 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) 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 lagungarriek eta instalazio osagarriek akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetikaren mailakoa. Horretarako, elementu horiei eraijin 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 berriaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrek diren konbinazioak bistan jartzea.

f) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenen diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienez honoa 6 m-koa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik neurtzen hasita) osatutakoak.

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

3) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleho» funtzioa duten lurzatiekin baldintzak:

a) Koloreen eta materialen tratamendu unitarioa nabean eta bulegoen multzoan. Industria irudi «garbia» duten materialak erabiltzea gomendatzen da, kasurako beira eta xafra. 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 saihestu egin behar dira.

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 argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

6. ATALA – 3. ALDERDIA: MERKATARITZA EKIPAMENDUA (ME)

3.6.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3. alderdia (ME) 8. etxadiaren 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... barne.

2) Alderdi horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Bulegoak.

b) Jolas-erabilerak.

c) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

d) Gizarte ekipamenduak.

e) Etxebizitza, instalazioko haurtzaindegirako.

f) Zerbitzu teknikoak.

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

h) Ibilgailu arinen aparkalekua.

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

3.6.3 artikulua. Hirugarren sektoreko (merkataritza) erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

Merkataritza

1) Sukaldaritza. Sukaldaritzarako, kafetegitarako edota jatetxetarako eraikina.

2) Merkataritza. Txikizkako merkataritza, modu guztietan.

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 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.

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 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) 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 por menor en sus distintas formas.

3) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak eta enplegatuen etxebizitzak (instalazio edota instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m² baino gehiagokoa).

3.6.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lurzaticatze baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro koadrokoa izan behar du.

b) Aurrealdeko muga guztiek gutxienez 20 metrokoak izan behar dute.

c) Lurzatiaren formak 20 m-ko diametroko zirkulua egitea ahalbidetu behar du.

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

3.6.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Proiektu bakarra izapidetu beharko da, faseka gauza daitekeena, etxadi osorako.

3.6.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartea izan behar dituzte kanpoko lerokaduretara, gutxienez O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

2) Dorreak eta lurzattia iparretik hegora zeharkatzen duen tentsio handiko lineak eragiten diete 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 tartea.

3.6.7 artikulua. Atzera emateak eta eraikin arteko tartea

1) Merkataritza ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzera-ematea izan behar dute bide publikoarekin eta 4 m-koa mugekin.

2) Eraikin arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurtuta, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lurzatiaren albo mugetara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa.

3.6.8 artikulua. Okupazioa

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

3.6.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azaleraren 0,5 m²/m². Mozkina ateratzeko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da zenbakarria guztizko eraikigarritasunean.

3.6.10 artikulua. Gehieneko altuera eta solairu kopurua

1) Eraikinaren gehieneko altuera: 12 m erlaitzaren garaierara. Eraikinaren oinplanoko proiektzioak ezingo du gainditu etxadiaren guztizko azaleraren % 25.

2) Solairuen oineko gutxieneko garaiera: 2,70 m libre.

3) Solairu kopurua, gehienez: 3.

3.6.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 9 m bitarte onartzen dira. Zenbakarriak dira eraikigarritasunaren aldetik, aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak izan ezik.

3.6.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

1) Antolamendua xehetasunezko azterlan egokian zehaztuko da.

2) Erabilera onargarriak: ibilgailu arinen aparkalekua, lorategiak, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

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

3.6.13 artikulua. Hegalkinak

1) Hegalkinen luzera ez da mugatzen, eta O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutako lerrokadura eta atzera-emateetara doitu behar dute.

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.

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) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki ahalko dute.
3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

3.6.14 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxienezko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 35 m² eraiki bakoitzeko. Ezingo dute etxadiaren guztizko azaleraren % 20 gainditu, azalerakoak badira.

2) Beharrezkoa izango da etxadiaren barruan aparkalekuko zuzkidura osoa estaltzea.

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.6.15 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo urbanizazio lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gora-behera. 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.

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 bolumetria 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 bolumenen diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienezko hondoa 6 m-koa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik neurtzen hasita) osatutakoak.

f) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrako espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri beharko dira; etxadi lehendik zeuden drainatze sistemak errespetatu edo berriro jarri behar dira.

