

## ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

### Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

#### Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

8.154

**1089/2005 ERABAKIA, azaroaren 29ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Arasur Plataforma Logistikoaren Plan Partzialaren Hirugarren Aldaketaren (Erribera Beitia eta Armiñón) espedientea behin betiko onartzen da.**

#### AURREKARIAK

Lehena.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren irailaren 21eko 805/05 Foru Aginduaren bidez hasierako onarpena eman zitzaion Arasur Logistika Plataformako Plan Partzialaren Hirugarren Aldaketaren (Erribera Beitia eta Armiñón) espedienteari. Espediente hori hamabost egunez jendaurrean jartzeko agindu zen eta horretarako dagozkion iragarkiak argitaratu ziren Arabako Lurralde Historikoko ALDIZKARI OFIZIALEAN (2005eko urriaren 3an, 111. zenbakian) eta "El Correo" egunkarian (2005eko irailaren 27an).

Bigarrena.- Epe horretan ez zen alegaziorik aurkeztu.

Hirugarrena.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren azaroaren 7ko 935/2005 Foru Aginduaren bidez behin-behineko onarpena eman zitzaion plan partzialaren hirugarren aldaketaren espedienteari.

#### OINARRIAK

Lehenengoa.- Honako hau da aldaketaren helburua: azpiegituren definizioa zehaztea eta horiek Plataforma Logistikoan kokatzea; era berean, kontrol-bulegoaren kokapena berraztertu nahi da, bai eta Plataforma seinaleztatzeko elementuen ezarpena ere.

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

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

Hirugarrena.- 2003ko otsailaren 7an Erribera Beitiko Udalak eta Araba Garapen Agentzia, SA enpresak sinatutako hitzarmenarekin bat etorriz, Arabako Foru Aldundiari dagokio Arasur Plataforma Logistikoari eragiten dioten hirigintza-espedienteak izapidetzea eta onartzea; zehatzago esanda, Diputatuen Kontseiluari dagokio espediente honen behin betiko onarpena.

Horregatik guztiagatik, Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren proposamenez, eta Diputatuen Kontseiluak gaur egindako bilkuran gaia aztertu eta gero, ondokoa

#### ERABAKI DUT

Lehenengoa.- Behin betiko onarpena ematea Erribera Beitia eta Armiñón udalerrietan kokaturiko Arasur Logistika Plataformaren Plan Partzialaren Hirugarren Aldaketaren espedienteari.

Bigarrena.- Ebazpen hau, onartutako hirigintza-araudiarekin batera, Arabako Lurralde Historikoko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

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

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsioa, bi hilabete epean, ebazpena jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik konstatzen hasita, Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusiaren jurisdikzio horretako Sailaren aurrean.

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsioaren aurretik, berazterte-errekurtsioa (administrazioen kasuan, errekerimendua), foru agindu hau eman duen organoari. Hilabete izango da horretarako, honako hau argitaratu edo honen berri jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2005eko azaroaren 29a.- Diputatu Nagusia, RAMÓN RABANERA RIVACOBÁ.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, MARTA ALAÑA ALONSO.

### Disposiciones y Resoluciones Administrativas

#### Acuerdos del Consejo de Diputados

8.154

**ACUERDO 1089/2005, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, que aprueba definitivamente el expediente de Tercera Modificación del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur de los municipios de Ribera Baja y Armiñón.**

#### ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral 805/05, de 21 de setiembre, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó inicialmente el expediente de Tercera Modificación del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur de los municipios de Ribera Baja y Armiñón, ordenándose la apertura de un periodo de información pública durante el plazo de quince días que se hizo efectivo mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 111, de 3 de octubre de 2005 y en el periódico El Correo del 27 de setiembre de 2005.

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

Tercero.- Mediante Orden Foral número 935/05, de 7 de noviembre, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó provisionalmente el expediente de Tercera Modificación del Plan Parcial.

#### FUNDAMENTOS

Primero.- El objeto de la modificación es establecer la definición de las infraestructuras y su ubicación dentro de la Plataforma Logística, así como redefinir la ubicación de las oficinas de control y la disposición de elementos de señalización de la Plataforma.

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

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

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

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

#### ACUERDO

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Tercera Modificación del Plan Parcial de la Plataforma Logística Arasur de los municipios de Ribera Baja y Armiñón.

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, a 29 de noviembre de 2005.- El Diputado General, RAMÓN RABANERA RIVACOBÁ.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOAREN PLAN PARTZIALA  
LEHENENGO ALDIA

HIRIGINTZAKO 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

2.1.1. artikulua. Lurraren kalifikazioa eta antolamendua

2.1.2. artikulua. Lurraren Antolamenduaren magnitude nagusiak

2.1.3. artikulua. Bide-sistema

2.1.4. artikulua. Ekipamenduak

2.1.5. artikulua. Berdeguneak eta espazio libreak

2. ATALA : SUPERRETXADIAK ZATITZEKO ARAUAK

2.2.1. artikulua. Superretxadien barnealdean sar daitezkeen barruko bideak

3. ATALA : ALORREKO PLANAREN GARAPENA

2.3.1. artikulua. Antolamenduko tresnak: Antolamendu xehekatuko irudi osagarriak

2.3.2. artikulua. Xehetasuneko estudioak (XE)

4. ATALA : KUDEAKETAKO TRESNAK

2.4.1. Lurrak eskuratzea

5. ATALA : GAUZATZE TRESNAK

2.5.1. artikulua. Hiritartzeko Proiektu Orokorrak

2.5.2. artikulua. Eraikuntzako obrak

2.5.3. artikulua. Lursail eraikigarriak hiritartzea

**HIRUGARREN TITULUA: ALORREKO PLANEKO ERAIKUNTZA ARAUAK**

1. ATALA : BALDINTZA OROKORRAK

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

3.1.2. artikulua. Alderdietarako baldintza komunak

3.1.3. artikulua. Alderdietarako baldintza bereziak

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

3.2.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.2.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.2.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

3.2.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak

3.2.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiai

3.2.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.2.7 artikulua. Alderdi edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

3.2.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

3.2.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

3.2.10 artikulua. Okupazioa

3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun-koefizientea

3.2.12 artikulua. Altuera gehienez

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

3.2.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.2.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

3.2.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

3.2.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak

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

3.3.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.3.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

PLAN PARCIAL PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR  
1ª FASE

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

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

Artículo 1.2. Regulación Complementaria

Artículo 1.3. Modificaciones del Plan Parcial

Artículo 1.4. Documentos constitutivos del Plan Parcial

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1: ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1 Ordenación y calificación del suelo

Artículo 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

Artículo 2.1.3. Sistema viario

Artículo 2.1.4. Equipamientos

Artículo 2.1.5. Zonas Verdes y Espacios Libres

SECCIÓN 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LAS SUPERMANZANAS

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

SECCIÓN 3: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

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

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

SECCIÓN 4: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.4.1. Obtención de los terrenos

SECCIÓN 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.5.1. Proyectos de Urbanización General

Artículo 2.5.2. Obras de edificación

Artículo 2.5.3. Urbanización de las parcelas edificables

TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

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

Artículo 3.1.2. Condiciones comunes de las zonas

Artículo 3.1.3. Condiciones particulares de las zonas

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

Artículo 3.2.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.2.2. Usos predominantes y compatibles

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

Artículo 3.2.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

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

Artículo 3.2.6. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.2.8. Posición de la edificación

Artículo 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.2.10. Ocupación

Artículo 3.2.11. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.2.12. Altura máxima

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

Artículo 3.2.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.2.15. Superficie libre de parcela

Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles

Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

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

Artículo 3.3.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.3.2. Usos predominantes y compatibles

3.3.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

3.3.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak

3.3.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak

3.3.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.3.7 artikulua. Alderdi edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

3.3.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

3.3.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

3.3.10 artikulua. Okupazioa

3.3.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.3.12 artikulua. Altuera gehienez

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

3.3.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.3.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

3.3.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

3.3.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak

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

3.4.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.4.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.4.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

3.4.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak

3.4.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiak

3.4.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.4.7 artikulua. Alderdi edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

3.4.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

3.4.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

3.4.10 artikulua. Okupazioa

3.4.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.4.12 artikulua. Altuera gehienez

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

3.4.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.4.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

3.4.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

3.4.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

3.4.18. artikulua. Baldintza estetikoak

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

3.5.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.5.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.5.3 artikulua. Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

3.5.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak

3.5.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.5.6 artikulua. ZZko Zonaren Xehetasunezko Estudioa

3.5.7 artikulua. Eraikinaren kokapena

3.5.8 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

3.5.9 artikulua. Okupazioa

3.5.10 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.5.11 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

3.5.12 artikulua. Barruko patioak

3.5.13 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.5.14 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

3.5.15 artikulua. Hegalkinak eta nasak

3.5.16 artikulua. Aparkalekuak

3.5.17 artikulua. Baldintza estetikoak

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

Artículo 3.3.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

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

Artículo 3.3.6. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.3.8. Posición de la edificación

