

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

291/2016 Foru Agindua, azaroaren 18koa, onartzen duena bete direla ekainaren 29ko 163/2016 Foru Aginduak ezartzen dituen baldintzak (agindu horrek behin betiko onartzen du, zenbait baldintzarekin, Erriberabeitiko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioak Arasur plataforma logistikoaren esparruan, burdinbide irispidearen inguruan, aldatzeko espedientea)

I. AURREKARIAK

Lehenengoa. Ekainaren 29ko 163/2016 Foru Aginduak behin betiko onartzen du, zenbait baldintzarekin, Erriberabeitiko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioak Arasur plataforma logistikoaren esparruan, burdinbide irispidearen inguruan, aldatzeko espedientea.

Bigarrena. 163/201++6 Foru Aginduak, gainera, zehaztutako baldintzak ez zirela funtsezkoak irizita, honakoa ezarri zuen: behin horiek zuzenduta, espedientea Foru Aldundiari igortzea berriro ere jendaurrean jarri gabe, behin betiko onartzeko, haren betearazketa aitortzeko, izapidetzeko eta argitara emateko.

Hirugarrena. 2016ko urriaren 28an espedientearen testu bategina jaso zen Aldundiaren Erregistro Orokorrean.

II. OINARRIAK

Dokumentazio guztia aztertuta, egiaztatu ahal izan da gorago aipatutako foru aginduan ezarritako baldintza guztiak bete direla.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz, hauxe

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren azaroaren 18ko 291/2016 Foru Aginduak ezartzen dituen baldintzak (agindu horrek behin betiko onartzen du, zenbait baldintzarekin, Erriberabeitiko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioak Arasur plataforma logistikoaren esparruan, burdinbide irispidearen inguruan, aldatzeko espedientea).

Bigarrena. Ebazpen hau eta berari dagokion hirigintza arautegia argitara ematea ALHAOn.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du eta beronen aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsoa jarri ahal izango da bi hilabeteko epean, berau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik hasita, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako Salan.

Vitoria-Gasteiz, 2016ko azaroaren 18a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

HIRIGINTZAKO ARAUAK, ALDATUTA:

ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOAREN PLAN PARTZIALA

1. FASEA

HIRIGINTZA ARAUAK

LEHENTITULUA: 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 Partzialeko dokumentuak

BIGARRENTITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZA 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 bideak

3. ATALA: PLAN PARTZIALAREN GARAPENA

2.3.1 artikulua. Antolamenduko tresnak: antolamendu xehatuko figura osagarriak

2.3.2 artikulua. Xehetasun azterlanak (XA)

4. ATALA: KUDEAKETA TRESNAK

2.4.1 artikulua. Lurrak lortzea

5. ATALA: GAUZATZEKO TRESNAK

2.5.1 artikulua. Urbanizazio orokorreko proiektuak

2.5.2 artikulua. Eraikuntzako obrak

2.5.3 artikulua. Lurzati eraikigarriak urbanizatzea

HIRUGARRENTITULUA: 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. Zona guztietako baldintzak

3.1.3 artikulua. Zonetako baldintza bereziak

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

3.2.1 artikulua. Zonaren eremua

3.2.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.2.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

3.2.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia eta lurrak zatikatzeko baldintzak

3.2.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak

3.2.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

- 3.2.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana
- 3.2.8 artikulua. Eraikinen kokapena
- 3.2.9 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartearak
- 3.2.10 artikulua. Okupazioa
- 3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
- 3.2.12 artikulua. Gehieneko garaiera
- 3.2.13 artikulua. Solairuak edo bulego edo biltegi 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 ZONA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)
- 3.3.1 artikulua. Zonaren eremua
- 3.3.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
- 3.3.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
- 3.3.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lurrak zatikatzeko baldintzak
- 3.3.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak
- 3.3.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
- 3.3.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana
- 3.3.8 artikulua. Eraikinen kokapena
- 3.3.9 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartearak
- 3.3.10 artikulua. Okupazioa
- 3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
- 3.2.12 artikulua. Gehieneko garaiera
- 3.2.13 artikulua. Solairuak edo bulego edo biltegi 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
- 3.3.18 artikulua. Baldintza estetikoak
- 4. ATALA – 1.5 ZONA: LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA (LIZ)
- 3.4.1 artikulua. Zonaren eremua
- 3.4.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
- 3.4.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
- 3.4.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lurrak zatikatzeko baldintzak

- 3.4.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak
- 3.4.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
- 3.4.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana
- 3.4.8 artikulua. Eraikinen kokapena
- 3.4.9 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartekak
- 3.4.10 artikulua. Okupazioa
- 3.4.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
- 3.4.12 artikulua. Gehieneko garaiera
- 3.4.13 artikulua. Solairuarteak edo bulego edo biltegi solairuak egiteko aukera
- 3.4.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak
- 3.4.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea
- 3.4.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak
- 3.4.17 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua
- 3.4.18 artikulua. Baldintza estetikoak

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

- 3.5.1 artikulua. Zonaren eremua
- 3.5.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak
- 3.5.3 artikulua. Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
- 3.5.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lurrak zatikatzeko baldintzak
- 3.5.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak
- 3.5.6 artikulua. ZZko zonaren xehetasun azterlana
- 3.5.7 artikulua. Eraikinen kokapena
- 3.5.8 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartekak
- 3.5.9 artikulua. Okupazioa
- 3.5.10 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
- 3.5.11 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko 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. Aparkalekua
- 3.5.17 artikulua. Baldintza estetikoak

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

- 3.6.1 artikulua. Zonaren 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 lurrak zatikatzeko baldintzak

3.6.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.6.6 artikulua. Eraikinen kokapena

3.6.7 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartekak

3.6.8 artikulua. Okupazioa

3.6.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.6.10 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

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. ZONA: GIZARTE EKIPAMENDUA (GE)

3.7.1 artikulua. Zonaren 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 lurrak zatikatzeko baldintzak

3.7.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.7.6 artikulua. Eraikinen kokapena

3.7.7 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartekak

3.7.8 artikulua. Okupazioa

3.7.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.7.10 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko 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. ZONA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)

3.8.1 artikulua. Zonaren 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. Eraikinen kokapena

3.8.7 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartekak

3.8.8 artikulua. Okupazioa

3.8.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.8.10 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko 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. ZONA: BERDEGUNEAK ETA ESPAZIO LIBREAK

3.9.1 artikulua. Zonaren eremua

3.9.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.9.3 artikulua. Baldintza estetikoak eta paisaia baldintzak

10. ATALA: 7. ZONA: ZERBITZUTEKNIKOAK (ZT)

3.10.1 artikulua. Zonaren eremua

3.10.2 artikulua. Baimendutako erabilerak

3.10.3 artikulua. Zerbitzu Teknikoen erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

3.10.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia

3.10.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.10.6 artikulua. Eraikinen ezaugarriak

3.10.7 artikulua. Baldintza estetikoak

11. ATALA: 8. ZONA: TREN ERABILERAK (TE)

3.11.1 artikulua. Zonaren eremua

3.11.2 artikulua. Baimendutako erabilerak eta erabilera bateragarriak

3.11.3 artikulua. Eraikinak eta instalazioak

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

3.12.1 artikulua. Zonaren eremua

3.12.2 artikulua. Baimendutako erabilerak eta erabilera bateragarriak

3.12.3 artikulua. Eraikinak eta instalazioak

3.12.4 artikulua. Eraikinen kokapena

3.12.5 artikulua. Gehieneko garaiera eta solairu kopurua

3.12.6 artikulua. Hegalkinak

LAUGARRENTITULUA: ERAIKINAK ARTATZEA

4.1.1 artikulua. Urbanizazioaren kontserbazioa

LEHENTITULUA: XEDAPEN OROKORRAK**1.1 artikulua. Hirigintzako Arauen irismena eta aplikazio eremua**

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

Plan Partzialaren eremuaren guztirako azalera 134,26 hektarea da.

2) Eremu horren espezializazioa dela-eta, Erriberabeitiko 1999ko Arau Subsidiarioen araudi orokorraren, Jarduera Ekonomikoen Alderdirako 2003ko haren aldaketaren, Armiñóngo 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 Erriberabeitiko eta Armiñóngo 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, Armiñóngo Arau Subsidiarioetan eta aplikatzekoa den hirigintzako araudian ezarritakoa bete beharko 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 doitze puntualak.

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

1.4 artikulua. Plana Partzialeko dokumentuak

1) Plan partzial honek agiri hauek ditu:

- a) Memoria
- b) Hirigintzako arauak
- c) Etapa plana
- d) Ekonomia eta finantzako azterlana
- 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.

BIGARRENTITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

1. ATALA: LURRAREN KALIFIKAZIOA ETA ANTOLAMENDUA

2.1.1 artikulua. Lurraren antolamendua eta kalifikazioa

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 publikoekin.

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

5. Superretxadien banaketa barne bideen bidez.

6. Ekipamenduen eta berdeguneen kokapena.

7. Zerbitzu teknikoen kokapena.

8. Zona eta etxadi bakoitzaren eraikigarritasuna.

2.1.2 artikulua. Lurraren antolamenduaren magnitude nagusiak

Lurraren antolamenduaren magnitude nagusiak hurrengo koadroan azaltzen dira:

| ZONAKATZEA | | | | ERAIKIGARRITASUNA | | |
|-------------------------|-------------------------------|--------------|------------------------|--|-------------------------|------------------------|
| SUPERETXADIA ETXADIA | ZONA | EREMUA m2 | GUZTIAREN GAINEKO % | ERAIKIGARRITASUN KOEFIZIENTEA m2/m2 | ERAIKIGARRITASUNA m2 | GUZTIAREN GAINEKO % |
| 1 | | 312.586 | 23,28 | | 188.296 | 28,05 |
| | 1.1 | 29.291 | 2,18 | 0,7239 | 21.203 | 3,16 |
| | 1.2 | 23.703 | 1,77 | 0,7239 | 17.158 | 2,56 |
| | 1.3 | 21.798 | 1,62 | 0,7239 | 15.779 | 2,35 |
| | 1.4 | 34.197 | 2,55 | 0,7239 | 24.754 | 3,69 |
| | 1.5 | 33.171 | 2,47 | 0,7239 | 24.011 | 3,58 |
| | 1.6 | 19.599 | 1,46 | 0,7239 | 14.187 | 2,11 |
| | 1.7 | 21.097 | 1,57 | 0,7239 | 15.271 | 2,27 |
| | 1.8 | 28.330 | 2,11 | 0,7239 | 20.507 | 3,05 |
| | 1.9 | 28.632 | 2,13 | 0,7239 | 20.726 | 3,09 |
| | 1.10 | 20.309 | 1,51 | 0,7239 | 14.701 | 2,19 |
| | BARNEKO BIDEAK | 52.458 | 3,91 | | | |
| 2 | ZERBITZU GUNEA | 19.282 | 1,44 | 0,7239 | 13.957 | 2,08 |
| 3 | ZERBITZU GUNEA | 10.980 | 0,82 | 0,7239 | 7.948 | 1,18 |
| 4 | | 186.944 | 13,92 | | 125.602 | 18,71 |
| | 4.1 | 64.514 | 4,81 | 0,7239 | 46.699 | 6,96 |
| | 4.2 | 22.335 | 1,66 | 0,7239 | 16.168 | 2,41 |
| | 4.3 | 24.288 | 1,81 | 0,7239 | 17.581 | 2,62 |
| | 4.4 | 62.379 | 4,65 | 0,7239 | 45.154 | 6,73 |
| | BARNEKO BIDEAK | 13.427 | 1,00 | | | |
| 5 | LOGISTIKA ETA INDUSTRIA GUNEA | 25.745 | 1,92 | 0,7074 | 18.211 | 2,71 |
| 6 | LOGISTIKA ETA INDUSTRIA GUNEA | 160.318 | 11,94 | 0,7239 | 116.048 | 17,29 |
| 7 | | 299.641 | 22,32 | | 200.810 | 29,91 |
| | 7.1 | 28.273 | 2,11 | 0,7239 | 20.465 | 3,05 |
| | 7.2 | 42.642 | 3,18 | 0,7239 | 30.867 | 4,60 |
| | 7.3 | 68.010 | 5,07 | 0,7239 | 49.230 | 7,33 |
| | 7.4 | 51.176 | 3,81 | 0,7239 | 37.044 | 5,52 |
| | 7.5 | 87.316 | 6,50 | 0,7239 | 63.205 | 9,41 |
| | BARNEKO BIDEAK | 22.224 | 1,66 | | | |
| 8 | MERKATARITZA EKIPAMENDUA | 13.641 | 1,02 | | | |
| 9 | GIZARTE EKIPAMENDUA | 13.638 | 1,02 | | | |
| 10 | KIROL EKIPAMENDUA | 27.028 | 2,01 | | | |
| 16 | ZERBITZU TEKNIKOAK | 1.522 | 0,11 | | | |
| 17 | ZERBITZU TEKNIKOAK | 138 | 0,01 | | | |
| 18 | TRENBIDE ERABILERAK | 18.987 | 1,41 | | | |
| BIDE PUBLIKOAK | | 111.399 | 8,30 | | | |
| BERDEGUNEAK | | 140.792 | 10,49 | | | |
| GUZTIRA | | 1.342.640 | 100,00 | 0,50 | 671.320 | 100,00 |

| GUZTIZKO PARTZIALAK ZONAKA | | | ERAIKIGARRITASUNA | | |
|-------------------------------|--------------|------------------------|--|-------------------------|------------------------|
| ZONA | EREMUA m2 | GUZTIAREN GAINEKO % | ERAIKIGARRITASUN KOEFIZIENTEA m2/m2 | ERAIKIGARRITASUNA m2 | GUZTIAREN GAINEKO % |
| ZERBITZU GUNEA | 125.363 | 9,34 | 0,7239 | 90.745 | 13,52 |
| LOGISTIKA ETA INDUSTRIA GUNEA | 802.023 | 59,73 | 0,7239 | 580.127 | 86,42 |
| ZERBITZU TEKNIKOAK | 1.660 | 0,12 | | | |
| TRENBIDE ERABILERAK | 18.987 | 1,41 | | | |
| BARNEKO BIDEAK | 88.109 | 6,56 | | | |
| BERDEGUNEAK-EKIPAMENDUAK | 195.099 | 14,53 | | | |
| BIDE PUBLIKOAK | 111.399 | 8,30 | | | |
| GUZTIRA | 1.342.640 | 100,00 | 0,50 | 671.320 | 100,00 |

| GUZTIRA ERABILEREN ARABERA | IPARRALDEKO FASEA | HEGOALDEKO FASEA | GUZTIRA | GUZTIAREN GAINEKO % | ERAIKIGARRITASUNA | |
|--------------------------------|-------------------|------------------|-----------|------------------------|-------------------|---------------------|
| | | | | | m2/m2 | % guztiaren gainean |
| ZERBITZU GUNEAK | 125.363 | 0 | 125.363 | 9,34 | 90.745 | 13,53 |
| LOGISTIKA ETA INDUSTRIA GUNEAK | 364.289 | 437.735 | 802.023 | 59,75 | 580.127 | 86,47 |
| ZERBITZU TEKNIKOAK | 0 | 1.660 | | 0,12 | | |
| TRENBIDE ERABILERAK | 18.987 | 0 | | 1,41 | | |
| BARNEKO BIDEAK | 65.885 | 22.224 | 88.109 | 6,56 | | |
| BERDEGUNEAK-EKIPAMENDUAK | 51.880 | 143.219 | 195.099 | 14,54 | | |
| BIDE PUBLIKOA | 64.132 | 46854 | 110.985 | 8,27 | | |
| GUZTIRA ERABILEREN ARABERA | 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; zonei irisgarritasuna ematen diete, eta PLA probintziako bide sarearekin eta kanpoko udal errepideen sarearekin konektatzen dute. O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) definitzen da; plano horretan zehazten da haren guztirako zabalera. Ez da baimenduko luzera guztian ibilgailuak geratzea, eta tratamendu berdea izango du lorategidun erdibitzaileetan eta galtzadaren eta espaloien marjinen zuhaitzien lerrokaduretan. Bide publikoaren galtzaden gainean ez da baimenduko nasetara atrakatzeko maniobrarik.

b) Barruko bideak: etxadi eta lurzatiei irisgarritasuna emateko, espazioa zatikatzen duten superretxadietarako barruko bide ardatzak. Horiek ere O-1 antolamendu planoan definitzen dira, erakusgarriak dira, eta xehetasun azterlanaren bidez aldatu ahalko dira, lurrak zatikatzeko eta eraikuntzako beharrezanek 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 espezifikoak.