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

h) Estalkietan klimatizazio ekipoak 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 argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

7. ATALA – 4. ALDERDIA: GIZARTE EKIPAMENDUA (GE)

3.7.1 artikulua. Alderdiaren eremua

4. alderdia (GE) 9. etxadi 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) Alderdi horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Kafetegia.

b) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

c) Administrazio bulegoak eta laguntza zerbitzuak.

d) Etxebizitza, instalazioko haurtzaindegirako.

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 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) 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) En el supuesto de utilización de equipos de climatización encubiertas 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 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) Zerbitzuen eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektriko, araztea...) eta dagozkien sarbideak.

f) Ibilgailu astunen aparkalekua.

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

3.7.3 artikulua. Gizarte ekipamenduko erabilera gauzatzen dituzten jarduerak

1) Irakaskuntzakoa

2) Laguntzakoa

3) Gizarte eta kulturakoa

4) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak eta enplegatuen etxebizitzak (instalazio edota instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m² baino gehiagokoa).

3.7.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lurzatiak baldintzak Etxadi osoa lurzati bat izango da.

3.7.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Proiektu bakarra izapidetu beharko da, faseka gauza daitekeena, etxadi osorako.

3.7.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartea izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretara, gutxienez O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, luraren erabilera 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 eraikinaren arteko tartea

1) Gizarte ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzera-ematea izan behar dute bide publikoarekin, eta 4 m-koa mugekin.

2) Eraikinaren arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurtuta, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa.

3.7.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera emateei buruzko zehaztapenen aldi bereko aplikaziotik eratortzen dena.

3.7.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azalaren 0,5 m²/m². Mozkina ateratzeko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da zenbakarria guztizko eraikigarritasunean.

3.7.10 artikulua. Gehieneko altuera eta solairu kopurua

1) Eraikinaren gehieneko altuera: 12 m erlaitzaren garaierara.

Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean garaiera handiagoa ahalbidetzen da, gehienez ere 20 m-koa, etxadiaren eraikigarritasunaren % 20ra mugatuta.

2) Solairuen oineko gutxieneko garaiera: 2,70 m libre.

3) Gehieneko solairu kopurua: 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 librea.

1) Antolamendua xehetasunezko azterlan egokian zehaztuko da.

2) Erabilera onargarriak: ibilgailu arinen aparkalekua, lorategiak, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

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

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.

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.

3.7.13 artikulua. Hegalkinak

1) Hegalkinen luzera ez da mugatzen, eta O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutako lerrokadura eta atzera-emateetara doitu behar dute.

2) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki ahalgo dute.

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

3.7.14 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 35 m² eraiki bakoitzeko. Ezingo dute etxadiaren guztizko azaleraren % 20 gainditu, azalerakoak badira.

2) Beharrezkoa izango da etxadiaren barruan aparkalekuko zuzkidura osoa estaltzea.

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.7.15 artikulua. Baldintza estetikoak

a) Eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

b) Perimetro itxurak 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 bolumetria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debeztatuta dago berriaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrek diren konbinazioak bistan jartzea.

e) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenen diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxieneko hondoa 6 m-koa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik neurtzen hasita) osatutakoak.

f) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrak espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri beharko dira; etxadi lehendik zeuden drainatze sistemak errespetatu edo berriro jarri behar dira.

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

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 argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

8. ATALA – 5. ALDERDIA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)

3.8.1 artikulua. Alderdiaren eremua

5. alderdia (KE) 10. etxadiaren 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) Alderdi horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Kafetegia.

b) Instalazio osagarriak.

c) Etxebizitza, instalazioko haurtzaindegirako.

d) Zerbitzuen eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea...) eta dagozkien sarbideak.

e) Ibilgailu astunen aparkalekua.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera eraikigarriak ez du gainditu behar superretxadi edo etxadi bakoitzaren guztizkoaren % 35.

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

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, e cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición 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, pavimentando se adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y anioobra, 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.

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.

3.8.3 artikulua. Kirol ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Kirolekoa. Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

2) Aurreko azpialdearen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak eta enplegatuen etxebizitzak (instalazio edota instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m² baino gehiagokoa).

3.8.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia

Etxadi osoa lurzati bat izango da.

