

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

INGURUMENEO ETA LURRALDE ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Aizarnazabalen Wavegarden instalazioa ezartzeko Plan Berezia, (GHI-056/14-P08).

Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko arduradunak, 2014ko irailaren 16an, honako Foru Agindu hau eman zuen:

«Aizarnazabaleko Udalak izapideak egin ondoren, Wavegarden instalazio bat ezartzeko plan berezia aurkeztu da Foru Aldundiak behin betiko onartzeko.

Instant Sport SL sozietateak sustatutako espedientearen xedea da hirigintzako araubidea ezartzea, Mugitzagaina auzoan Urola ibaiaren meandroaren inguruko lurretan, udalerraren hego-mendebaleko muga, enpresa sustatzaileak «Wavegarden» merkataritza izena jarri dion jardura ezartzeko; jardura honetan datza: surfa egiteko kalitate handiko olatuak sortu dituen instalazioak diseinatu, jarri, mantendu eta merkaturatzea.

Orain arte, jardura behin-behineko instalazioetan gauzatu da eta neurri txikiagoko ur-laminaren prototipoa eta aurretik fabrikatutako instalazio osagarriak sortzera mugatu da. Egun, kontuan hartuta teknologiak duen garapen maila, jardura finkatu egin nahi da, neurri eta ezaugarri batzuekin testatu ahal izateko, gero merkaturatu eta beste leku batzuetan jartzeko. Horretarako, aurreikusten da 300 metro luze eta 90 metro zabaleko ur-lamina bat eraikitzea; horren azpian makineria bat joango da, zeinak sortuko dituen gutxienez 1,4 metroko altuera izango dituen olatuak, eta 20 segundoz jarraian surfeatzeko moduko ibilbidea izango du. Halaber, eraikin desmontagarriak aurreikusten dira, zeinetan joango diren bulego teknikoak eta azpiegitura mantentzeko tailer txiki bat.

Plana izapidetzean honako jarduketa hauek egin dira udal fasean:

Aizarnazabaleko Udalak ingurumen eraginaren ebaluazioa egiteko erreferentziako dokumentua egiteko eskatu ondoren, eta zerikusia duten herri administrazioei aurrez kontsultak egin ondoren, Foru Aldundiko Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako zuzendariak erreferentziako dokumentua egin zuen 2013ko urtarrilaren 15eko Ebazpenaz.

Nahitaezko txostenak eginda, Udal Batzarraren 2013ko azaroaren 27ko Erabakiaz hasierako onarpena eman zitzaion 2013ko uztaileko plan bereziari. Jendaurrean ikusgai egon zen denboran ez zen alegaziorik aurkeztu.

2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemaileak, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratua onartzen duenak, aurreikusten duen nahitaezko txostena eskatuta, Bide Azpiegituretako Zuzendaritza Nagusiak aldeko txostena egin zuen.

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Dirección General de Ordenación Territorial

Plan Especial para la implantación de una instalación Wavegarden en Aizarnazabal. (GHI-056/14-P08).

Con fecha 16 de setiembre de 2014, el titular del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dictó la siguiente Orden Foral:

«Tras su tramitación por el Ayuntamiento de Aizarnazabal, se presenta para aprobación definitiva por esta Diputación Foral el «Plan Especial para la implantación de una instalación Wavegarden».

El expediente, promovido por Instant Sport, S.L., tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de implantación en terrenos colindantes con el meandro del río Urola en el barrio de Mugitzagaina, en el límite sudoeste del municipio, de una actividad que la empresa promotora ha denominado comercialmente como «Wavegarden» y que consiste en el diseño, instalación, mantenimiento y comercialización de instalaciones generadoras de olas de gran calidad para la práctica del surf.

Hasta el momento la actividad ha venido desarrollándose en unas instalaciones provisionales y se han limitado a crear un prototipo de lámina de agua de menores dimensiones e instalaciones complementarias prefabricadas. En la actualidad, considerando el grado de desarrollo de la tecnología, se pretende consolidar la actividad con unas dimensiones y características que permitan testar la misma de cara a su comercialización e instalación en otras ubicaciones. Para ello se prevé la construcción de una lámina de agua de 300 metros de largo por 90 de ancho que albergará soterrada la maquinaria necesaria para generar olas de al menos 1,4 metros de altura y recorrido útil surfeable de 20 segundos de duración. Asimismo se prevén construcciones desmontables que acogerán la oficina técnica y un pequeño taller para el mantenimiento de la infraestructura.