Artículo 3.3.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.3.10. Ocupación

Artículo 3.3.11. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.3.12. Altura máxima

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

Artículo 3.3.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.3.15. Superficie libre de parcela

Artículo 3.3.16. Vuelos y muelles

Artículo 3.3.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

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

Artículo 3.4.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.4.2. Usos predominantes y compatibles

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

Artículo 3.4.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

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

Artículo 3.4.6. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.4.8. Posición de la edificación

Artículo 3.4.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.4.10. Ocupación

Artículo 3.4.11. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.4.12. Altura máxima

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

Artículo 3.4.14. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.4.15. Superficie libre de parcela

Artículo 3.4.16. Vuelos y muelles

Artículo 3.4.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.4.18. Condiciones estéticas

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

Artículo 3.5.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.5.2. Usos predominantes y compatibles

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

Artículo 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.5.6. Estudio de Detalle de la Zona del CS

Artículo 3.5.7. Posición de la edificación

Artículo 3.5.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.5.9. Ocupación

Artículo 3.5.10. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.5.11. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.5.12. Patios interiores

Artículo 3.5.13. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.5.14. Superficie libre de parcela

Artículo 3.5.15. Vuelos y muelles

Artículo 3.5.16. Aparcamiento

Artículo 3.5.17. Condiciones estéticas

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

3.6.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.6.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

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

3.6.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lur-zatitzeko baldintzak

3.6.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.6.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

3.6.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

3.6.8 artikulua. Okupazioa

3.6.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.6.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

3.6.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.6.12 artikulua. Lurzatiaren azalera libre.

3.6.13 artikulua. Hegalkinak

3.6.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

3.6.15 artikulua. Baldintza estetikoak

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

3.7.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.7.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.7.3 artikulua. Gizarte ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

3.7.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lur-zatitzeko baldintzak

3.7.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.7.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

3.7.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

3.7.8 artikulua. Okupazioa

3.7.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.7.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

3.7.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.7.12 artikulua. Lurzatiaren azalera libre.

3.7.13 artikulua. Hegalkinak

3.7.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

3.7.15 artikulua. Baldintza estetikoak

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

3.8.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.8.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.8.3 artikulua. Kirol ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

3.8.4 artikulua. Gutxienezko lurzattia

3.8.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

3.8.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

3.8.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

3.8.8 artikulua. Okupazioa

3.8.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

3.8.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

3.8.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

3.8.12 artikulua. Lurzatiaren azalera libre.

3.8.13 artikulua. Hegalkinak

3.8.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

3.8.15 artikulua. Baldintza estetikoak:

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

3.9.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.9.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

3.9.3 artikulua. Baldintza estetikoak eta paisaia-baldintzak

*10. ATALA : 7. ALDERDIA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)*

3.10.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3.10.2 artikulua. Baimendutako erabilerak

3.10.3 artikulua. Zerbitzu teknikoaren erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

*SECCIÓN 6 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)*

Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.6.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.6.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario Comercial

Artículo 3.6.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.6.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.6.6. Posición de la edificación

Artículo 3.6.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.6.8. Ocupación

Artículo 3.6.9. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.6.10. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.6.11. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.6.12. Superficie libre de parcela

Artículo 3.6.13. Vuelos

Artículo 3.6.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.6.15. Condiciones estéticas

*SECCIÓN 7 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)*

Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.7.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social

Artículo 3.7.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Artículo 3.7.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.7.6. Posición de la edificación

Artículo 3.7.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.7.8. Ocupación

Artículo 3.7.9. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.7.10. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.7.11. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.7.12. Superficie libre de parcela

Artículo 3.7.13. Vuelos

Artículo 3.7.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.7.15. Condiciones estéticas

*SECCIÓN 8 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)*

Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.8.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.8.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo

Artículo 3.8.4. Parcela mínima

Artículo 3.8.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.8.6. Posición de la edificación

Artículo 3.8.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

Artículo 3.8.8. Ocupación

Artículo 3.8.9. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.8.10. Altura máxima y número máximo de plantas

Artículo 3.8.11. Sótanos y semisótanos

Artículo 3.8.12. Superficie libre de parcela

Artículo 3.8.13. Vuelos

Artículo 3.8.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

Artículo 3.8.15. Condiciones estéticas

*SECCIÓN 9: ZONA 6: ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES*

Artículo 3.9.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.9.2. Usos predominantes y compatibles

Artículo 3.9.3. Condiciones estéticas y paisajísticas

*SECCIÓN 10: ZONA 7: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)*

Artículo 3.10.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.10.2. Usos permitidos

Artículo 3.10.3. Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos

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

**LAUGARREN TITULUA: ERAIKINA KONTSERBATZEA**

- 4.1.1. Urbanizazioa kontserbatzea.

—:—:—

**LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK**

- 1.1. artikulua. Hirigintzako Arauen irismena eta aplikazio eremua

1) Hirigintzako Arau hauek Erribera Beitia eta Armiñon udalerrietako Arasur Logistika Plataformaren (1. fasea) Alorreko Planaren eremuan (hemendik aurrera, PLA) aplikatzen dira. Erribera Beitiko 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 hektarea-koa da.

2) Eremu horren espezializazioa dela-eta, Erribera Beitiko 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.

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

4) Lurraren antolamendua araudi honetako Bigarren Tituluan eta Alorreko Planeko O-1 zenbakiko Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) definitzen da.

- 1.2. artikulua. Araudi osagarria

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

2) Hasiera batean, ondorengo hauek ez dira Alorreko Planaren aldaketatzat hartuko: Hiritartze 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 agiri hauek ditu:

- a) Memoria
- b) Hirigintzako Arauak
- c) Etapetako plana
- d) Azterketa Ekonomiko-Finantzariora
- e) Informazioko Planoak

Artículo 3.10.4. Parcela mínima

Artículo 3.10.5. Condiciones específicas de tramitación

Artículo 3.10.6. Condiciones de la edificación

Artículo 3.10.7. Condiciones estéticas

**SECCIÓN 11: ZONA 8: USOS FERROVIARIOS (F)**

Artículo 3.11.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.11.2. Usos permitidos y compatibles

Artículo 3.11.3. Edificaciones e instalaciones

**SECCIÓN 12: ZONA 9: SISTEMA VIARIO (SV)**

Artículo 3.12.1. Ámbito de la zona

Artículo 3.12.2. Usos permitidos y compatibles

Artículo 3.12.3. Edificaciones e instalaciones

Artículo 3.12.4. Posición de la edificación

Artículo 3.12.5. Altura máxima y número de plantas

Artículo 3.12.6. Vuelos

**TÍTULO CUARTO: CONSERVACION DE LA EDIFICACION**

- Artículo 4.1.1. Conservación de la urbanización.

—:—:—

**TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

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

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

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

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

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

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

**Artículo 1.2. Regulación Complementaria**

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

**Artículo 1.3. Modificaciones del Plan Parcial**

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

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

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

**Artículo 1.4. Documentos constitutivos del Plan Parcial**

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

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

## 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 jarduera arautzen dutenak; horrenbestez, jarduera hori dokumentu sail horietan jasotako xedapenetara egokitu beharko da nahitaez.

3) Gainerako dokumentuak informaziozkoak edo azalpenezkoak dira batez ere.

**BIGARREN TITULUA: LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA****1. ATALA : LURRAREN KALIFIKAZIOA ETA ANTOLAMENDUA****2.1.1. artikulua. Lurraren kalifikazioa eta antolamendua**

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

2) Honako hauek definitzen dira plano horretan:

1. Arasur Logistika Plataformaren hiri egitura, bide publikoarekin.

2. Bi eremu funtzionalen eta superretxadien eta etxadi eraikigarrien mugak; horietan PLAKo erabilera eta jarduera espezifikokoak gauzatuko dira, bide publikoak eta superretxadien barrualdeak egitura-tuta.