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

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

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

a) Merkataritzako ekipamendu orokorrak; gutxienerako azalera: Plan Partzialaren guztirakoaren ehuneko 1. Zerbitzu Zentroan ere jarri ahal izango dira.

b) Merkataritzako ekipamendu orokorrak; gutxienerako azalera: Plan Partzialaren guztirakoaren ehuneko 1. Erabilera eta jabetza publikoari lotzen zaizkio, hortaz, ondorio guztietarako mozkin ateratzeko asmorik gabeko erabilera joko da, eta ez da kontuan izango guztirako eraikigarritasunean.

c) Kirol ekipamenduak; gutxieneko azalera: Plan Partzialaren guztirakoaren ehuneko 2. 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 guztirako eraikigarritasunean.

| EKIPAMENDUTARAKO EREMUAK | | |
|------------------------------|---------------|------------------------|
| ETXADI ZK. | EREMUA m2 | GUZTIAREN GAINEKO % |
| 8 -MEREKATARITZA 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 ingurumena hobetzea.

b) Perimetroko kanpoko bideen iragaite eta babesaren ezartzea, "pantaila berde" gisa.

2) Berdeguneen eta espazio librearen azalera PLAREN guztirako azalaren ehuneko 10 izan behar da gutxienez. Gutxienez 1.000 m²-ko azalera duten eremuak joko dira horrelakotzat, baldin eta 30 m-ko diametroko zirkunferentzia har badezakete. Azalera konputagarri horiek taula honetan azaltzen dira:

| BERDEGUNE KONPUTAGARRIAK | | |
|--------------------------|----------------|------------------------|
| AREA ZK. | EREMUA m2 | GUZTIAREN GAINEKO % |
| 11 | 42.924 | 3,20 |
| 12 | 7.857 | 0,59 |
| 14 | 80770 | 6,02 |
| 15 | 8.138 | 0,61 |
| GUZTIRA | 139.690 | 10,40 |

2. ATALA: SUPERRETXADIAK ZATITZEKO ARAUAK

2.2.1. artikulua. Superretxadien barnealdean sar daitezkeen bideak

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

a) Lurzatietara sartzeko zirkulaziorako barruko bideak: oinezkoentzako espaloiak, ibilgailu arinen aparkalekuak, eraikuntzetarako alboko sarbidea eta gainerakoak barne. Gomendatzen den zabalera: 21 m.

b) Zirkulaziorako eta ibilgailu astunen maniobretarako barruko bideak: ibilgailu astunen maniobren beharrietara egokituak, ibilgailu horiek gainditzeko moduko espaloiekin, eta abar. 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 espaloi, maniobra zona, lorategi eta gainerakoen azalera ezarriko da haietan.

3. ATALA: PLAN PARTZIALAREN GARAPENA

2.3.1 artikulua. Antolamenduko tresnak: antolamendu xehatuko figura osagarriak

1) PLAREN garapenaren izaera irekia eta malgua da nahitaez. Horrenbestez, erabileren, jardueren eta hiri egituraren definizioa superretxadietarako, etxadietarako edo zonetarako konbinatu behar da, eta figura osagarriak jarri behar dira haien definizio zehatza egin ahal izateko.

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

2.3.2 artikulua. Xehetasun azterlanak (XA)

1) Antolamendu xehatuko figura osagarriak dira; zona, superretxadi edo etxadi jakina dute eremutzat.

2) Xehetasun azterlanaren helburu izan behar dira hauetako bat edo batzuk:

a) Plan partzial honetan zehaztutako barrualdeko sestra eta lerrokadurak doitu edo moldatzea; barruko bidearen trazatua zehaztu dezake, baina Plan Partzialak esleitutako eraiki-garritasunak handitu gabe.

b) Eraikuntza bolumenak O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutakoaz bestelako moduan antolatzea, eta hala badagokio, superretxadian barruko bide pribatu berria definitzea. Bide horrek 2.5 artikuluan eta zona bakoitzaren eraikuntza arauetan (hirugarren titulua) zehaztutakoa bete beharko du. Edonola ere, Plan Partzialeko zehaztapenak errespetatu beharko dira, lurraren okupazioaz, eraiki-garritasunaz, gehieneko garaieraz eta baimendutako erabileraz eta debekatuz ari garela.

c) Plan Partzialean definitutako komunikazio sarea osatzea, eraikinetarako sarbidea emateko beharrezkoak diren barruko bideekin; haien antolamendu zehatzak xehetasun azterlanean zehazten dena izan behar du.

3) Kasu honetan ez da beharrezkoa izango XA egitea: barruko lerrokadurak O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutakora doitzen direnean.

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

4. ATALA: KUDEAKETA TRESNAK

2.4.1 artikulua. Lurrak lortzea

1) PLARAKO lurra konpentsazio bidez eskuratuko dituzte Erriberabeitiko Udalak eta Armiñongo Udalak.

5. ATALA: GAUZATZEKO TRESNAK

2.5.1 artikulua. Urbanizazio orokorreko proiektuak

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

2) Arasur Logistika Plataforma ekialdera 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 egiten dituztenak.

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

6) Memoriako atal 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) PLAko 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 eta Plan Partzialeko O-1, O-2 eta O-3 antolamendu planoetan zehaztutako guztirako zabalera mantentzen bada eta PLAREN funtzionaltasunak hala eskatzen badu.

10) Era berean, urbanizazio proiektuetan Plan Partzialean proposaturiko irtenbideetakoren bat aldatu ahalko dute, behar bezala justifikatuz gero: biribilguneak, zerbitzu bideak, biratze erradioak, adostasunak eta abar.

2.5.2 artikulua. Eraikuntzako obrak

Eraikuntza berriko obren proiektuen eremua hauetako bat izan daiteke:

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

b) Eraikuntzako baldintza berezietan zehaztutako lurzati bera edo handiagoa, baldin eta etxadi osoaren aurreproiektua edota xehetasun azterlana eginda badago.

2.5.3 artikulua. Lurzati eraikigarriak urbanizatzea

Lurzati batean eraikitzeko, nahitaez, lurzatia urbanizatze lanak (lurren berdinketa, irisgarritasuna eta zerbitzuak) egin behar dira alde zuzenetatik edota aldi berean, eta egin ere urbanizazio orokorreko proiektuaren unitate edo fase garapenarekin bat etorritik.

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 hartu beharko dute kontuan: maniobra kaleen eta drainatze berezien horizontaltasuna, maniobra eremu zabalak, eremu horietan behar dituzten espaloien zatiak, argiteria publiko babestua, industria ibilgailuentzako biratze erradioak, zirkulazio astunak, eta abar.

2) Plan Partzialeko azpiegiturak eta bide publikoak gauzatzeko araudi tekniko egokiak aplikatuko dira.

3.1.2 artikulua. Zona guztietako baldintzak

Erabilerako baldintza orokorreki dagokienez, erabilera bateragarri guztien batura inolaz ere ezin da izan eraikinaren (eraikin eskusiboa) guztirako azalera eraikiaren ehuneko 35 baino gehiago, edo superretxadiaren, etxadiaren edo zonaren guztirako bolumenaren ehuneko 35 baino gehiago, kasuan kasukoa.

3.1.3 artikulua. Zonetako baldintza bereziak

Plan Partzialeko eraikuntzak 6 zonatan taldekatu dira:

1. zona) Logistika eta Industria Zentroa (LIZ)

1.4 zona) Logistika eta Industria Zentroa (LIZ)

1.5 zona) Logistika eta Industria Zentroa (LIZ)

2. zona) Zerbitzu Zentroa (ZZ)
3. zona) Merkataritza Ekipamendua (ME)
4. zona) Gizarte Ekipamendua (GE)
5. zona) Kirol Ekipamendua (KE)
6. zona) Berdegunea (B)
7. zona) Zerbitzu Teknikoak (ZT)
8. zona) Tren erabilerak (TE)

3.1.4 artikulua. Zonaren eremua

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

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

2) Hesien trazadura superretxadien perimetrotik eraman ahal izango da, baldin eta haien barrualdean egiten bada. Itxitura mota hauek daude:

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

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

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

3.2.1 artikulua. Zonaren eremua

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

3.2.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Hauek dira erabilera nagusiak:

a) Biltegi erabilera, banaketa fisikoko logistikako azpisistemari dagozkion jarduerak barne: biltegiratzea, ontziratzea, paketatzea, garraiatzea, mantenua eta abar.

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 jardura osatzen duten funtzioak ere, kasurako biltegiratzea 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) Zona honetako superretxadi guztietan erabilera bateragarriak izango dira:

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

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

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Etxebizitza, instalazioaren zaintzailearena, baldin eta lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m²-koa bada.

f) Ibilgailu astunen aparkalekua.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera eraikigarria ezin da izan superretxadi edo etxadi bakoitzaren guztirakoaren ehuneko 35 baino gehiago.

3.2.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

4) Biltegitratzeko eta banaketa handiko enpresak. Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

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

6) Garraio enpresak, titulartasuna gorabehera (publikoa nahiz pribatua). Bulegoak 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 biltegitratu, gorde, zaindu eta banatzeari, garraioari eta hirugarren sektoreko erabileraren bestelako zerbitzuei lotutako erabilera guztiak, baldin ekoizpen funtzioetatik, bulegoetatik edota bezeroei arreta emateko tokietatik bereizitako espazio egokia behar badute.