En la fase municipal de tramitación del plan se han practicado las siguientes actuaciones:

Previa solicitud por el Ayuntamiento de Aizarnazabal de la emisión del documento de referencia para la realización de la evaluación de impacto ambiental del documento y tras la correspondiente fase de consultas previas a las administraciones públicas afectadas, la Dirección de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de esta Diputación Foral emitió mediante Resolución de 15 de enero de 2013 el documento de referencia.

Emitidos los informes pertinentes, mediante acuerdo plenario de 27 de noviembre de 2013 se resolvió aprobar inicialmente el Plan Especial de fecha julio 2013, no presentándose alegaciones durante el periodo de información pública.

Solicitado el informe preceptivo previsto en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, la Dirección General de Infraestructuras Viarias emitió informe favorable.

Udal Batzarrak, 2014ko urtarrilaren 29an, erabaki zuen izapidetutako dokumentua behin-behinean onartzea eta Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordera bidaltzea. Batzordeak 2014ko maiatzaren 6ko 4/2014 bileran espedientearen aldeko txostena egin zuen baldintza batekin, hau da, aurrez instalazioa herri onurakotzat eta gizarte interesekotzat jotzea; eranskin modura bidali ditu URA Uraren Euskal Agentziak eta Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak eginiko txostenak.

Plana Foru Aldundiko Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Zuzendaritzara bidali zen ingurumen memoria egin zezaten. Memoria Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuaren 2014ko maiatzaren 26ko Ebazpenaz egin zen, non ezarri zen egokitu egin behar zirela planaren hainbat alderdi eta horren ingurumen iraunkorreko txostena.

Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordearen maiatzaren 6ko txostenean adierazitako baldintzak eta ingurumen memorian adierazitakoak jasotzearen, 2014ko maiatzeko dokumentua idatzi zen, zeina Aizarnazabaleko Udal Batzarrak onartu zuen 2014ko maiatzaren 28an.

Azkenik, espedientea 2014ko ekainaren 12an aurkeztu zen Foru Aldundian.

Bestalde, Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Zuzendaritza Nagusiari ondo iruditu zaio dokumentuan nola jaso diren ingurumen memorian adierazitako baldintzak.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukia aztertuta, ikusi da behin betiko onartu behar dela, zuzena delako eta plan bereziei eska dakieken zehaztapenak jasotzen dituelako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak xedatutakoaren arabera.

Interes handiko jarduera bat da, teknologia berrien ikerketa eta garapena hartzen baititu bere baitan, egun olatuak sortzeko dauden instalazioak hobetzeko aukera sortuz, azpiegitura ezarztearen eta olatuak sortzearen kostuak gutxituta; berarekin lotutako aisiaren osagaia instalazioak testatzeari mugatzen da, orokorrean, ez baitu jendearentzat sarrera libre izango.

Bestalde, ez da alde batera utzi behar jardueraren garapenak udalerrian eta eskualdean izango duen eragin ekonomikoa, enplegua sortzeari dagokionez, zuzeneko nahiz zeharkakoa, ezarpenerako beharrezko diren osagai gehienak inguruko hornitzaileek hornituko baitituzte.

Azkenik, adierazi behar da jarduerak izango duen nazioarteko proiektzioa eta surfarekin loturiko turismo industriarekin duen osagarritasuna; horren erakusgarri da inguruko hondartzek eskaintzen dutena.

Horrela, bada, uste dugu planaren proposamena zuzena dela hirigintzako xedeei dagokienez; horrenbestez, behin betiko onartu behar da.

Beraz, niri emandako ahalmenak erabiliz eta aplikagarri den legeria kontuan izanik honako hau.

XEDATZEN DUT

Behin betiko onartzea Aizarnazabalen Instant Sport SL sozietateak sustatutako Wavegarden instalazioa ezartzeko plan berezia, 2014ko maiatzeko dokumentuaren arabera.

2008ko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurri buruzkoak, 4.3 artikuluan ezarritakoaren arabera, plan berezi honen onarpenak berekin darama haren xede den jarduera interes publikotzat jotzea, aipatutako legeko 28.5. a) artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako.