3. Lurraren kalifikazio bereizgarriak.

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

5. Superretxadien barne bideen bidezko banaketa.

6. Ekipamenduen eta berdeguneen kokapena.

7. Zerbitzu teknikoen kokapena.

8. Eremu eta etxadi bakoitzaren eraikigarritasuna.

2.1.2. artikulua. Lurraren Antolamenduaren magnitude nagusiak. Koadro honetan, lurraren antolamenduaren magnitude nagusiak jaso dira

## f) Planos de Ordenación

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

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

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

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

2) En dicho plano se definen:

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

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

3. Las calificaciones distintivas de suelo.

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

5. La división de las supermanzanas mediante viario interior.

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

7. La localización de servicios técnicos.

8. La edificabilidad de cada zona y manzana.

Artículo 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo  
Las principales magnitudes de la Ordenación del suelo se reflejan en el cuadro siguiente:

ZONIFICACIÓN				EDIFICABILIDAD			
SUPERFICIAZ MANDAMU	ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	% COBRO TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	% COBRO TOTAL	
1		142.884	11,24		142.884	34,04	
	1.1	CENTRO DE SERVICIOS	28.291	3,15	0,7238	20.503	3,15
	1.2	CENTRO DE SERVICIOS	23.703	1,71	0,7238	17.168	2,86
	1.3	CENTRO DE SERVICIOS	21.788	1,62	0,7238	15.778	2,35
	1.4	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	34.187	3,55	0,7238	24.704	3,69
	1.5	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	33.171	3,47	0,7238	23.911	3,58
	1.6	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	18.589	1,40	0,7238	14.187	2,11
	1.7	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	21.897	1,67	0,7238	15.871	2,37
	1.8	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	28.330	3,11	0,7238	20.507	3,05
	1.9	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	28.833	3,13	0,7238	20.728	3,09
	1.10	CENTRO DE SERVICIOS	25.899	1,91	0,7238	14.791	2,19
		VARIU INTERIOR	52.468	3,91			
2		CENTRO DE SERVICIOS	19.283	1,46	0,7238	13.957	2,88
3		CENTRO DE SERVICIOS	19.880	0,80	0,7238	7.848	1,78
4			146.844	11,50		146.844	36,11
	4.1	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	34.314	4,81	0,7238	24.839	6,36
	4.2	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	22.335	1,68	0,7238	16.168	2,41
	4.3	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	24.288	1,81	0,7238	17.581	2,62
	4.4	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	52.579	4,05	0,7238	45.154	6,73
		VARIU INTERIOR	13.437	1,00			
5		C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	14.159	1,30	0,7238	11.291	2,71
6		C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	180.378	11,34	0,7238	191.448	17,29
7			399.541	33,22		399.541	39,31
	7.1	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	26.273	3,11	0,7238	20.485	3,05
	7.2	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	42.842	3,15	0,7238	30.887	4,50
	7.3	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	58.210	5,01	0,7238	49.235	7,23
	7.4	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	57.176	3,81	0,7238	37.244	5,32
	7.5	C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	87.378	8,90	0,7238	63.203	8,41
		VARIU INTERIOR	22.224	1,88			
8		EQUIPAMIENTO COMERCIAL	11.541	1,02			
9		EQUIPAMIENTO SOCIAL	11.538	1,02			
10		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	27.028	3,05			
14		SERVICIOS TÉCNICOS	1.832	0,11			
17		SERVICIOS TÉCNICOS	118	0,01			
18		USOS FERROVIARIOS	14.947	1,41			
		VARIU PÚBLICO	111.289	8,30			
		ZONAS VERDES	141.878	14,55			
		<b>TOTAL</b>	<b>1.342.640</b>	<b>100,00</b>	<b>0,58</b>	<b>871.323</b>	<b>100,00</b>

SUBTOTALES POR ZONAS			EDIFICABILIDAD		
ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	% COBRO TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	% COBRO TOTAL
CENTRO DE SERVICIOS	128.383	9,54	0,7238	92.785	11,52
C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	821.437	60,89	0,7238	594.127	68,42
SERVICIOS TÉCNICOS	1.890	0,13			
USOS FERROVIARIOS	14.947	1,41			
VARIU INTERIOR	88.128	6,56			
ZONAS VERDES-EQUIPAMENTOS	195.885	14,57			
VARIU PÚBLICO	111.289	8,30			
<b>TOTAL</b>	<b>1.342.640</b>	<b>100,00</b>	<b>0,58</b>	<b>871.323</b>	<b>100,00</b>

TOTAL POR USOS	FASE NORTE	FASE SUR	TOTAL	% COBRO TOTAL	EDIFICABILIDAD	
					m <sup>2</sup>	% sobre total
CENTRO DE SERVICIOS	115.350	0	115.350	9,34	92.785	11,52
C. LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	263.720	437.716	801.437	60,71	594.127	68,42
SERVICIOS TÉCNICOS	0	1.890	1.890	0,13		
USOS FERROVIARIOS	14.947	0	14.947	1,41		
VARIU INTERIOR	88.128	22.224	110.352	8,20		
ZONAS VERDES-EQUIPAMENTOS	52.468	141.210	193.678	14,39		
VARIU PÚBLICO	84.133	4894	89.027	6,63		
<b>TOTAL POR USOS</b>	<b>641.156</b>	<b>601.480</b>	<b>1.242.636</b>	<b>60,00</b>	<b>107.672</b>	<b>14,89</b>

### 2.1.3. artikulua. Bide-sistema

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

#### 2) Bide ardatzetan, bi maila definitzen dira:

a) Bide publikoak: 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 zenbakiko Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) definitzen da; plano horretan zehazten da haren guztizko zabalera. Ez da baimenduko luzera guztian ibilgailuak geratzea, eta tratamendu berdea izango du lorategidun erdibitzaileetan eta galtzadaren eta espaloien marjinen zuhaitzietan le-

### Artículo 2.1.3. Sistema viario

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

#### 2) Se definen dos niveles de ejes viarios:

a) Vialio 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 per-

rrokaduretan. Bide publikoaren galtzaden gainean ez da baimendu-ko nasetara atrakatzeko maniobrarik.

b) Barneko bideak: etxadi eta lursaileri irisgarritasuna emateko, espazioa zatikatzen duten superretxadietarako barruko bide ardatzak. Horiek ere O-1 zenbakiko Antolamendu Planoan definitzen dira, erakusgarriak dira, eta xehetasunezko estudioaren bidez aldatu ahalko dira, lur-sailkatzeko eta eraikuntzako beharriaz hala eskatzen dutenean.

#### 2.1.4. artikulua. Ekipamenduak

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

a) PLAREN jardueretarako ekipamendu 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 sorospenak, komunak, bilera gelak, komunikazio zentroa, haurtzaindegia...) Zerbitzu Zentroan (ZZ) kokatuko dira. Zerbitzu Zentroaren azalera eraikigarriaren gutxienez % 5 erabili behar da zerbitzu horietarako.

3) Ekipamendu orokor komunak Plangintzako Arautegiko Eranskinean erabilera horietarako ezarritako gutxienezko lur erreserbei dagozkienak dira; O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, lurra-aren 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. Erabilera eta jabetza publikoari lotzen zaizkio, hortaz, ondorio gutzietarako mozkin ateratzeko asmorik gabeko erabilera joko da, eta ez da kontuan izango gutzitza eraikigarritasunean.

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

#### 2.1.4. artikulua. Ekipamenduak

Ekipamenduetarako erabiliko diren azalera:

8. zenbakiko etxadia – merkataritzako ekipamendua; azalera: 13.641 m<sup>2</sup>; gutzitza azaleraren %: 1,02

9. zenbakiko etxadia – gizarte-ekipamendua; azalera: 13.638 m<sup>2</sup>; gutzitza azaleraren %: 1,02

10. zenbakiko etxadia – kirol-ekipamendua; azalera: 27.028 m<sup>2</sup>; gutzitza azaleraren %: 2,01

Guztizko azalera: 53.307 m<sup>2</sup>; gutzitza azaleraren %: 4,04

#### 2.1.5. artikulua. Berdeguneak eta espazio libreak

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

a) PLAREN ingurumen baldintzak hobetzea.

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

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

Berdegune konputagarriak:

11. zenbakiko arloa. Azalera: 42.924 m<sup>2</sup>. Guztizko azaleraren %: 3,20

12. zenbakiko arloa. Azalera: 7.857 m<sup>2</sup>. Guztizko azaleraren %: 0,59

14. zenbakiko arloa. Azalera: 80.770 m<sup>2</sup>. Guztizko azaleraren %: 6,02

15. zenbakiko arloa. Azalera: 8.138 m<sup>2</sup>. Guztizko azaleraren %: 0,61

Guztizko azalera: 139.690 m<sup>2</sup>. Guztizko azaleraren %: 10,40

mitirán maniobras de atraque a muelles sobre las calzadas del viario público.

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

#### Artículo 2.1.4. Equipamientos

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

a) Equipamientos específicos de las actividades de la PLA.

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 2.1.4 Equipamientos

Superficies destinadas a equipamientos:

Manzana número 8- equipamiento comercial, superficie: 13.641 m<sup>2</sup>, % sobre total: 1,02.

Manzana número 9- equipamiento social, superficie: 13.638 m<sup>2</sup>, % sobre total: 1,02.

Manzana número 10- equipamiento deportivo, superficie: 27.028 m<sup>2</sup>, % sobre total: 2,01.

Total superficie: 53.307 m<sup>2</sup>, % sobre total: 4,04.

#### Artículo 2.1.5. Zonas Verdes y Espacios Libres

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

a) Mejorar las condiciones ambientales de la PLA.

