

hegazti influentzen susmoa aurretiaz bazter ezin daitekeela zehaztuko balu, honakoak egingo dira:

a) Kontsumoen eta errunaldien parametroak murriztuz gero, hildako hegaztien nahiz bizirik daudenekin lagin egokiak hartzea, eta, ahal den neurrian, baita kaltetutako aleekin kontaktuan egon izan daitezkeen beste hegaztienak ere.

b) Bildutako laginetan hegazti influenza detektatzeko probak egitea.

c) Indarrean dagoen araudiak gaixotasunaren susmoa agertzeari dagokionez ezartzen dituen neurriak aplikatzea.

3. Oso patogenoa den hegazti influentzen birusa detektatzeko proben emaitzak positiboak edo zalantza-koak badira, erreferentziako laborategira bidaliko dira laginak, gaixotasunaren presentzia baztertu edo berresteko.

XEDAPEN IRAGANKOR BAKARRA. Zaintza bereziko zona iragan-korrak.

Infekzio-fokua antzemanez gero babes eta zaintzako zonetan aplikatu behar diren neurrien iraupen-aldia amaitu ostean, zonetan eta horiei dagozkien herrietan agindu honek I. eranskinean jasotako zona eta herrietarako ezartzen dituen neurriak aplikatuko dira, iraupen-aldia amaitu eta, gutxienez, hurrengo hiru hilabeteetan.

AZKEN XEDAPENA.- Foru Agindu hau 2006ko irailaren 1ean sartuko da indarrean.

Vitoria-Gasteiz, 2006ko abuztuaren 30a.- Nekazaritza Saileko diputatua, ELOY LÓPEZ DE FORONDA ORTÍZ DE URBINA.

I. eranskina

ARRISKU BEREZIKO ZONAK

ZONA	UDALERRIA	ADMINISTRAZIO BATZARRAK ETA HERRIAK
Salburua	Arrazua-Ubarrundia Vitoria-Gasteiz	Arcaute
		Betoño
		Elorriaga
		Zurbano
Zadorrako urtegia	Arrazua-Ubarrundia Barrundia Burgelu	Arbulo
		Ullibarri-Gamboa
		Arroiabe
		Azua (baserria)
		Landa
		Langara-Gamboa
		Marieta
		Maturana
Mendijur		
Santa Engraziako urtegia	Legutiano Zigoitia	Elosu
		Goiain
		Legutiano
		Nafarrate
		Ollerías
		Urrúnaga
		San Pedroko baserriak.

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

4.974

655/2006 FORU AGINDUA, uztailaren 27koa, Erribera Beitiko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioetako Rivabellosako Arasur II Sektoroko Plan Partzialaren espedientearen behin betiko onarpenari buruzkoa.

AURREKARIAK

Lehena.- Udalaren Osoko Bilkuraren 2006ko otsailaren 28ko ebazpen baten bidez, Rivabellosako Arasur II sektoroko plan partzialari hasierako onarpena ematea erabaki zen, baita espediente hori hilabetez jendaurrean jartzea ere. Honela eman zen horren berri: Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN (42. zenbakian, apirilaren 10ean) eta El Correo egunkarian (2006ko apirilaren 27an) argitaratuz, eta udaletxeko iragarki-taulan jarritz.

Bigarrena.- Espedientea aztergai egon zen bitartean, ez zen alegaziorik aurkeztu. Beraz, udalak, 2006ko maiatzaren 9ko bilkuran, erabaki zuen espedienteari behin-behineko onarpena ematea eta, behin betiko onarpena eman ziezaioten, Arabako Foru Aldundira bidaltzea. Espediente horri 2006ko maiatzaren 12an eman zioten sarrera foru aldundian.

de Agricultura, si ésta determinase que no puede ser excluida de forma preliminar la sospecha de influenza aviar, se procederá a:

a) Tomar muestras adecuadas de aves muertas o de las vivas en caso de descensos de los parámetros de consumos y puesta y, en la medida de lo posible, de otras aves que hubieran estado en contacto con los ejemplares afectados.

b) Realizar pruebas de detección de la influenza aviar en las muestras recogidas.

c) Aplicar las medidas que se establecen en la normativa en vigor en relación con la aparición de sospecha de la enfermedad.

3. Si los resultados de las pruebas para detectar la presencia del virus de la influenza aviar altamente patógeno fueran positivos o dudosos, se remitirán muestras al laboratorio de referencia a fin de descartar o confirmar la enfermedad.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Zonas transitorias de especial vigilancia.

Finalizada la duración de las medidas a aplicar en las zonas de protección y vigilancia ante la declaración de un foco, en las zonas y las localidades incluidas en ambas zonas se aplicará, durante al menos los tres meses siguientes a dicha finalización, las medidas previstas en esta Orden para las zonas y localidades incluidas en el Anexo I.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Orden Foral entrará en vigor el día 1 de septiembre de 2006.

En Vitoria-Gasteiz, a 30 de agosto de 2006.- El Diputado de Agricultura, ELOY LÓPEZ DE FORONDA ORTÍZ DE URBINA.

Anexo I

ZONAS DE ESPECIAL RIESGO

ZONA	MUNICIPIO	JUNTAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALIDADES
Salburúa	Arrazua-Ubarrundia Vitoria-Gasteiz	Arcaute
		Betoño
		Elorriaga
		Zurbano
Embalse del Zadorra	Arrazua-Ubarrundia Barrundia Elburgo	Arbulo
		Ullibarri-Gamboa
		Arroyabe
		Azúa (Caserío)
		Landa
		Nanclares de Gamboa
Embalse de Santa Engracia	Legutiano Zigoitia	Marieta
		Maturana
		Mendijur
		Elosu
		Goiain
		Legutiano
		Nafarrate
		Ollerías
		Urrúnaga
		Caseríos de San Pedro

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

4.974

ORDEN FORAL 655/2006, de 27 de julio de aprobación definitiva del expediente de Plan Parcial del sector Arasur II Fase de Rivabellosa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja.

ANTECEDENTES

Primero.- Mediante resolución del Pleno municipal de fecha 28 de febrero de 2006, se acordó la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector Arasur II Fase de Rivabellosa, así como el sometimiento del expediente a información pública por el plazo de un mes, hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 42 de 10 de abril, en periódico El Correo de 27 de abril de 2006, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo.- Durante el periodo de información pública no fueron presentadas alegaciones por lo que el Ayuntamiento, en fecha 9 de mayo de 2006 procedió a aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral de Álava para su aprobación definitiva, donde tuvo entrada el día 12 de mayo de 2006.

