

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

12

1127/2003 ERABAKIA, abenduaren 30eko Diputatuen Kontseiluarena, Arasur Logistika Plataformaren Alorreko Plana behin betiko onartzen duena. Logistika plataforma hori Erribera Beitia eta Armiñon udalerrietan dago.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- Herrilan eta Hirigintza Saileko diputatuak ekainaren 3an emandako 580/03 Foru Aginduaren bidez, behin-behineko onartu zen Erribera Beitia eta Armiñon udalerrietan dagoen Arasur Logistika Plataformaren Alorreko Planaren espedientea. Era berean, onarpen hori hogeita hamar egunez jendarean izatea erabaki zen; halaxe egin da, iragarki argitaratuta Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN (67. zenbakia, 2003ko ekainaren 11koa) eta El Correo egunkarian (2003ko uztailaren 19koa).

Bigarrena.- Aldi horretan ez da alegaziorik aurkeztu.

Hirugarrena.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuak abenduaren 16an emandako 473/2003 Foru Aginduaren bitartez, behin-behineko onartu zen alorreko planaren espedientea, Alorreko Planeko 2. lur saila suntsitzeko aldatetarekin.

OINARRIAK

Lehenengoa.- Bi udali eragiten dieten planak behin betiko onartzea Aldundiko Diputatuen Kontseiluak dagokio. Izan ere, hala dago araututa Diputatuen Kontseiluak 1997ko urriaren 7an onetsitako 89/1997 Foru Dekretuko 4. artikuluan, eta diputatu nagusiak 1999ko uztailaren 9an onetsitako 127/2003 Foru Dekretuan.

Bigarrena.- Planaren dokumentu berrituak aztertu ostean, behin-behineko onartzean ezarritako baldintza betetzen dutela egiaztatuta da. Era berean, Hirigintza Plangintzako Arautegiko 43.etik eta 63.a bitarteko artikuluetan adierazitako zehaztapen eta dokumentuak jasotzen dituzte.

Gainera, eragindako bi udalerrietan indarrean diren hiri antolamenduko arauak betetzen ditu planak.

Beraz, Herrilan eta Hirigintza Saileko foru diputatuak hala proposatuta, eta Diputatuen Kontseiluak gaurko bileran eztabaidatu eta gero,

ERABAKI DUT

Lehenengoa.- Erribera Beitia eta Armiñon udalerrietan dagoen Arasur Logistika Plataformaren Alorreko Planaren espedientea behin betiko onartzea.

Bigarrena.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea, onetsitako hirigintza arauekin batera.

Hirugarrena.- Aurreko ebazpen hori behin betikoa da Administrazio bidean, eta horren aurka interesdunak ondorengo errekursoetako edozein aurkez dezake (interesdunak, gainera, egoki deritzon beste edozein neurri har dezake):

a) Administrazioarekiko auzi errekurtsua, zuzenean. Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan aurkeztu behar da. Horretarako bi hilabeteko epea dago, ebazpena jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

b) Nahi izanez gero, errekurtsu horren aurretik, interesdunak berraztertzeke errekurtsua aurkeztu ahal izango dio, edo beste Administrazio batzuek errekerimendua aurkeztu ahal izango diote, ebazpena eman zuen organoari. Hilabeteko epea izango da horretarako, ebazpena jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

Vitoria-Gasteiz, 2003ko abenduaren 30a.- Diputatu nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- Hirigintza eta Ingurumen saileko diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAYVILLA.

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Acuerdos del Consejo de Diputados

12

ACUERDO 1127/2003, del Consejo de Diputados de 30 de diciembre, que aprueba definitivamente el Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur, sito en los municipios de Ribera Baja y Armiñon.

ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral número 580/03, de 3 de junio, del Diputado de Obras Públicas y Urbanismo, se aprobó inicialmente el expediente de Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur sito en los municipios de Ribera Baja y Armiñon, ordenándose la apertura de un periodo de información pública durante el plazo de quince días que se ha hecho efectivo mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 67, de 11 de junio de 2003 y en el periódico El Correo del 19 de julio de 2003.

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

Tercero.- Mediante Orden número 473/2003, de 16 de diciembre, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó provisionalmente el expediente de Plan Parcial, con la modificación consistente en eliminar la parcela 2 del Plan Parcial.

FUNDAMENTOS

Primero.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Foral 89/1997 del Consejo de Diputados, de 7 de octubre, y Decreto Foral del Diputado General número 127/2003, de 9 de julio, la aprobación definitiva de las Planes que afecten a dos municipios corresponde al Consejo de Diputados de la Diputación.

Segundo.- Una vez analizada la nueva documentación refundida del Plan, se ha comprobado que cumple la condición impuesta en la aprobación provisional. Asimismo contiene las determinaciones y documentos señalados en los artículos 43 a 63 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Además, el Plan cumple las prescripciones establecidos en las Normas Subsidiarias vigentes de los dos municipios afectados.

En su virtud, a propuesta del Diputado de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Diputados en Sesión celebrada por el mismo en el día de hoy,

ACUERDO:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur sito en los municipios de Ribera Baja y Armiñon.

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

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

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

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

Vitoria-Gasteiz, 30 de diciembre de 2003.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBA.- El Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIAYVILLA.

2. AGIRIA
HIRIGINTZA ARAUAK

2. AGIRIAREN AURKIBIDEA:
HIRIGINTZA ARAUAK
LEHENENGO TITULUA:
XEDAPEN OROKORRAK

1.1. artikulua. Hirigintzako Arauen irismena eta aplikazio eremua.

1.2. artikulua. Araudi osagarria.

1.3. artikulua. Alorreko Planaren aldaketak

1.4. artikulua. Alorreko Plana osatzen duten dokumentuak

BIGARREN TITULUA: LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

1. ATALA: LURRAREN KALIFIKAZIOA ETA ANTOLAMENDUA

2.1 artikulua. Lurraren kalifikazioa eta antolamendua

2.2 artikulua. Lurraren Antolamenduaren magnitude nagusiak.

2.3 artikulua. Bide Sistema

2.4 artikulua. Ekipamenduak

2.5 artikulua. Berdeguneak eta espazio libreak.

2. ATALA: SUPERETXADIAK ZATITZEKO ARAUAK.

2.5 artikulua. Superetxadien barnealdean sar daitezkeen barruko bideak.

3. ATALA: ALORREKO PLANAREN GARAPENA.

2.6 artikulua. Antolamendu tresnak: antolamendu xehekatuko irudi osagarriak.

2.7 artikulua. Xehetasunezko estudioak (XE)

4. ATALA: KUDEAKETAKO TRESNAK

2.8 artikulua. Lurrak eskuratzea

5. ATALA: GAUZATZE TRESNAK.

2.9 artikulua. Hiritartze orokorra egiteko proiektuak.

2.10 artikulua. Eraikuntza obrak

2.11 artikulua. Lur sail eraikigarrien hiritartzea.

HIRUGARREN TITULUA: ALORREKO PLANEKO
ERAIKUNTZA ARAUAK

1. ATALA: BALDITZA OROKORRAK

3.1.1 artikulua. Bide publikoetako eta azpiegituretako obren baldintza teknikoak.

3.1.2 artikulua. Zonetarako baldintza komunak.

3.1.3 artikulua. Zonetarako baldintza partikularrak

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

3.2.1 artikulua. Zonaren eremua.

3.2.2 artikulua. Erabilera nagusi eta bateragarriak.

3.2.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak.

3.2.4 artikulua. Gutxieneko lur saila eta lur-sailkatzeko baldintzak.

3.2.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologia.

3.2.6 artikulua. Izapidetzeko baldintza espezifikoak.

3.2.7 artikulua. Zona edo etxadi baten eraikuntzaren aurretiko estudio.

3.2.8 artikulua. Eraikuntzaren posizioa.

3.2.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea.

3.2.10 artikulua. Okupazioa

3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea.

3.2.12 artikulua. Gehieneko garaiera.

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

3.2.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.2.15 artikulua. Lur saileko azalera librea

3.2.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

3.2.17 artikulua. Ibilgailu arinentzako aparkalekua

3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak

DOCUMENTO NÚMERO 2
NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DOCUMENTO NÚMERO 2:
NORMAS URBANÍSTICAS
TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES
DE CARÁCTER GENERAL

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

Artículo 1.2. Regulación Complementaria

Artículo 1.3. Modificaciones del Plan Parcial

Artículo 1.4. Documentos constitutivos del Plan Parcial

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1: ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1. Ordenación y calificación del suelo

Artículo 2.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

Artículo 2.3. Sistema viario

Artículo 2.4. Equipamientos

Artículo 2.5. Zonas Verdes y Espacios Libres

SECCIÓN 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LAS SUPERMANZANAS

Artículo 2.5. Viales interiores incluibles en el interior de las supermanzanas

SECCIÓN 3: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2.6. Instrumentos de ordenación: Figuras complementarias de ordenación detallada

Artículo 2.7. Estudios de Detalle (E.D.)

SECCIÓN 4: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.8. Obtención de los terrenos

SECCIÓN 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.9. Proyectos de Urbanización General

Artículo 2.10. Obras de edificación

Artículo 2.11. Urbanización de las parcelas edificables

TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN
DEL PLAN PARCIAL

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

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

Artículo 3.1.2. Condiciones comunes de las zonas

Artículo 3.1.3. Condiciones particulares de las zonas

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

Artículo 3.2.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.2.2. Usos predominantes y compatibles

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

Artículo 3.2.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

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

Artículo 3.2.6. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.2.8. Posición de la edificación

Artículo 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.2.10. Ocupación

Artículo 3.2.11. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.2.12. Altura máxima

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

Artículo 3.2.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.2.15. Superficie libre de parcela

Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles

Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

3 ATALA: 2. ZONA: ZERBITZU ZENTROAK (ZZ)

3.3.1 artikulua. Zonaren eremua

3.3.2 artikulua. Erabilera nagusi eta bateragarriak

3.3.3 artikulua. Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak.