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

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

Zonas verdes computables:

Área número 11. Superficie 42.924 m<sup>2</sup>. % sobre total. 3,20

Área número 12. Superficie 7.857 m<sup>2</sup>. % sobre total. 0,59

Área número 14. Superficie 80.770 m<sup>2</sup>. % sobre total. 6,02

Área número 15. Superficie 8.138 m<sup>2</sup>. % sobre total. 0,61

Total superficie: 139.690 m<sup>2</sup>. % sobre total. 10,40



**2. ATALA : SUPERRETXADIAK ZATITZEKO ARAUAK**

2.2.1. artikulua. Superretxadien barnealdean sar daitezkeen barruko bideak

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

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

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

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

**3. ATALA : ALORREKO PLANAREN GARAPENA**

2.3.1. artikulua. Antolamenduko tresnak: Antolamendu xehekatuko irudi osagarriak

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

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

**2.3.2. 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 hauek: a) Alorreko plan honetan zehaztutako barrualdeko sestra eta lerroakurak doitu edo moldatzea; barruko bidearen trazatua zehaztu dezake, baina Alorreko Planak esleitutako eraikigarritasunak handitu gabe.

b) Eraikuntza bolumenak O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehaztutakoak 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, luraren okupazioaz, eraikigarritasunaz, gehieneko garaieraz eta erabilera baimendu eta debekatuz ari garela.

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 lerroakurak O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilera eta antolamendua) zehaztutakora doitzen badira.

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 daitezkeen proiektu edo aurreproiektu bat izapidetzen bada.

4. ATALA : KUDEAKETAKO TRESNAK

**2.4.1. Lurak eskuratzea**

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

**5. ATALA : GAUZATZE TRESNAK****2.5.1. artikulua. Hiritartzeko Proiektu Orokorrak**

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

**SECCIÓN 2: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DE LAS SUPERMANZANAS**

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

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

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

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

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

**SECCIÓN 3: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SECCIÓN 4: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN****Artículo 2.4.1. Obtención de los terrenos**

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

**SECCIÓN 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN****Artículo 2.5.1. Proyectos de Urbanización General**

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

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

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

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

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

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, hiriritartea mantentzea enpresa kontratistaren betebeharra da.

8) PLAKo zerbitzuez ari garela, bereziki kontuan hartuko da sustapenaren garapen ireki eta malguaren aukera, ahal den heinean, saireen egitura zatiak bideen ardatz nagusiekin bat etor daitezten.

9) Hiriritarte proiektuek, modu justifikatuan, bideen zeharkako sekzioko espazioen (galtzadak, oinezkoentzako espaloiak, 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, hiriritarte proiektuek, eta betiere behar bezala justifikatuta, Alorreko Planean proposaturiko irtenbideetakoaren bat aldatu ahalgo dute: glorietak, zerbitzu bideak, biratze erradioak, erabakiak...

#### 2.5.2. artikulua. Eraikuntzako obrak

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

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

b) Dagokion eraikuntzaren baldintza berezietan zehaztutako lursailaren berdinean edo handiagoan, baldin etxadi osoaren aurreproiektua edota Xehetasunezko Estudioa badago.

#### 2.5.3. artikulua. Lursail eraikigarriak hiriritartea

Lursail batean eraikitzeko, nahitaez, lursaila hiriritartzeko lanak (lurren berdinketa, irisgarritasuna eta zerbitzuak) egin behar dira aldeaz aurretik edota aldi berean, betiere Hiriritarte Orokorreko Proiektuaren unitate edo fase garapenarekin bat.

### HIRUGARREN TITULUA: ALORREKO PLANeko ERAIKUNTZA ARAUAK

#### 1. ATALA : BALDINTZA OROKORRAK

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

1) Neurrietan eta diseinuan, bide publikoek eta azpiegiturek, logistika plataformaren espezifikotasuna ere izan beharko dute kontuan: maniobra kaleen eta drainatze berezien horizontaltasuna, maniobra eremu zabalak, eremu horietan beharitutako 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. Alderdietarako baldintza komunak

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

#### 3.1.3. artikulua. Alderdietarako baldintza bereziak

Alorreko Planeko eraikuntzak 6 zonatan taldekatu dira:

1) Alderdia. Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).

1.4) Alderdia. Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).

1.5) Alderdia. Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 2.5.2. Obras de edificación

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

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

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

#### Artículo 2.5.3. Urbanización de las parcelas edificables

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

### TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

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

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

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

#### Artículo 3.1.2. Condiciones comunes de las zonas

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

#### Artículo 3.1.3. Condiciones particulares de las zonas

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

Zona 1) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 1.4) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 1.5) Centro Logístico e Industrial (CLI).

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

#### 3.1.4 artikulua. Alderdiaren eremua

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

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

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

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

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

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

##### 3.2.1 artikulua. Alderdiaren eremua

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

##### 3.2.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

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

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

c) Garraibide arteko erabilera nagusia izango da, garraibideen artean (trena eta errepedea) 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, ordezkoko piezen edo makineria osagarrien lantegi eta lokalak.

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

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Instalazioko haurtzaindegitarako etxebizitza, baldin lursailaren azalera gutxienez 3.000 m<sup>2</sup>-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

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

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

Zona 2) Centro de Servicios (CS).

Zona 3) Equipamiento Comercial (EC)

Zona 4) Equipamiento Social (ES)

Zona 5) Equipamiento Deportivo (ED)

Zona 6) Zona Verde (ZV)

Zona 7) Servicios Técnicos (ST)

Zona 8) Usos Ferroviarios (F)

#### Artículo 3.1.4. Delimitación de la zona

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

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

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

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

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

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

##### Artículo 3.2.1. Ámbito de la zona

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

##### Artículo 3.2.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

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

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

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

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

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

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

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

e) Vivienda, para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

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

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

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

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

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

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

8) Beste logistika enpresa batzuk.

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

9) Industria enpresen logistika zentroak.

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

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

11) Intermodalitatea.

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

12) Bestelako erabilerak.

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

13) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak.

Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioko edota lurzatiaren azalera gutxienez 3.000 m<sup>2</sup>-koa duten instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa).

3.2.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lur-zatitzeko baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro koa-drokoa izan behar du.

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

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

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

3.2.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologia

Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

a. I. tipologia:

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

b. II. tipologia:

Eraikuntza bakartuak lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

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

14) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

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

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

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

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

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

8) Otras empresas logísticas.

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

9) Centros logísticos de empresas industriales.

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

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

11) Intermodalidad.

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

12) Otros usos.

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

13) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, baskula y viviendas de empleados (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> 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:

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

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

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

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

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

## 3.2.7 artikulua. Alderdi edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

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

18) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

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

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

## 3.2.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

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

21) 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.

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

## 3.2.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

23) 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.

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

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

26) 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-ematei buruzko zehaztapenen aldi bereko aplikatutik eratorzen dena.

## 3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun-koefizientea

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

27) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

b) 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.

28) Elementu salbuetsiak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Artículo 3.2.8. Posición de la edificación

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

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

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

## Artículo 3.2.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

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

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

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

## Artículo 3.2.10. Ocupación

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

## Artículo 3.2.11. Coeficiente de edificabilidad

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

27) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

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

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

28) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

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

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

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

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

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

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

3.2.12 artikulua. Altuera gehienez

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

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

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

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

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

3.2.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

3.2.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

33) Antolamendua xehetasuneko estudio egokian zehaztuko da.

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

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

3.2.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

36) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

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

38) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

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

Artículo 3.2.12. Altura máxima

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

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

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

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

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

Artículo 3.2.14. Sótanos y semisótanos

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

Artículo 3.2.15. Superficie libre de parcela

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

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

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

Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles

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

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

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

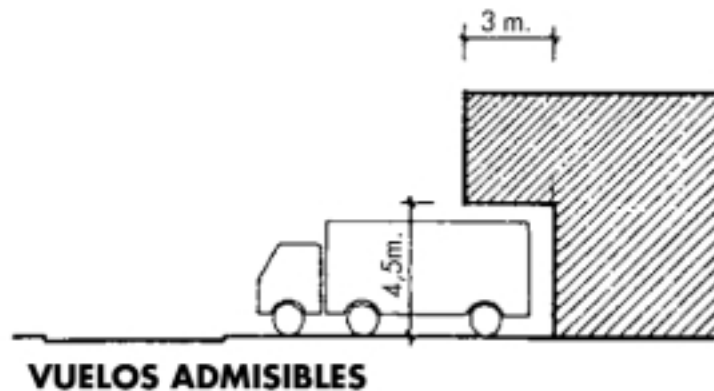


Figura 1

3.2.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

39) Aparkalekuen gutxiengo zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 100 m<sup>2</sup> eraiki bakoitzeko.

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

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

42) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak

43) Diseinu gidak betetzea:

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

Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

39) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

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

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

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

43) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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.

44) Baldintza orokorrak:

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

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

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

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

e) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumetria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, konposizioa eta kolorea. Debebatuta dago berriaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bis-tan jartzea.

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

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

45) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleihu» funtzioa duten lursailen baldintzak:

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

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

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

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

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

3.3.1 artikulua. Alderdiaren eremua

1.4. zona (LIZ) 1.4. etxadian gauzatu da.

3.3.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

46) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

a) Biltegi erabilera, banaketa fisikoko logistikako azpistemari dagokion 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.

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 completando a las condiciones aquí establecidas.

44) Condiciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial 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 deberán ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

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

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

Artículo 3.3.1. Ámbito de la zona

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

Artículo 3.3.2. Usos predominantes y compatibles

46) Son usos predominantes:

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

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

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

47) Alderdi horretako erabilera bateragarri izango dira:

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

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

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Instalazioko haurtzaindegitarako etxebizitza, baldin lursailaren azalera gutxienez 3.000 m<sup>2</sup>-koa bada.

f) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

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

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

3.3.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

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

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

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

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

54) Industria enpresen logistika zentroak. Ekoizpeneko logistikako azpisistemaren berezko elementuak barne hartzen dituzte, hala nola: osagaiak muntatzea, margotzea, nahastea...

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

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

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

58) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioko edota lursaileko azalera gutxienez 3.000 m<sup>2</sup>-koa duten instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa).

3.3.4 artikulua. Gutxienerako lurzatiek eta lur-zatitzeko baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

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

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

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

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

3.3.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiai

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

47) Serán usos compatibles en toda la zona:

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

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

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

e) Vivienda, para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

58) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores. Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, 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 m<sup>2</sup>. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

Artículo 3.3.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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



Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

a. I. tipologia:

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

b. II. tipologia:

Eraikuntza bakartuak lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

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

59) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

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

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

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

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

3.3.7 artikulua. Alderdi edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

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

63) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

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

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

3.3.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

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

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

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

3.3.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

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

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

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

3.3.10 artikulua. Okupazioa

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

3.3.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azaleraren 0,7410 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

71) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. Tipología I:

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

b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

Artículo 3.3.6. Condiciones específicas de tramitación Podrán tramitarse proyectos:

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

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

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.)

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.3.8. Posición de la edificación

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

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

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

Artículo 3.3.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

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

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

Artículo 3.3.10. Ocupación

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

Artículo 3.3.11. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,7410 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la manzana.

71) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

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.

72) 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, egokitzailak, eguzki energia atzitzeko panelak, tximiniak eta abar.

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

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

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

3.3.12 artikulua. Altuera gehienez

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

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

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

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

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

3.3.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

3.3.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

77) Antolamendua xehetasuneko estudio egokian zehaztuko da.

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

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

3.3.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

80) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

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

82) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

(Ikusi 1. irudia)

3.3.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

83) Aparkalekuen gutxienezko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 100 m<sup>2</sup> eraiki bakoitzeko.

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

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

86) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

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

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

72) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.3.12. Altura máxima

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

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

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

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

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

Artículo 3.3.14. Sótanos y semisótanos

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

Artículo 3.3.15. Superficie libre de parcela

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

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

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

Artículo 3.3.16. Vuelos y muelles

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

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

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

(Ver figura 1).

Artículo 3.3.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

83) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

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

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

## 3.3.18. artikulua. Baldintza estetikoak

## 87) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo hiritartze 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.

## 88) Baldintza orokorrak:

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

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

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

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

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

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

89) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleiho» funtzioa duten lursailen 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 nabetan.

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

c) Estalkietan klimatizazio ekipoak 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 argizatze naturalaren aprobetxamendua hobetuko dituztenak.

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

## 3.4.1 artikulua. Alderdiaren eremua

1.5. zona (LIZ) 1.5. etxadian gauzatuko da.

## 3.4.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

## 90) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

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

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

## Artículo 3.3.18. Condiciones estéticas

## 87) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

## 88) Condiciones generales:

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

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

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

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

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

f) Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

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

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

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

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

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

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

## Artículo 3.4.1. Ámbito de la zona

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

## Artículo 3.4.2. Usos predominantes y compatibles

## 90) Son usos predominantes:

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

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

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

91) Alderdi horretako erabilera bateragarri izango dira:

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

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

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

e) Instalazioko haurtzaindegitarako etxebizitza, baldin lursailaren azalera gutxienez 3.000 m<sup>2</sup>-koa bada.

f) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

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

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

3.4.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

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

95) Zatikako zamako eta zama osoko enpresak Paketeak eta mandatarriak. Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

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

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

98) Industria enpresen logistika zentroak. Ekoizpeneko logistikako azpisistemaren berezko elementuak barne hartzen dituzte, hala nola: osagaiak muntatzea, margotzea, nahastea...

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

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

101) Bestelako erabilerak.

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

102) Aurreko azpitaledeen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioko edota lursaila azalera gutxienez 3.000 m<sup>2</sup>-koa duten instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa).

3.4.4 artikulua. Gutxienezko lursaila eta lur-zatitzeko baldintzak

Lursaila eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

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

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

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

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

3.4.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiai

Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

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

91) Serán usos compatibles en toda la zona:

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

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

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

e) Vivienda, para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

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

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

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

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

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

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

97) Otras empresas logísticas. Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y 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.

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

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

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

101) Otros usos.

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

102) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores. Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, 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 m<sup>2</sup>). La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

Artículo 3.4.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. I. tipologia: Eraikuntza bakarrak edota modulu atxikiak osatutako pabilioiak, erabilera publikoko zordunketarekiko zerbitzu zerrendarekin.

b. II. tipologia: Eraikuntza bakartuak lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

#### 3.4.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Honako proiektuak izapidetu ahalgo dira:

103) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

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

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

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

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

#### 3.4.7 artikulua. Alderdi edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

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

107) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

a) fatxada nagusiko moduluak.

b) bigarren mailako edo burualdeko fatxadako moduluak.

c) ertzeko moduluak.

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

#### 3.4.8 artikulua. Eraikinen kokapena

109) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) zehazten diren neurrikoak.

110) Existitzen diren voltaje handiko lineak eta dorreek eragingo diote 1.5 etxadiari. Eraikuntza eta egiten diren obrak trazatu horrek ezarzen dituen mugetara egokitu behar dira.

111) Xehetasuneko Estudio bidez (2.7. artikulua) superretxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasuneko estudio horrek finkatuko ditu barruko lerrokatuak berriak eta eraikuntzekiko tartearak.

#### 3.4.9 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

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

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

114) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerrokatuak gutxienez 15 m-ko atzera-ematea izan behar dute kanpoko lerrokatuarekin.

#### 3.4.10 artikulua. Okupazioa

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

#### 3.4.11 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

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

115) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

b) Lursailen espazio libreen gaineko bigarren mailako eraikuntzak, betiere haien itxuratik eta erabilitako eraikuntza material eta sis-

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

b. Tipología II: Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

#### Artículo 3.4.6. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

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

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

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

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

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

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

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

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

a) módulos de fachada principal.

b) módulos de fachada secundaria o testero.

c) módulos de esquina.

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

#### Artículo 3.4.8. Posición de la edificación

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

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

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

#### Artículo 3.4.9. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

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

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

#### Artículo 3.4.10. Ocupación

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

#### Artículo 3.4.11. Coeficiente de edificabilidad

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

115) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

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

b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los ma-

temetatik modu iraunkorrean bolumen itxia finkatu dela ondoriozta badaiteke.

116) Elementu salbuetsiak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

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

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

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

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

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

3.4.12 artikulua. Gehieneko altuera

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

118) Garaiera hori teknologia arrazoiak (biltegiatze automatizatu edo bestelakoak) medio gehitu ahalko da, LIZaren guztizko garaieraren % 15eko mugarekin.

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

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

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

3.4.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

3.4.15 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

121) Antolamendua xehetasuneko estudio egokian zehaztuko da.

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

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

3.4.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

124) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

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

126) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

(Ikusi 1. irudia)

3.4.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

127) Aparkalekuen gutxienezko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 100 m<sup>2</sup> eraiki bakoitzeko.

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

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

130) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

3.4.18. artikulua. Baldintza estetikoak

131) Diseinu gidak betetzea:

teriales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

116) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.4.12. Altura máxima

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

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

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

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

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

Artículo 3.4.14. Sótanos y semisótanos

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

Artículo 3.4.15. Superficie libre de parcela

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

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

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

Artículo 3.4.16. Vuelos y muelles

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

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

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

(Ver figura 1).

Artículo 3.4.17. Aparcamiento de vehículos ligeros

127) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

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

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

Artículo 3.4.18. Condiciones estéticas

131) Cumplimiento de guías de diseño:

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

132) Baldintza orokorrak:

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

b) Bide publikoetako lursailak gainera, perimetro hesiak diseinu bateratua izan behar du. Merkataritza arrazolak medio, lursail 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 aplika badaiteke.

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

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

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

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

133) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleiho» funtzioa duten lursailen 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 sailhestu egin behar dira.

c) Estalkietan klimatizazio ekipoak 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.

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

3.5.1 artikulua. Alderdiaren eremua

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

3.5.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Erabilera nagusi eta bateragarriak izango dira, lehenik eta behin, enpresentzako zerbitzu zentro baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera 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 garraiolarientzat edota zerbitzu eskaintzak erakarrirako trafikorentzat) baten interes publikoko eta gizarte intereseko erabilera espezifikokoak. Horietatik, honako hauek azpimarra daitezke:

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.

132) Condiciones generales:

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

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

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

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

e) 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.