Hirugarrena.- Horrez gain, Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuak maiatzaren 26an emandako 458/2006 Foru Aginduaren bidez, Plan Partzialaren Ingurumen Inpaktuari buruzko azterlana jendaurrean jartzea erabaki zen. Horretarako, iragarkia Arabako Lurralde Historikoko ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen (61. zenbakian, 2006ko ekainaren 2an), eta epe horretan ez da batere alegaziorik aurkeztu.

OINARRIAK

Lehenengoa.- Plan honek era xehekatuan antolatzen du ordezko arauetan industriarako lurzoru urbanizagarri modura sailkatu den Arasur sektoreko II. aldia.

Bigarrena.- Dokumentazio teknikoaz aztertu eta gero, honako ondorio hau ateratzen da: ordezko arauetan ezartzen diren baldintza formalak zein edukizkoak betetzen dituela, bai eta hirigintza arautegikoak ere.

Hirugarrena.- Ingurumen eta Biodibertsitate Zerbitzuak aldeko txostena eman dio prestatu den Ingurumen Inpaktuari buruzko Azterlanari; alabaina, hainbat baldintza finkatu dira proiektua egiteko, hain zuzen txosten horretan islatuta daudenak.

Horren arabera eta nire eskumenekoak diren ahalmenez baliaturik

XEDATU DUT:

Lehenengo.- Behin betiko onarpena ematea Erribera Beitiko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Plan Partzialaren Rivabellosako Arasur sektoreko II. aldiaren espedienteari. Erribera Beitiko Udalak sustatu eta izapidetu du espedienteaz.

Bigarrena.- Erribera Beitiko udalari jakinaraztea Ingurumen eta Biodibertsitate Zerbitzuak egin duen txostena, proiektua gauzatzeari begira txostenaren finkatuta dauden ingurumeneko baldintzak kontuan har ditzan.

Hirugarren.- Foru Agindu hau Arabako Lurralde Historikokoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Laugarren.- Agindu honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek abiaraz dezaketen beste edozein neurri gain, ondoko errekurtsoak aurkeztu ahal izango dituzte:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsoa baino lehenago, interesatuek berraztertze errekurtsoa jar diezaiokete, eta beste administrazio batzuek errekerimendua, ebazpena eman duen erakunde berberari. Horretarako, hilabete izango da, hura jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik aurrera.

Horixe argitaratuko da, herritarrek jakin dezaten.

Vitoria-Gasteiz, 2006ko uztailaren 27a.- Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatua lanean diharduena, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

ERRIBERA BEITIKO UDALEKO ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOKO (II. ALDIKO) PLAN PARTZIALA HIRIGINTZAKO ARAUAK

LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

1.1. artikulua.- Hirigintzako Arauen irismena eta aplikazio eremua

1) Arau Subsidiario hauek aplikatuko dira Erribera Beitiko udaleko Arasur Plataforma Logistikoko (II. aldi) Plan Partzialaren eremuan (hemendik aurrera, PLA); eremu hori, Erribera Beitiko Arau Subsidiarioen arabera, industria-erabilerako lurzoru urbanizagarria da, ARASUR PLATAFORMA LOGISTIKOKO I10/S sektorekoa (II. ALDIA); bestalde, arlo hori jarduera logistikoa eta industrialen eta salgaien garraioko zerbitzuetarako eta instalazioetarako gunespezializatua da.

Alorreko Planaren eremuaren guztizko azalera 55,10 hektareakoa da.

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

Tercero.- Asimismo, mediante Orden Foral número 458/2006, de 26 de mayo, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, se acordó someter a información pública el Estudio de Impacto Ambiental del referido Plan Parcial, hecho que tuvo lugar mediante la inserción del oportuno anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 61, de 2 de junio de 2006, sin que durante el plazo habilitado se haya presentado alegación alguna.

FUNDAMENTOS

Primero.- El presente Plan ordena pormenorizadamente el Sector Arasur II Fase, clasificado y calificado por las Normas Subsidiarias como suelo apto para urbanizar industrial.

Segundo.- Analizado el documento técnico se ha comprobado que cumple los requisitos formales y materiales establecidos en las Normas Subsidiarias y en la legislación urbanística.

Tercero.- El Estudio de Impacto Ambiental elaborado, ha sido informado favorablemente por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad, si bien ha señalado diversas condiciones para la realización del proyecto, las cuales aparecen reflejadas en el informe elaborado.

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

DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector Arasur II Fase de Rivabellosa, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ribera Baja, promovido y tramitado por el Ayuntamiento del citado municipio.

Segundo.- Dar traslado al Ayuntamiento de Ribera Baja del informe elaborado por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad, a fin de que sean tenidas en cuenta las condiciones medioambientales establecidas para la ejecución del proyecto.

Tercero.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

Cuarto.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estimen procedente en defensa de sus intereses:

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

b) Potestativamente y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición 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."

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 27 de julio de 2006.- El Diputado de Hacienda, Finanzas y Presupuestos en funciones de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, JUAN ANTONIO ZÁRATE PÉREZ DE ARRILUCEA.

PLAN PARCIAL PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR, 2ª FASE, EN EL MUNICIPIO DE RIBERA BAJA NORMAS URBANÍSTICAS

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, 2ª Fase, en el municipio de Ribera Baja, (en adelante PLA), definida en las Normas Subsidiarias de Ribera Baja, como Suelo Urbanizable de Uso Industrial Sector I10/S PLATAFORMA LOGÍSTICA ARASUR: 2ª FASE, 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 55,10 has.

2) 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.

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

1.2. artikulua.- Araudi osagarria

Alorreko Planean jasotzen ez den guztirako, kasuaren arabera, Erribera Beitiko 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 doituiko 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
- f) Antolamenduko Planoak

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

3) Gainerako dokumentuak informaziozkoak edo azalpenezkoak dira batez ere.

BIGARRREN 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 (2. aldia), bide publikoekin.

2. Superretxadien eta etxadi eraikigarrien mugak; horietan PLAKo erabilera eta jardura espezifikoak gauzatuak dira, bide publikoak eta superretxadien barrualdeak egituratuta.

3. Lurraren kalifikazio bereizgarriak.

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

5. Superretxadien barne bideen bidezko banaketa.

6. Ekipamenduen eta berdeguneen kokapena.

7. Zerbitzu teknikoen kokapena.

8. Eremu eta etxadi bakoitzaren eraikigarritasuna.

2.1.2. artikulua. Lurraren Antolamenduaren magnitude nagusiak

Lurraren Antolamenduaren magnitude nagusiak hurrengo koadroan azaltzen direnak dira:

3) 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 y por la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 1.3. Modificaciones del Plan Parcial

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

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

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

Artículo 1.4. Documentos constitutivos del Plan Parcial

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

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

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

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

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, 2ª Fase, con el viario público del mismo.