3.3.4 artikulua. Gutxieneko lur saila eta lur-sailkatzeko baldintzak

3.3.5 artikulua. Izapidetzeko baldintza espezifikoak

3.3.6 artikulua. ZZ zonaren xehetasunezko estudioa.

3.3.7 artikulua. Eraikuntzaren posizioa

3.3.8 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea.

3.3.9 artikulua. Okupazioa

3.3.10 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.3.11 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

3.3.12 artikulua. Barruko patioak

3.3.13 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.3.14 artikulua. Lur saileko azalera librea

3.3.15 artikulua. Hegalkinak eta nasak

3.3.16 artikulua. Aparkalekua

3.3.17 artikulua. Baldintza estetikoak

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

3.4.1 artikulua. Zonaren eremua

3.4.2 artikulua. Erabilera nagusi eta bateragarriak.

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

3.4.4 artikulua. Gutxieneko lur saila eta lur-saikatzeko baldintzak

3.4.5 artikulua. Izapidetzeko baldintza espezifikoak

3.4.6 artikulua. Eraikuntzaren posizioa

3.4.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

3.4.8 artikulua. Okupazioa

3.4.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.4.10 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

3.4.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.4.12 artikulua. Lur saileko azalera librea

3.4.13 artikulua. Hegalkinak

3.4.14 artikulua. Ibilgailu arinentzako aparkalekua

3.4.15 artikulua. Baldintza estetikoak

5. ATALA - 4. ZONA: GIZARTE EKIPAMENDUA (GE)

3.5.1 artikulua. Zonaren eremua

3.5.2 artikulua. Erabilera nagusi eta bateragarriak

3.5.3 artikulua. Gizarte ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak.

3.5.4 artikulua. Gutxieneko lur saila eta lur-sailkatzeko baldintzak

3.5.5 artikulua. Izapidetzeko baldintza espezifikoak

3.5.6 artikulua. Eraikuntzaren posizioa

3.5.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea.

3.5.8 artikulua. Okupazioa

3.5.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.5.10 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

3.5.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.5.12 artikulua. Lur saileko azalera librea

3.5.13 artikulua. Hegalkinak

3.5.14 artikulua. Ibilgailu arinentzako aparkalekua

3.5.15 artikulua. Baldintza estetikoak

6. ATALA - 5. ZONA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)

3.6.1 artikulua. Zonaren eremua

3.6.2 artikulua. Erabilera nagusi eta bateragarriak

3.6.3 artikulua. Kirol ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

SECCIÓN 3: ZONA 2: CENTRO DE SERVICIOS (CS)

Artículo 3.3.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.3.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.3.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro de Servicios

Artículo 3.3.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.3.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.3.6. Estudio de Detalle de la Zona del CS

Artículo 3.3.7. Posición de la edificación

Artículo 3.3.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.3.9. Ocupación

Artículo 3.3.10. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.3.11. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.3.12. Patios interiores

Artículo 3.3.13. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.3.14. Superficie libre de parcela

Artículo 3.3.15. Vuelos y muelles

Artículo 3.3.16. Aparcamiento

Artículo 3.3.17. Condiciones estéticas

SECCIÓN 4 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Artículo 3.4.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.4.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.4.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario Comercial

Artículo 3.4.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.4.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.4.6. Posición de la edificación

Artículo 3.4.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.4.8. Ocupación

Artículo 3.4.9. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.4.10. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.4.11. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.4.12. Superficie libre de parcela

Artículo 3.4.13. Vuelos

Artículo 3.4.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.4.15. Condiciones estéticas

SECCIÓN 5 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Artículo 3.5.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.5.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.5.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social

Artículo 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.5.6. Posición de la edificación

Artículo 3.5.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.5.8. Ocupación

Artículo 3.5.9. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.5.10. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.5.11. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.5.12. Superficie libre de parcela

Artículo 3.5.13. Vuelos

Artículo 3.5.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.5.15. Condiciones estéticas

SECCIÓN 6 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.6.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.6.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo

- 3.6.4 artikulua. Gutxieneko lur saila
 3.6.5 artikulua. Izapidetzeko baldintza espezifikoak
 3.6.6 artikulua. Eraikuntzaren posizioa
 3.6.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea.
 3.6.8 artikulua. Okupazioa
 3.6.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea
 3.6.10 artikulua. Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua
 3.6.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak
 3.6.12 artikulua. Lur saileko azalera librea
 3.6.13 artikulua. Hegalkinak
 3.6.14 artikulua. Ibilgailu arinentzako aparkalekua
 3.6.15 artikulua. Baldintza estetikoak
 7. ATALA: 6. ZONA: BERDEGUNEA ETA ESPAZIO LIBREAK
 3.7.1 artikulua. Zonaren eremua
 3.7.2 artikulua. Erabilera nagusi eta bateragarriak
 3.7.3 artikulua. Estetika eta paisaia baldintzak
 8. ATALA: 7. ZONA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)
 3.8.1 artikulua. Zonaren eremua
 3.8.2 artikulua. Erabilera baimenduak
 3.8.3 artikulua. Zerbitzu Teknikoen erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
 3.8.4 artikulua. Gutxieneko lur saila
 3.8.5 artikulua. Izapidetzeko baldintza espezifikoak
 3.8.6 artikulua. Eraikinaren baldintzak
 3.8.7 artikulua. Baldintza estetikoak
 9. ATALA: 8. ZONA: TREN ERABILERA (T)
 3.8.1 artikulua. Zonaren eremua
 3.8.2 artikulua. Erabilera baimendu eta bateragarriak
 3.8.3 artikulua. Eraikin eta instalazioak

**LEHENENGO TITULUA:
 XEDAPEN OROKORRAK**

- 1.1. artikulua: Hirigintzako Arauen irismena eta aplikazio eremua

Hirigintzako Arau hauek Erribera Beitia eta Armiñon udalerrietako Arasur Logistika Plataformaren (1. fasea) Alorreko Planaren eremuan (hemendik aurrera, PLA) aplikatzen dira. Erribera Beitiako hiri antolamenduko arauen aldaketan eta Armiñongo hiri antolamenduko arauen aldaketan, jarduera ekonomikoetarako eremutarako, logistika eta industria jardueren eta salgaien garraioko zerbitzuetan eta instalazioetan espezializatutako eremu gisa definitzen da.

Alorreko Planaren eremuaren guztizko azalera 134,26 hektareakoa da.

Eremu horren espezializazioa kausa, Erribera Beitiako 1999ko Hiri Antolamenduko Arauen araudi orokorraren, Jarduera Ekonomikoen Zonarako 2003ko haren aldaketaren, Armiñongo 1999ko Hiri Antolamenduko Arauen eta dagokion aldaketaren aplikazioa konbinatu egin behar da PLAN ezartzeko jardueri funtzionalki egokitutako araudi propio batekin.

Kasu bakoitzean baimendutako erabilera eta kautelen esleipena Erribera Beitiako eta Armiñongo PLAREN Alorreko Planaren araudi honetako Hirugarren Tituluan zehazten dira.

Lurraren antolamendua araudi honetako Bigarren Tituluan eta Alorreko Planeko O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) definitzen da.

- 1.2. artikulua: Araudi osagarria

Alorreko Planean jasotzen ez den guztirako, kasuaren arabera, Erribera Beitiako Hiri Antolamenduko Arauetan, Armiñongo Hiri Antolamenduko Arauetan eta aplikatzekoa den hirigintza araudian ezarritakoa bete behar da.

- 1.3. artikulua: Alorreko Planaren aldaketak

1) Alorreko plan 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.

- Artículo 3.6.4. Parcela mínima
 Artículo 3.6.5. Condiciones específicas de tramitación
 Artículo 3.6.6. Posición de la edificación
 Artículo 3.6.7. Retranqueos y distancia entre los edificios
 Artículo 3.6.8. Ocupación
 Artículo 3.6.9. Coeficiente de edificabilidad
 Artículo 3.6.10. Altura máxima y número máximo de plantas

- Artículo 3.6.11. Sótanos y semisótanos
 Artículo 3.6.12. Superficie libre de parcela
 Artículo 3.6.13. Vuelos
 Artículo 3.6.14. Aparcamiento de vehículos ligeros
 Artículo 3.6.15. Condiciones estéticas
 SECCIÓN 7: ZONA 6: ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES

- Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona
 Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles
 Artículo 3.7.3. Condiciones estéticas y paisajísticas
 SECCIÓN 8: ZONA 7: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

- Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona
 Artículo 3.8.2. Usos permitidos
 Artículo 3.8.3. Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos

- Artículo 3.8.4. Parcela mínima
 Artículo 3.8.5. Condiciones específicas de tramitación
 Artículo 3.8.6. Condiciones de la edificación
 Artículo 3.8.7. Condiciones estéticas
 SECCIÓN 9: ZONA 8: USOS FERROVIARIOS (F)

- Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona
 Artículo 3.8.2. Usos permitidos y compatibles
 Artículo 3.8.3. Edificaciones e instalaciones

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
 Artículo 1.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

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

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

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

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

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

Artículo 1.2. Regulación Complementaria

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

Artículo 1.3. Modificaciones del Plan Parcial

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

2) Hasiera batean, ondorengo hauek ez dira Alorreko Planaren aldaketatzat hartuko: Hirihartze Proiektuaren garapenak multzoaren hiri egituraren definizioan eragin ditzakeen garrantzi gutxiko doitze puntualak.