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.5.1. Ámbito de la zona

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

Artículo 3.5.2. Usos predominantes y compatibles

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

- a) Merkataritza, ibilgailuen erakusketako eta salmentako lokalak barne.
- b) Bulegoak.
- c) Jolas-arlokoak.
- d) Garajea edo aparkalekua.
- e) Irakaskuntzako, laguntzako, kiroleko, gizarteko eta kulturako eta administrazioko ekipamenduak.
- f) Biltegiak.
- g) Paketatzeen edota eraldatze txikien industria jarduerak.
- h) Erregaiez hornitzea.
- i) Ibilgailu astunen aparkalekua, dagozkion zerbitzuekin, hots: aldagelak, bulegoak, armairuak, auto garbiketak, lantegi erantsiak, baskulak...
- j) Ibilgailuak konpontzeko lantegiak, lantegi espezializatuak, ibilgailuen azterketa teknikoa...
- k) Ibilgailuen erakusketako eta salmentako lokalak.
- l) Zerbitzugunea, erabilera elkartuekin, hots: erregaien zerbitzua, airea eta olio, hornigai eta lubrikatzaileen 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.
- 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.
- 3.5.3 artikulua. Zerbitzu Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak
- 1) Administrazio zentroa eta kontratazio lonja. Sozietate kudeatzaileen administrazio-zentroa, bulegoak, erabilera anitzeko aretoak, kontratazioko lonja, bilera- eta atsedena-gelak, etab.
- 2) Barne administrazioa eta enplegatuen etxebizitzak. Barne zaintza, harrera eta informazioa, mantentze eta garbiketa zerbitzuak...
- 3) PLAREN enpresetarako zerbitzu publikoak. Posta eta telegrafoak, telefonoa eta telexa, polizia, suhiltzaileak...
- 4) PLAREN erabiltzaileentzako oinarritzko zerbitzu publikoak. Osasun zentroa, lehen sorospenteko zentroa, haurtzaindegia, enplegu bulegoa, kultura eta kirol ekipamendua, komunak, aldagelak eta abar.
- 5) Zerbitzu pertsonaletako jarduera pribatuak. Kafetegiak, jate-txeak, hotelak, josteta-zentroak, joko-aretoak, garbitegia, ile-apaindegia, farmazia, bankuko zerbitzuak, ikuskizunetako lokalak, etab.
- 6) PLAREN erabiltzaileentzako eta langileentzako txikizkako merkataritza. Supermerkatua, ehun merkataritza, prentsa, liburu denda, estankoa, bideo kluba eta abar.
- 7) Merkataritzaren jarduera osagarriak, merkataritzako tresneriaren erakusketa eta salmenta. Ekipoak mantentzea eta konpontzea, bilgarriak konpontzea...
- 8) Garraioaren jarduera osagarriak. Konponketa lantegiak, hozkailu-ibilgailuentzako laguntza, ibilgailuen azterketa teknikoa, pneumatikoen konponketa eta salmenta, ibilgailu eta ordezkio piezen erakusketa eta salmenta, garabi zerbitzua, garbiketa zerbitzuak, baskula...
- 9) PLAREN interes publikoko eta gizarte intereseko bestelako erabilerak. Aurreko zerrendan sartzen ez diren erabilera guztiak, betiere PLAREN erabiltzaile diren ibilgailu, gidari, enpresa eta langileei eta erabilitako ibilgailu eta makineriari zerbitzuak eskaintzen badizkiete.
- 10) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak, baskula eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioko edota lursaileko azalera gutxienez 3.000 m<sup>2</sup>-koa duten instalazio multzorako haurtzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa).

- a) Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.
- b) Oficinas.
- c) Recreativos.
- d) Garaje-aparcamiento.
- e) Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socio-culturales y administrativos.
- f) Almacenes.
- g) Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.
- h) Suministro de carburantes.
- i) Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.
- j) Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.
- k) Locales de exposición y venta de vehículos.
- l) Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.
- m) Restauración, comercio asociado, hostelería, oficinas administrativas, etc.
- 2) Se considerarán igualmente como usos predominantes y compatibles de la Zona 2 los correspondientes a la Zona 1 a excepción del intermodal.
- 3) La superficie máxima edificable correspondiente a los usos compatibles no superará el 35 % del total en cada supermanzana o manzana.
- 4) Queda expresamente prohibida la instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas definidas en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.
- Artículo 3.5.3. Actividades que desarrollan los usos del Centro de Servicios
- 1) Centro administrativo-lonja de contratación. Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.
- 2) Administración interior y viviendas de empleados. Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.
- 3) Servicios públicos a las empresas de la PLA. Correos y telégrafos, teléfono y telex, policía, bomberos, etc.
- 4) Servicios públicos básicos para los usuarios de la PLA. Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.
- 5) Actividades privadas de servicios personales. Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.
- 6) Comercio minorista para trabajadores y usuarios de la PLA. Supermercado, comercio textil, prensa, librería, estanco, videoclub, etc.
- 7) Actividades complementarias del comercio, exposición y venta de utilaje comercial. Mantenimiento y reparación de equipos, reparación de embalajes, etc.
- 8) Actividades auxiliares del transporte. Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, Inspección Técnica de Vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.
- 9) Otros usos de servicios de interés público y social de la PLA. Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores usuarios de la PLA y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.
- 10) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores. Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras, báscula y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>. La superficie de esta vivienda será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).



11) Ibilgailu astunentzako aparkalekua. Zerbitzu osagarriak barne, kasurako, kontrol etxola, aldagelak eta komunak, garbiketa automatikoa eta abar.

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

3.5.4 artikulua. Gutxieneko lur zatia eta lur-zatitzeko baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 500 metro koadrokoa 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 substantibotik kanpo ez dauden eraikinekin muga egiten dutenak.

3.5.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Honako proiektuak izapidetu ahalgo dira:

a. Faseka gauza daitekeen Zerbitzu Zentroaren Zona osoari dagozkio.

b. ZZko Aldez Aurretiko Xehetasunezko Estudioko espezifikazioak betetzen dituztenak (3.3.6. artikulua).

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

3.5.6 artikulua. ZZko Zonaren Xehetasunezko Estudioa

1) Ez da beharrezkoa izango hura egitea, antolamenduan definitutako eremu bakoitzerako proiektu edota aurreproiektu unitarioa izan 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.

3.5.7 artikulua. Eraikinaren kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tartek izan behar dituzte kanpoko lerrokadurara, gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren 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 (2.7. artikulua) superretxadi baten antolamendua aldatzen bada, xehetasunezko estudio horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartekak.

3.5.8 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartekak

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. superretxadietan, 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 gutxieneko atzera-ematearekin jarri behar dira.

3.5.9 artikulua. Okupazioa

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

11) Aparcamiento de vehículos pesados. Incluidos servicios complementarios, como caseta de control, vestuarios y aseos, lavado automático, etc.

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

Artículo 3.5.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

Artículo 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

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

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

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

Artículo 3.5.6. Estudio de Detalle de la Zona del CS

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

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

3) Ámbito este: manzanas 1.10 y 2.

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

a) Programa de usos y actividades de la Zona.

b) Parcelación de la Zona, en su caso.

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

d) Viales interiores de la supermanzana.

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

Artículo 3.5.7. Posición de la edificación

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

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

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

Artículo 3.5.8. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

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

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

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

Artículo 3.5.9. Ocupación

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

## 3.5.10 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

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

5) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

b) 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.

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

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

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

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

## 3.5.11 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

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

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

3) Gehienezko 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 ahaliko dute.

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

## 3.5.12 artikulua. Barruko patioak

1) Barruko patio edota oinezkoentzako pasabide estaliak sar-tzea onartuko da.

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

## 3.5.13 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

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

## 3.5.14 artikulua. Lurzatiaren azalera libre

1) Antolamendua xehetasunezko estudio egokian zehaztuko da.

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

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

## 3.5.15 artikulua. Hegalkinak eta nasak

1) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako. (Ikusi 1. irudia)

## Artículo 3.5.10. Coeficiente de edificabilidad

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

5) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

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

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

6) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

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

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

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

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

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

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

## Artículo 3.5.11. Altura máxima y número máximo de plantas

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

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

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

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

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

## Artículo 3.5.12. Patios interiores

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

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

## Artículo 3.5.13. Sótanos y semisótanos

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

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

## Artículo 3.5.14. Superficie libre de parcela

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

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

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

## Artículo 3.5.15. Vuelos y muelles

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

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

3) Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de marquesinas. (Ver figura 1).

## 3.5.16 artikulua. Aparkalekuak

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

2) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura eraikin enblematikoetan (administrazio eta merkataritza zentroa, hotela, zerbitzugunea...) plaza batekoa izango da 35 m<sup>2</sup> eraiki bakoitzeko, eta gainerako erabilerean, 100 m<sup>2</sup> eraiki bakoitzeko plaza batekoa.

3) Beharrezkoa izango da lursailaren 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 zerrendako azalera guztia.

5) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

## 3.5.17 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

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

b) Bide publikoetako lursailak gainera, perimetro hesiak diseinu bateratua izan behar du. Merkataritza arrazoiak medio, lursail 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 aplikatzea badaiteke.

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

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

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 neurtzen hasita) osatutakoak.