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

3. Las calificaciones distintivas de suelo.

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

5. La división de las supermanzanas mediante viario interior.

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

7. La localización de servicios técnicos.

8. La edificabilidad de cada zona y manzana.

Artículo 2.1.2. Principales magnitudes de la Ordenación del Suelo

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

AZALEREN KOADROA

CUADRO DE SUPERFICIES

ZONIFICACIÓN				EDIFICABILIDAD		
SUPERMANZANA MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SO TOT
19		53.127	9,64%	0,7000	37.189	13,6
	19.1	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	53.127	9,64%	0,7000	37.189
20		20.073	3,64%	0,6509	13.067	4,75
	20.1	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	17.422	3,16%	0,7500	13.067
	VIARIO INTERIOR		2.651	0,48%		
21		187.387	34,01%	0,6366	119.299	43,7
	21.1	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	42.020	7,63%	0,7800	32.776
	21.2	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	38.233	6,94%	0,7800	29.822
	21.3	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	34.423	6,25%	0,7800	26.850
	21.4	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	38.272	6,95%	0,7800	29.852
	VIARIO INTERIOR		34.439	6,25%		
22		84.162	15,27%	0,6251	52.607	19,2
	22.1	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	34.561	6,27%	0,7500	25.921
	22.2	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	35.582	6,46%	0,7500	26.687
	VIARIO INTERIOR		14.019	2,54%		
23		72.454	13,15%	0,7000	50.718	18,5
	23.1	C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	72.454	13,15%	0,7000	50.718
24		6.270	1,14%			
	24.1	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.270	1,14%		
25		6.270	1,14%			
	25.1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	6.270	1,14%		
26		11.025	2,00%			
	26.1	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	11.025	2,00%		
27		2.124	0,39%			
	27.1	SERVICIOS TÉCNICOS	2.124	0,39%		
ZONA VERDE		61.564	11,17%			
	ZONA VERDE		61.564	11,17%		
VIARIO PÚBLICO		41.212	7,48%			
	VIARIO PÚBLICO		41.212	7,48%		
REPOSICIÓN CAMINO RURAL		5.376	0,98%			
	REPOSICIÓN CAMINO RURAL		5.376	0,98%		
TOTAL		551.043	100,00%	0,50	272.880	100,0

LABURPENA ZONAKA

RESUMEN POR ZONAS

SUBTOTALES POR ZONAS			EDIFICABILIDAD		
ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE TOTAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ²	% SOBRE TOTAL
C.LOGÍSTICO E INDUSTRIAL	366.094	66,44%	0,7454	272.880	100,00%
VIARIO INTERIOR	51.109	9,27%			
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.270	1,14%			
EQUIPAMIENTO SOCIAL	6.270	1,14%			
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	11.025	2,00%			
SERVICIOS TÉCNICOS	2.124	0,39%			
TOTAL SUPERMANZANAS	442.891	80,37%	0,6161	272.880	100,00%
ZONA VERDE	61.564	11,17%			
VIARIO PÚBLICO	41.212	7,48%			
REPOSICIÓN CAMINO RURAL	5.376	0,98%			
TOTAL	551.043	100,00%	0,50	272.880	100,00%

2.1.3. artikulua. Bide-sistema

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

2) Bide ardatzetan, bi maila definitzen dira:

a) Bide publikoa, Alorreko Planaren egitura definitzen duten funtsezko ardatzak; eremuie irisgarritasuna ematen diete, eta PLA probintziako bide sarearekin eta kanpoko udal errepideen sarearekin konektatzen dute. O-1 zenbakiko Antolamendu Planoan (kalifikazioa, luraren erabilerak eta antolamendua) definitzen da; plano horretan zehazten da haren guztizko zabalera. Ez da baimenduko luzera guztian ibilgailuak geratzea, PV - 1 ardatzean izan ezik, eta tratamendu berdea izango du lorategidun erdibitzaileetan eta galtzadaren eta espaloien marjinen zuhaitzien lerrokaduretan. Bide publikoaren galtzaden gainean ez da baimenduko nasetara atrakatzeko maniobrarik.

b) Barruko bideak, etxadi eta lur saileie 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-sailkatze eta eraikuntzako beharrezanek hala eskatzen dutenean.

2.1.4. artikulua. Ekipamenduak

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

a) PLAREN jardueretarako ekipamendu espezifikoak.

b) Ekipamendu orokorrak, industria jarduera osorako komunak 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, haur-tzaindegia...) 1. aldiko zerbitzu zentroetan (ZZ) kokatuko dira.

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

a) Merkataritza izaerako ekipamendu orokorrak, Alorreko Planaren guztizkoaren %1eko gutxieneko azalerarekin.

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

c) Kirol ekipamenduak, Alorreko Planaren guztizkoaren %2ko gutxieneko azalerarekin. Erabilera eta jabetza publikoari lotzen zaizkio, hortaz, aurrekoan bezalaxe, ondorio guztietarako mozkin ateratzeko asmorik gabeko erabilera joko da, eta ez da kontuan izango guztizko eraikigarritasunean.

EKIPAMENDUETARAKO BALIATUKO DIREN AZALERAK

ETXADIA	ALDERDIA	AZALERA m ²	%, GUTZIZKOARI DAGOKIONEZ
24,1	MERKATARITZAKO EKIPAMENDUA	6.270	1,14%
25,1	GIZARTE-EKIPAMENDUA	6.270	1,14%
26,1	KIROL-EKIPAMENDUA	11.025	2,00%
	GUZTIRA	23.564	4,28%

2.1.5. artikulua. Berdeguneak eta espazio libreak

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

a) PLAREN ingurumen baldintzak hobetzea.

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

2) Berdeguneen eta espazio libreen azalerak, gutxienez, PLAREN guztizko azaleraren %10 izan behar du. Gutxienez 1.000 m²-ko azalera duten eremuak halakotzat joko dira, betiere 30 m-ko diametroko zirkunferentzia har badezakete.

Azalera zenbakarri horiek hurrengo taulan jasotzen dira:

Artículo 2.1.3. Sistema viario

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

2) Se definen dos niveles de ejes viarios:

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

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

Artículo 2.1.4. Equipamientos

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

a) Equipamientos específicos de las actividades de la PLA.