8) Industria enpresen logistika zentroak.

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

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

10) Intermodalitatea.

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

11) Beste erabilera batzuk.

Aurreko zerrendan azaltzen ez diren eta Biltegitratze 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 (hauxe baino ez: instalazioaren edo instalazio multzoaren zaintzailearen etxebizitza, lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m² bada; etxebizitza horren azalera eraikia ezin da izan 129 m² baino gehiago).

3.2.4 artikulua. Gutxienerako lurzattia eta lurrak zatikatzeko baldintzak

Lurzatti eraikigarriek baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Lurzatti eraikigarriaren azalera 1.500 metro karratukoa izan behar da gutxienez.

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

c) Lurzattia barruan 20 m-ko diametroko zirkulua egiteko modukoa izan behar da.

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 zortasuneko zerbitzu zerrendarekin.

b. II tipologia:

Eraikuntza bakarrak lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

3.2.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak. Proiektu hauek izapidetu ahalko dira:

13) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

14) Gutxieneko lurzati edo tamaina handiagoa duten lurzati proiektuak, kasu hauetan:

a) Eraikuntza bakarrak, I zein II tipologiakoak, baldin eta etxadia eraiki aurreko azterlanean adierazten diren lerrokadurak eta gainerako baldintzak errespetatzen badira (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).

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 akaberrak) zehaztu behar dira.

3.2.8 artikulua. Eraikinen kokapena

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

20) 4.1, 4.4 eta 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) Xehetasun azterlan baten bidez (2.7 artikulua) superretxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasun azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.2.9 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartea

22) Logistika eta industria instalazioen fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzeraemangunea izan behar dute bidearekiko (bai publikoa bai superretxadien barrukoa) eta 4 m-koa mugekiko.

23) Horrez gainera, 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 atzeraemanguneak.

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

25) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokadurek gutxienez 15 m-ko atzeraemangunea eduki behar dute kanpoko lerrokadurekiko.

3.2.10 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa kalkulatzeko aldi berean aplikatu behar dira eraikigarritasunari eta atzeraemanguneei buruzko zehaztapenak.

3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasuna ezin da izan etxadiaren azaleraren 0,7239 m²/m² baino gehiago.

26) Elementu konputagarriak: 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, baldin eta haien itxituratik eta erabilitako eraikuntza material eta sistemetatik modu iraunkorrean bolumen itxia finkatu dela ondorioztatu ahal bada.

27) Baztertutako elementuak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barruko patioak, itxiak izan arren.

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 arkupezu osatutako solairu hutsak. Inola ere ezingo dira itxi, guztirako azalera eraikigarria gainditzekotan.

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

3.2.12 artikulua. Gehieneko garaiera

28) Eraikinaren gehieneko garaiera: 15 m erlaitzera. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean garaiera handiagoa ahalbidetzen da, gehienez ere 20 m-koa, superretxadiaren eraikigarritasunaren ehuneko 20ra mugatuta.

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

3.2.13 artikulua. Solairuarteak edo bulego edo biltegi solairuak egiteko aukera

30) Lau solairuarte edo bulego solairu bitarte onartzen dira, eraikinaren oineko ehuneko 25ean. Konputagarriak dira eraikigarritasunerako.

31) Solairuartearen garaiera: 2.50 m (librea) gutxienez, logistika eta industria eraikinetan eta bulego eraikinetan.

3.2.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 6 metrora arte onartzen dira. Konputagarriak dira eraikigarritasunerako, honako hauek izan ezik: aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak.

3.2.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

32) Antolamendua xehetasun azterlan egokian zehaztuko da.

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

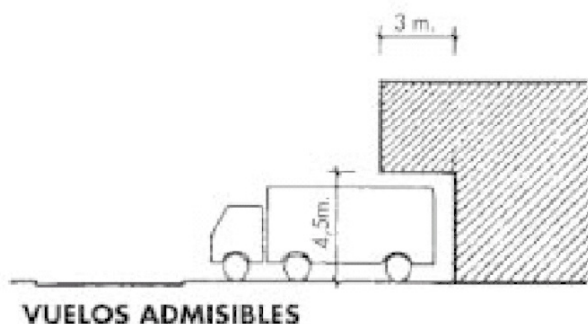
34) Etxadi osoak lorategiko tratamendu unitarioa izan behar du, eraikinaren multzoari kalitatezko espazio ingurunea emango diona.

3.2.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

35) Hegalkin onargarriak eskema erantsian zehazten dira.

36) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki dezakete.

37) Markesinez bestelako hegalkinak konputagarriak izango dira eraikigarritasunerako.



(FIGURA 1)

3.2.17 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

38) Aparkalekuen gutxienezko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat eraikitako 100 m²-ko.

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, helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia konputatuko da.

41) Lurpeko aparkalekuak ez dira konputagarriak eraikigarritasunerako.

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 gorabehera. 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 (oinezkoentzako bada ere) begira dagoen aurpegia duten lurzatiak eraikinetan, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera eduki beharko dute nahitaez.

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

c) II tipologiakoetan, gainera, perimetro itxiturak diseinu bateratua eduki behar du etxadi bakoitzean, gutxienez. Merkataritza arrazoiak direla medio, etxadi jakin baten itxiturak tratamendu propioa edukitzea onartuko da, etxadi osoan aplikatu ahal bada.

d) Instalazio lagungarriek eta instalazio osagarriek 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. 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 lurzatien kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrako 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 "erakusleihu" funtzioa duten lurzatien 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 erabili behar dituzte, bai irudia bai argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

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

3.3.1 artikulua. Zonaren eremua

1.4 zona (LIZ) 1.4 etxadian gauzatuko da.

3.3.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

45) Hauek dira erabilera nagusiak:

a) Biltegi erabilera, banaketa fisikoko logistikako azpisistemari dagozkion jarduerak barne. biltegiratzea, ontziratzea, paketatzea, garraiatzea, mantenua eta abar.

b) Industria erabilera nagusia izango da, lehengaiak eraldatu edo berrerabiltzeko establezimenduak eta produktuak ekoiztu eta egin, konpondu, ontziratu, garraiatu eta banatzekoak barne, bai eta industria jarduera osatzen duten funtzioak ere, kasurako biltegiratzea 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) Erabilera bateragarriak dira zona osoan:

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

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

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Instalazioaren zaintzailearen etxebizitza, lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m²-koa bada.

f) Ibilgailu astunen aparkalekua.

47) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera eraikigarria ezin da izan etxadi bakoitzaren guztirakoaren ehuneko 35 baino gehiago.

3.3.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

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

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

50) Garraio enpresak, titulartasuna gorabehera (publikoa nahiz pribatua). Bulegoak 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 erabileraren 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 azpisistemaren berezko elementuak berna hartzen dituzte, hala nola: osagaiak muntatzea, margotzea, nahastea eta abar.

53) Eraldatzeko eta industria ekoizpeneko enpresak. Bulegoak 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 aldatzeko (trena eta errepidea) zerbitzuak, edukiontzien zerbitzuak (alokairua, konponketa, gordailua), zamaren zerbitzuak (zama unitateak bete eta hustea, biltegitratzea) eta sare zerbitzuak (karga antolatzea, EDI).

55) Beste erabilera batzuk. 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 (hauxe baino ez: instalazioaren edo instalazio multzoaren zaintzailearen etxebizitza, lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m² bada; etxebizitza horren azalera eraikia ezin da izan 129 m² baino gehiago).

3.3.4 artikulua. Gutxienerako lurzati eta lurak zatikatzeko baldintzak

Lurzati eraikigarriek baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera 1.500 metro karratukoa izan behar da gutxienez.

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

c) Lurzatia barruan 20 m-ko diametroko zirkulua egiteko modukoa izan behar da.

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.

3.3.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak

Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

a. I tipologia:

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

b. II tipologia:

Eraikuntza bakarrak lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

3.3.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Proiektu hauek izapidetu ahalko dira:

57) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

58) Gutxieneko lurzati edo tamaina handiagoa duten lurzati proiektuak, kasu hauetan:

a) Eraikuntza bakarrak, I zein II tipologiakoak, baldin eta etxadia eraiki aurreko azterlanean adierazten diren lerrokadurak eta gainerako baldintzak errespetatzen badira (3.2.7 artikulua).

b) I tipologiako modulu atxikigarriak, proiektuan edota unitateko aurreproiektuan edota kokatzen den etxadiaren eraikuntza baino lehenagoko azterlanean ezaugarriak definituta ditzutenak (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 atxikigarriek bete behar dituzten eraikuntza eta estetika baldintzak espezifikatzeko gara daitezke, PLAn 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 akaberrak) zehaztu behar dira.