El Pleno Municipal, en sesión de 29 de enero de 2014, acordó aprobar provisionalmente el documento tramitado y remitirlo a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. La Comisión, en sesión 4/2014 celebrada el 6 de mayo, informó favorablemente el expediente con una condición relativa a la necesidad de la previa declaración de utilidad pública e interés social de la instalación, y remitiendo como anexos los informes emitidos por Ura - Agencia Vasca del Agua, y el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral.

Remitido el plan a la Dirección de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de esta Diputación Foral para la emisión de la memoria ambiental, ésta fue emitida por resolución de este Diputado Foral de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 26 de mayo de 2014, estableciéndose la necesidad de readaptar determinados aspectos del plan y de su informe de sostenibilidad ambiental.

Con la finalidad de recoger las condiciones señaladas por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su citado informe de 6 de mayo así como las indicadas en la memoria ambiental, se redactó un nuevo documento de fecha mayo 2014 que fue aprobado por el Ayuntamiento de Aizarnazabal en sesión plenaria de 28 de mayo de 2014.

Por último, con fecha 12 de junio de 2014 se registró de entrada el expediente de referencia en esta Diputación Foral.

Por su parte, la Dirección General de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas ha informado favorablemente el modo en que se han reflejado en el documento las condiciones señaladas en la memoria ambiental emitida.

Analizado el contenido del documento por el Servicio Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se considera procedente su aprobación definitiva, ya que es correcto y contiene las determinaciones exigibles a los planes especiales conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Se trata de una actividad de sumo interés por su componente de investigación y desarrollo de nuevas tecnologías que permitan mejorar las instalaciones generadoras de olas existentes en la actualidad, minimizando los costos de implantación de la infraestructura y de generación de las olas, y en la que el componente de ocio que lleva asociado se limita exclusivamente al testado de las instalaciones, sin que en ningún caso se permita el acceso libre al público en general.

Por otra parte, no es posible obviar el impacto económico que el desarrollo de la actividad va a tener en el municipio y en la comarca en lo que a la generación de empleo se refiere, tanto directo como indirecto, puesto que gran parte de los componentes necesarios para su implantación van a ser suministrados por proveedores de la zona.

Finalmente hay que señalar la proyección internacional de la actividad así como su complementariedad con la industria turística ligada a la práctica del surf de la que tan buenos ejemplos ofrecen las playas cercanas.

Por lo expuesto, se considera que la propuesta del plan resulta correcta en cuanto a sus objetivos urbanísticos, por lo que procede su aprobación definitiva.

En su virtud, en el ejercicio de las facultades que me competen, vista la legislación de aplicación,

DISPONGO

Aprobar definitivamente el «Plan Especial para la implantación de una instalación Wavegarden» en Aizarnazabal, promovido por Instant Sport, S.L., según documento de fecha mayo 2014.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la aprobación del presente Plan Especial lleva implícita la declaración de interés público de la actividad objeto del mismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 28.5. a) de dicha ley.

Ebazpen hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi erre-kurtsoa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan. Horretarako, bi hilabeteko epea dute, ebazpena argitaratu edo jakinarazpena jaso eta biharamunetik hasita».

Eranskina: Aipatutako dokumentuetan dagoen hirigintza arautegiaren testua.

Donostia, 2014ko irailaren 22a.—Juan José de Pedro, idazkari teknikoa. (8537)

Wave Garden» instalazioa aizarnazabalgo mugitzagaina auzoko lurzoru urbanizaezinean ezartzeko plan berezia.

2. DOKUMENTUA – ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

ATARIKO TITULUA

«WAVE GARDEN» INSTALAZIOA AIZARNAZABALGO MUGITZAGAINA AUZOKO LURZORU URBANIZAEZINEAN EZARTZEKO PLAN BEREZIAREN APLIKAZIOARI DAGOZKION XEDAPEN OROKORRAK

0.1 artikulua. Esku-hartze eremua.

1. Proiektu honen esku-hartze eremua Mugitzagaina auzoko D.21 Nekazaritza Ekoizpenerako Eremua lurzoru urbanizaezinaren zati bat baino ez da, eta planoetan 67.158 m²-ko azalera du.

0.2 artikulua. Indarrean hastea eta indarraldiko baldintzak.

1. Plan Berezi hau behin betiko onartu ostean hasiko da indarrean eta indarreko legedian argitaratzeko finkatutako betekizunak bete beharko dira; halaber, indarrean egongo da indargabetzen ez den bitartean.