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

2) Dichos equipamientos específicos de las actividades de la PLA (servicios no comerciales a trabajadores, conductores y usuarios, primeros auxilios, aseos, salas de reunión, centro de comunicaciones, guardería, etc.), tendrán su localización dentro de los Centros de Servicios (CS) de la 1ª Fase.

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.

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

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

SUPERFICIES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS

MANZANA	ZONA	SUPERFICIE m ²	%SOBRE TOTAL
24,1	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6.270	1,14%
25,1	EQUIPAMIENTO SOCIAL	6.270	1,14%
26,1	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	11.025	2,00%
	TOTAL	23.564	4,28%

Artículo 2.1.5. Zonas Verdes y Espacios Libres

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

a) Mejorar las condiciones ambientales de la PLA.

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

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

Dichas superficies computables se recogen en la siguiente tabla:

KONPUTATU DAITEZKEEN BERDEGUNEAK

AARLOA (Zk.)	AZALERA m ²	%, GUZTIZKOARI DAGOKIONEZ
28	18.203	3,30%
30	10.578	1,92%
31	4.365	0,79%
32	9.091	1,65%
34	9.003	1,63%
35	8.098	1,47%
GUZTIRA	59.338	10,77%

2. ATALA - SUPERRETXXADIAK ZATITZEKO ARAUAK

2.2.1. artikulua. Superretxadien barnealdean sar daitezkeen barruko bideak

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

a) 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 beharizanetara egokituak, ibilgailu horiek gainditzeko moduko espaloiekin... Gomendatzen den zabalera: 18 m, eta 12m-ko 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, Xehetasuneko Estudioa (hemendik aurrera, XE) ezarri da. Hurrengo artikuluan zehazten dira haren ezaugarriak.

2.3.2. artikulua. Xehetasuneko estudioak (XE)

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

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

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

b) Eraikuntza bolumenak O-1 Antolamendu Planoan (kalifikazioa, lurraren erabilera eta antolamendua) zehaztutakoaz bestelako moduan antolatzea, eta hala badagokio, superretxadien 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 errespetatu beharko dira, lurraren 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 Xehetasuneko Estudioan zehazten dena izan behar du.

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

4. ATALA - KUDEAKETAKO TRESNAK

2.4.1. Lurrak eskuratzea

PLArako lurrak konpentsazio bidez eskuratuko dituzte Erribera Beitiko udalak.

5. ATALA - GAUZATZE TRESNAK

2.5.1. artikulua. Hiritartzeko Proiektu Orokorrak

ZONAS VERDES COMPUTABLES

ÁREA Nº	SUPERFICIE m ²	%SOBRE TOTAL
28	18.203	3,30%
30	10.578	1,92%
31	4.365	0,79%
32	9.091	1,65%
34	9.003	1,63%
35	8.098	1,47%
TOTAL	59.338	10,77%

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 12m.

2) El diseño definitivo de la sección del vial interior podrá ser fijado en el proyecto de urbanización u obras correspondientes, 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 vial interior, pero sin incrementar las edificabilidades asignadas por el P.P.

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

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

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

SECCIÓN 4: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.4.1. Obtención de los terrenos

La obtención de los terrenos para la PLA se realizará por compensación, por el Ayuntamiento de Ribera Baja.

SECCIÓN 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.5.1. Proyectos de Urbanización General

1) Plataformaren 2. aldiko bide publiko guztien Urbanizazio Proiektu Orokorra egingo da, O-8 zenbakiko planoan zehaztuta dagoen gisan (Etapen Plana).

2) Superretxadien barruko bideak urbanizatzeko, Urbanizazio Proiektu bakarra edo hainbat proiektu egin ahal izango dira, eskariaren arabera zehazten diren azpietak aintzat hartuta. Bestela, azpietapa bakoitzaren aurreproiektua egin ahal izango da, betearazpen partzialen proiektuak barne hartuta.

3) Bide publikoen PLA hirigintza zerbitzuak kanpoko sareekin eta 1. aldiari dagozkionekin lotzea konpondu beharko du Hiritartze Proiektuak.

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

5) Barneko bideak azpietapetan gauzaten bada, hiritartzearen gauzatzea berdegune mugakideen ertzekin osatuko da, alboetako berdeguneak egitean desfase handiegirik egon ez dadin, eta uneoro multzo hiritartuaren 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, hiritartzea mantentzea enpresa kontratistaren betebeharra da.

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

9) Hiritartze proiektuek, modu justifikatuan, bideen zeharkako sekzioko espazioen (galtzadak, oinezkoentzako espaloiak, aparkalekuak, erdibitzaileak, lorategiak...) banaketa aldatu ahal dute, baldin Alorreko Planeko O-1, O-2 eta O-3 antolamendu planoetan zehaztutako guztizko zabalera mantentzen bada eta PLAREN funtzionaltasun hala eskatzen badu.

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

2.5.2. artikulua. Eraikuntzako obrak

Ereman 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 hiritartzea

Lursail batean eraikitzeko, nahitaez, lursaila hiritartzeko lanak (lurren berdinketa, irisgarritasuna eta zerbitzuak) egin behar dira alde zuzenetik edota aldi berean, betiere Hiritartzeko 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 ditzuten 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, erabilera bateragarri guztien baturak inola ere ezingo du eraikinaren (eraikin eksklusiboa) guztizko azalera eraikiaren %20 baino gehiagoko ehuneko okupatu; kasuaren arabera, ehuneko hori superretxadiaren, etxadiaren edo zonaren guztizko bolumenarena izango da.

1) Se realizará un Proyecto General de Urbanización de la totalidad del viario público de la 2ª Fase de la Plataforma, tal y como queda definido en el Plano número O-8 (Plan de Etapas).

2) La urbanización de los viarios interiores de las supermanzanas podrá realizarse mediante un único Proyecto de Urbanización o varios, en función de las subetapas que puedan definirse en base a la demanda. En su defecto, podrá realizarse un anteproyecto de cada subetapa con proyectos de ejecución parciales.

3) El Proyecto de Urbanización del viario público deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos de la PLA con las redes exteriores y de la 1ª Fase.

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

5) Si se procediera a la ejecución del viario interior por subetapas, 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.

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 dichas 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 20% de la superficie construida total del edificio (edificio exclusivo), o en su caso del volumen total de la supermanzana, manzana o zona.

3.1.3. artikulua. Alderdietarako baldintza bereziak

Alorreko Planeko eraikuntzak 6 zonatan taldekatu dira:

- 1) Alderdia. Logistika eta Industria Zentroa (LIZ).
- 2) Alderdia. Merkataritza Ekipamendua (ME).
- 3) Alderdia. Gizarte Ekipamendua (GE).
- 4) Alderdia. Kirol Ekipamendua (KE).
- 5) Alderdia. Zerbitzu Teknikoak (ZT).
- 6) Alderdia. Berdegunea (B).