3) Onartutako Alorreko Planaren edozein aldaketa Alorreko Plana egiteko izandako xedapen beretara doitu da.

1.4. artikulua: Alorreko Plana osatzen duten dokumentuak

1) Alorreko plan honek honako agiriak ditu:

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

2) Alorreko plan honen eduki arautzailea lehen adierazitako dokumentu guztiek osatzen dute. Hala ere, Hirigintzako Arauak eta Antolamenduko Planoak dira espezifikoki izaera arautzailea dutenak eta hirigintza jardura arautzen dutenak; horrenbestez, jardura hori dokumentu sail horietan jasotako xedapenetara egokitu beharko da nahitaez.

3) Gainerako dokumentuak informaziozkoak edo azalpenzkoak dira batez ere.

BIGARREN TITULUA: LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

1. ATALA: LURRAREN KALIFIKAZIOA ETA ANTOLAMENDUA

2.1. artikulua: Lurraren kalifikazioa eta antolamendua

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

2) Honako hauek definitzen dira plano horretan:

1. Arasur Logistika Plataformaren hiri egitura, bide publikoarekin.

2. Bi eremu funtzionalen eta superretxadien eta etxadi eraiki-garrien mugak; horietan PLAKo erabilera eta jardura espezifikoak gauzatuko dira, bide publikoak eta superretxadien barrualdeak egituratuta.

3. Lurraren kalifikazio bereizgarriak.

4. Eremu eta etxadi bakoitzean onargarriak diren jardura eta erabilerak, Alorreko Planeko hirigintza arau hauetako Hirugarren Tituluan definitutakoari jarraikiz.

5. Superretxadien barne bideen bidezko banaketa.

6. Ekipamenduen eta berdeguneen kokapena.

7. Zerbitzu teknikoaren kokapena.

8. Eremu eta etxadi bakoitzaren eraikigarritasuna.

2.2. artikulua: Lurraren Antolamenduaren magnitude nagusiak

Lurraren Antolamenduaren magnitude nagusiak hurrengo koardroan azaltzen direnak dira:

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

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

Artículo 1.4. Documentos constitutivos del Plan Parcial

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

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

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

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

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1: ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1. Ordenación y calificación del suelo

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

2) En dicho plano se definen:

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

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

3. Las calificaciones distintivas de suelo.

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

5. La división de las supermanzanas mediante viario interior

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

7. La localización de servicios técnicos.

8. La edificabilidad de cada zona y manzana.

Artículo 2.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

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

AZALEREN KOADROA

CUADRO DE SUPERFICIES

ZONAKA BANATZEA / ZONIFICACIÓN				ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD			
SUPERRETXADIA SUPERMANZANA ETXADIA MANZANA	ZONA		AZALERA SUPERFICIE m2	GUZTIZKOAREN % % SOBRE TOTAL	ERAIKIGARRITASUN KOEFIZIENTEA COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD m2	GUZTIZKOAREN % % SOBRE TOTAL
1			312.818	23,30		188.612	28,10
	1.1	ZERBITZU ZENTROAK CENTRO DE SERVICIOS	29.291	2,18	0,7239	21.203	3,16
	1.2	ZERBITZU ZENTROAK CENTRO DE SERVICIOS	23.703	1,77	0,7239	17.158	2,56
	1.3	ZERBITZU ZENTROAK CENTRO DE SERVICIOS	21.926	1,63	0,7239	15.871	2,36
	1.4	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	34.197	2,55	0,7239	24.754	3,69
	1.5	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	33.228	2,47	0,7239	24.052	3,58
	1.6	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	19.599	1,46	0,7239	14.187	2,11
	1.7	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	21.097	1,57	0,7239	15.271	2,27
	1.8	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	28.330	2,11	0,7239	20.507	3,05
	1.9	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	28.781	2,14	0,7239	20.833	3,10
	1.10	ZERBITZU ZENTROAK CENTRO DE SERVICIOS	20.412	1,52	0,7239	14.775	2,20
		BARNE BIDEAK VIARIO INTERIOR	52.253	3,89			
2		ZERBITZU ZENTROAK CENTRO DE SERVICIOS	19.361	1,44	0,7239	14.014	2,09
3		ZERBITZU ZENTROAK CENTRO DE SERVICIOS	11.032	0,82	0,7239	7.986	1,19
4			186.995	13,93		125.639	18,72
	4.1	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	64.565	4,81	0,7239	46.736	6,96
	4.2	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	22.335	1,66	0,7239	16.168	2,41
	4.3	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	24.288	1,81	0,7239	17.581	2,62
	4.4	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	62.379	4,65	0,7239	45.154	6,73
		BARNE BIDEAK VIARIO INTERIOR	13.427	1,00			
5		LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	25.159	1,87	0,7239	18.211	2,71
6		LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	160.318	11,94	0,7239	116.048	17,29
7			299.641	22,32		200.810	29,91
	7.1	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	28.273	2,11	0,7239	20.465	3,05
	7.2	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	42.642	3,18	0,7239	30.867	4,60
	7.3	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	68.010	5,07	0,7239	49.230	7,33
	7.4	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	51.176	3,81	0,7239	37.044	5,52
	7.5	LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z. C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	87.316	6,50	0,7239	63.205	9,41
		BARNE BIDEAK VIARIO INTERIOR	22.224	1,66			
8		MERKATARITZA EKIPAMENDUA EQUIPAMIENTO COMERCIAL	13.641	1,02			
9		GIZARTE EKIPAMENDUA EQUIPAMIENTO SOCIAL	13.638	1,02			
10		KIROL EKIPAMENDUA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	27.028	2,01			
16		ZERBITZU TEKNIKOAK SERVICIOS TÉCNICOS	1.522	0,11			
17		ZERBITZU TEKNIKOAK SERVICIOS TÉCNICOS	138	0,01			
18		TREN PUBLIKOAK USOS FERROVIARIOS	18.987	1,41			
BIDE PUBLIKOAK VIARIO PÚBLICO			110.985	8,27			
BERDEGUNEAK ZONAS VERDES			141.378	10,53			
GUZTIRA TOTAL			1.342.640	100,00	0,50	671.320	100,00

LABURPENA ZONAKA

RESUMEN POR ZONAS

GUZTIZKO PARTZIALA / SUBTOTALES POR ZONAS			ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD			
ZONA		AZALERA SUPERFICIE m2	GUZTIZKOAREN % % SOBRE TOTAL	ERAIKIGARRITASUN KOEFIZIENTEA COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m2/m2	ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD m2	GUZTIZKOAREN % % SOBRE TOTAL
ZERBITZU ZENTROAK	CENTRO DE SERVICIOS	125.725	9,36	0,7239	91.007	13,56
LOGISTIKA ETA INDUSTRIA ZENTROA	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	801.695	59,71	0,7239	580.313	86,44
ZERBITZU ZENTROAK	SERVICIOS TÉCNICOS	1.660	0,12			
TREN ERABILERAK	USOS FERROVIARIOS	18.987	1,41			
BARNE BIDEAK	VIARIO INTERIOR	87.904	6,55			
BERDEGUNAK - EKIPAMENDUAK	ZONAS VERDES-EQUIPAMIENTOS	195.685	14,57			
BIDE PUBLIKOAK	VIARIO PÚBLICO	110.985	8,27			
GUZTIRA	TOTAL	1.342.640	100,00	0,50	671.320	100,00

LABURPENA FASEKA

RESUMEN POR FASES

GUZTIRA, ERABILERAKA TOTAL POR USOS		IPAR FASEA FASE NORTE	HEGO FASEA FASE SUR	GUZTIRA TOTAL	GUZTIZKOAREN % % SOBRE TOTAL	ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD	
						m2/m2	GUZTIZKOAREN % % SOBRE TOTAL
ZERBITZU ZENTROAK	CENTRO DE SERVICIOS	125.725	0	125.725	9,36	91.007	13,56
LOGISTIKA ETA INDUSTRIA Z.	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	363.960	437.735	801.695	59,71	580.313	86,44
ZERBITZU ZENTROAK	SERVICIOS TÉCNICOS	0	1.660		0,12		
TREN ERABILERAK	USOS FERROVIARIOS	18.987	0		1,41		
BARNE BIDEAK	VIARIO INTERIOR	65.680	22.224	87.904	6,55		
BERDEGUNAK - EKIPAMENDUAK	ZONAS VERDES-EQUIPAMIENTOS	52.466	143.219	195.685	14,57		
BIDE PUBLIKOAK	VIARIO PÚBLICO	64.132	46.854	110.985	8,27		
GUZTIRA	TOTAL POR USOS	690.949	651.692	1.342.640	100,00	671.320	100,00

2.3. 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 publikoa, Alorreko Planaren egitura definitzen duten funtsezko ardatzak; eremuei 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 gehazten da haren guztizko zabalera. Ez da baimenduko luzera guztian ibilgailuak geratzea, eta tratamendu berdea izango du lorategidun erdibitzaileetan eta galtzadaren eta espaloiaren marjinen zuhaitzen lerrokaduretan. Bide publikoaren galtzaden gainean ez da baimenduko nasetara atrakatzeko maniobrarik.

b) Barruko bideak, etxadi eta lur sailei irisgarritasuna emateko, espazioa zatikatzen duten superretxadietarako barruko bide ardatzak. Horiek ere O-1 Antolamendu Planoan definitzen dira, erakusgarriak dira, eta xehetasuneko estudioaren bidez aldatu ahalko dira, lur-sailkatzeko eta eraikuntzako beharrezanek hala eskatzen dutenean.

2.4. 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 % 5 erabili behar da zerbitzu horietarako.

