

SUELO URBANIZABLE SECTORES DE SUELO RESIDENCIAL													
DENOMINACION	SOBRE TOTAL VIVIENDAS										LSU-PV 2/2006 de 30 de junio. Art 80.		
	Superficie total	nº de viviendas libres	nº de viv. VPT	nº de viv. VPO	% libre	% VPT	% VPO	nº total de viviendas	nº de viviendas F.O.	Incremento del nº de viv.	Superficie edificable total	Densidad vivha	Edificabilidad m ² /m ²
PRIMER CUATRIENIO													
SUR-GA-01. GALLARTA-LOREDO (*)	54.371	118	90	247	25,99%	20,00%	55,00%	455	6	449	56.875	84	1,046
SUR-LC-01. LAS CARRERAS	76.766	103	78	215	25,95%	20,00%	55,00%	396	5	391	49.500	52	0,645
TOTAL 1º Cuatrienio	131.137	221	168	462	25,97%	20,00%	55,00%	851	11	840			
SEGUNDO CUATRIENIO													
SUR-SF-01. SANFUENTES	24.114	16	13	36	25,00%	20,00%	55,00%	65	0	65	8.625	27	0,358
SUR-SF-02. SANFUENTES **	21.383	16	13	36	25,00%	20,00%	55,00%	65	0	65	8.675	30	0,406
SUR-SF-03. SANFUENTES	76.324	63	50	138	25,00%	20,00%	55,00%	250	0	250	31.800	33	0,417
SUR-GA-02. GALLARTA-STA. JULIANA	67.747	95	0	140	40,43%	0,00%	150,54%	235	142	93	29.375	35	0,434
TOTAL 2º Cuatrienio	189.568	190	76	349	30,89%	16,07%	73,78%	615	142	473			
LSU-PV 2/2006 de 30 de junio. Art 80. 630													
LSU-PV 2/2006 de 30 de junio. Art 80. 425													
(*) Incluye 40.000 m ² del S.G. del Parque Las Calizas													
(**) Incluye 4.000 m ² del S.G. del Parque Las Calizas													

SUELO URBANIZABLE SECTORES DE SUELO INDUSTRIAL O ACTIVIDADES ECONOMICAS										
DENOMINACION	Superficie total	Perfil	Altura	Ocupación total	Superficie edificable total	Ocupación m ² /m ²	Edificabilidad m ² /m ²			
(***)SUAJ-LC-01. PARQUE TECNOLÓGICO (1º cuatrienio)	528.596	PB+3**	15,5 m	156.993	237.868	0,30	0,45			
SUI-GA-ABRA INDUSTRIAL 1+2+3 (*) (1º cuatrienio)	585.000	PB+1+E	15 m	173.745	234.000	0,30	0,40			
(*) Se encuentra en fase de desarrollo	1.113.596									
(**) Podrá quedar limitado a PB+2 y 12m según PP										
(***) Promoción pública										

Industria sektoreak

SEKTOREA: Abra industrial

Plan Partzialaren arabera garatzen ari da. Plan partzialaren testua atxiki da, udalaz gaindikoa baita.

**ABANTO- ZIERBENAKO ETA ORTUPELLAKO UDAL
BARRUTIETAN INDUSTRIAKO ETA ZERBITZUEN
SEKTOREKO PLAN PARTZIALARI DAGOKION
HIRIGINTZAKO ARAUDIA,
ABRA INDUSTRIAL SA-K SUSTATUA**

1. TITULUA

EREMUA ETA INDARRALDIA**1. artikulua.—Aplikazio eremua**

Arautegi hau nahitaez betetzekoa izango da Abanto-Zierbenako eta Ortuellako udal barrutietan kokatzen den Lur Urbanizagarri Programatuaren Sektorean sartzen diren lur guztietan. Lurretako mugaketa Plan Partzial honetako 0.1 planoan deskribatzen da.

2. artikulua.—Indarraldia eta bete beharra

Plan Partzialaren indarraldia mugarik gabekoa izango da, harik eta aldaketa orokorra onesten ez den arte eta agintzen den Etapen Planak indarra galtzen ez duen arte.

Fase bakoitzeko Plan Partziala, Konpentsazio Proiektua eta Urbanizaziokoak behin betiko onartuz gero, urbanizazioko obrak hasi ahalko dira, eta Etapen Planaren zenbatzen hasiko da.