3.3.8 artikulua. Eraikinen kokapena

63) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartek izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretara, gutxienez O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak 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) Xehetasun azterlan baten bidez (2.7 artikulua) etxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasun azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartekak.

3.3.9 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartekak

66) Logistika eta industria instalazioen fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzeraemangunea izan behar dute bidearekiko (bai publikoa bai superretxadien barrukoa) eta 4 m-koa mugekiko.

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

68) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokadurek gutxienez 15 m-ko atzeraemangunea eduki behar dute kanpoko lerrokadurekiko.

3.3.10 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa kalkulatzeko aldi berean aplikatu behar dira eraikigarritasunari eta atzeraemanguneei buruzko zehaztapenak.

3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasuna ezin da izan etxadiaren azaleraren 0,7410 m²/m² baino gehiago.

69) Elementu konputagarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

b) Lurzatiko espazio libreen gaineko bigarren mailako eraikuntzak, baldin eta haien itxituratik eta erabilitako eraikuntza material eta sistemetatik modu iraunkorrean bolumen itxia finkatu dela ondorioztatu ahal bada.

70) Baztertutako elementuak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barruko patioak, itxiak izan arren.

b) Nabeetatik kanpokoak diren biltegitratze eta fabrikatze ekipook, 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 arkupez osatutako solairu hutsak. Inola ere ezingo dira itxi, guztirako azalera eraikigarria gainditzekotan.

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

3.2.12 artikulua. Gehieneko garaiera

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

72) Garaiera hori teknologia arrazoiak (biltegitratze automatizatua edo bestelakoak) medio gehitu ahalko da, LIZaren guztirako garaieraren ehuneko 15eko mugarekin.

3.2.13 artikulua. Solairuarteak edo bulego edo biltegi solairuak egiteko aukera

73) Lau solairuarte edo bulego solairu bitarte onartzen dira, eraikinaren oineko ehuneko 25ean. Konputagarriak dira eraikigarritasunerako.

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

3.3.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 6 metrora arte onartzen dira. Konputagarriak dira eraikigarritasunerako, honako hauek izan ezik: aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak.

3.3.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

75) Antolamendua xehetasun azterlan egokian zehaztuko da.

76) Erabilera onargarriak: aparkalekua, lorategiak, azalerako biltegitratzea, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira konputagarriak 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 onargarriak eskema erantsian zehazten dira.

79) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki dezakete.

800) Markesinez bestelako hegalkinak konputagarriak izango dira eraikigarritasunerako.

Ikusi 1. irudia

3.3.17 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

81) Aparkalekuen gutxienezko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat eraikitako 100 m²-ko.

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, helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia konputatuko da.

84) Lurpeko aparkalekuak ez dira konputagarriak eraikigarritasunerako.

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 gorabehera. 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, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera eduki beharko dute nahitaez.

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

c) Il tipologiakoetan, gainera, perimetro itxiturak diseinu bateratua eduki behar du etxadi bakoitzean, gutxienez. Merkataritza arrazoiak direla medio, etxadi jakin baten itxiturak tratamendu propioa edukitzea onartuko da, etxadi osoan aplikatu ahal bada.

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

e) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumentria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debekatuta dago 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 duten alboko fatxadek osatutakoak. Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen lurzatien kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrako espazioak modu egokian zolatu behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri beharko dira; lurzatietan lehendik zeuden drainatze sistemak errespetatu edo berriro jarri behar dira.

87) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta "erakusleiho" funtzioa duten lurzatien 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 erabili behar dituzte, bai irudia bai argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

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

3.4.1 artikulua. Zonaren eremua

1.5 zona (LIZ) 1.5 etxadian gauzatuko da.

3.4.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

88) Hauek dira erabilera nagusiak:

a) Biltegi erabilera, banaketa fisikoko logistikako azpisistemari dagozkion jarduerak barne. biltegiatzea, ontziratzea, paketatzea, garraiatzea, mantenua eta abar.

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

89) Erabilera bateragarriak dira zona osoan:

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

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

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Instalazioaren zaintzailearen etxebizitza, lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m²-koa bada.

f) Ibilgailu astunen aparkalekua.

90) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera eraikigarria ezin da izan etxadi bakoitzaren guztirakoaren ehuneko 35 baino gehiago.

3.4.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

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

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

93) Garraio enpresak, titulartasuna gorabehera (publikoa nahiz pribatua). Bulegoak 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 biltegitratu, gorde, zaindu eta banatzeari, garraioari eta hirugarren sektoreko erabileraren bestelako zerbitzuei lotutako erabilera guztiak, baldin ekoizpen funtzioetatik, bulegoetatik edota bezeroei arreta emateko tokietatik bereizitako espazio egokia behar badute.

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

96) Eraldatzeko eta industria ekoizpeneko enpresak. Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

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

98) Beste erabilera batzuk.

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

99) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (hauxe baino ez: instalazioaren edo instalazio multzoaren zainzailearen etxebizitza, lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m² bada; etxebizitza horren azalera eraikia ezin da izan 129 m² baino gehiago).

3.4.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lurrak zatikatzeko baldintzak

Lurzati eraikigarriek baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera 1.500 metro karratukoa izan behar da gutxienez.

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

c) Lurzattia barruan 20 m-ko diametroko zirkulua egiteko modukoa izan behar da.

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.

3.4.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak

Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

a. I tipologia:

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

b. II tipologia:

Eraikuntza bakarrak lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

3.4.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Proiektu hauek izapidetu ahalko dira:

100) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

101) Gutxienero lurzatiaren edo tamaina handiagoa duten lurzatiaren proiektuak, kasu hauetan:

a) Eraikuntza bakarrak, I zein II tipologiakoak, baldin eta etxadia eraiki aurreko azterlanean adierazten diren lerrokadurak eta gainerako baldintzak errespetatzen badira (3.2.7 artikulua).

b) I tipologiako modulu atxikigarriak, proiektuan edota unitateko aurreproiektuan edota kokatzen den etxadiaren eraikuntza baino lehenagoko azterlanean ezaugarriak definituta ditzutenak (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 atxikigarriek 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. Eraikinen kokapena

106) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienero tartea izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretar, 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) Xehetasun azterlan baten bidez (2.7 artikulua) etxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasun azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.4.9 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartea

109) Logistika eta industria instalazioen fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzeraemangunea izan behar dute bidearekiko (bai publikoa bai superretxadien barrukoa) eta 4 m-koa mugekiko.

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

111) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokadurek gutxienez 15 m-ko atzeraemangunea eduki behar dute kanpoko lerrokadurekiko.

3.4.10 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa kalkulatzeko aldi berean aplikatu behar dira eraikigarritasunari eta atzeraemanguneei buruzko zehaztapenak.

3.4.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasuna ezin da izan etxadiaren azaleraren 0,7062 m²/m² baino gehiago.

112) Elementu konputagarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

b) Lurzatiko espazio libreen gaineko bigarren mailako eraikuntzak, baldin eta haien itxituratik eta erabilitako eraikuntza material eta sistemetatik modu iraunkorrean bolumen itxia finkatu dela ondorioztatu ahal bada.

113) Baztertutako elementuak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barruko patioak, itxiak izan arren.

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, guztirako azalera eraikigarria gainditzekotan.

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

3.4.12 artikulua. Gehieneko garaiera

114) Eraikinaren gehieneko garaiera: 15 m erlaitzera. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean garaiera handiagoa ahalbidetzen da, gehienez ere 20 m-koa, superretxadiaren eraikigarritasunaren ehuneko 20ra mugatuta.

115) Garaiera hori teknologia arrazoiak (biltegitratze automatizatua edo bestelakoak) medio gehitu ahalko da, LIZaren guztirako garaieraren ehuneko 15eko mugarekin.

3.4.13 artikulua. Solairuarteak edo bulego edo biltegi solairuak egiteko aukera

116) Lau solairuarte edo bulego solairu bitarte onartzen dira, eraikinaren oineko ehuneko 25ean. Konputagarriak dira eraikigarritasunerako.

117) Solairuartearen garaiera: 2.50 m (librea) gutxienez, logistika eta industria eraikinetan eta bulego eraikinetan.

3.4.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 6 metrora arte onartzen dira. Konputagarriak dira eraikigarritasunerako, honako hauek izan ezik: aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak.

3.4.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

118) Antolamendua xehetasun azterlan egokian zehaztuko da.