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

3.2.1 artikulua. Alderdiaren eremua

1. alderdia (LIZ) 19, 20, 21, 22 eta 23 superretxadietan garatuko da.

3.2.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

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

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

2) Zona horretako superretxadi guztietan erabilera bateragarriak izango dira:

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

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

c) Kafetegia.

d) Enpresen ustiatze bulegoa.

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

f) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

3) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera erai-kigarriak ez du gainditu behar superretxadi edo etxadi bakoitzaren guztizkoaren %20.

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

3.2.3 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

1) Biltegitratzeko eta banaketa handiko enpresak.

Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

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

Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

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

Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

4) Beste logistika enpresa batzuk.

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

5) Industria enpresen logistika zentroak.

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

6) Eraldatzeko eta industria ekoizpeneko enpresak.

Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

7) 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.

8) Aurreko azpitaldeen erabilera osagarriak.

Artículo 3.1.3. Condiciones particulares de las zonas

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

Zona 1) Centro Logístico e Industrial (CLI).

Zona 2) Equipamiento Comercial (EC)

Zona 3) Equipamiento Social (ES)

Zona 4) Equipamiento Deportivo (ED)

Zona 5) Servicios Técnicos (ST)

Zona 6) Zona Verde (ZV)

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 19, 20, 21, 22 y 23.

Artículo 3.2.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

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

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

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

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

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

c) Cafetería.

d) Oficina de explotación de las empresas.

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

f) Aparcamiento de vehículos pesados.

3) La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 20% del total en cada supermanzana o manzana.

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

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

1) Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

Incluidas oficinas y servicios propios.

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

Incluidas oficinas y servicios propios.

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

Incluidas oficinas y servicios propios.

4) Otras empresas logísticas.

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

5) Centros logísticos de empresas industriales.

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

6) Empresas de transformación y producción industrial.

Incluidas oficinas y servicios propios.

7) 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.

8) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

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

3.2.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia 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 substantibotik kanpo ez dauden eraikinekin muga egiten dutenak.

3.2.5 artikulua. Logistika eta Industria Zentroko eraikuntzen tipologiai

Bi eraikuntza tipologia onartzen dira:

a. I. tipologia:

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

b. II. tipologia:

Eraikuntza bakartuak lurzati indibidualetan, itxitura bateraturako aukerarekin.

3.2.6 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Honako proiektuak izapidetu ahalko dira:

1) Faseka gauza daitekeen superretxadi oso bati dagozkionak.

2) 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 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).

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

3.2.7 artikulua. Zona edo etxadi bat eraiki aurreko azterlana

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

2) Modulu atxikigarriak hiru motatakoak izan daitezke:

a) fatxada nagusiko moduluak.

a) bigarren mailako edo burualdeko fatxadako moduluak.

c) ertzeko moduluak.

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

3.2.8 artikulua. Eraikinaren kokapena

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

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

3.2.9 artikulua. Atzeraemateak eta eraikinen arteko tartea

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

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

Artículo 3.2.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

Son admisibles dos tipologías de edificaciones:

a. Tipología I:

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

b. Tipología II:

Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado.

Artículo 3.2.6. Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos:

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

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

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

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

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

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

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

a) módulos de fachada principal.

b) módulos de fachada secundaria o testero.

c) módulos de esquina.

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

Artículo 3.2.8. Posición de la edificación

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

2) En caso de modificación de la ordenación de una supermanzana mediante Estudio de Detalle (Artículo 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

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

2) Horrez gain, 19.1, 20.1, 21.1, 21.3 eta 23.1 etxadietan, atze-raemangune horien ondo-ondoan AP-1 eta AP-68 autobideen atxikipenak eta eraikuntza-mugak egongo dira; 20.1 eta 22.1 etxadietan, berriz, Rivagudara doan A-4304 errepideko eraikuntza-muga; eta 22.2 eta 23.1 etxadietan, azkenik, Madril - Irún trenbidearen eraikuntza- eta babes-mugak.

3) 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.

4) Ibilgailu astunak atrakatzeko fatxaden lerroakadurek gutxienez 15 m-ko atzeraematea izan behar dute kanpoko lerroakadurekin.

3.2.10 artikulua. Okupazioa

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

3.2.11 artikulua. Eraikigarritasun-koefizientea

1) Eraikigarritasunak ez du honakoa gaindituko:

2) 19.1 etxadiaren azaleraren $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3) 20.1 etxadiaren azaleraren $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

4) 21.1, 21.2, 21.3 eta 21.4. etxadien azaleraren $0,78 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

5) 22.1 eta 22.2 etxadien azaleraren $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

6) 23.1 etxadiaren azaleraren $-0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Eraikigarritasun hori berriz ezarri ahal izango da, etxadien arteko xehekapen-azterlana eginez; nolahi ere, guztizko eraikigarritasunari eutsi beharko zaio.

1) Elementu zenbakarriak: multzo honetan sartzen dira:

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

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

2) Elementu salbuetsiak: multzo eraikigarritik kanpo geratzen dira:

a) Estali gabeko barne patioak, itxiak badira ere.

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

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

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

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

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

3.2.12 artikulua. Altuera gehienez

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

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

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

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

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

3.2.14 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

2) Además, en las Manzanas 19.1, 20.1, 21.1, 21.3 y 23.1 estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de las Autopistas AP-1 y AP-68, en las Manzanas 20.1 y 22.1 por el límite de edificación de la carretera A-4304 a Rivaguda, y en las Manzanas 22.2 y 23.1 por los límites de edificación y protección del ferrocarril Madrid - Irún.

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

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

Artículo 3.2.10. Ocupación

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

Artículo 3.2.11. Coeficiente de edificabilidad

1) La edificabilidad no superará:

2) $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la superficie de la manzana 19.1.

3) $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la superficie de la manzana 20.1.

4) $0,78 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de las superficies de las manzanas 21.1, 21.2, 21.3 y 21.4.

5) $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de las superficies de las manzanas 22.1 y 22.2.

6) $-0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la superficie de la manzana 23.1.

Esta edificabilidad podrá reasignarse mediante Estudio de Detalle entre las Manzanas, manteniéndose en todo caso la edificabilidad total.