2. TITULUA

PLAN PARTZIALAREN GARAPENA**3. artikulua.—Aurre baldintzak**

Plan Partzial hau egikartzeko, Konpentsazioko Batzordea eratu eta fase ezberdinetako edo Sektore osoko Konpentsazio Proiektua eta Hirigintzakoak onartu beharko dira.

4. artikulua.—Hirigintzako proiektuak

4.1. Hirigintzako proiektuei egokitzeko zati batean zein osorik ekartzen dituzten hirigintzako obrak egiteko behar diren zehaztapen tekniko guztiak garatzea:

- Lurren mugimenduaren bidezko topografia moldatzea, errepideen urbanizaziorako egokiak diren lur plataformak lortzeko, azpiegiturak eta zerbitzu teknikoak jartzeko, eta sustatu edo besterengantzeko lursail eraikigarriak prestatzeko.
- Azpiegituren sistema egitea, baita goi mailako sareetarako hartuneak eta behar diren eraikuntza osagarriak ere.

Sectores Industriales

Sector: Abra-industrial

Según su propio Plan Parcial en desarrollo. Se incorpora, dado su carácter supramunicipal el texto del Plan Parcial:

**NORMATIVA URBANÍSTICA RELATIVA AL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS
EN TÉRMINOS MUNICIPALES DE ABANTO Y CIÉRVANA
Y ORTUELLA, PROMOVIDO POR
ABRA INDUSTRIAL, S.A.**

TÍTULO 1

ÁMBITO Y VIGENCIA**Artículo 1.—Ámbito de aplicación**

La presente normativa será de aplicación obligatoria en la totalidad de los terrenos incluidos en Sector de Suelo Urbanizable Programado situado en los términos municipales de Abanto y Ciérvana y Ortuella, y cuya delimitación se describe en el plano O.1 del presente Plan Parcial.

Artículo 2.—Vigencia y ejecutividad

El período de vigencia del Plan Parcial será indefinido en tanto no se acuerde su modificación general y no pierda vigencia el Plan de Etapas que se prescribe.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Compensación y los de Urbanización de cada fase, podrán dar comienzo las obras de urbanización, iniciándose el cómputo del Plan de Etapas.

TÍTULO 2

DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**Artículo 3.—Condiciones previas**

Para ejecutar este Plan Parcial deberá constituirse la Junta de Compensación y deberán tramitarse y aprobarse el Proyecto de Compensación y los de Urbanización de las diversas fases o de la totalidad del Sector.

Artículo 4.—Proyectos de Urbanización

4.1. Corresponderá a los Proyectos de Urbanización el desarrollo de todas las determinaciones técnicas precisas para la realización de las obras de urbanización que parcial o íntegramente supongan lo siguiente:

- Adaptación de la topografía mediante movimiento de tierras con el fin de conseguir plataformas de suelo aptas para la urbanización viaria, instalación de infraestructuras y servicios técnicos, así como preparar las parcelas edificables para su promoción o su enajenación.
- Ejecución del Sistema de Infraestructuras, incluso acometidas a las redes de nivel superior y edificaciones auxiliares que precisen.

- Errepide sistema egitea, bai sare nagusikoa bai bigarren mailakoa, kanporako konexioak barne.
- Espazio askeen sistema egitea. Hirigintzako proiektuak egingo zaizkie, hirigintzako lizentzia soilik beharko duten aurretiaz egindakoa konpontzeko eta zaharberritzeko obrei

4.2. Horretarako, plan partzalean deskribatutako sarean ezauzgarriak eta trazatuak erakusgarriak besterik ez dira, behar bezala justifikatuz gero azpiegiturako sarean planteamendu alternatiboak proposatu ahal izango baitira. Errepideen sarea ere moldatu ahal izango da lurraren xehetasunetara egokitzeko.

4.3. Hirigintzako proiektuek Lurzoruari buruzko Legeak, Hirigintzako Plangintzako Araudiak eta eraginpeko udalerrri bakoitzean, Abanto-Zierbenan eta Ortuellan indarrean dauden hirigintza antolamenduko plan orokorrek ezarritako baldintzak beteko dituzte.

4.4. Hirigintzako proiektuetan azaleko akaberek bete behar dituzten baldintzak eta gutxienezko kalitateak zehaztuko dira, eta gutxienez Abanto-Zierbena eta Ortuellako udalen hirigintzako proiektuetan ohikoak izan beharko dute.