3.8.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Proiektu bakarria izapidetu beharko da, faseka gauza daitekeena, etxadi osorako.

3.8.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartekak izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretara, gutxienez O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

2) Oliobidearen trazatu berriak (ekipamenduetarako sarbidearekiko paraleloa) eta lurzattia iparretik hegora zeharkatzen duen tentsio handiko lineak eragiten diete 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 tartekak.

3.8.7 artikulua. Atzera emateak eta eraikinaren arteko tartea

1) Merkataritza ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzera-ematea izan behar dute bide publikoarekin eta 4 m-koa mugekin.

2) Eraikinaren arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurtuta, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lurzatiaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa.

3.8.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera ematei buruzko zehaztapenen aldi bereko aplikaziotik eratorzen dena, eta, betiere, lurzatiaren azalaren % 40.

3.8.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azalaren 0,3 m²/m². Mozkina ateratzeko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da zenbakarria guztizko eraikigarritasunean.

3.8.10 artikulua. Gehieneko altuera eta solairu kopurua

1) Gehienez bi solairu (behekoa+1) baimentzen dira

2) Eraikinaren altuera egitekoa den kirol instalazioak behar duena izango da.

3) Solairuen oineko gutxieneko garaiera: 3,50 m libre.

3.8.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

3.8.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

1) Antolamendua xehetasunezko azterlan egokian zehaztuko da.

2) Erabilera onargarriak: ibilgailu arinen aparkalekua, lorategiak, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira zenbakarriak eraikigarritasunerako).

3) Etxadi osoak lorategiko tratamendu unitarioa 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, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutako lerrokadura eta atzera-emateetara doitu behar dute.

2) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki ahalgo dute.

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

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, báscula, 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.

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.

3.8.14 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 35 m² eraiki bakoitzeko. Ezingo dute etxadiaren guztizko azaleraren % 20 gainditu, azalerakoak badira.

2) Beharrezkoa izango da etxadiaren barruan aparkalekuko zuzkidura osoa estaltzea.

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

3.8.15 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikoetarako edo urbanizazio lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gora-behera. 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 osatu dituzte.

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 lagungarriek 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. Debebatuta dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

e) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenen diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxieneko hondoa 6 m-koa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik neurtzen hasita) osatutakoak.

f) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrako espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri beharko dira; etxadian lehendik zeuden drainatze sistemak errespetatu edo berriro jarri behar dira.

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

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 argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

9. ATALA: 6. ALDERDIA: BERDEGUNEAK ETA ESPAZIO LIBREAK

3.9.1 artikulua. Alderdiaren eremua

11, 12, 13, 14 eta 15. eremuak hartzen ditu.

Erabilera nagusitatzat berdea duten eremuei dagokie, tokiko berdegunea osatzen dutela. Zerbitzu instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea...) eta dagozkien sarbidea ditu erabilera bateragarritzat, zerbitzu teknikoetarako lurzatiarako sarbideak barne.

3.9.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Berdegunea eta espazio libreak izango da erabilera nagusia.

2) Erabilera bateragarriak izango dira zerbitzu eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea...) eta dagozkien

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 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) 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

sarbideak. Haiei etxadiaren guztizko azaleraren % 20ko gehieneko guztizko azalera eman ahalko zaie.

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. ALDERDIA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)

3.10.1 artikulua. Alderdiaren eremua

7. alderdia (ZT) 16 eta 17. lurzatietan gauzatzen da.

3.10.2 artikulua. Baimendutako erabilerak

Zaragoza-Miranda-Iruñea oliobidearen zerbitzu osagarriak eta aireko komunikazio instalazioak ezartzeko diren erabilerak dira erabilera baimenduak.

3.10.3 artikulua. Zerbitzu Teknikoen erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Aireko komunikazioko instalazioak eta zerbitzuak.

Telefonia mugikorrek antenak eta instalazio itsatsiak.

2) Oliobidearen zerbitzu osagarriak.

Erregaia garraiatzeko zerbitzuaren funtzionamendurako, mantentzerako eta kontrolerako beharrezkoak diren azalerako instalazioak

3.10.4 artikulua. Gutxienezko lurzatie

Lurzati bietako bakoitza lurzati bakar gisa tratatu beharko da.