Artículo 2.3. Sistema viario

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

2) Se definen dos niveles de ejes viarios:

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

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

Artículo 2.4. Equipamientos

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

a) Equipamientos específicos de las actividades de la PLA.

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

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

3) Ekipamendu orokor komunak Plangintzako Arautegiko Eranskinean erabileraren horietarako ezarritako gutxienezko lur erreserbei dagozkienak dira; O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) dago haien kokapena:

a) Merkataritza izaerako ekipamendu orokorrak, Alorreko Planaren gutzitzaoren % 1eko gutxienezko azalerarekin. Zerbitzu Zentroan ere izan ahalko dira.

b) Merkataritza izaerako ekipamendu orokorrak, Alorreko Planaren gutzitzaoren % 1eko gutxienezko azalerarekin. Erabileraren eta jabetza publikoari lotzen zaizkio, hortaz, ondorio gutzietarako mozkin ateratzeko asmorik gabeko erabileraren joko da, eta ez da kontuan izango gutzitza erakigarritasunean.

c) Kirol ekipamenduak, Alorreko Planaren gutzitzaoren % 2ko gutxienezko azalerarekin. Berdegunearen ondoan kokatzen dira, eta erabileraren eta jabetza publikoari lotzen zaizkio. Hortaz, aurrekoa bezala, ondorio gutzietarako mozkin ateratzeko asmorik gabeko erabileraren joko da, eta ez dira kontuan izango gutzitza erakigarritasunean.

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

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

b) Los equipamientos sociales, con una superficie mínima de un 1% de la total del Plan Parcial. Se vinculan al uso y dominio público, por lo que se considerará un uso no lucrativo a todos los efectos, no computando en la edificabilidad total.

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

EKIPAMENDUETARAKO AZALERAK / SUPERFICIES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS		
ETXADI ZENBAKIA MANZANA NÚMERO	AZALERA SUPERFICIE m ²	GUZTIZKOAREN % % SOBRE TOTAL
8 - MERKATARITZA EKIPAMENDUA 8 - EQUIPAMIENTO COMERCIAL	13.641	1,02
9 - GIZARTE EKIPAMENDUA 9 - EQUIPAMIENTO SOCIAL	13.638	1,02
10 - KIROL EKIPAMENDUA 10 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	27.028	2,01
GUZTIRA TOTAL	54.307	4,04

2.5. artikulua: Berdeguneak eta espazio libreak

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

a) PLaren ingurumen baldintzak hobetzea.

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

2) Berdeguneen eta espazio libreen azalera, gutxienez, PLaren gutzitza azaleraren % 10 izan behar du. Gutxienez 1.000 m²-ko azalera duten eremuak halakotzat joko dira, betiere 30 m-ko diametroko zirkunferentzia har badezakete. Azalera zenbakarri horiek hurrengo taulan jasotzen dira:

Artículo 2.5. Zonas Verdes y Espacios Libres

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

a) Mejorar las condiciones ambientales de la PLA.

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

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

BERDEGUNE ZENBAKARRIAK / ZONAS VERDES COMPUTABLES		
EREMU ZENBAKIA / AREA NÚMERO	AZALERA SUPERFICIE m ²	GUZTIZKOAREN % % SOBRE TOTAL
11	42.924	3,20
12	7.857	0,59
14	80770	6,02
15	8.138	0,61
GUZTIRA TOTAL	139.690	10,40

2. ATALA: SUPERRETZADIEN ZATITZEKO ARAUAK

2.5. artikulua: Superretzadien barnealdean sar daitezkeen barruko bideak

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

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

SECCIÓN 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LAS SUPERMANZANAS

Artículo 2.5. Viales interiores incluíbles en el interior de las supermanzanas

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

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

b) Zirkulaziorako eta ibilgailu astunen maniobretarako barruko bideak: ibilgailu astunen maniobren beharrezanetara egokituak, ibilgailu horiek gainditzeko moduko espaloiekin... Gomendatzen den zabalera: 18 m, eta 12 m-ko galtzada gomendatzen da.

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

3. ATALA: ALORREKO PLANAREN GARAPENA

2.6. artikulua: Antolamendu tresnak: Antolamendu xehekatuko irudi osagarriak

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

2) Erabil daitekeen irudi osagarri gisa, Xehetasunezko Estudioa (hemendik aurrera, XE) ezarri da. Hurrengo artikuluan zehazten dira haren ezaugarriak.

2.7. artikulua: Xehetasunezko estudioak (XE)

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

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

a) Alorreko plan honetan zehaztutako barrualdeko sestra eta lerrokadurak doitu edo moldatzea; barruko bidearen trazatua zehaztu dezake, baina Alorreko Planak esleitutako eraikigarritasunak 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 betiere 2.5. artikuluan eta zona bakoitzaren eraikuntza arauetan (Hirugarren Titulua) zehaztutakoa bete beharko du. Edonola ere, Alorreko Planeko zehaztapenak errepetatuta beharko dira, lurraren okupazioaz, eraikigarritasunaz, gehieneko garaieraz eta erabilera baimendu eta debekatuz ari garel.

c) Alorreko Planean definitutako komunikazio sarea osatzea, eraikinetarako sarbidea emateko beharrezkoak diren barruko bideekin; haien antolamendu zehatzak Xehetasunezko Estudioan zehazten dena izan behar du.

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

4) Beharrezkoa izango da XEA egitea 1 superretxadiko 1.1, 1.2, 1.3 eta 1.10 etxadietan eta 2 eta 3 superretxadietan (Zerbitzu Zentroa). Edonola ere, XEA ez da beharrezkoa izango, superretxadi oso bakoitzeko faseka gara daitekeen proiektu edo aurreproiektu bat izapidetzen bada.

4. ATALA: KUDEAKETAKO TRESNAK

2.8. artikulua: Lurrak eskuratzea

1) PLARAKO lurrak konpentsazio bidez eskuratuko dituzte Erribera Beitiako eta Armiñongo udalak.

5. ATALA: GAUZATZE TRESNAK

2.9. artikulua: Hiritartze Orokorra egiteko Proiektuak

1) Plataforma osoaren Hiritartze Orokorra egiteko proiektua egingo da, edo bestela, haren aurreproiektua, O-9 Planoan (Etapetako Plana) definitzen diren bide publikoaren gauzatze faseei eta barruko bidearen balizko gauzatze faseei dagozkien alorreko gauzatze proiektuekin.

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

3) PLA hirigintza zerbitzuak kanpoko sareekin lotzea konpondu beharko du Hiritartze Proiektuak.

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

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

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

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

SECCIÓN 3: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2.6. Instrumentos de ordenación: Figuras complementarias de ordenación detallada

1) El carácter obligadamente abierto y flexible del desarrollo de la PLA conlleva la necesidad de combinar una definición de usos, actividades y estructura urbana a nivel de supermanzanas, manzanas o zonas, con instrumentación de figuras complementarias para la definición detallada de las mismas.

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

Artículo 2.7. Estudios de Detalle (E.D.)

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 4: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.8. Obtención de los terrenos

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

SECCIÓN 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.9. Proyectos de Urbanización General

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

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

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

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

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

6) Oroitidazkiko idatz zati egokietan eta Alorreko Planeko O-2, O-3 eta O-6 antolamendu planoetan zehazten dira bidearen eta azpiegituren ezaugarri nagusiak.

7) Behin betiko jaso arte, hiritartzea 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) Hiritartze proiektuek, modu justifikatuan, bideen zeharkako sekzioko espazioen (galtzadak, oinezkoentzako espaloioak, aparkalekuak, erdibitzaileak, lorategiak...) banaketa aldatu ahalgo dute, baldin Alorreko Planeko O-1, O-2 eta O-3 antolamendu planoetan zehaztutako guztizko zabalera mantentzen bada eta PLAREN funtzionaltasunak hala eskatzen badu.

10) Era berean, hiritartze proiektuek, eta betiere behar bezala justifikatuta, Alorreko Planean proposaturiko irtenbideetakoaren bat aldatu ahalgo dute: glorietak, zerbitzu bideak, biratze erradioak, erabakiak...

2.10. artikulua: Eraikuntza obrak

Eremuan egitekoak diren eraikuntza berriko obrak proiektuek honako arlo hauek eduki ditzaketek:

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

b) Dagokion eraikuntzaren baldintza berezietan zehaztutako lur sailaren berdinean edo handiagoan, baldin etxadi osoaren aurre-proiektua edota Xehetasunezko Estudioa badago.

2.11. artikulua: Lur sail eraikigarrien hiritartzea

Lur sail batean eraikitzeko, nahitaez, lur saila hiritartzeko lanak (lurren berdinketa, irisgarritasuna eta zerbitzuak) egin behar dira aldeaz aurretik edota aldi berean, betiere Hiritartze Orokorreko Proiektuaren unitate edo fase garapenarekin bat.

HIRUGARREN TITULUA: ALORREKO PLANEN ERAIKUNTZA ARAUAK

1. ATALA: BALDINTZA OROKORRAK

3.1.1. artikulua: Bide publikoetako eta azpiegituretako obrak baldintza teknikoak

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

2) Alorreko Planeko azpiegiturak eta bide publikoak gauzatzeko, dagozkion araudi teknikoak aplikatuko dira.

3.1.2. artikulua: Zonetarako baldintza komunak

Erabilerako Baldintza Orokorrei dagokienez, erabilerak bateragarri guztien baturak inola ere ezingo du eraikuntzaren (eraikin esklusiboak) guztizko azalera eraikuntzaren % 35 baino gehiagoko ehunekoa okupatu; kasuaren arabera, ehunekoko hori superretxadiaren, etxadiaren edo zonaren guztizko bolumenarena izango da.