119) Erabilera onargarriak: aparkalekua, lorategiak, azalerako biltegitratzea, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira konputagarriak 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 onargarriak eskema erantsian zehazten dira.
- 122) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki dezakete.
- 123) Markesinez bestelako hegalkinak konputagarriak izango dira eraikigarritasunerako.

Ikusi 1. irudia

3.4.17 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

- 124) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat eraikitako 100 m²-ko.
- 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, helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia konputatuko da.

- 127) Lurpeko aparkalekuak ez dira konputagarriak eraikigarritasunerako.

3.4.18 artikulua. Baldintza estetikoak

- 128) 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 gorabehera. 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 lurzatietakoa eraikinetan, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera eduki beharko dute nahitaez.

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

c) II tipologiakoetan, gainera, perimetro itxiturak diseinu bateratua eduki behar du etxadi bakoitzean, gutxienez. Merkataritza arrazoiak direla medio, etxadi jakin baten itxiturak tratamendu propioa edukitzea onartuko da, etxadi osoan aplikatu ahal bada.

d) Instalazio lagungarriek eta instalazio osagarriek 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. Debeztatuta dago bera-riaz 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 lurzatiaren kanpo espazioen urbanizazioa definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta maniobrako espazioak modu egokian zolatu

behar dira, eta gainerakoetan lorategiak jarri beharko dira; lurzatieta lehendik zeuden drainatze sistemak errespetatu edo berriro jarri behar dira.

130) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta "erakusleiho" funtzioa duten lurzatieta 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. ZONA: ZERBITZU ZENTROA (ZZ)

3.5.1 artikulua. Zonaren eremua

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

3.5.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Erabilera nagusi eta bateragarriak izango dira, lehenik eta behin, enpresentzako zerbitzu zentro baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikokoak. Bigarrenez, erabilera nagusi eta bateragarri izango dira ibilgailuentzako zerbitzu zentro baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikokoak. Hirugarrenez, erabilera nagusi eta bateragarri izango dira pertsonentzako zerbitzu zentro (plataformako langileentzat, bisitari garraiolariantzat edota zerbitzu eskaintzak erakarritako trafikoarentzat) baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikokoak. Horietatik, honako hauek azpimarra daitezke:

a) Merkataritza, ibilgailuen erakusketako eta salmentako lokalak barne.

b) Bulegoak.

c) Jolasekoak.

d) Garajea edo aparkalekua.

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

f) Biltegiak.

g) Paketatzeen edota eraldatze txikien industria jarduerak.

h) Erregaien hornidura.

i) Ibilgailu astunen aparkalekua, beren zerbitzuekin: aldagelak, bulegoak, armairuak, auto garbiketak, lantegi erantsiak, baskulak, eta abar.

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

k) Ibilgailuen erakusketako eta salmentako lokalak.

l) Zerbitzugunea, erabilera elkartuekin: erregaien zerbitzua, airea eta olioak, hornigai eta lubrifikatzaileen salmenta, eta abar.

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

2) Era berean, 2. zonako erabilera nagusi eta bateragarritzat joko dira 1. zonari dagozkionak, intermodala izan ezik.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera eraikigarria ezin da izan superretxadi edo etxadi bakoitzaren gutzirakoaren ehuneko 35 baino gehiago.

3.5.3 artikulua. Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

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

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

3) PLAREN enpresetarako zerbitzu publikoak: posta eta telegrafoak, telefonoa eta telexa, polizia, suhiltzaileak, eta abar.

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, garbitegia, ile apaindegia, farmazia, bankuko zerbitzuak, ikuskizunetako lokalak, eta abar.

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

7) Merkataritzaren, merkataritzako tresneriaren erakusketaren eta salmentaren jarduera osagarriak: ekipoak mantentzea eta konpontzea, bilgarriak konpontzea, eta abar.

8) Garraioaren jarduera osagarriak: konponketa lantegiak, hozkailu ibilgailuentzako laguntza, ibilgailuen azterketa teknikoak, pneumatikoen konponketa eta salmenta, ibilgailu eta ordezkotako piezen erakusketa eta salmenta, garabi zerbitzua, garbiketa zerbitzuak, baskula, eta abar.

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 (hauxe baino ez: instalazioaren edo instalazio multzoaren zainzailearen etxebizitza, lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m² bada; etxebizitza horren azalera eraikia ezin da izan 129 m² baino gehiago).

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

12) 1. zonan definitutako jarduerak, intermodala izan ezik.

3.5.4 artikulua. Gutxienerako lurzattia eta lurrak zatikatzeko baldintzak

Lurzati eraikigarriek baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera 500 metro karratukoa izan behar da gutxienez.

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

- c) Lurzatia barruan 35 m-ko diametroko zirkulua egiteko modukoa izan behar da.
- 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.

3.5.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Proiektu hauek izapidetu ahalko dira:

- a. Faseka gauza daitekeen Zerbitzu Zentroaren zona osoari dagozkio.
- b. ZZko alde zehetasun azterlaneko espezifikazioak betetzen dituztenak (3.3.6 artikulua).
- c. Faseka gauza daitekeen eta 1. zonako erabilera hartzeko den etxadi oso bati dagozkiotik.

3.5.6 artikulua. ZZko zonaren zehetasun azterlana

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

Proiektu edo aurreproiektu unitarioak izan ezan, 1.1 etxadiaren eremurako bakarrik behar izango da zehetasun azterlana.

- 2) Bestela, zehetasun azterlanak honako hauek eduki beharko ditu gutxienez:
 - a) Zonako erabilera eta jardueren programa.
 - b) Zonako lurzatiaketa, halakorik izanez gero.
 - c) Eraikuntzen kokapena eta haien bolumenaren banaketa.
 - d) Superretxadiaren barruko bideak.
 - e) Aparkalekuetako eta eraikuntzen arteko espazioetako zerbitzu zerrenden antolamendua.

3.5.7 artikulua. Eraikinen kokapena

- 1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienezko tartekak izan behar dituzte kanpoko lerrokatutara, gutxienez O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehazten diren neurriak.

- 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) Zehetasun azterlan baten bidez (2.7 artikulua) superretxadi baten antolamendua aldatzen bada, zehetasun azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokatutara berriak eta eraikuntzeko tartekak.

3.5.8 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartekak

- 1) Fatxada lerrokatutara gutxienez 6 m-ko atzeraemangunea eduki behar dute bidearekiko (bai publikoa bai superretxadien barrukoa) eta 4 m-koa mugekiko.

- 2) Horrez gainera, 1.1, 1.2 eta 1.10 etxadietan eta 2. superretxadietan, N-I eta A-4304 errepideen eta A-68 autobidearen eraikuntzako atxikipen mugak mugatzen ditu atzeraemanguneak.

- 3) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokatutara gutxienez 15 m-ko atzeraemangunea eduki behar dute kanpoko lerrokatutarako.

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

3.5.9 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa kalkulatzeko aldi berean aplikatu behar dira eraikigarritasunari eta atzeraemanguneei buruzko zehaztapenak.

3.5.10 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasuna ezin da izan etxadiaren azaleraren 0,7239 m²/m² baino gehiago.

5) Elementu konputagarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

b) Lurzatiko espazio libreen gaineko bigarren mailako eraikuntzak, baldin eta haien itxituratik eta erabilitako eraikuntza material eta sistemetatik modu iraunkorrean bolumen itxia finkatu dela ondorioztatu ahal bada.

6) Baztertutako elementuak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barruko patioak, itxiak izan arren.

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 arkupezu osatutako solairu hutsak. Inola ere ezingo dira itxi, guztirako azalera eraikigarria gairatuzkotan.

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

3.5.11 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

1) Gehieneko garaiera: 35 metro erlaitzaren garaieran, PLaren eraikin enblematikoetan (administrazio zentroa eta hotela). Eraikin enblematiko horietan, oinplanoko proiektzioa ezin da izan zerbitzu zentroaren guztirako azaleraren ehuneko 25 baino gehiago. ZZko gainerako eraikinetan gehieneko garaiera 15 m-koa izango da.

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

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

4) PLren gainerako elementu enblematikoetan (mugarriak, dorreak) eta teknologia baliabideek salbuespenetan garaiera hori gairatuz ahal izango dute.

5) Logistika eta industria erabileretarako, 3.2.12 eta 3.2.13 artikuluetan erabilera 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) Konputagarriak dira eraikigarritasunerako, hauek izan ezik: aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak.

3.5.14 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

- 1) Antolamendua xehetasun azterlan egokian zehaztuko da.
- 2) Eraikuntza onargarriak: aparkalekua, zerbitzu etxolak eta azpiegituren instalazioak (ez dira konputagarriak eraikigarritasunerako).
- 3) PLako erabilera enblematikoak hartzen dituzten zona edo etxadiek lorategiko tratamendu unitarioa izan behar dute, multzo eraikiari kalitatezko espazio ingurunea emango diona.