1) Elementos computables: quedan incluidos en el conjunto:

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

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

2) Elementos excluidos: quedan excluidos del conjunto edificable:

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.2.12. Altura máxima

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

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

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

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

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

Artículo 3.2.14. Sótanos y semisótanos

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

1) Antolamendua xehetasunezko estudio egokian zehaztuko da.

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

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

3.2.16 artikulua. Hegalkinak eta nasak

1) Hegalkin onartuak, eskema erantsian zehazten direnak.

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

3.2.17 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

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

Artículo 3.2.15. Superficie libre de parcela

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

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

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

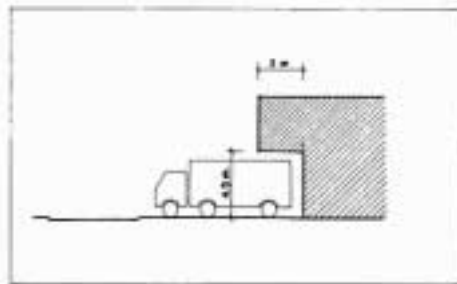
Artículo 3.2.16. Vuelos y muelles

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

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

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

Artículo 3.2.17. Aparcamiento de vehículos ligeros



VUELOS ADMISIBLES

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

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

3.2.18 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo hiritartze lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gora-behera. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

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

2) Baldintza orokorrak:

a) Kale batera baino gehiagotara (oinekoentzako bada ere) begira dagoen aurpegia duten lursail etako 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, lur sail jakin baten itxiturako tratamendu propioa onartuko da.

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.2.18. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Condiciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

1) Bideekin muga egiten duten aurreko mugak dituzten eta «erakusleho» 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 2. ALDERDIA: MERKATARITZA EKIPAMENDUA (ME)

3.3.1 artikulua. Alderdiaren eremua

2. zona (ME) 24. superretxadian gauzatuko da.

3.3.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Honako hauek dira erabilera nagusiak:

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

2) 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 erai-kigarriak ez du gainditu behar superretxadi edo etxadi bakoitzaren guttizko erai-kigarritasunaren %35.

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

1) Sukaldaritza

Sukaldaritzarako, kafetegitarako edota jatetxetarako eraikina.

2) Merkataritza

Txikizkako merkataritza, modu guztietan.

3) Aurreko azpitaldeetako erabilera osagarriak eta instalazioak

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

3.3.4 artikulua. Gutxienezko lurzatiek eta lur-zatitzeko baldintzak

Lurzati eraikigarriek hurrengo baldintzak bete behar dituzte:

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

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.

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

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

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

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

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

SECCIÓN 3 - ZONA 2: EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Artículo 3.3.1. Ámbito de la zona

La zona 2 (EC) se desarrollará en la Supermanzana 24.

Artículo 3.3.2. 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% de la edificabilidad total en cada supermanzana o manzana.

Artículo 3.3.3. Actividades que desarrollan los usos del Terciario Comercial

1) Restauración

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

2) Comercial

Comercio al pormenor en sus distintas formas.

3) Actividades auxiliares e instalaciones de los subgrupos anteriores

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

Artículo 3.3.4. 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) Aurrealdeko muga guztiak gutxienez 15 metrokoak izan behar dute.

c) Lurzatiaren formak 15 m-ko diametroko zirkulua egitea ahalbidetu behar du.

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

3.3.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

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

3.3.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

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

2) Xehetasuneko Estudio bidez (2.7. artikulua) etxadiaren antolamendua aldatzen bada, xehetasuneko estudio horrek finkatuko ditu barruko lerrokadura berriak eta eraikuntzekiko tartekak.

3.3.7 artikulua. Atzeraemateak eta eraikinen arteko tartea

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

2) Gainera, 24 superretxadian, atzeraemagune horien ondoan Rivagudara doan A-4304 errepidearen eraikuntza-muga eta Madril - Irun trenbidearen babes- eta eraikuntza-mugak egongo dira.

3) Eraikinen arteko tartea, fatxada lerroarekiko elkarzut neurrituta, gutxienez 8 metrokoa izan behar da, hots, lursailaren alboko mugetara eta atzealdeko mugara 4 metrokoa.

3.3.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzeraemateei buruzko zehaztapenen aldi bereko aplikaziotik eratorzen dena.

3.3.9 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.

3.3.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

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

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

3) Gehienezko solairu-kopurua: 3.

3.3.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

3.3.12 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.

3.3.13 artikulua. Hegalkinak

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

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondoriotarako.

3.3.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

1) Aparkalekuen gutxienezko zuzkidura honako hau izango da: plaza bat 35 m^2 eraiki bakoitzeko. Ezingo dute etxadiaren guztizko azaleraren %20 gainditu, azaleraok badira.

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

c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

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

Artículo 3.3.5. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.3.6. 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) En caso de modificación de la ordenación de la manzana mediante Estudio de Detalle (Artículo 2.7), dicho E.D. fijará las nuevas alineaciones interiores y las separaciones de las edificaciones a las mismas.

Artículo 3.3.7. 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) Además, en la Supermanzana 24 estos retranqueos están limitados por el límite de edificación de la carretera A-4304 a Rivaguda y por los límites de edificación y protección del ferrocarril Madrid-Irún.

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

Artículo 3.3.8. Ocupación

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

Artículo 3.3.9. 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 3.3.10. 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 3.3.11. 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 3.3.12. 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 3.3.13. 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 3.3.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

1) La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 35 m^2 construidos. No pudiendo superar el 20 % de la superficie total de la manzana, cuando estos sean de superficie.

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.

3.3.15. artikulua. Baldintza estetikoak

1) 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 gora-behera. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

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

2) Baldintza orokorrak:

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

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

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

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

e) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko 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 ekipoak erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko sareekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

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

4 ATALA – 3. ALDERDIA: GIZARTE EKIPAMENDUA (GE)

3.4.1 artikulua. Alderdiaren eremua

3. alderdia (GE) 25. superretxadian gauzatuko da.

3.4.2 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 haurtzaindegirako.

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

f) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

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

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 3.3.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Condiciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

h) En el supuesto de utilización de equipos de climatización 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 4 - ZONA 3: EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Artículo 3.4.1. Ámbito de la zona

La zona 3 (ES) se desarrollará en la Supermanzana 25.

Artículo 3.4.2. Usos predominantes y compatibles

1) Son usos predominantes:

Serán usos predominantes los docentes, asistenciales y socio-culturales.

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% de la edificabilidad total de la manzana.

3.4.3 artikulua. Gizarte ekipamenduko erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak

- 1) Irakaskuntzakoa
- 2) Laguntzazkoa
- 3) Gizarte eta kulturakoa
- 4) 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 m² baino gehiagokoa).