2. Proiektuko zehaztapan baten edo batzuen balio gabetasunak, balio gabetzeak edo aldaketak ez du gainerako balio tasunean eraginik izango, horietakoren bat harekiko erlazioagatik edo mendetasunagatik aplikatu ezin denean izan ezik.

3. Plana onartu ostean eta 2012ko urriaren 16ko 211/2012 Dekretuarekin bat, Udalak ondorengo jakinarazi beharko dio Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Zuzendaritzari:

– Aipatutako Dekretuko 15. artikuluan xedatzen diren dokumentuen erabilgarritasuna bitarteko elektronikoen bidez.

– Plan Berezia jarraitzeko programa martxan jartzearen ondorioz antzematen badira ingurumen eraginaren ebaluazio estrategikoan aurreikusi ez diren eragin kaltegarriak, horiek gutxitu ahal izateko proposatutako neurriak, aipatutako Dekretuaren 16. artikulua betez.

0.3 artikulua. Proiektuaren arau-esparrua.

1. Erregimen juridiko orokorra 2006ko ekainaren 3an onartutako Aizarnazabalgo Arau Subsidiarioak dira, baita 2013an (dokumentu honekin batera) abiarazitako aldaketa ere, dokumentu hau hartzen baitu eraginpean.

Horretaz gain, dagokion Lurralde Plangintza ere aplikatuko da.

0.4 artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta dokumentu horietan bildutako arauen norainakoa.

1. Plan Berezia osatzen duten dokumentuak.

Hona hemen Proiektu hau osatzen duten dokumentuak:

* «1. Memoria» Dokumentua.

Esta Orden Foral es definitiva y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación».

Anexo: Texto de la normativa urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 22 de setiembre de 2014.—El secretario técnico, Juan José de Pedro. (8537)

Plan especial para la implantación de «Wave Garden» en suelo no urbanizable en el B.º de Mugitzagaina en Aizarnazabal.

DOCUMENTO N.º 2 – ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE «WAVE GARDEN» EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL B.º DE MUGITZAGAINA EN AIZARNAZABAL

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

1. El ámbito de intervención del presente Proyecto es tan solo parte del suelo no urbanizable D.21 Zona de Protección Agrícola en el B.º de MUGITZAGAINA delimitado en los planos con una superficie de 67.158 m².

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogada.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

3. Aprobado el Plan y de conformidad con el Decreto 211/2012 de 16 de octubre, el Ayuntamiento deberá realizar las siguientes notificaciones a la Dirección de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas:

– La disponibilidad por medios electrónicos de la documentación contemplada en el art. 15 del citado Decreto.

– Si como consecuencia de la puesta en marcha del programa de seguimiento del Plan Especial se detectan efectos adversos no previstos en la evaluación de impacto ambiental estratégica realizada, las medidas propuestas para su minimización en cumplimiento del artículo 16 de dicho Decreto.

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto.

1. El régimen jurídico general son las vigentes Normas Subsidiarias de Aizarnazabal aprobadas el 3-6-2006 y su Modificación iniciada el 2013 de forma paralela al presente documento, al que da cobertura.

Además resulta de aplicación el Planeamiento Territorial correspondiente.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos constitutivos del Plan Especial.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

* «Documento «1. Memoria».

- * «2. Hirigintza Arauak» Dokumentua.
- * «3. Ekonomia eta Finantza Azterlana» Dokumentua.
- * «4. Informazioko eta Proiektuko Planoak» Dokumentua.
- * «5. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» Dokumentua.

2. Dokumentuen arau-izaera.

Proiektuaren arau-edukia artikulua honen 1. artikuluan aipatutako dokumentuetan zehaztuta dagoen arren, dokumentu hauek dute, berariaz, hirigintza-arloko esku-hartzea erregulatzeko eta arautzeko izaera: «1» Memoria (7, 8 eta 9 epigrafeak), «2» Hirigintza Arauak eta 4. Proiektuko Planoa, eta horiekin batera, «Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» 5. Dokumentuko neurri babesleak, zuzentzaileak eta zaintza programa. Beraz, esku-hartzeak bat etorri beharko du, nahitaez, dokumentu horietako zehaztapenekin.

Gainerako dokumentuak funtsean adierazgarriak, erreferentziakoak edo justifikatzaileak dira; hortaz, horien edukia ez badator bat lehen aipatu ditugun dokumentuekin, lehengo horiek gailenduko dira.