3.5.15 artikulua. Hegalkinak eta nasak

- 1) Hegalkin onargarriak eskema erantsian zehazten dira.
- 2) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki dezakete.
- 3) Markesinez bestelako hegalkinak konputagarriak izango dira eraikigarritasunerako.

Ikusi 1. irudia

3.5.16 artikulua. Aparkalekua

- 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, helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia konputatuko da.
- 5) Lurpeko aparkalekuak ez dira konputagarriak eraikigarritasunerako.

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 gorabehera. 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 (oinezkoentzako bada ere) begira dagoen aurpegia duten lurzatietakoa eraikinetan, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera eduki beharko dute nahitaez.
 - b) Bide publikoetako lurzatiei dagokienez, gainera, perimetro hesiak diseinu bateratua eduki behar du. Merkataritza arrazoiak direla medio, lurzati jakin baten itxiturak tratamendu propioa edukitzea onartuko da.
 - c) II tipologiakoetan, gainera, perimetro itxiturak diseinu bateratua eduki behar du etxadi bakoitzean, gutxienez. Merkataritza arrazoiak direla medio, etxadi jakin baten itxiturak tratamendu propioa edukitzea onartuko da, etxadi osoan aplikatu ahal bada.

d) Instalazio lagungarriek eta instalazio osagarriek 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 gutxieneko hondoa 6 m-koa duten alboko fatxadek (eraikuntza lerrotik neurtzen hasita) osatutakoak.

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

3) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta "erakusleihu" funtzioa duten lurzatien 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 erabili behar dituzte, bai irudia bai argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

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

3.6.1 artikulua. Zonaren eremua

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

3.6.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Hauek dira erabilera nagusiak:

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

2) Zona honetako erabilera bateragarriak dira:

a) Bulegoak.

b) Jolasekoak.

c) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

d) Gizarte ekipamenduak.

e) Etxebizitza, instalazioaren zainzailearena.

f) Zerbitzu teknikoak.

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

h) Ibilgailu arinen aparkalekua.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera eraikigarria ezin da izan superretxadi edo etxadi bakoitzaren guztirakoaren ehuneko 35 baino gehiago.

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

1) Jatetxea. Sukaldaritzarako, kafetegitarako edota jatetxetarako eraikina.

2) Merkataritza. Txikizkako merkataritza, modu guztietan.

3) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak eta instalazioak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, eta enplegatuen etxebizitzak (hauxe baino ez: instalazioaren edo instalazio multzoaren zaintzailearen etxebizitza; etxebizitza horren azalera eraikia ezin da izan 129 m² baino gehiago).

3.6.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia eta lurra zatikatzeko baldintzak

Lurzati eraikigarriek baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera 1.500 metro karratukoa izan behar da gutxienez.

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

c) Lurzatia barruan 20 m-ko diametroko zirkulua egiteko modukoa izan behar da.

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.

3.6.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

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

3.6.6 artikulua. Eraikinen kokapena

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

2) Dorreak eta lurzatia 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) Xehetasun azterlan baten bidez (2.7 artikulua) etxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasun azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.6.7 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartea

1) Merkataritza ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzeraemangunea eduki behar dute bide publikoarekiko eta 4 m-koa mugakideekiko.

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

3.6.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa kalkulatzeko aldi berean aplikatu behar dira eraikigarritasunari eta atzeraemanguneei buruzko zehaztapenak.

3.6.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasuna ezin da izan etxadiaren azaleraren 0,5 m²/m² baino gehiago. Mozkina ateratzeko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da konputagarria guztirako eraikigarritasunerako.

3.6.10 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

1) Eraikinaren gehieneko garaiera: 12 m erlaitzera. Eraikinaren oinplanoko proiektzioa ezin da izan etxadiaren guztirako azaleraren ehuneko 25 baino gehiago.

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

3) Gehieneko solairu kopurua: 3.

3.6.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 9 metrora arte onartzen dira. Konputagarriak dira eraikigarritasunerako, honako hauek izan ezik: aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak.

3.6.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

1) Antolamendua xehetasun azterlan egokian zehaztuko da.

2) Erabilera onargarriak: ibilgailu arinen aparkalekua, lorategiak, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira konputagarriak 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 atzeraemanguneetara doitu behar dute.

2) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki dezakete.

3) Markesinez bestelako hegalkinak konputagarriak izango dira eraikigarritasunerako.

3.6.14 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat eraikitako 35 m²-ko. Aparkalekua agerikoa bada, beraren azalera ezin da izan etxadiaren guztirako azaleraren ehuneko 20 baino gehiago.

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira konputagarriak eraikigarritasunerako.

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 gorabehera. 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 eduki beharko dute.

b) Perimetro itxiturak egiten badira, diseinu bateratua eduki beharko dute.

c) Instalazio lagungarriek eta instalazio osagarriek 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. Debehatuta dago berriaz 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 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 aprobeixamendua hobetuko dituztenak.

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

3.7.1 artikulua. Zonaren eremua

4. zona (GE) 9. etxadian gauzatuko da.

3.7.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Hauek dira erabilera nagusiak: Erabilera nagusiak dira irakaskuntzakoak, laguntzakoak eta gizarte eta kulturakoak.

2) Zona honetako erabilera bateragarriak dira:

a) Kafetegia.

b) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

c) Administrazio bulegoak eta laguntza zerbitzuak.

d) Etxebizitza, instalazioaren zaintzailearena.

e) Zerbitzuen eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea) eta dagokien sarbideak.

f) Ibilgailu arinen aparkalekua.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera eraikigarria ezin da izan etxadi bakoitzaren guztirakoaren ehuneko 35 baino gehiago.

3.7.3 artikulua. Gizarte ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Irakaskuntza.

2) Laguntza.

3) Gizarte eta kultura.

4) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, eta enplegatuen etxebizitzak (hauxe baino ez: instalazioaren edo instalazio multzoaren zaintzailearen etxebizitza; etxebizitza horren azalera eraikia ezin da izan 129 m² baino gehiago).

3.7.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lurra zatikatzeko 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. Eraikinen kokapena

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

2) Oliobidearen (ekipamenduetarako sarbidearekiko paraleloa) trazatu berriak eragiten dio 9. etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

3) Xehetasun azterlan baten bidez (2.7 artikulua) etxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasun azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.7.7 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartea

1) Gizarte ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzeraemangunea eduki behar dute bide publikoarekiko eta 4 m-koa mugakideekiko.

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

3.7.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa kalkulatzeko aldi berean aplikatu behar dira eraikigarritasunari eta atzeraemanguneei buruzko zehaztapenak.

3.7.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasuna ezin da izan etxadiaren azaleraren 0,5 m²/m² baino gehiago. Mozkina ateratzeko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da konputagarria guztirako eraikigarritasunerako.

3.7.10 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

1) Eraikinaren gehieneko garaiera: 12 m erlaitzera.

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

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

3) Gehieneko solairu kopurua: 3.

3.7.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

Sestrapean 6 metrora arte onartzen dira. Konputagarriak dira eraikigarritasunerako, honako hauek izan ezik: aparkalekua, zamatan zona eta instalazio osagarriak.

3.7.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

1) Antolamendua xehetasun azterlan egokian zehaztuko da.

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

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

3.7.13 artikulua. Hegalkinak

- 1) Hegalkinen luzera ez da mugatzen, eta O-1 antolamendu planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutako lerrokadura eta atzeraemanguneetara doitu behar dute.
- 2) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki dezakete.
- 3) Markesinez bestelako hegalkinak konputagarriak izango dira eraikigarritasunerako.

3.7.14 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

- 1) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat eraikitako 35 m²-ko. Aparkalekua agerikoa bada, beraren azalera ezin da izan etxadiaren guztirako azalaren ehuneko 20 baino gehiago.
- 2) Beharrezkoa izango da etxadiaren barruan aparkalekuko zuzkidura osoa estaltzea.
- 3) Aparkaleku plazak zenbatzeko, helburu horretarako zerbitzu zerrendako azalera guztia konputatuko da.
- 4) Lurpeko aparkalekuak ez dira konputagarriak eraikigarritasunerako.

3.7.15 artikulua. Baldintza estetikoak

- a) Eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera eduki beharko dute.
- b) Perimetro itxiturak egiten badira, diseinu bateratua eduki beharko dute.
- c) Instalazio lagungarriek eta instalazio osagarriek 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 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 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 argiztatze naturalaren aprobeixamendua hobetuko dituztenak.

8. ATALA – 5. ZONA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)**3.8.1 artikulua. Zonaren eremua**

5. zona (KE) 10. etxadian gauzatuko da.