5. artikulua.—*Xehetasun-azterketa*

Plan Partzial honetako eremuko sektorean xehetasun-azterketak egin beharko dira hurrengo helburu hauekin:

- Proposatzen denaren bereizitasunagatik, ordenantzen parametroen inguruan proposatutakoaren aldaketa zuritua, betiere lursailaren eraikigarritasun- indizeak aldatzen ez bada.
- Lursailaren morfologi eta/edo topografiako baldintza bereziengatik, hirigintzako zedulak horretara behartzen duen kasuetan.
- Lursail baten hirigintzako sustapenak, xehetasun azterketa aurretiaz onartzea eskatuko du, garapena Eraikitzekeo Proiektu bakarrean aurreikusten ez badu.

6. artikulua.—*Barne Berrikuntzarako Plan Bereziak (BBPB)*

Hiri-lurzoru gisa sailkatzeko beharrezkoak diren baldintzak beteta sektorea edo fase bakoitza behin finkatuz gero, Arautegi honetako 3.3 artikuluan zehazten diren aldaketa puntualak egin ahal dira, zuritu eta teknikaren aldetik garatzen duen BBPB onartuz.

Lurra zatitzeko proiektuen helburua, sektorearen osotasuna edo beronen zatiak, kalifikazio bakoitzean aurreikusten den hirigintzako norakoa aparteko lan-proiektuen (urbanizazioa edo eraikitzea) bidez lortu ahal izateko gai diren unitateetan zatitzea izango dute helburutzat.

7. artikulua.—*Eraikuntza proiektuak*

Eraikuntza proiektuek ondoko obrak egiteko behar diren zehaztapen tekniko guztiak jasoko dituzte:

- Lursail eraikigarrietako barruko obrak, baita ere, lurra egokitzeak, sarbide eta aparkalekuak, publizitatea, aparkalekua, barne-urbanizazioa, azpiegitura orokorretarako zerbitzuetako hartuneak, eta abar.
- Espazio askeetan eta sistemetan kokatu eta hirigintzako proiektuetan aurreikusi ez diren eraikinei buruzko obrak.
- Altxatu eta eraikitzekeo obrek, bai planta berrikoek bai zaharberitu eta kontserbatzekoek, hirigintzako lizentziak behar dituzte beti, eta horretarako Abanto-Zierbenako edo Ortuellako hiri antolakuntzarako plangintza orokorrek (HAPO), udalerrriaren eta egin nahi den obraren arabera, ezartzen duten mailako dokumentazio teknikoa aurkeztu beharko da.
- Antolamenduz kanpoko eraikinetan, honen balioa handitzea ez dakarten mantentze- eta iraurarazte-lanak bakarrik baimentzen dira.

- Ejecución del sistema viario, tanto de la red principal como de la secundaria, incluyendo las conexiones con el exterior.
- Ejecución del Sistema de Espacios Libres. Serán objeto de proyectos de urbanización sujetos simplemente a licencia urbanística las obras de reparación y reforma de lo ejecutado con anterioridad.

4.2. A tales efectos los trazados y características de las redes descritas en el Plan Parcial son indicativos, pudiéndose proponer, debidamente justificados, planteamientos alternativos de las redes de infraestructura. Asimismo podrá ajustarse la red viaria para su adaptación al detalle del terreno.

4.3. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las condiciones impuestas por la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes en cada municipio afectado, Abanto y Ciérvana y Ortuella.

4.4. En los Proyectos de Urbanización se especificarán las condiciones que deben cumplir los acabados superficiales y calidades mínimas, que deberán ser al menos las habituales en los Proyectos de Urbanización de los Ayuntamientos de Abanto y Ciérvana y Ortuella.

Artículo 5.—*Estudios de detalle*

En el Sector ámbito de este Plan Parcial deberán formularse Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

- Modificación justificada por la singularidad de lo propuesto de los parámetros de las ordenanzas siempre que no varíen los índices de edificabilidad de la parcela.
- En los casos que así se impusiera desde la célula urbanística por las especiales condiciones morfológicas y/o topográficas de la parcela.
- La promoción urbanística de una parcela exigirá la aprobación previa de Estudio de Detalle, siempre que no prevea un desarrollo en único Proyecto de Edificación.