3.10.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

1) Instalazio oro sektoreko eta tokiko arauen, espezifikazioen eta kontrolen mende geratuko da.

2) Edonola ere, obra orok konpainia jabeekiko gauzatze hitzarmenak ekartzea eskatuko da.

3.10.6 artikulua. Eraikitze baldintzak

1) Instalazioaren funtzionamendua eta zerbitzua egokiak izateko bestekoa izan behar du instalazioak, betiere, instalazioetako eta gauzatu beharreko zerbitzuen baldintza tekniko eta segurtasuneko baldintza egokien arabera. Lurzati osoa okupa daiteke.

2) Instalazioen eta eraikinaren gehieneko altuera duten zerbitzurako egoki dena izango da.

3.10.7 artikulua. Baldintza estetikoak

a) Eraikin eta instalazioetan, nahitaez, elementu, kanpo akabera eta fatxadako parametro guztiek diseinu kalitate bera izan beharko dute.

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. ALDERDIA: TREN ERABILERA (TE)

3.11.1 artikulua. Alderdiaren eremua

18. lurzatie hartzen du.

3.11.2 artikulua. Erabilera baimenduak eta bateragarriak

1) Berezko erabilera tren erabilera da

2) Berezko erabilerarekin bateragarria da bideen eta aparkalekuen erabilera, tren trazatuari atxikitako zerbitzu eta instalazioek okupaturako zonetan.

3) Zona horietan airetiko nahiz lurpeko azpiegituren igarobidea ahalbidetuko da.

3.11.3 artikulua. Eraikin eta instalazioak

Alderdi horretan aurreikusitako eraikin eta instalazioek haien baldintza funtzionalek behar dituzten ezaugarriak izan behar dituzte.

12. ATALA: 9. ALDERDIA: BIDE SISTEMA (BS)

3.12.1 artikulua. Alderdiaren eremua

Zirkulaziorako eta pertsonak eta ibilgailuak egoteko espazioak eta bidearen lagungarri diren lorategiak hartzen ditu barne; eta biltzen ditu hala bide publikoak nola barneko bideak, O-1 zenbakiko antolamendu planoan zehaztuta daudenak.

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 ala 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) 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 viales 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.

SECCIÓN 12: ZONA 9: SISTEMA VIARIO (SV)

Artículo 3.12.1. Ámbito de la zona

Comprende los espacios destinados a circulación, estancia de personas y vehículos y áreas ajardinadas de acompañamiento, englobándose tanto el viario público como el viario interior, definidos en el plano de ordenación número O-1.

3.12.2 artikulua. Erabilera baimenduak eta bateragarriak

1) Berezkoa erabilerak dira oinezkoak eta ibilgailuak igarotzeko espazioak eta ibilgailuen aparkalekuak, horretarako araututa dauden arloetan.

2) Alderdi horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Kontrol etxolak eta hari lotutako markesinak. Sarbidean hesiak jarri ahal izango dira.

b) Zerbitzuko eta azpiegiturarako etxolak, alderdi honetako erabilerari eta helburuari lotutakoak, eta, era berean, plataforma logistikoa interes orokorrekoak direnak.

3) Zona horietan airetiko nahiz lurpeko azpiegituren igarobidea ahalbidetuko da.

3.12.3 artikulua. Eraikin eta instalazioak

Alderdi horretan aurreikusitako eraikin eta instalazioek haien baldintza funtzionalek behar dituzten ezaugarriak izan behar dituzte.

3.12.4 artikulua. Eraikinaren kokapena

O-1 zenbakiko antolamendu planoan adierazita dagoena izango da.

3.12.5 artikulua. Gehieneko altuera eta solairu kopurua.

a) Eraikinaren gehieneko altuera: 6,50 m. erlaitzeraino. Gehiezek bi solairu (behekoa+1) baimentzen dira

b) Markesinaren gehiezeko altuera: 7,00 m erlaitzeraino.

c) Korporazioko monosposten gehiezeko altuera: 24,00 m.

a) Markesinaren gutxieneko altuera libre: 5,40 m.

e) Lan-arloetako gutxieneko altuera libre: 2,50 m.