3.4.4 artikulua. Gutxienezko lurzattia eta lur-zatitzeko baldintzak Superretxadi osoa lursail bat izango da.

3.4.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

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

3.4.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

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

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

3.4.7 artikulua. Atzeraemateak eta eraikinen arteko tartea

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

2) Gainera, 25. superretxadian, atzeraemagune horien ondoan Madril - Irun trenbidearen babes- eta eraikuntza-mugak egongo dira.

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

3.4.8 artikulua. Okupazioa

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

3.4.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

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

3.4.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

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

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

3) Gehienezko solairu-kopurua: 3.

3.4.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

3.4.12 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.

3.4.13 artikulua. Hegalkinak

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

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

Artículo 3.4.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Social

- 1) Docente
- 2) Asistencial
- 3) Sociocultural
- 4) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores

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

Artículo 3.4.4. Parcela mínima y condiciones de parcelación

La totalidad de la supermanzana será una única parcela.

Artículo 3.4.5. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.4.6. Posición de la edificación

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

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

Artículo 3.4.7. 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) Además, en la Supermanzana 25 estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y protección del ferrocarril Madrid - Irún.

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

Artículo 3.4.8. Ocupación

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

Artículo 3.4.9. Coeficiente de edificabilidad

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

Artículo 3.4.10. Altura máxima y número máximo de plantas

1) Altura máxima de la edificación: 12 m a la altura de la cornisa. 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 3.4.11. 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 3.4.12. Superficie libre de parcela

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

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

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

Artículo 3.4.13. Vuelos

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

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

3.4.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

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

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

3.4.15. artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahalko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikoei edo hiriritze lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gora-behera. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

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

2) Baldintza orokorrak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 ATALA – 4. ALDERDIA: KIROL EKIPAMENDUA (KE)

3.5.1 artikulua. Alderdiaren eremua

4. alderdia (KE) 26. superretxadian gauzatuko da.

3.5.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Erabilera nagusiak dira kirola eta kultura fisikoa egin, irakatsi edo erakusteko espazioak 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 elektrikoak, araztea...) eta dagozkien sarbideak.

e) Ibilgailu astunentzako aparkalekua.

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

Artículo 3.4.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

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

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

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

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

Artículo 3.4.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Condiciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 5 - ZONA 4: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Artículo 3.5.1. Ámbito de la zona

La zona 4 (ED) se desarrollará en la Supermanzana 26.

Artículo 3.5.2. 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) Erabilera bateragarri horiei dagokien gehieneko azalera erai-kigarriak ez du gainditu behar superretxadi edo etxadi bakoitzaren guztizko erai-kigarritasunaren %35.

3.5.3 artikulua. Kirol ekipamenduko erabilera gauzatzen dituzten jarduerak

1) Kirolekoa

Bulegoak eta zerbitzu propioak barne.

2) Aurrekoaren jarduera osagarriak

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

3.5.4 artikulua. Gutxienezko lurzatia

Superretxadi osoa lursail bat izango da.

3.5.5 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

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

3.5.6 artikulua. Eraikinaren kokapena

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

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

3.5.7 artikulua. Atzeraemateak eta eraikinen arteko tartea

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

1) Gainera, 26. superretxadian, atzeraemagune horien ondo-ondoan Madril - Irun trenbidearen babes- eta eraikuntza-mugak egongo dira.

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

3.5.8 artikulua. Okupazioa

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa izango da eraikigarritasunari eta atzeraemateei buruzko zehaztapenen aldi bereko aplikaziotik eratortzen dena, eta betiere lur sailaren azalaren %40.

3.5.9 artikulua. Eraikigarritasun koefizientea

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

3.5.10 artikulua. Altuera eta solairu kopurua gehienez

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

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

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

3.5.11 artikulua. Sotoak eta erdisotoak

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

3.5.12 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 eremuei kalitatezko ingurune berdea emango diona.

3.5.13 artikulua. Hegalkinak

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

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

3) Markesinez bestelako hegalkinak zenbakarriak izango dira eraikigarritasunaren ondorioarako.

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

Artículo 3.5.3. Actividades que desarrollan los usos del Equipamiento Deportivo

1) Deportivo

Incluidas oficinas y servicios propios.

2) Actividades auxiliares del anterior

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

Artículo 3.5.4. Parcela mínima

La totalidad de la supermanzana será una única parcela.

Artículo 3.5.5. Condiciones específicas de tramitación

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

Artículo 3.5.6. Posición de la edificación

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

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

Artículo 3.5.7. Retranqueos y distancia entre los edificios

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

1) Además, en la Supermanzana 26 estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y protección del ferrocarril Madrid - Irún.

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

Artículo 3.5.8. Ocupación

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

Artículo 3.5.9. Coeficiente de edificabilidad

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

Artículo 3.5.10. Altura máxima y número máximo de plantas

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

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

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

Artículo 3.5.11. Sótanos y semisótanos

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

Artículo 3.5.12. Superficie libre de parcela

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

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

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

Artículo 3.5.13. Vuelos

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

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

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

3.5.14 artikulua. Ibilgailu arinetarako aparkalekua

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

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

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

4) Lurpeko aparkalekuak ez dira zenbakarriak eraikigarritasuneko ondorioarako.

3.5.15 artikulua. Baldintza estetikoak

1) Diseinu gidak betetzea:

a) Erakunde jarduleak diseinu gidak egin ahaliko ditu parke osorako, plataforma eta eremu espezifikotarako edo hiritartze lanetako elementuetarako, publikoak nahiz pribatuak diren gora-behera. Beharrezkoa da proiektu teknikoak edo eraikuntzakoak betetzea.

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

2) Baldintza orokorrak:

a) Eraikinetan, nahitaz, 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, konposizioa eta kolorea. Debebatuta dago berariaz estaltzeko egindako materialak eta kolorearengatik oldarkorrak diren konbinazioak bistan jartzea.

e) Arreta berezia jarri behar da eraikuntzetako aurrealdeko bolumenen diseinuan. Halakotzat jotzen dira fatxada nagusiak eta gutxienez hondea 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 ekipoak erabiltzen badira, multzo osoarekin bat datozen metalezko saretekin babestu behar dira ikusmenaren aldetik.

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

6. ATALA - 5. ALDERDIA: ZERBITZU TEKNIKOAK (ZT)

3.6.1 artikulua. Alderdiaren eremua

6. alderdia (ZT) 27. superretxadian gauzatuko da.