Artículo 6.—*Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)*

Una vez consolidado el Sector o cada fase mediante la consecución de las condiciones necesarias para que sea considerado como Suelo Urbano, podrán abordarse los cambios puntuales especificados en el artículo 3.3 de esta Normativa, mediante la aprobación del correspondiente PERI que lo justifique y desarrolle técnicamente.

Los proyectos de parcelación tendrán por finalidad dividir el conjunto del Sector o partes del mismo en unidades aptas para que el destino urbanístico previsto en cada calificación pueda ser conseguido mediante proyectos de obras (urbanización o edificación) independientes.

Artículo 7.—*Proyectos de edificación*

Los proyectos de edificación contendrán todas las especificaciones técnicas precisas para la realización de las obras siguientes:

- Obras interiores a las parcelas edificables, incluso acondicionamientos del terreno, acceso y aparcamientos, publicidad, aparcamiento, urbanización interior, acometidas a los servicios de infraestructuras generales, etc.
- Obras relativas a los edificios que se ubiquen en los Espacios Libres y Sistemas y que no hayan sido previstos en los Proyectos de Urbanización.
- Las obras de edificación y construcción, tanto de nueva planta como de reforma y conservación, precisan en todo caso de licencias urbanísticas, para lo cual deberá aportarse la documentación técnica cuyo nivel estipulen los PGOU de Abanto y Ciérvana u Ortuella según el municipio y la índole de la obra que se pretenda.
- En los edificios fuera de ordenación sólo se autorizan obras de mantenimiento y conservación que no supongan incremento de valor en la edificación.

3. TITULUA

IZAERA OROKORREKO ORDENANTZAK

8. artikulua.—Arau orokorren aplikazioa

Aplikazio orokorreko arauak hurrengo artikuluan agertzen dira, ordenantzen aurrekotzat jotzen direnak, plan partzial honen oinarrian dauden antolamenduko funtsezko xedeak adierazten dituztelako. Xede horien arabera baloratu beharko dira poligono berriko hirigintzako jardueren ekimenak, eta edonola ere ordenantzetako parametroei begira jardungo da.

Hartara, arau orokorrak beteta, gune bakoitzari aplikatzekoa zaion ordenantzaren parametroak doitzen dituzten jarduerak baimendu ahal izango dira; horretarako, proposatzen den balizko salbuespena aztertzen duen zehetasun-azterketa aurkeztu beharko da. Dokumentu horretan jardueraren bidezotasuna justifikatu beharko da, arau honen 6. artikuluan ezarritako mugetan oinarrituz.

9. artikulua.—Arau orokorrak

9.1. Betekizun funtzional partikularrak: Lursail bakoitzean nahitaezko erabilpenen funtzionamenduak zenbait baldintza bete behar ditu. Hona hemen, laburbilduta:

- Azpiegitura orokorretako zerbitzu guztien zuzkidura.
- Jarduera nagusia ondo joan dadin eta lursail osoan eta bere eraikuntzetan mantentze, konponketa, segurtasun eta zaindaritza lan guztiak erabat egingarriak izan daitezen parte hartu behar duten pertsona eta ibilgailuentzako irismena.
- Bizitzeko gaitasuna langileentzat eta kalifikazioetako edozeinetan garatutako jarduera guztietarako, laneko segurtasun eta higiene arautegiak aplikatuko dira, jarduera sailkatuetako jarraibideak eta berariazko arauak eta Abanto-Zierbenako edo Ortuellako plan orokorren ordenantzak.
- Lursail nahikoa izatea eraikitako gainazal, kanpoko eremu, sarbide eta abarrei buruzko gutxienekoak ziurtatzeko. Betekizun hau lurzatiaren dimentsioen eta gainazalaren gutxienekoen baldintzaren bidez adierazten da.