3. Dokumentuen arteko desadostasunak.

Hirigintzako zehaztapen jakin bati dagokionez, eskala desberdinetan eginda dauden eta arau-izaera duten bi planoren artean desadostasuna baldin badago, eskala handiengan egindako planoetan ezarritakoa gailenduko da, betiere desadostasunaren arrazoa ez bada azken horien edukian akats material nabarmena dagoela.

LEHEN TITULUA

APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA.

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA

1.1.1 artikulua. «Kalifikazio xehatuaren» erregimena aurkeztea.

Plan Berezi honen mugen barruan sartzen diren lursailak zonifikazio xehatuaren zehaztapenen ondoriozko eraikuntza-eta erabilera-erregimenaren eraginpean geratzen dira.

1.2 KAPITULUA. GARAPENERAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

1.2.1 artikulua. Erregimen orokorra.

Plan Berezi hau garatu eta egikaritzeko Eraikuntza Proiektua aurkeztea nahikoa da, ez baita landa-lurzorua eraldatu nahi duen «hirigintza-jarduna». Baimendutako erabilera ezartzea da kontua, erabat itzulgarria den jardun baten bidez.

Jardueraren helburua surfa egiteko instalazioak diseinatzea eta teknikoki garatzea da, betiere ur-xafla bat duten esparru berezietan. Ikerketarekin eta berrikuntzaren loturiko alderdi bat badu, eta «saiakuntza-banku» ere izango da, modeloa merkaturatu aurretik doitu eta hobetu ahal izateko eta merkataritza-ustiapenaren bideragarritasuna egiaztatzeko, hautatutako kolektiboek surfa eginez.

1.2.2 artikulua. Eraikigarritasuna.

Gehienez ere 500 m²/t-ko eraikigarritasuna finkatu da.

Eraikigarritasun hori hainbat bolumenetan banatu ahal izango da, betiere unitate funtzionalak osatuta.

- * «Documento «2. Normas Urbanísticas».
- * «Documento «3. Estudio Económico Financiero».
- * «Documento «4. Planos de Información y Proyecto».
- * «Documento «5. Informe de Sostenibilidad Ambiental».

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «1» Memoria (epígrafes 7, 8 y 9), «2» Normas Urbanísticas y «4» Planos De Proyecto, y las medidas protectoras, correctoras y el programa de vigilancia del Documento «5. Informe de Sostenibilidad Ambiental» los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE.

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada».

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan Especial quedan sometidos al régimen de uso y edificación resultante de las determinaciones de zonificación pormenorizada.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 1.2.1. Régimen general.

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial requiere tan solo la presentación del correspondiente Proyecto de Edificación ya que no se trata de una «actuación de urbanización» que pretenda transformar el suelo rural. Se trata de implantar el uso autorizado, con una actuación que es perfectamente reversible.

El objetivo de la actividad es el diseño y desarrollo técnico de instalaciones para la práctica del surf en recintos habilitados para ello con una lámina de agua. Tiene una componente de investigación e innovación y de «banco de pruebas» para el ajuste y mejora del modelo de cara a su comercialización, y también de cara a acreditar la viabilidad de su explotación comercial, con prácticas de surf de colectivos seleccionados.

Artículo 1.2.2. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 500 m²/t.

Esta edificabilidad se podrá distribuir en diferentes volúmenes componiendo unidades funcionales.

1.2.3 artikulua. Lerrokadurak.

«Mugimendu-poligonoa» zehazten duten antolamenduko planoetan jasotako gehieneko lerrokadurak bete egin beharko dira.

Honako erretiro hauek errespetatu behar dira: 50 m. ibai-ertzean.

10 m. Plan Bereziaren eremuko mugan.

1.2.4 artikulua. Profila eta Altuera.

Gehieneko profila honako hau izango da: lur gainean bi solairu.

Gehieneko altuera honako hau izango da: 7,5 metro teilatu-hegaletan eta 9,5 metro estalkien gailurrean.

1.2.5 artikulua. Estalkiak eta materialak.

Landa-ingurunearekin bat datozen materialak erabili behar dira.

Iraunkorrak ez diren eraikinen kasuan, zurezko fatxadak eta landare-estalkiak edo zur horizontalez estaliak egin ahal izango dira.