3.1.3. artikulua: Zonetarako baldintza partikularrak

Alorreko Planeko eraikuntzak 6 zonatan taldekatu dira:

1. 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 (T)

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

3.2.1. artikulua: Zonaren eremua

1. zona (LIZ) 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5, 6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 eta 7.5 superretxadi eta etxadietan gauzatu da.

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

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

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

9) Los Proyectos de Urbanización podrán, de forma justificada, variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (calzadas, aceras peatonales, aparcamientos, medianas, zonas ajardinadas, etc.) siempre que se mantenga la anchura total de los mismos especificada en los planos de Ordenación número O-1, O-2 y O-3 del Plan Parcial, y la funcionalidad de la PLA así lo requiera.

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

Artículo 2.10. Obras de edificación

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

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

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

Artículo 2.11. Urbanización de las parcelas edificables

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

TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

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

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

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

Artículo 3.1.2. Condiciones comunes de las zonas

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

Artículo 3.1.3. Condiciones particulares de las zonas

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

Zona 1) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 2) Centro de Servicios (CS).

Zona 3) Equipamiento Comercial (EC)

Zona 4) Equipamiento Social (ES)

Zona 5) Equipamiento Deportivo (ED)

Zona 6) Zona Verde (ZV)

Zona 7) Servicios Técnicos (ST)

Zona 8) Usos Ferroviarios (F)

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

Artículo 3.2.1. Ámbito de la zona

La zona 1 (CLI) se desarrollará en las supermanzanas y manzanas 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5, 6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 y 7.5.

3.2.2. artikulua: Erabilera nagusi eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

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

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

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

2) Zona horretako 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) Instalazioko haurtzaindegitarako etxebizitza, baldin lur sailaren azalera gutxienez 3.000 m²-koa bada.

f) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

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

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

3.2.3. artikulua: Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Biltegiatze eta banaketa handiko enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

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

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

3) Garraio enpresak, edozein titulartasun mota dutela ere, publiko nahiz pribatua.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

4) Beste logistika enpresa batzuk.

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

5) Industria enpresen logistika zentroak.

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

6) Eraldatzeko eta industria ekoizpeneko enpresak.

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

7) Intermodalitatea.

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

8) Bestelako erabilerak.

Aurreko zerrendan azaltzen ez diren eta Biltegiatze eta Zatikatzeko Zentroan erabiltzen diren ibilgailuentzako eta makineriarentzako zerbitzuak gauzatzen dituzten erabilera guztiak, Ibilgailu Astunen Aparkalekua barne.

Artículo 3.2.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

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

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

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

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

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

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

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

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

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

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

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

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

1) Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

Incluidas oficinas y servicios propios.

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

Incluidas oficinas y servicios propios.

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

Incluidas oficinas y servicios propios.

4) Otras empresas logísticas.

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

5) Centros logísticos de empresas industriales.

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

6) Empresas de transformación y producción industrial.

Incluidas oficinas y servicios propios.

7) Intermodalidad.

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

8) Otros usos.

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

9) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak.

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

3.2.4. artikulua: Gutxieneko lur saila eta lur-sailkatzeko baldintzak

Lur sail eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lur sail eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro karra-tukoa izan behar du.

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

c) Lur sailaren formari dagokionez, 20 m-ko diametroko zirkulua inskribatzea ahalbidetu behar du.

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

3.2.5. artikulua: Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiai

Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

a. I. tipologia:

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

b. II. tipologia:

Eraikuntza bakartuak lur sail indibidualetan, itxitura bateratura-ko aukerarekin.

3.2.6. artikulua: Izapidetzeko baldintza espezifikoak

Proiektuak izapidetu ahalko dira:

1) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkio.

2) Gutxienez gutxieneko lur sailaren tamainako lur sailletako proiektuak, honako egoera hauetan:

a) Eraikuntza bakartuak, nahiz I. tipologiakoak nahiz II.ekoak, baldin dagokion etxadia eraikitzearen alde aurretiko estudioko lerrokadurak eta gainerako baldintzak errespetatzen badituzte (3.2.7. artikulua).

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

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

3.2.7. artikulua: Zona edo etxadi baten eraikuntzaren aurretiko estudioa

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

2) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

a) fatxada nagusiko moduluak.

b) bigarren mailako edo burualdeko fatxadako moduluak.

c) ertzeko moduluak.

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

3.2.8. artikulua: Eraikuntzaren posizioa

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

2) 1.4, 1.5, 4.1, 4.4, 7.1 etxadiei eta 6. superretxadiari lehendik dauden dorreek eta voltaje handiko lineak eragiten diete. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

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

9) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

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

Artículo 3.2.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. Tipología I:

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

b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

Artículo 3.2.6. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

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

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

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

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

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

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

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

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

a) módulos de fachada principal.

b) módulos de fachada secundaria o testero.

c) módulos de esquina.

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

Artículo 3.2.8. Posición de la edificación

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

2) Las manzanas 1.4, 1.5, 4.1, 4.4, 7.1 y la supermanzana 6 están afectadas por las torres y la línea de alta tensión existentes. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

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

3.2.9. artikulua: Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

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

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

3) Eraikinen arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurtura, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lur sailaren alboko muge-tara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa. Atal honetatik kanpo geratzen dira eraikin atxikiak edota modulu tipologiakoak.

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

3.2.10. artikulua: Okupazioa

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

3.2.11. artikulua: Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadien azaleraren 0,7093 m²/m².

1) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

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

2) Elementu salbuetsiak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

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

c) Eraikinaren instalazioek berezko dituzten elementuak: biltegiatze tangak, egokitzaleak, 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 ezin dira itxi, guztizko azalera eraikigarria gainditzekotan.

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

3.2.12. artikulua: Gehieneko garaiera

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

2) Garaiera hori teknologia arrazoiak (biltegiatze automatizazioa edo bestelakoak) medio gehitu ahal da, LIZaren guztizko garaieraren % 15eko mugarekin.

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

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

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

3.2.14. artikulua: Sotoak eta erdisotoak

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

3.2.15. artikulua: Lur saileko azalera librea

1) Antolamendua xehetasunezko estudio egokian zehaztuko da.

Artículo 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

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

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

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

Artículo 3.2.10. Ocupación

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

Artículo 3.2.11. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,7093 m²/m² de la superficie de las manzanas.

1) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

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

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

2) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.2.12. Altura máxima

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

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

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

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

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

Artículo 3.2.14. Sótanos y semisótanos

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

Artículo 3.2.15. Superficie libre de parcela

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

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

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

3.2.16. artikulua: Hegalkinak eta nasak

1) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

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

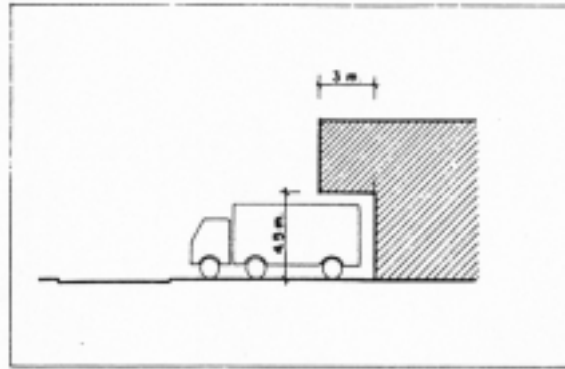
3) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles

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

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

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



VUELOS ADMISIBLES

3.2.17. artikulua: Ibilgailu arinentzako aparkalekua

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

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

3.2.18. artikulua: Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke oso-rako, plataforma eta eremu espezifikoetarako edo hiriritarte 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 (oinetakoentzako bada ere) begira dagoen aurpegia duten lur sailletako eraikinetan, nahitaez, fatxadako parametro guztiek diseinu eta akaberako kalitate bera izan beharko dute.

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

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

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

Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

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

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

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

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

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Condiciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

3) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleio» funtzioa duten lur sailen 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 sailhezu egin behar dira.

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

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

3. ATALA: 2. ZONA: ZERBITZU ZENTROA (ZZ)

3.3.1. artikulua: Zonaren eremua

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

3.3.2. artikulua: Erabilera nagusi eta bateragarriak

1) Erabilera nagusi eta bateragarriak izango dira, lehenik eta behin, enpresentzako zerbitzu zentro baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikokoak. Bigarren, erabilera nagusi eta bateragarri izango dira ibilgailuentzako zerbitzu zentro baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikokoak. Hirugarren, erabilera nagusi eta bateragarri izango dira pertsonentzako zerbitzu zentro (plataformako langileentzat, bisitari garraio-orientatutako zerbitzu eskaintzak erakarrirako 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 administrazioeko ekipamenduak.

f) Biltegiak.

g) Paketatzen edota eraldatze txikien industria jarduerak.

h) Erregaiez hornitzea.

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

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

k) Ibilgailuen erakusketako eta salmentako lokalak.

l) Zerbitzugunea, erabilera elkartuekin, hots: erregaien zerbitzua, airea eta olio, hornigai eta lubrifikatzaileen salmenta...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 3: ZONA 2: CENTRO DE SERVICIOS (CS)

Artículo 3.3.1. Ámbito de la zona

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

Artículo 3.3.2. Usos predominantes y compatibles

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

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

b) Oficinas.

c) Recreativos.

d) Garaje-aparcamiento.

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

f) Almacenes.

g) Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.

h) Suministro de carburantes.

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

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

k) Locales de exposición y venta de vehículos.

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

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

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

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

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

3.3.3. artikulua: Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Administrazio zentroa eta kontratazio lonja.

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

2) Barne administrazioa eta enplegatuen etxebizitzak.