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

3) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleio» funtzioa duten lursailen baldintzak:

a) Koloreen eta materialen tratamendu unitarioa nabean eta bulgoen multzoan. Industria irudi «garbia» duten materialak erabiltzea gomendatzen da, kasurako beira eta xafra. Arreta berezia jarri behar da bideekin eta kanpo espazioekin fatxadak osatzen dituzten nabetan.

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

## Artículo 3.5.16. Aparcamiento

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

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

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

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

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

## Artículo 3.5.17. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

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

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

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

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

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

g) El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando 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) Estalkietan klimatizazio ekipoak 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.

#### 6 ATALA - 3. ALDERDIA: MERKATARITZA EKIPAMENDUA (ME)

3.6.1 artikulua. Alderdiaren eremua

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

3.6.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

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

2) Zona horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Bulegoak.

b) Jolas-erabilerak.

c) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

d) Gizarte ekipamenduak.

e) Etxebizitza, instalazioko haurtzaindegirako.

f) Zerbitzu teknikoak.

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

h) Ibilgailu arinentzako aparkalekua.

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

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

1) Sukaldaritza. Sukaldaritzarako, kafetegitarako edota jatetxetarako eraikina.

2) Merkataritza. Txikizkako merkataritza, modu guztietan.

3) Aurreko azpitaldeen 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 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa).

3.6.4 artikulua. Gutxieneko lurzattia eta lur-zatitzeko baldintzak Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

a) Lurzati eraikigarriaren azalera gutxienez 1.500 metro koa-drokoa izan behar du.

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

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

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

3.6.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

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

3.6.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

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

2) Dorreak eta lursaila 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.

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 considerarse esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

#### SECCIÓN 6 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona

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

Artículo 3.6.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

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

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Oficinas.

b) Recreativos.

c) Servicios a las empresas y a las personas.

d) Equipamientos sociales.

e) Vivienda, para guardería de instalación.

f) Servicios técnicos.

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

h) Aparcamiento de vehículos ligeros.

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

Artículo 3.6.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario

Comercial

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

2) Comercial. Comercio al por menor en sus distintas formas.

3) 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 m<sup>2</sup> construidos).

Artículo 3.6.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

Artículo 3.6.5. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.6.6. Posición de la edificación

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

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

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

## 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, lursailaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa.

## 3.6.8 artikulua. Okupazioa

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

## 3.6.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azaleraren  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Mozkina ateratzeko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da zenbakarria guztizko eraikigarritasunean.

## 3.6.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

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

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

3) Gehienezko solairu-kopurua: 3.

## 3.6.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

## 3.6.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

1) Antolamendua xehetasuneko 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.

## 3.6.13 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 ahalgo dute.

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

## 3.6.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat  $35 \text{ m}^2$  eraiki bakoitzeko. Ezingo dute etxadiaren guztizko azaleraren % 20 gainditu, azalera osoa 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 ondorioarako.

## 3.6.15 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalgo ditu parke oso-arako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo hiritartze 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 3.6.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

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

## Artículo 3.6.8. Ocupación

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

## Artículo 3.6.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

## Artículo 3.6.10. Altura máxima y número máximo de plantas

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

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

3) Número máximo de plantas: 3.

## Artículo 3.6.11. Sótanos y semisótanos

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

## Artículo 3.6.12. Superficie libre de parcela

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

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

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

## Artículo 3.6.13. Vuelos

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

2) 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  $35 \text{ m}^2$  construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

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

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

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

## Artículo 3.6.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Condiciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.1 artikulua. Alderdiaren eremua

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

3.7.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

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

2) Zona horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Kafetegia.

b) Enpresentzako eta pertsonentzako zerbitzuak.

c) Administrazio bulegoak eta laguntza zerbitzuak.

d) Etxebizitza, instalazioko hartzaindegirako.

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

f) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

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

3.7.3 artikulua. Gizarte Ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Irakaskuntzakoak

2) Laguntzakoak

3) Gizarte eta kulturakoak

4) Aurreko azpitaleen erabilera osagarriak. Kontrol etxolak, zerbitzu eta azpiegitura etxolak eta enplegatuen etxebizitzak (instalazioko edota instalazio multzorako hartzaindegirako etxebizitza batera mugatua. Etxebizitza horren azalera eraikiak ezin du izan 129 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa).

3.7.4 artikulua. Gutxieneko lurzatia eta lur-zatitzeko baldintzak Etxadi osoa lursail bat izango da.

3.7.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

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

3.7.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

1) Eraikuntza berriko fatxada planoek gutxieneko tarteak izan behar dituzte kanpoko lerrokaduretara, gutxienez O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, lurraren erabilerak eta antolamendua) zehaztutako 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 de lanternos de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

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

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

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

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

#### SECCIÓN 7 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona

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

Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes: Serán usos predominantes los docentes, asistenciales y socioculturales.

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Cafetería.

b) Servicios a las empresas y a las personas.

c) Oficinas administrativas y servicios de apoyo.

d) Vivienda, para guardería de instalación.

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

f) Aparcamiento de vehículos ligeros.

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

Artículo 3.7.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social

1) Docente

2) Asistencial

3) Sociocultural

4) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

Artículo 3.7.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

La totalidad de la manzana será una única parcela.

Artículo 3.7.5. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.7.6. Posición de la edificación

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

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

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

### 3.7.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikinen arteko tartea

1) Gizarte ekipamenduko fatxada lerrokadurek gutxienez 6 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, lursailaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa.

### 3.7.8 artikulua. Okupazioa

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

### 3.7.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azaleraren  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Mozkina ateratzeko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da zenbakarria guztizko eraikigarritasunean.

### 3.7.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

1) Eraikinaren gehieneko altuera: 12 m erlaitzaren altueran.

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

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

3) Gehienezko solairu-kopurua: 3.

### 3.7.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

### 3.7.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

1) Antolamendua xehetasunezko 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.

### 3.7.13 artikulua. Hegalkinak

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

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

### 3.7.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxienezko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat  $35 \text{ m}^2$  eraiki bakoitzeko. Ezingo dute etxadiaren guztizko azaleraren % 20 gainditu, azalera badiara.

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.

### 3.7.15 artikulua. Baldintza estetikoak

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 bolumetria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, kon-

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

### Artículo 3.7.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

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

### Artículo 3.7.8. Ocupación

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

### Artículo 3.7.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

### Artículo 3.7.10. Altura máxima y número máximo de plantas

1) Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa.

Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la manzana.

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

3) Número máximo de plantas: 3.

### Artículo 3.7.11. Sótanos y semisótanos

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

### Artículo 3.7.12. Superficie libre de parcela

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

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

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

### Artículo 3.7.13. Vuelos

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

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

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

### Artículo 3.7.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada  $35 \text{ m}^2$  construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

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

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

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

### Artículo 3.7.15. Condiciones estéticas

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

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

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

d) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, e cuidará y definirá convenientemente el diseño, compo-

posizioa eta kolorea. Debeakututa dago berriaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistantzea.

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

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

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

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

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

#### 8 ATALA - 5. ALDERDIA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)

3.8.1 artikulua. Alderdiaren eremua

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

3.8.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

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

2) Zona horretako erabilera bateragarri izango dira:

a) Kafetegia.

b) Instalazio osagarriak.

c) Etxebizitza, instalazioko haurtzaindegirako.

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

e) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

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

3.8.3 artikulua. Kirol Ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Kirolekoa. Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

2) Aurreko azpitaldearen 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 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa).

3.8.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia

Etxadi osoa lursail bat izango da.

3.8.5 artikulua. Izapideak egiteko berriazko baldintzak

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

3.8.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

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

2) Oliobidearen trazatu berriak (ekipamenduetarako sarbidearekiko paraleloa) eta lursaila iparretik hegora zeharkatzen duen voltaje handiko lineak eragiten diete 10. 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 tartea.

3.8.7 artikulua. Atzera-emateak eta eraikin arteko tartea

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

sición color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

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

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

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

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

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

#### SECCIÓN 8 - ZONA 5: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Artículo 3.8.1. Ámbito de la zona

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

Artículo 3.8.2. Usos predominantes y compatibles

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

2) Serán usos compatibles de esta zona:

a) Cafetería.

b) Instalaciones complementarias.

c) Vivienda, para guardería de instalación.

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

e) Aparcamiento de vehículos ligeros.

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

Artículo 3.8.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo

1) Deportivo Incluidas oficinas y servicios propios.

2) Actividades auxiliares del anterior Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula, viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

Artículo 3.8.4. Parcela mínima

La totalidad de la manzana será una única parcela.

Artículo 3.8.5. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.8.6. Posición de la edificación

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

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

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

Artículo 3.8.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

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



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

#### 3.8.8 artikulua. Okupazioa

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

#### 3.8.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

Eraikigarritasunak ez du gainditu behar etxadiaren azaleraren 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mozkina ateratzeko asmorik gabeko erabilera denez, ondorio guztietarako, eraikigarritasuna ez da zenbakarria guztizko eraikigarritasunean.

#### 3.8.10. artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

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.

#### 3.8.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

#### 3.8.12 artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

1) Antolamendua xehetasunezko 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 eremuak kalitatezko ingurune berdea emango diona.