9.2. Ingurumeneko txertatze egokia, ondoko hiru alderdien arabera:

- Loturak paisaiarekin, eraikuntzaren bolumenek eta alterazio topografikoek batetik eta forma, ehundura eta koloreen alderdi estetikoek bestetik paisaia hori errespetatu eta aberasteko erara. Toki guztiak behar den apainduraz tratatuko dira, gune baztertuak edo behin behineko eraikuntzak saihestuz. Baimentzeko moduko salbuespentzat hartuko dira behin behineko jarduerak edo Eremuaren hirigintzako helburuak lortzeko bitarteko hutsak direnak.
- Auzotasun harremanak, lur zati bakoitzeko erabiltzaileen intimitatearen babesaren bitartez. Ez da betiko zorroko egoerarik sortzerik baimenduko, aurreko paragrafoan aipatutako behin betiko egoeretara lotutakoak izan ezik, eta betiere zor egoera jasaten duen lursailaren erabiltzaileen baimena edukitzeotan.
- Ingurumeneko kutsaduraren aurkako babesa. Oro har, lursail bakoitzetik kanpora barruko jardueretatik datozen ondorio gogaikarri, osasunaren aurkako, kaltegarri edo arriskuak saihestuko dira. Debeku horrek jaulkipen guztiei eragingo die, baita indarreko arautegian tratamendurik ez dutenei ere, hurbileko eta urruneko erositutasunaren eta kalterik ezaren mailei erasotzen badiete.

10. artikulua.—Aurretiko ekintzak

10.1. Hirigintzako eta Kompentsazioko proiektuak plan partzialak behin betiko onetsi ondoren onetsiko dira behi betiko, nahiz eta horiek idazten plan partzialari hasierako onespina ematen zaionetik has litezkeen.

TÍTULO 3

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8.—Aplicación de las normas generales

Se establecen como normas de aplicación general las contenidas en el artículo siguiente, las cuales se consideran anteriores a las ordenanzas por cuanto expresan los objetivos básicos de ordenación que inspiran este Plan Parcial. Conforme a ellos deberán valorarse las iniciativas de actuaciones urbanísticas del nuevo polígono, procediendo en todo caso a los parámetros de las ordenanzas.

Al respecto, podrán autorizarse actuaciones que cumpliendo las Normas Generales, ajusten los parámetros de la ordenanza aplicable a cada zona, mediante la presentación de un Estudio de Detalle que trate la posible excepción propuesta. En dicho documento deberá justificarse la procedencia de la actuación, con los límites previstos en el artículo 6 de esta Normativa.

Artículo 9.—Normas generales

9.1. Los requerimientos funcionales particulares: El funcionamiento de los usos obligatorios en cada parcela necesita del cumplimiento de una serie de condiciones que resumidamente son:

- Dotación de todos los servicios de las infraestructuras generales.
- Accesibilidad, tanto para el personal y vehículos que deban intervenir en el normal desenvolvimiento de la actividad principal, como para hacer plenamente efectivas las tareas de mantenimiento, reparaciones, seguridad y vigilancia en toda la parcela y en sus construcciones.
- Habitabilidad para el personal y para el conjunto de las actividades desarrolladas en cualquiera de las calificaciones; al respecto, deberán aplicarse los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de Actividades Calificadas, las Instrucciones y Normas específicas y las ordenanzas de los Planes Generales de Abanto y Ciérvana u Ortuella.
- Suficiencia de la parcela para asegurar los mínimos en cuanto a las superficies construidas, áreas exteriores, accesos, etc. Este requerimiento se expresa mediante el requisito de los mínimos de dimensiones y superficies de las parcelas.

9.2. La adecuada inserción ambiental, según los tres aspectos siguientes:

- Relaciones con el paisaje, de modo que los volúmenes de la edificación y las alteraciones topográficas por un lado, y por otro los aspectos estéticos de formas, texturas y colores respeten y enriquezcan dicho paisaje. Todos los lugares deberán ser tratados con el debido ornato, evitando las zonas marginales o edificaciones provisionales. Deberán considerarse como excepciones autorizables las actuaciones provisionales o las rigurosamente instrumentales para la consecución de los fines urbanísticos del área.
- Relaciones de vecindad, mediante la protección de la intimidad de los usuarios de cada parcela. No se autorizará la creación de servidumbres permanentes de ningún tipo, salvo las ligadas a las situaciones provisionales referidas en el párrafo anterior y siempre que se cuente con la autorización de los usuarios de la parcela que soporta la servidumbre.
- Protección contra contaminación ambiental. Con carácter general se evitarán fuera de cada parcela los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos producidos por las actividades en su interior. Estas prohibiciones afectarán a todo tipo de emisiones, incluso las que no tengan tratamiento en la reglamentación vigente, pero que atenten contra el nivel de confortabilidad y de inocuidad próxima y lejana.

Artículo 10.—Actos preliminares

10.1. Los Proyectos de Urbanización y de Compensación deberán aprobarse definitivamente con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial, aunque su redacción pueda iniciarse a partir de la aprobación inicial del Plan Parcial.