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

3) PLAREN enpresetarako zerbitzu publikoak.

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

4) PLAREN erabiltzaileentzako oinarriko zerbitzu publikoak.

Osasun zentroa, lehen sorospenteko zentroa, haurtzaindegia, enplegu bulegoa, kultura eta kirol ekipamendua, komunak, aldagek eta abar.

5) Zerbitzu pertsonaletako jarduera pribatuak.

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

6) PLAREN erabiltzaileentzako eta langileentzako txikizkako merkataritza.

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

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

Ekipoak mantentzea eta konpontzea, bilgarriak konpontzea...

8) Garraioaren jarduera osagarriak.

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

9) PLAREN interes publikoko eta sozialeko zerbitzuen erabilera batzuk.

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

10) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak.

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

11) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

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

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

3.3.4. artikulua: Gutxieneko lur saila eta lur-sailkatzeko baldintzak

Lur sail eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lur sail eraikigarriaren azalera gutxienez 500 metro karratuko izan behar du.

b) Aurrealdeko muga guztiek gutxienez 15 metrokoak izan behar dute.

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

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

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

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

Artículo 3.3.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro de Servicios

1) Centro administrativo-lonja de contratación.

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

2) Administración interior y viviendas de empleados.

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

3) Servicios públicos a las empresas de la PLA.

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

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

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

5) Actividades privadas de servicios personales.

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

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

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

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

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

8) Actividades auxiliares del transporte.

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

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

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

10) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

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

11) Aparcamiento de vehículos pesados.

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

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

Artículo 3.3.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

3.3.5. artikulua: Izapidetzeko baldintza espezifikoak

Proiektuak izapidetu ahalko dira:

a. Faseka gauza daitekeen Zerbitzu Zentroaren Zona osoari dagozkio.

a. ZZko Aldez Aurretiko Xehetasunezko Estudioko espezifika-zioak betetzen dituztenak (3.3.6. artikulua).

c. Faseka gauza daitekeen eta 1. zonako erabilerak hartzekoa den etxadi oso bati dagozkionak.

3.3.6. artikulua: ZZko Zonaren Xehetasunezko Estudioa

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

2) Mendebaldeko eremua; 1.1, 1.2, 1.3 eta 3 etxadiak.

3) Ekialdeko eremua; 1,10 eta 2 etxadiak.

4) Bestela, Xehetasunezko Estudioak honakoak eduki beharko ditu gutxienez:

a) Eremuko erabilera eta jardueren programa.

b) Zonako lur-sailkatzea, halakorik izanez gero.

c) Eraikuntzen kokapena eta haien bolumenaren banaketa.

d) Superretxadiaren barruko bideak.

e) Aparkalekuetako eta eraikuntzen arteko espazioetako zerbitzu zerrenden antolamendua.

3.3.7. artikulua: Eraikuntzaren posizioa

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

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

3) Xehetasunezko Estudio bidez superretxadi baten antolamendua aldatzen bada (2.7. artikulua), xehetasunezko estudio horrek finkatuko ditu barne lerrokadurak eta haietatik eraikuntzetara izan beharreko tartekak.

3.3.8. artikulua: Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

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

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

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

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

3.3.9. artikulua: Okupazioa

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

3.3.10. artikulua: Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azaleraren $0,7093 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

5) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

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

6) Elementu salbuetsiak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

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

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

Artículo 3.3.5. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

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

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

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

Artículo 3.3.6. Estudio de Detalle de la Zona del CS

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

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

3) Ámbito este; manzanas 1.10 y 2.

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

a) Programa de usos y actividades de la Zona.

b) Parcelación de la Zona, en su caso.

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

d) Viales interiores de la supermanzana.

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

Artículo 3.3.7. Posición de la edificación

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

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

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

Artículo 3.3.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

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

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

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

Artículo 3.3.9. Ocupación

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

Artículo 3.3.10. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el $0,7093 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la superficie de las manzanas.

5) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

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

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

6) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

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

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

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

d) 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 ezin- go dira itxi, guztizko azalera eraikigarria gainditzekotan.

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

3.3.11. artikulua: Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

1) Gehieneko garaiera: PLaren eraikin enblematikoetan (merkataritzako administrazio zentroa eta hotela), erlaitzaren garaierara 35 m. Eraikin enblematiko horien oinplanoko proiektzioak ezingo du gainditu ZZren guztizko azalaren %25. 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 (merkataritzako administrazio zentroa eta hotela).

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

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

3.3.12. artikulua: Barruko patioak

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

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

3.3.13. artikulua: Sotoak eta erdisotoak

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

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

3.3.14. artikulua: Lur saileko azalera libre

1) Antolamendua xehetasunezko estudio egokian zehaztuko da.

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

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

3.3.15. artikulua: Hegalkinak eta nasak

1) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

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

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

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

Artículo 3.3.11. Altura máxima y número máximo de plantas

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

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

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

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

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

Artículo 3.3.12. Patios interiores

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

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

Artículo 3.3.13. Sótanos y semisótanos

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

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

Artículo 3.3.14. Superficie libre de parcela

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

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

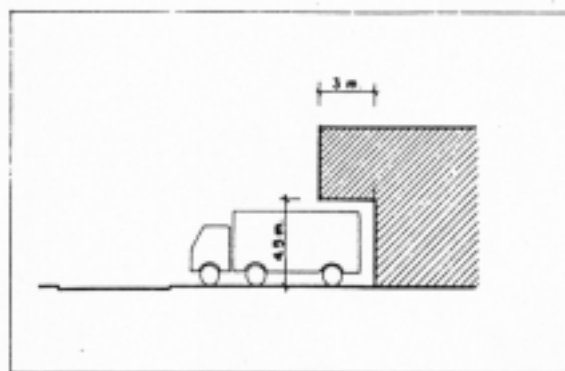
3) Las zonas o manzanas que alberguen los usos emblemáticos de la PLA deberán tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

Artículo 3.3.15. Vuelos y muelles

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

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

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



VUELOS ADMISIBLES

3.3.16. artikulua: Aparkalekua

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

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

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

4) Aparkaleku plazak zenbatzeko, zenbakarria izango da helburu horretarako zerbitzu zerrrendako azalera guztia.

5) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

3.3.17. artikulua: Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke oso-rako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo hirirtarte lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gorabehera. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

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

2) Baldintza orokorrak:

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

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

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

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

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

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

3) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleho» funtzioa duten lur sailen 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 nabean.

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

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

Artículo 3.3.16. Aparcamiento

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

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

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

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

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

Artículo 3.3.17. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Condiciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ATALA. 3. ZONA: MERKATARITZA EKIPAMENDUA (ME)

3.4.1. artikulua: Zonaren eremua

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

3.4.2. artikulua: Erabilera nagusi eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

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

2) Zona horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Bulegoak.

b) Jolasekoak:

c) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

d) Gizarte ekipamenduak.

e) Etxebizitza, instalazioko haurtzaindegirako.

f) Zerbitzu teknikoak.

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

h) Ibilgailu arinentzako aparkalekua.

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

3.4.3. artikulua: Hirugarren sektoreko (merkataritza) erabilera-k gauzatzen dituzten jarduerak

1) Sukaldaritza

Sukaldaritzarako, kafetegitarako edota jatetxetarako eraikina.

2) Merkataritza

Txikizkako merkataritza, modu guztietan.

3) Aurreko azpitaldeetako erabilera osagarriak eta instalazioak

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

3.4.4. artikulua: Gutxieneko lur saila eta lur-sailkatzeko baldintzak

Lur sail eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lur sail eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro karratukoa izan behar du.

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

c) Lur sailaren formari dagokionez, 20 m-ko diametroko zirkulua inskribatzea ahalbidetu behar du.

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

3.4.5. artikulua: Izapidetzeko baldintza espezifikoak

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

3.4.6. artikulua: Eraikuntzaren posizioa

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

2) Dorreak eta lur saila iparretik hegora zeharkatzen duen voltaje handiko lineak eragiten diete 8. etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu beharko dira.

3) Xehetasunezko Estudio bidez (2.7. artikulua) etxadiaren antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko estudio horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartekak.

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

SECCIÓN 4 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Artículo 3.4.1. Ámbito de la zona

La zona 3 (EC) se desarrollará en la manzana 8.

Artículo 3.4.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

a) Será uso predominante el comercial, incluyendo las actividades de restauración, comercio, información, administración-gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Oficinas.

b) Recreativos.

c) Servicios a las empresas y a las personas.

d) Equipamientos sociales.

e) Vivienda, para guardería de instalación.

f) Servicios técnicos.

g) Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

h) Aparcamiento de vehículos ligeros.

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

Artículo 3.4.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario Comercial

1) Restauración

Edificación destinada a la restauración, cafetería y/o restaurante.

2) Comercial

Comercio al pormenor en sus distintas formas.

3) Actividades auxiliares e instalaciones de los subgrupos anteriores

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

Artículo 3.4.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

Artículo 3.4.5. Condiciones específicas de tramitación

Deberá tramitarse un solo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

Artículo 3.4.6. Posición de la edificación

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

2) La manzana 8 está afectada por la torre y la línea de alta tensión existente que cruza la parcela de norte a sur. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

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

3.4.7. artikulua: Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

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

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

3.4.8. artikulua: Okupazioa

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

3.4.9. artikulua: Eraikigarritasun koefizientea

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

3.4.10. artikulua: Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

1) Eraikuntzaren gehieneko garaiera: 12 m erlaitzaren garaiera. Eraikinen oinplanoko proiektzioak ezingo du gainditu etxadiaren guztizko azaleraren %25.

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

3) Gehieneko solairu kopurua: 3.