#### 3.8.13 artikulua. Hegalkinak

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

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioetarako.

#### 3.8.14. artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 35 m<sup>2</sup> eraiki bakoitzeko. Ezingo dute etxadiaren guztizko azaleraren % 20 gainditu, azalera badiara.

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioetarako.

#### 3.8.15 artikulua. Baldintza estetikoak:

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalgo ditu parke osoak, plataforma eta eremu espezifikotarako edo hiriritze 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 lagungarriak eta instalazio osagarriak akaberako maila duina izan beharko dute, multzoaren estetikaren mailakoa. Horretarako, elementu horiei eraikin nagusiko kalitate maila bera eman beharko zaie.

d) Eraikuntzaren proiektuan eta bolumetria antolamenduan, behar bezala zaindu eta definituko dira kanpo parametroen diseinua, kon-

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

#### Artículo 3.8.8. Ocupación

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

#### Artículo 3.8.9. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad no superará el 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la manzana. Al tratarse de un uso no lucrativo a todos los efectos la edificabilidad no computa en la edificabilidad total.

#### Artículo 3.8.10. Altura máxima y número máximo de plantas

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

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

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

#### Artículo 3.8.11. Sótanos y semisótanos

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

#### Artículo 3.8.12. Superficie libre de parcela

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

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

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

#### Artículo 3.8.13. Vuelos

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

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

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

#### Artículo 3.8.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m<sup>2</sup> construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

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

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

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

#### Artículo 3.8.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Condiciones generales:

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

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

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

d) En el proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, com-

posizioa eta kolorea. Debeakututa dago berriaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

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

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

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

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

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

#### 9. ATALA : 6. ALDERDIA: BERDEGUNEAK ETA ESPAZIO LIBREK

##### 3.9.1 artikulua. Alderdiaren eremua

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

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

##### 3.9.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Berdegunea eta espazio libreak izango da erabilera nagusia.

2) Erabilera bateragarriak izango dira zerbitzu eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea...) eta dagozkien sarbideak. Haien etxadiaren guztizko azaleraren % 20ko gehieneko guztizko azalera eman ahalko zaie.

##### 3.9.3 artikulua. Baldintza estetikoak eta paisaia-baldintzak

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

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

#### 10. ATALA : 7. ALDERDIA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)

##### 3.10.1 artikulua. Alderdiaren eremua

7. zona (ZT) 16 eta 17. lursailtan gauzatzen da.

##### 3.10.2 artikulua. Baimendutako erabilerak

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

3.10.3 artikulua. Zerbitzu teknikoaren erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Aireko komunikazioko instalazioak eta zerbitzuak.

Telefonia mugikorren antenak eta instalazioak.

2) Oliobidearen zerbitzu osagarriak.

Erregai garraiatzeko zerbitzuaren funtzionamendurako, mantentzerako eta kontrolerako beharrezkoak diren azalera instalazioak

##### 3.10.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia

Lur sail bietako bakoitza lursail bakar gisa tratatu beharko da.

##### 3.10.5 artikulua. Izapideak egiteko berriazko baldintzak

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

2) Edonola ere, obra orok konpainia jabeekiko gauzatze hitzarmenak ekartzeko eskatuko du.

##### 3.10.6 artikulua. Eraikitze baldintzak

posición 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 considerarse esta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

#### SECCIÓN 9: ZONA 6: ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES

##### Artículo 3.9.1. Ámbito de la zona

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

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

##### Artículo 3.9.2. Usos predominantes y compatibles

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

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

##### Artículo 3.9.3. Condiciones estéticas y paisajísticas

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

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

#### SECCIÓN 10: ZONA 7: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

##### Artículo 3.10.1. Ámbito de la zona

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

##### Artículo 3.10.2. Usos permitidos

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

Artículo 3.10.3. Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos

1) Servicios e instalaciones de comunicaciones aéreas.

Antenas de comunicación de telefonía móvil e instalaciones anexas.

2) Servicios complementarios del oleoducto.

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

##### Artículo 3.10.4. Parcela mínima

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

##### Artículo 3.10.5. Condiciones específicas de tramitación

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

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

##### Artículo 3.10.6. Condiciones de la edificación

1) 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.

3.10.7 artikulua. Baldintza estetikoak

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

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

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

11. ATALA : 8. ALDERDIA: TREN ERABILERA (TE)

3.11.1 artikulua. Alderdiaren eremua

18. lursaila hartzen du.

3.11.2 artikulua. Erabilera baimenduak eta bateragarriak

1) Berezko erabilera tren erabilera da

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

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

3.11.3 artikulua. Eraikin eta instalazioak

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

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

3.12.1 artikulua. Alderdiaren eremua

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

3.12.2 artikulua. Erabilera baimenduak eta bateragarriak

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

2) Alderdi horretako erabilera bateragarri izango dira:

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

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

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

3.12.3 artikulua. Eraikin eta instalazioak

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

3.12.4 artikulua. Eraikinaren kokapena

O-1 zenbakiko antolamenduko planoan adierazita dagoena izango da.

3.12.5. artikulua. Gehieneko altuera eta solairu-kopurua.

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

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

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

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

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

3.12.6. artikulua. Hegadak

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

#### LAUGARREN TITULUA: URBANIZAZIOA KONTSERBATZEA

4.1.1. Urbanizazioa kontserbatzea.

Kontserbaziorako erakunde bat eratu beharko da ezinbestez, eta erakunde hori izango da izaera publikoko urbanizazioaren kontserbazioaz arduratuko dena.

Urbanizazio publikoa administrazio eskumendunak urbanizazio publikoa jasotzen duen unetik bertatik hartuko du bere gain Erakundeak urbanizazioaren kontserbazioa.

1) La edificación será la necesaria para el correcto funcionamiento y servicio de la instalación, según las pertinentes prescripciones técnicas y de seguridad de las instalaciones y servicios a desarrollar, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

2) La altura máxima de las instalaciones y de la edificación será la adecuada al servicio al que se destinen.

Artículo 3.10.7. Condiciones estéticas

a) Las instalaciones y edificaciones quedarán obligadas a que todos sus elementos, acabados externos y parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño.

b) En caso de que sean necesarios cerramientos perimetrales estos deberán tener un diseño unificado.

c) Consideración de las condiciones naturales del medio físico garantizando una buena integración ambiental y paisajística.

SECCIÓN 11: ZONA 8: USOS FERROVIARIOS (F)

Artículo 3.11.1. Ámbito de la zona

Comprende la parcela 18.

Artículo 3.11.2. Usos permitidos y compatibles

1) El uso característico es el Ferroviario

2) Es compatible con el característico, en zonas ocupadas por instalaciones y servicios anexos al trazado ferroviario, el uso de viales y aparcamientos.

3) Se posibilitará el paso de infraestructuras, tanto aéreas como subterráneas, en estas zonas.

Artículo 3.11.3. Edificaciones e instalaciones

Las edificaciones e instalaciones previstas en esta zona tendrán las características que requieran sus requisitos funcionales.

SECCIÓN 12: ZONA 9: SISTEMA VIARIO (SV)

Artículo 3.12.1. Ámbito de la zona

Comprende los espacios destinados a circulación, estancia de personas y vehículos y áreas ajardinadas de acompañamiento, englobándose tanto el viario público como el viario interior, definidos en el plano de ordenación número O-1.

Artículo 3.12.2. Usos permitidos y compatibles

1) El uso característico es el tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto.

2) Serán usos compatibles en toda la zona:

a) Casetas de control y marquesinas vinculadas a las mismas. Podrán contar con barreras de acceso.

b) Casetas de servicios e infraestructuras vinculados al uso y destino de esta zona, así como del interés general de la plataforma logística.

3) Se posibilitará el paso de infraestructuras, tanto aéreas como subterráneas, en estas zonas.

Artículo 3.12.3. Edificaciones e instalaciones

Las edificaciones e instalaciones previstas en esta zona tendrán las características que requieran sus requisitos funcionales.

Artículo 3.12.4. Posición de la edificación

Será la señalada en el plano de ordenación número O-1

Artículo 3.12.5. Altura máxima y número máximo de plantas

a) Altura máxima de la edificación: 6,50 m. hasta la cornisa. Se autoriza un máximo de dos plantas (baja+1)

b) Altura máxima marquesina: 7,00 m. hasta la cornisa.

c) Altura máxima monospotes corporativos: 24,00 m.

d) Altura libre mínima marquesina: 5,40 m.

e) Altura libre mínima áreas de trabajo: 2,50 m.

Artículo 3.12.6. Vuelos

a) Se permite un vuelo máximo de la marquesina de 6,00 m. alineándose con el límite del viario público respecto de las supermanzanas.

#### TÍTULO CUARTO: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 4.1.1. Conservación de la Urbanización.

Será obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación que será responsable de la conservación de la urbanización de carácter público.

La Entidad de Conservación será la responsable de la conservación de la urbanización desde el momento que la obra de urbanización pública sea recepcionada por la administración competente.