3.12.6 artikulua. Hegalkinak

a) Markesinaren gehieneko hegada 6,00 m-koa izango da; eta bide publikoen mugarekin lerrotatu beharko da superretxadietako dagokienez.

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.

Urbanizazio publikoa administrazio eskumendunak urbanizazio publikoa jasotzen duen unetik bertatik hartuko du bere gain Erakundeak urbanizazioaren kontserbazioa.

TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA LURRALDE OREKAREN SAILA

5149

358/2008 FORU AGINDUA, uztailaren 18koa. Honen bidez, Mañuetako 1 zenbakiko poligonoko 792 zenbakiko lurzatian garbigune bat jartzeko baimen espedienteari hasierako onarpena ematen zaio. Espediente hori Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreka Sailak sustatu zuen.

AURREKARIAK

Arabako Foru Aldundiaren Ingurumen Sailak baimena eskatu zion Mañuetako Udalarari 1 zenbakiko poligonoko 792 zenbakiko lurzatian garbigune bat jartzeko, urbanizaezin sailkapena eta lurrazaleko urak babesteko zona kalifikazioa duen lurzoruan.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak agintzen duen baimen izapideak betetzearen, Mañuetako Udalak espedientea bidali zuen.

ZUZENBIDE OINARRIAK

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan xedatutakoaren arabera, sektorean aplikagarri den legediak edo lurralde antolamenduak interes publikokotzat jotzen dituen hornigaiak, ekipoeak eta jardunek baino ez dute lekua lurzoru urbanizaezinean. Gainera, hala izanda ere, foru aldundiaren ebazpen bidez interes publikoko izendatuak izan behar izan dute, hoguei eguneko jendaurreko izapidea bete eta gero.

Aztertutako kasuan, behin-behineko onarpena izapide bat baino ez da, prozedura bultzatzen duen eta edukia argitaratzea ahalbidetzen duen izapidea baino ez, eta ez du aurreikusten, inondik inora,

Artículo 3.12.2. Usos permitidos y compatibles

1) El uso característico es el tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto.

2) Serán usos compatibles en toda la zona:

a) Casetas de control y marquesinas vinculadas a las mismas. Podrán contar con barreras de acceso.

b) Casetas de servicios e infraestructuras vinculados al uso y destino de esta zona, así como del interés general de la plataforma logística.

3) Se posibilitará el paso de infraestructuras, tanto aéreas como subterráneas, en estas zonas.

Artículo 3.12.3. Edificaciones e instalaciones

Las edificaciones e instalaciones previstas en esta zona tendrán las características que requieran sus requisitos funcionales.

Artículo 3.12.4. Posición de la edificación

Será la señalada en el plano de ordenación número O-1

Artículo 3.12.5. Altura máxima y número máximo de plantas

a) Altura máxima de la edificación: 6,50 m. hasta la cornisa. Se autoriza un máximo de dos plantas (baja+1)

b) Altura máxima marquesina: 7,00 m. hasta la cornisa.

c) Altura máxima monospuestos corporativos: 24,00 m.

d) Altura libre mínima marquesina: 5,40 m.

e) Altura libre mínima áreas de trabajo: 2,50 m.

Artículo 3.12.6. Vuelos

a) Se permite un vuelo máximo de la marquesina de 6,00 m. alineándose con el límite del viario público respecto de las supermanzanas.

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.

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

5149

ORDEN FORAL 358/2008, de 18 de julio, de Aprobación inicial del expediente de autorización de instalación de un punto limpio en la parcela 792, polígono 1 en el municipio de Baños de Ebro, promovido por el Departamento de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

ANTECEDENTES

El Departamento de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava, solicitó ante el Ayuntamiento de Baños de Ebro licencia para la instalación de un punto limpio en la parcela 792, polígono 1, en terreno clasificado como No Urbanizable y calificado como zona de protección de aguas superficiales.

El Ayuntamiento de Baños de Ebro remitió el expediente para cumplimiento del trámite autorizador que ordena la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De acuerdo con el régimen establecido en el artº 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrán llevarse a cabo en el suelo no urbanizable las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

La naturaleza jurídica de la aprobación inicial en el caso examinado tiene el carácter de acto de trámite, simple impulsor del procedimiento que posibilita la publicación de su contenido, sin que