3.4.11. artikulua: Sotoak eta erdisotoak

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

3.4.12. artikulua: Lur saileko azalera libre

1) Antolamendua xehetasunezko estudio egokian zehaztuko da.

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

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

3.4.13. artikulua: Hegalkinak

1) Hegalkinen luzera ez da mugatzen, eta O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehaztutako lerrokadura eta atzera-emateetara doitu behar dute.

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

3.4.14. artikulua: Ibilgailu arinentzako aparkalekua

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

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

3.4.15. artikulua: Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo hiriritarte 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 izan beharko dute.

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

c) Instalazio lagungarriek eta instalazio osagarriek akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetikaren mailakoa.

Artículo 3.4.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

1) Las alineaciones de fachadas del equipamiento comercial tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

2) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior.

Artículo 3.4.8. Ocupación

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

Artículo 3.4.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,5 m²/m² de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

Artículo 3.4.10. Altura máxima y número máximo de plantas

1) Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa. La proyección de la edificación en planta no podrá superar el 25 % de la superficie total de la manzana.

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

3) Número Máximo de plantas: 3.

Artículo 3.4.11. Sótanos y semisótanos

Admisibles hasta 9 m. bajo rasante, computables a efectos de edificabilidad, excepto aparcamiento, zona de carga y descarga e instalaciones auxiliares.

Artículo 3.4.12. Superficie libre de parcela

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

2) Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

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

Artículo 3.4.13. Vuelos

1) No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

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

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

Artículo 3.4.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

2) Será necesario cubrir la totalidad de la dotación de aparcamiento en el interior de la manzana.

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

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

Artículo 3.4.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.

c) Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de

Horretarako, elementu horiei eraikin nagusiko kalitate maila bera eman beharko zaie.

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

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

f) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen kanpo espazioen hiribideak definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta manio-brako 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 sailhestu 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 fatxada zatitzaio beharko dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

5. ATALA. 4. ZONA: GIZARTE EKIPAMENDUA (GE)

3.5.1. artikulua: Zonaren eremua

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

3.5.2. artikulua: Erabilera nagusi eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

Erabilera nagusiak dira irakaskuntzakoak, laguntzakoak eta gizarte eta kulturakoak.

2) Zona horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Kafetegia.

b) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

c) Administrazio bulegoak eta laguntza zerbitzuak.

d) Etxebizitza, instalazioko haurtzaindegirako.

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

f) Ibilgailu arinentzako aparkalekua.

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

3.5.3. artikulua: Gizarte ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Irakaskuntzakoak

2) Laguntza

3) Gizarte eta kulturakoak

4) Aurreko azpitaleen erabilera osagarriak

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

3.5.4. artikulua: Gutxieneko lur saila eta lur-sailkatze baldintzak

Etxadi osoa lur sail bat izango da.

3.5.5. artikulua: Izapidetzeko baldintza espezifikoak

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

3.5.6. artikulua: Eraikuntzaren posizioa

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

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

la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

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

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

f) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.

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

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

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

SECCIÓN 5 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Artículo 3.5.1. Ámbito de la zona

La zona 4 (ES) se desarrollará en la manzana 9.

Artículo 3.5.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

Serán usos predominantes los docentes, asistenciales y socioculturales.

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Cafetería.

b) Servicios a las empresas y a las personas.

c) Oficinas administrativas y servicios de apoyo.

d) Vivienda, para guardería de instalación.

e) Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

f) Aparcamiento de vehículos ligeros.

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

Artículo 3.5.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social

1) Docente

2) Asistencial

3) Sociocultural

4) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores

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

Artículo 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

La totalidad de la manzana será una única parcela.

Artículo 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación

Deberá tramitarse un sólo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

Artículo 3.5.6. Posición de la edificación

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

2) La manzana 9 está afectada por el nuevo trazado del oleoducto, paralelo al viario de acceso a los equipamientos. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

3) Xehetasunezko Estudio bidez (2.7. artikulua) etxadiaren antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko estudio horrek finkatuko ditu barruko lerroak berriak eta eraikuntzekiko tartea.

3.5.7. artikulua: Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

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

2) Eraikinen arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurritan, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lur sailaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa.

3.5.8. artikulua: Okupazioa

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

3.5.9. artikulua: Eraikigarritasun koefizientea

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

3.5.10. artikulua: Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

1) Eraikuntzaren gehieneko garaiera: 12 m erlaitzaren garaiera. Instalazio berezi adierazgarriak dituzten fatxaden aurrealdean garaiera handiagoa ahalbidetzen da, gehienez ere 20 m-koa, etxadiaren eraikigarritasunaren %20ra mugatuta.

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

3) Gehieneko solairu kopurua: 3.

3.5.11. artikulua: Sotoak eta erdisotoak

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

3.5.12. artikulua: Lur saileko azalera libre

1) Antolamendua xehetasunezko estudio egokian zehaztuko da.

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

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

3.5.13. artikulua: Hegalkinak

1) Hegalkinen luzera ez da mugatzen, eta O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehaztutako lerroak eta atzera-emateetara doitu behar dute.

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

3.5.14. artikulua: Ibilgailu arinentzako aparkalekua

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

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

3.5.15. artikulua: Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahal dute parke osoak, plataforma eta eremu espezifikotarako edo hiribide 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.

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

Artículo 3.5.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

1) Las alineaciones de fachadas del equipamiento social tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

2) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior.

Artículo 3.5.8. Ocupación

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

Artículo 3.5.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,5 m²/m² de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

Artículo 3.5.10. Altura máxima y número máximo de plantas

1) Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la manzana.

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

3) Número Máximo de plantas: 3.

Artículo 3.5.11. Sótanos y semisótanos

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

Artículo 3.5.12. Superficie libre de parcela

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

2) Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

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

Artículo 3.5.13. Vuelos

1) No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el plano de Ordenación número O-1 (Calificación, usos del suelo y ordenación).

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

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

Artículo 3.5.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

2) Será necesario cubrir la totalidad de la dotación de aparcamiento en el interior de la manzana.

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

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

Artículo 3.5.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Baldintza orokorrak:

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

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

c) Instalazio lagungarriek eta instalazio 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 bolumentria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debeakata dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

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

f) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen kanpo espazioen hiritartzea definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta manibrako 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 ekipok erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko saretekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

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

6. ATALA. 5. ZONA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)

3.6.1. artikulua: Zonaren eremua

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

3.2.6. artikulua: Erabilera nagusi eta bateragarriak

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

2) Zona horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Kafetegia.

b) Instalazio osagarriak.

c) Etxebizitza, instalazioko haurtzaindegirako.

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

e) Ibilgailu arinentzako aparkalekua.

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

3.6.3. artikulua: Kirol ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Kiroletakoa

Bulego eta zerbitzu propioak barne.

2) Aurrekoaren jarduera osagarriak

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

3.6.4. artikulua: Gutxieneko lur saila

Etxadi osoa lur sail bat izango da.

3.6.5. artikulua. Izapidetzeko baldintza espezifikoak

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

3.6.6. artikulua: Eraikuntzaren posizioa

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartekak izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretara, gutxienez O-1 Antolamendu

2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.

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

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

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

f) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.

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

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

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

SECCIÓN 6 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona

La zona 5 (ED) se desarrollará en la manzana 10.

Artículo 3.6.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias.

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Cafetería.

b) Instalaciones complementarias.

c) Vivienda, para guardería de instalación.

d) Edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso.

e) Aparcamiento de vehículos ligeros.

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

Artículo 3.6.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo

1) Deportivo

Incluidas oficinas y servicios propios.

2) Actividades auxiliares del anterior

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

Artículo 3.6.4. Parcela mínima

La totalidad de la manzana será una única parcela.

Artículo 3.6.5. Condiciones específicas de tramitación

Deberá tramitarse un solo proyecto, correspondiente a la totalidad de la manzana y desarrollable por fases.

Artículo 3.6.6. Posición de la edificación

1) Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán separaciones mínimas a las alineaciones exteriores iguales o superiores

Planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

2) Oliobidearen trazatu berriak (ekipamenduetarako sarbidearekiko paraleloa) eta lur saila iparretik hegora zeharkatzen duen voltaje handiko lineak eragiten diete 10. etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezartzen dituen mugetara egokitu behar ko dira.

3) Xehetasunezko Estudio bidez (2.7. artikulua) etxadiaren antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko estudio horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tarreak.

3.6.7. artikulua: Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

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

2) Eraikinen arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurtuta, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lur sailaren alboko muge-tara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa.

3.6.8. artikulua: Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzera-emateei buruzko zehaztapenen aldi bereko aplikaziotik eratorritzen dena, eta betiere lur sailaren azaleraren %40.

3.6.9. artikulua: Eraikigarritasun koefizientea

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

3.6.10. artikulua: Gehieneko garaiera eta gehieneko solairu kopurua

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

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

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

3.6.11. artikulua: Sotoak eta erdisotoak

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

3.6.12. artikulua: Lur saileko azalera librea

1) Antolamendua xehetasunezko estudio egokian zehaztuko da.

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

3) Etxadi osoak lorategiko tratamendu unitarioa izan behar du, kirol eremuei kalitatezko ingurune berdea emango diona.

3.6.13. artikulua: Hegalkinak

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

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondoriotarako.

3.6.14. artikulua: Ibilgailu arinentzako aparkalekua

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

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondoriotarako.

3.6.15. artikulua: Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke oso-rako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo hiritartze lanetako

a las indicadas en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

2) La manzana 10 está afectada por el nuevo trazado del oleoducto, paralelo al viario de acceso a los equipamientos, y la línea de alta tensión existente que cruza la parcela de norte a sur. La edificación y las obras que se realicen deberán ajustarse a las limitaciones impuestas por dicho trazado.