Kanpoaldean estalpeko guneak baimenduta daude.

Ahal den heinean, erraz ezabatzeko moduko material arinekin eraiki behar da.

1.2.6 artikulua. Lur-zatiaren itxitura.

Lur-zatiaren perimetroa inguruan erabiltzen diren antzeko itxituren bitartez mugatuko da, hau da, hesolen eta sare metalikoaren bitartez. Ahal dela, ez da ixteko hormarik egingo. Babes bisuala ezinbestekoa baldin bada, itxitura metalikoen osagarri landare-pantailak erabiliko dira.

1.2.7 artikulua. Erabilera-erregimena.

«Wave Garden» instalazioaren jarduera ezartzea baimendu da; instalazioak industriarekin eta modeloaren ikerketarekin eta garapenarekin loturiko alderdi bat badu, baina aisialdiarekin ere badu lotura noizbehinkako eta osagarrizko izaera zorrotzarekin, eta jendearen sarbidea kontrolatu egingo da. Beraz, bulego-erabilera eta jarduerarekin loturiko bulego teknikoaren eta tailerraren erabilera ahalbidetzen dira, baita bilera-gela, aldagelak, komunak, biltegia eta gimnasioa ere, erabilera nagusiaren lagungarri direnekin batera, ahal dela, erraz kentzeko moduko instalazio arinetan.

Aire zabaleko kirol-jarduerak (surfaz gain) baimenduta daude: skate, mbx bizikletak eta bestelakoak, betiere instalazio berezirik eta lursailaren funtsezko aldaketarik eskatzen ez badute.

1.2.8 artikulua. Sarbideak eta aparkalekua.

Ibilgailuekin sartzeko, gaur egungo bidea erabiliko da; lur-zatiaren ipar-ekialdeko muturrean dagoen bidea, alegia. Hego-ekialdeko muturrean dagoen sarbidea zerbitzuetarako izango da. Gutxienez, 100 m²/t bakoitzeko plaza bat aurreikusi behar da, Plan Bereziak gehienez 40 plaza jasotzen baditu (OR01 plano).

Artículo 1.2.3. Alineaciones.

Se deberán respetar las alineaciones máximas reflejadas en los planos de ordenación que definen el «polígono de movimiento».

Se deberán respetar los retiros de: 50 m. al borde del río.

10 m. al límite del ámbito del Plan Especial.

Artículo 1.2.4. Perfil y Altura.

El perfil máximo será de: Dos plantas sobre rasante.

La altura máxima será de: 7,5 metros en aleros y 9,5 metros en coronación de cubiertas.

Artículo 1.2.5. Cubiertas y materiales.

Los materiales empleados serán acordes con el medio rural.

Para edificaciones no permanentes se permiten las fachadas de madera y las cubiertas vegetales o revestidas de maderas horizontales.

Se permiten zonas exteriores cubiertas.

La construcción será en la medida de lo posible con materiales ligeros y fácilmente eliminables.

Artículo 1.2.6. Cierre de parcela.

El perímetro de la parcela se delimitará con cierres acordes a los que se utilizan en el entorno, mediante estacas y red metálica. Se evitarán los muros de cierre. En los lugares donde sea necesaria una protección visual se utilizarán como complemento de los cierres metálicos pantallas vegetales.

Artículo 1.2.7. Régimen de usos.

Se permite la implantación de la actividad de «Wave Garden» con un componente de Investigación y Desarrollo del modelo, así como de ocio con carácter estrictamente complementario y puntual, con un acceso controlado de público. Se posibilita por tanto el uso de oficina y oficina técnica y taller ligado a la actividad, sala de reuniones, vestuarios, aseos, almacén y gimnasio, y otros usos auxiliares del principal, preferentemente en instalaciones de carácter ligero y fácilmente removibles.

Se permite la actividad deportiva al aire libre (además del surf) en sus modalidades de skate, bicicletas mbx y otras, que no requieran instalaciones específicas ni modificaciones sustanciales del terreno.

Artículo 1.2.8. Accesos y aparcamiento.

El acceso rodado se efectuará desde el camino actual, situado en el extremo Nordeste de la parcela. El acceso situado en el extremo Sudeste se utilizará como acceso de servicio. Se preverá como mínimo una plaza por cada 100 m²/t, si bien el Plan Especial contempla un máximo de 40 plazas (plano OR01).