3.8.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

- 1) Erabilera nagusiak dira kirola eta kultura fisikoa egin, irakatsi edo erakusteko espazio edo lokalak, bai eta instalazio osagarriak ere.

2) Zona honetako erabilera bateragarriak dira:

a) Kafetegia.

b) Instalazio osagarriak.

c) Etxebizitza, instalazioaren zaintzailearena.

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

e) Ibilgailu arinen aparkalekua.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera eraikigarria ezin da izan superretxadi edo etxadi bakoitzaren guztirakoaren ehuneko 35 baino gehiago.

3.8.3 artikulua. Kirol ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Kirolekoa. Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

2) Aurrekoaren jarduera osagarriak: kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, bascula eta enplegatuen etxebizitzak (hauxe baino ez: instalazioaren edo instalazio multzoaren zaintzailearen etxebizitza; etxebizitza horren azalera eraikia ezin da izan 129 m² baino gehiago).

3.8.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia

Etxadi osoa lurzati bat izango da.

3.8.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

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

3.8.6 artikulua. Eraikinen kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartea 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 lurzatia 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) Xehetasun azterlan baten bidez (2.7 artikulua) etxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasun azterlan horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.8.7 artikulua. Atzeraemanguneak eta eraikinen arteko tartea

1) Merkataritza ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 m-ko atzeraemangunea eduki behar dute bide publikoarekiko eta 4 m-koa mugakideekiko.

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

3.8.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa kalkulatzeko aldi berean aplikatu behar dira eraikigarritasunari eta atzeraemanguneei buruzko zehaztapenak lurzatiaren azaleraren ehuneko 40an.

3.8.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasuna ezin da izan etxadiaren azaleraren 0,3 m²/m² baino gehiago. Mozkina ateratzeko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da konputagarria guztirako eraikigarritasunerako.

3.8.10 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

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

2) Eraikinaren garaiera 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 metrora arte onartzen dira. Konputagarriak dira eraikigarritasunerako, honako hauek izan ezik: aparkalekua, zamalan zona eta instalazio osagarriak.

3.8.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

1) Antolamendua xehetasun azterlan egokian zehaztuko da.

2) Erabilera onargarriak: ibilgailu arinen aparkalekua, lorategiak, azpiegituren instalazioak eta zerbitzu etxolak (ez dira konputagarriak 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 atzeraemanguneetara doitu behar dute.

2) Markesinek gehienez 6 m-ko hegalkina eduki dezakete.

3) Markesinez bestelako hegalkinak konputagarriak izango dira eraikigarritasunerako.

3.8.14 artikulua. Ibilgailu arinen aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat eraikitako 35 m²-ko. Aparkalekua agerikoa bada, beraren azalera ezin da izan etxadiaren guztirako azaleraren ehuneko 20 baino gehiago.

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira konputagarriak eraikigarritasunerako.

3.8.15 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 gorabehera. 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 eduki beharko dute.

b) Perimetro itxiturak egiten badira, diseinu bateratua eduki beharko dute.

c) Instalazio lagungarriek eta instalazio osagarriek 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 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 behar 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 ekipoak erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko sarekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

i) Estalki eta argizuloen tratamenduek eraikinaren bosgarren fatxadatzat jo behar dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argizatze naturalaren aprobeixamendua hobetuko dituztenak.

9. ATALA - 6. ZONA: BERDEGUNEAK ETA ESPAZIO LIBREAK

3.9.1 artikulua. Zonaren eremua

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

Erabilera nagusizat berdea duten eremuei dagokie, tokiko berdegunea osatzen dutela. Zerbitzu instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea) eta dagozkien sarbidea ditu erabilera bateragarritzat, zerbitzu teknikorako lurzatietarako 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 sarbideak. Haiei etxadiaren azalera osoaren ehuneko 20ko gehieneko azalera eman ahalko zaie.

3.9.3 artikulua. Baldintza estetikoak eta paisaia baldintzak

1) Ingurune fisikoaren ezaugarri naturalak kontuan hartzea ingurunearen eta paisaiaren egoera ona bermatzeko.

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 igarobidetakako.

10. ATALA - 7. ZONA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)

3.10.1 artikulua. Zonaren eremua

7. zona (ZT) 16. eta 17. lurzatietan gauzatuko da.

3.10.2 artikulua. Baimendutako erabilerak

Zaragoza-Miranda-Iruña oliobidearen zerbitzu osagarriak eta aireko komunikazio instalazioak ezartzeko erabilerak daude baimenduta.

3.10.3 artikulua. Zerbitzu Teknikoen erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Aireko komunikazioko instalazioak eta zerbitzuak.

Telefonia mugikorreko antenak eta instalazio itsatsiak.

2) Oliobidearen zerbitzu osagarriak.

Erregia garraiatzeko zerbitzuaren funtzionamendurako, mantentzerako eta kontrolerako beharrezkoak diren azalerako instalazioak.

3.10.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia

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 du.

3.10.6 artikulua. Eraikinen ezaugarriak

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

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

3.10.7 artikulua. Baldintza estetikoak

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

b) Perimetro itxiturak beharrezkoak badira, diseinu bateratua eduki beharko dute.

c) Ingurune fisikoaren ezaugarri naturalak kontuan hartzea ingurunearen eta paisaiaren integrazio ona bermatzeko.

*11. ATALA: 8. ZONA: TREN ERABILERAK (TE)***3.11.1 artikulua. Zonaren eremua**

18. lurzattia hartzen du.

3.11.2 artikulua. Baimendutako erabilerak eta erabilera bateragarriak

1) Berezko erabilera tren erabilera da

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

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

3.11.3 artikulua. Eraikinak eta instalazioak

Zona honetan aurreikusitako eraikinek eta instalazioek baldintza funtzionala betetzeko behar diren ezaugarriak eduki behar dituzte.

*12. ATALA: 9. ZONA: BIDE SISTEMA (BS)***3.12.1 artikulua. Zonaren 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.

3.12.2 artikulua. Baimendutako erabilerak eta erabilera bateragarriak

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

2) Erabilera bateragarriak dira zona osoan:

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

b) Zerbitzuko eta azpiegituretako etxolak, zona honetako erabilerari eta helburuari lotutakoak, eta, era berean, plataforma logistikoaren interes orokorrekoak direnak.

3) Zona hauetan zehar airetiko nahiz lurpeko azpiegiturak pasatu ahal izango dira.

4) Plan Partzialeko O-1 planoan iparra-hegoa etorbidea esaten zaion bide publikoaren tarte batean, Madril-Irun trenbidearen iparraldean, 500,81 m²-ko eremu batean, mantendu egongo da zubibide gaineko bide publikoaren erabilera, eta zubibidearen azpian baimenduta egongo dira logistika eta industria erabilera pribatuak. Horrela trena bide publikoen azpitik pasatu ahal izango da 18. lurzatiaren eta 5. lurzatiaren artean. Jabari publikoko tarte horretan erabilera pribatiboa gauzatzeko eta hura obra zein instalazioekin okupatzeko nahitaez beharko da administrazio kontzesioa edo baimena, edo ezartzen den prozedura burutu beharko da finkatzen den araubideari lotuz.

3.12.3 artikulua. Eraikinak eta instalazioak

Zona honetan aurreikusitako eraikinek eta instalazioek baldintza funtzionala betetzeko behar diren ezaugarriak eduki behar dituzte.

3.12.4 artikulua. Eraikinen kokapena

O-1 antolamendu planoan adierazita dagoena izango da.

3.12.5 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

a) Eraikinaren gehieneko garaiera: 6,50 metro erlaitzeraino. Gehienez bi solairu (behekoa+1) baimentzen dira.

b) Markesinaren gehieneko garaiera: 7,00 metro erlaitzeraino.

c) Korporazioko monoposten gehieneko garaiera: 24,00 m.

d) Markesinaren gutxieneko garaiera librea: 5,40 m.

e) Lan arloetako gutxieneko garaiera librea: 2,50 m.

3.12.6 artikulua. Hegalkinak

a) Markesinaren gehieneko hegalkina 6,00 metrokoa izango da; bide publikoen mugarekin lerrokatu beharko da superretxadieie dagokienez.

LAUGARREN TITULUA: URBANIZAZIOA KONTSERBATZEA

4.1.1 artikulua. Urbanizazioa kontserbatzea

Kontserbaziorako erakunde bat eratu beharko da ezinbestez urbanizazio publikoaren kontserbazioaz arduratzeko.

Kontserbazio erakundeak urbanizazio publikoa kontserbatzeko ardura edukiko du administrazio eskudunak urbanizazio publikoa jasotzen duen unetik aurrera.