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

Artículo 3.6.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

1) Las alineaciones de fachadas del equipamiento comercial tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

2) La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 8 m, es decir, 4 metros a linderos laterales de parcela y al lindero posterior.

Artículo 3.6.8. Ocupación

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos, en todo caso, del 40 % de la superficie de la parcela.

Artículo 3.6.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,3 m²/m² de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

Artículo 3.6.10. Altura máxima y número máximo de plantas

1) Se autoriza un máximo de dos plantas (baja+1)

2) La altura de la edificación será la que requiera la instalación deportiva que se proyecte.

3) Altura mínima de planta de pisos: 3,50 m libre.

Artículo 3.6.11. Sótanos y semisótanos

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

Artículo 3.6.12. Superficie libre de parcela

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

2) Usos admisibles: aparcamiento de vehículos ligeros, áreas ajardinadas, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no computables a efectos de edificabilidad).

3) La totalidad de la manzana deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que proporcione a las áreas deportivas de un entorno verde de calidad.

Artículo 3.6.13. Vuelos

1) No se limita la longitud de los cuerpos volados debiendo ajustarse a las alineaciones y retranqueos indicados en el plano de Ordenación número O-1 (calificación, usos del suelo y ordenación).

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

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

Artículo 3.6.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m² construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

2) Será necesario cubrir la totalidad de la dotación de aparcamiento en el interior de la manzana.

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

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

Artículo 3.6.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

a) El organismo actuante podrá desarrollar guías de diseño para el conjunto del parque, plataformas y ámbitos específicos, o ele-

elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gorabehera. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

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

2) Baldintza orokorrak:

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

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

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

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

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

f) Eraikuntza proiektuak, eraikinak okupatzen ez dituen kanpo espazioen hiritartzea definituko du. Sarbideko, aparkatzeko eta manio-brako 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 sailhestu egin behar dira.

h) Estalkietan klimatizazio ekipoak erabiltzen badira, multzo oso-arekin bat datozen metalezko saretekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

i) Estalki eta argizuloen tratamenduek eraikinaren bosgarren fatxada-tzat jo beharko dituzte. Irtenbide hedatu eta bakunagoak erabili behar dituzte, bai irudia bai argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

7. ATALA: 6. ZONA: BERDEGUNEAK ETA ESPAZIO LIBREAK

3.7.1. 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 bate-ragarritzat, zerbitzu teknikoarako lur sailletarako sarbideak barne.

3.7.2. artikulua: Erabilera nagusi 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 guztizko azaleraren %20ko gehi-eneko guztizko azalera eman ahalgo zaie.

3.7.3. artikulua: Estetika eta paisaia baldintzak

1) Ingurune fisikoaren baldintza naturalak kontuan hartzea, eta ingurune eta paisaia baldintza onak bermatzea.

2) N-I errepedeiri eta A-1 eta A-68 autobideei dagozkien perimetro ertzen tratamenduak «pantaila berde» gisa egin behar dira, logistika eta industria erabiliren eta komunikazio bide horien arteko igarobidetarako.

8. ATALA: 7. ZONA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)

3.8.1. artikulua: Zonaren eremua

7. zona (ZT) 16 eta 17 lur sailetan gauzatzen da.

3.8.2. artikulua: Erabilera baimenduak

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

3.8.3. artikulua: Zerbitzu teknikoaren erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

mentos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos técnicos o de Edificación.

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

2) Condiciones generales:

a) Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

b) En caso de que se realicen los cerramientos perimetrales deberán tener un diseño unificado.

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

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

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

f) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la manzana.

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

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

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

SECCIÓN 7: ZONA 6: ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona

Comprende las áreas 11, 12, 13, 14 y 15.

Corresponde a zonas de uso predominante verde, constituyendo una zona verde a nivel local, teniendo como uso compatible las instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso, incluyendo los accesos a las parcelas destinadas a servicios técnicos.

Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles

1) El uso dominante será el de Zona Verde y Espacios Libres.

2) Serán usos compatibles los edificios o instalaciones de servicios (comunicaciones, energía eléctrica, depuración, etc.) y sus correspondientes vías de acceso a las cuales se podrá dedicar una superficie total máxima del 20% de la totalidad de la manzana.

Artículo 3.7.3. Condiciones estéticas y paisajísticas

1) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando un buen nivel ambiental y paisajístico.

2) El tratamiento de los bordes perimetrales correspondientes a la carretera N-I y a las autopistas A-1 y A-68 deberán realizarse a modo de "pantalla verde" de transición entre los usos logístico-industriales y las citadas vías de comunicación.

SECCIÓN 8: ZONA 7: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona

La zona 7 (ST) se desarrolla en las parcelas 16 y 17.

Artículo 3.8.2. Usos permitidos

Los usos permitidos son aquellos destinados a la implantación de instalaciones de comunicación y servicios complementarios del oleoducto Zaragoza-Miranda-Pamplona.

Artículo 3.8.3. Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos

1) Zerbitzuak eta komunikazio instalazioak.
Telefonia mugikorren antenak eta instalazio itsatsiak.

2) Oliobidearen zerbitzu osagarriak.

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

3.8.4. artikulua: Gutxieneko lur saila

Lur sail bietako bakoitza lur sail bakar gisa tratatu beharko da.

3.8.5. artikulua: Izapidetzeko baldintza espezifikokoak

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

2) Edonola ere, obra orok konpainia erabiltzaile edo jabeekiko gauzatze hitzarmenak ekartzea eskatuko du.

3.8.6. artikulua: Eraikuntza baldintzak

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

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

3.8.7. artikulua: Baldintza estetikoak

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

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

c) Ingurune fisikoaren baldintza naturalak kontuan hartzea, eta ingurunean eta paisaian ondo integratzea bermatzea.

9. ATALA: 8. ZONA: TREN ERABILERA (T)

3.8.1. artikulua: Zonaren eremua

18. lur saila hartzen du.

3.8.2. artikulua: Erabilera baimendu eta bateragarriak

1) Berezko erabilera tren erabilera da

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

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

3.8.3. artikulua: Eraikin eta instalazioak

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

Foru Aginduak

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

8.165

496/2003 FORU AGINDUA, abenduaren 19koa. Honen bidez, behin betiko onartzen da Mañuetako Udaleko Planeamendua Ordezko Arauak berrikusteko espedienteak.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- 2003ko ekainaren 5ean, 12124 sarrera-data zuen ofizio bat jaso zen Mañuetako Udalean; bertan, Udal Planeamendua Ordezko Arauen berrikusketaren hasierako onarpenaren berri eta espedienteak bidaltzeraren berri ematen zen, behin betiko onarpena eman ziezaioten, hala bazegokion.

Bigarrena.- Espedienteak osatzen duten agiriek gaur egun indarrean dauden Ordezko Arauen berrikusketak dute helburu, eta horien azterketatik honako oinarriko egintzak ateratzen dira izapidetzeko.

A. Planeamendua irizpideak, helburuak eta konponbide orokorrak landu ondoren, Udaltzako (Planeamendua Arautegiaren 125. artikulua ezartzen duenarekin bat etorritik) espedienteak hilabete batez jendaurrean jartzea erabaki zuen. Horretarako, Arabako Foru

1) Servicios e instalaciones de comunicaciones.

Antenas de comunicación de telefonía móvil e instalaciones anejas.

2) Servicios complementarios del oleoducto.

Instalaciones en superficie necesarias para el correcto funcionamiento, mantenimiento y control del servicio de transporte de combustible.

Artículo 3.8.4. Parcela mínima

Cada una de las dos parcelas habrán de tratarse como parcelas únicas.

Artículo 3.8.5. Condiciones específicas de tramitación

1) Cualquier instalación quedará sometida a las especificaciones, controles y normas sectoriales y locales pertinentes.

2) En todo caso, cualquier obra requerirá la aportación de los Convenios de Ejecución con las compañías usuarias o propietarias.

Artículo 3.8.6. Condiciones de la edificación

1) La edificación será la necesaria para el correcto funcionamiento y servicio de la instalación, según las pertinentes prescripciones técnicas y de seguridad de las instalaciones y servicios a desarrollar, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

2) La altura máxima de las instalaciones y de la edificación será la adecuada al servicio al que se destinen.

Artículo 3.8.7. Condiciones estéticas

a) Las instalaciones y edificaciones quedarán obligadas a que todos sus elementos, acabados externos y parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño.

b) En caso de que sean necesarios cerramientos perimetrales estos deberán tener un diseño unificado.

c) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando una buena integración ambiental y paisajística.

SECCIÓN 9: ZONA 8: USOS FERROVIARIOS (F)

Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona

Comprende la parcela 18.

Artículo 3.8.2. Usos permitidos y compatibles

1) El uso característico es el Ferroviario

2) Es compatible con el característico, en zonas ocupadas por instalaciones y servicios anexos al trazado ferroviario, el uso de vías y aparcamientos.

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

Artículo 3.8.3. Edificaciones e instalaciones

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

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

8.165

ORDEN FORAL 496/2003, de 19 de diciembre, de aprobación definitiva del expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro.

ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 5 de junio de 2003 y número de registro de entrada 12124, se recibió un oficio del Ayuntamiento de Baños de Ebro mediante el cual se comunicaba la aprobación provisional de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y remisión del expediente, con el fin de que le fuese concedida la aprobación definitiva, si procediere.

Segundo.- Los documentos que componen el expediente tienen por objeto la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes, y, de su examen, se desprenden los siguientes hechos fundamentales en su tramitación.

A. Una vez elaborados los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Planeamiento, la Corporación procedió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del RP, a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 68,