3.6.2 artikulua. Zerbitzu teknikoaren erabilerak gauzatzen dituzten jarduerak eta baimendutako erabilerak

1) Baimenduta dauden erabilerak honako hauek dira gehienbat: Arasur Plataforma Logistiko edateko uraren banaketa-sareari dagozkion ura tratatzeko, ponpatzeko eta biltzeko instalazioak eta, era berean, zerbitzurako behar diren bestelako instalazio teknikoak barne hartzeko direnak.

2) Horrez gain, PLAREN zerbitzuko azpiegiturak behar bezala ibiltzeko, mantentzeko eta kontrolatzeko beharrezkoak diren bestelako instalazioak ere jarri ahal izango dira.

3.6.3 artikulua. Gutxienezko lurzatia

Superretxadi osoa lursail bat izango da.

3.6.4 artikulua. Izapideak egiteko berariazko baldintzak

Artículo 3.5.14. Aparcamiento de vehículos ligeros

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

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

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

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

Artículo 3.5.15. Condiciones estéticas

1) Cumplimiento de guías de diseño:

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

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

2) Condiciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 6: ZONA 5: SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

Artículo 3.6.1. Ámbito de la zona

La zona 6 (ST) se desarrolla en la Supermanzana 27.

Artículo 3.6.2. Usos permitidos y Actividades que desarrollan los usos de Servicios Técnicos

1) Los usos permitidos son aquellos destinados principalmente a alojar las instalaciones de tratamiento, bombeo y almacenamiento de agua pertenecientes a la red de distribución de agua potable de la Plataforma Logística Arasur, u otras instalaciones técnicas necesarias para el servicio.

2) Adicionalmente se permitirán las instalaciones complementarias necesarias para el correcto funcionamiento, mantenimiento y control de las infraestructuras de servicio de la PLA.

Artículo 3.6.3. Parcela mínima

La totalidad de la supermanzana será una única parcela.

Artículo 3.6.4. Condiciones específicas de tramitación

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

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

3.6.5 artikulua. Eraikitze baldintzak

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

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

3.6.6 artikulua. Atzeraemateak eta eraikinen arteko tartea

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

1) Horrez gain, 27- superretxadian, atzeraemangune horien ondoan AP-1 autobidearen atxikipenak eta eraikuntza-mugak egongo dira.

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

3.6.7 artikulua. Baldintza estetikoak

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

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

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

7. ATALA - 6. ALDERDIA: BERDEGUNEA (BG)

3.7.1 artikulua. Alderdiaren eremua

28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 eta 35 arloak hartzen ditu barne.

Erabilera nagusizat berdea duten eremuei dagokie, tokiko berdegunea osatzen dutela. Zerbitzu instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea...) eta dagozkien sarbidea ditu erabilera batezgarritzat, zerbitzu teknikoarako lur sailtarako sarbideak barne.

3.7.2 artikulua. Erabilera nagusiak eta bateragarriak

1) Berdegunea eta espazio libreak izango da erabilera nagusia.

2) Erabilera bateragarriak izango dira zerbitzu eraikin edo instalazioak (komunikazioak, energia elektrikoa, araztea...) eta dagozkien sarbideak. Haiei etxadiaren guztizko azalaren % 20ko gehieneko guztizko azalera eman ahalko zaie.

3.7.3 artikulua. Ingurumen-baldintzak

1) Berdeguneen tratamenduan, aintzat hartuko da Ingurumen Inpaktuaren Azterlanak –une honetan idazten ari da– eta, behin azterlan hori onetsi ondoren, Ingurumen Inpaktuaren Deklarazioan ezarritakoa.

2) Merkataritza-ekipamenduetako (24. etxadia), gizarte-ekipamenduetako (25. etxadia) eta kirol-ekipamenduetako (26. etxadia) erabilerak dituzten alderdietan, landare-estalkia bere horretan utziko da ukitu gabe, alderdi horietako lur-berdinketa burutu arte.

3.7.4 artikulua. Baldintza estetikoak eta paisaia-baldintzak

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

2) A-4304 errepideari, AP-1 eta AP-68 autobideei eta Madril - Irún trenbideari dagozkien perimetro ertzen tratamenduak «pantaila berde» gisa egin behar dira, logistika eta industria erabiliren eta komunikazio bide horien arteko igarobidetarako.

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

5.007

665/2006 FORU AGINDUA, uztailaren 28koa. Honen bidez, Laguardia udalerriko 458. lurzatiko 13. poligonoan tanatorio bat eraikitze baimen espedienteari hasierako onarpena ematen zaio.

AURREKARIAK

Infur, SL enpresak Laguardiako Udalarai baimena eskatu zion tanatorio bat eraikitze, lurzoru urbanizaezin sailkapena eta nekariztako balio bereziko kalifikazioa duen lurzatian.

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

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

Artículo 3.6.5. Condiciones de la edificación

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

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

Artículo 3.6.6. Retranqueos y distancia entre los edificios

1) Las alineaciones de fachadas de los edificios de los Servicios Técnicos tendrán un retranqueo mínimo de 6 m respecto a viario público y 4 m respecto a linderos.

1) Además, en la Supermanzana 27 estos retranqueos están limitados por los límites de edificación y afección de la Autopista AP-1.

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 3.6.7. Condiciones estéticas

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

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

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

SECCIÓN 7: ZONA 6: ZONA VERDE (ZV)

Artículo 3.7.1. Ámbito de la zona

Comprende las áreas 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35.

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

Artículo 3.7.2. Usos predominantes y compatibles

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

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

Artículo 3.7.3. Condiciones medioambientales

1) El tratamiento de las zonas verdes se regirá por lo previsto en el Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.), actualmente en redacción, y por la Declaración de Impacto Ambiental, una vez aprobado el EIA.

2) Se respetará sin alteración la cubierta vegetal de las zonas correspondientes a los Usos de Equipamientos Comercial (Manzana 24), Social (Manzana 25) y Deportivo (Manzana 26), hasta la explotación de dichas zonas.

Artículo 3.7.4. 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 A-4304, a las Autopistas AP-1 y AP-68 y al ferrocarril Madrid - Irún deberán realizarse a modo de "pantalla verde" de transición entre los usos logístico-industriales y las citadas vías de comunicación.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

5.007

ORDEN FORAL 665/2006, de 28 de julio. Aprobación inicial del expediente de autorización de construcción de un tanatorio en la parcela 458, polígono 13, municipio de Laguardia.

ANTECEDENTES

Infur, S.L., solicitó ante el Ayuntamiento de Laguardia licencia para la construcción de un tanatorio, en terreno clasificado como no urbanizable y calificado como "zona de protección de zonas de interés agrícola".