10.2. Idazten edo izapidetzen dagoen proiektua onartu aurretik, lurren mugimenduak, baso-berritzeak eta sare hidrauliko orokorraren lanen baimenak eman ahalko dira.

10.3. Eraikitze lanak hasteko betekizunak, hurrengoak izango dira:

- Konpentsazioko Batzordea eratu eta erregistratu izatea.
- Konpentsazio eta Hirigintzako Proiektuak behin betiko onartuak izatea.
- Udalari lurren nahitaezko lagapenak egin izatea.
- Lanen baimena emana izatea.

11. artikulua.—*Lurra orubetzat jotzeko baldintzak*

Lursail eraikigarriak orube izango dira behin lur horiei zuzenean eragiten dieten hirigintzako obrak egin ondoren. Hona hemen obra horiek:

- Lur-mugimenduak eta berdinketak.
- Elektrizitatearen horniketa eta banaketa.
- Edateko ura bildu, banatu eta hornitzea.
- Udal sareari lotutako ur beltzen hustubideko sarea (edo gune barruko araztegiak); euri uren drainatzeak.
- Espaloi eta galtzaden zoladura, errepedeko sarbideetik hasita.
- Herri argiztapena.
- Estatuko sarearekiko telefono konexioa.

12. artikulua.—*Hirigintzako lizentziak emateko betekizunak*

Lizentzien emakida hirigintzako lege aplikagarrietan xedatzen duenari lotuko zaio.

13. artikulua.—*Obren zuinketa*

Behin obra baten lizentzia eman ondoren, «sokak tiratu» baino lehen sokak tiratze horretarako erreferentzia izan daitezten hirigintzako elementu finkoek eginda egon beharko dute, eta bestela hirigintzako obren zuzendaritzak bere gain hartu beharko du zuinketa planoak, berme gisa, hasitako eraikuntzan eraikitze saihestek izatekotan erantzukizuna zuzendaritzaren gainean jarriko duena.

14. artikulua.—*Jabetza eta erabilera baldintzak*

14.1. Jabetza baldintzak: Plan Partzial honetan Espazio Aske eta Bide-sare, Gizarte Ekipamenduko sistema gisa kalifikatzen direnak jabetza publikoko aldeak izango dira. Horretarako, dagokion administrazioaren emakida izango da beharrezkoa, gune hauetakoren bateko ustiapen pribatuaren aukera baztertu gabe. Gainerako guneak erabilera pribatukoak izango dira.

14.2. Gune bakoitzerako erabiltzeko baldintzak, Ordenantza hauetako 4 Tituluan jartzen dira.

15. artikulua.—*Bolumen-baldintzak*

15.1. Eraikuntzaren lerrokadurak Plan Partzial honetako planoetan definitutakoak izango dira, gune bakoitzeko Ordenantza bereziak xedatutakoarekin bat.

15.2. Eraikin baten altuera, indarrean dauden udal ordenantzen arabera neurtuko da.

15.3. Eraikinaren fatxaden lerrokadurari dagokionez, hegala baimentzen dira: beheko solairuaren gainetik hegala itxietarako gehienez 1,5 metro eta hegala irekietarako gehienez 2 metro.

Aprobetxamenduaren zenbaketaren ondoretarako hegala itxiak hartuko dira kontuan. Hegala irekiak eta sotoak ez dira kontabilizatzen.

10.2. Podrán otorgarse licencias de movimiento de tierras, forestación y obras de la red hidráulica general con anterioridad a la aprobación del Proyecto en redacción o en trámite.

10.3. Serán requisitos para iniciar las obras de edificación, los siguientes:

- Haberse constituido y registrado la Junta de Compensación.
- Haberse aprobado definitivamente los Proyectos de Compensación y de Urbanización.
- Haberse efectuado las cesiones obligatorias de terrenos al Ayuntamiento.
- Haber sido concedida licencia de obras.

Artículo 11.—*Requisitos para la consideración de los terrenos como solares*

Las parcelas edificables adquirirán la condición de solar una vez realizadas las obras de urbanización que afectan directamente a dichos terrenos, comprendiendo las siguientes:

- Movimientos de tierras y explanación.
- Suministro y distribución de electricidad
- Almacenamiento, distribución y suministro de agua potable.
- Red de evacuación de aguas negras, conexión con la red municipal (o con depuradora interna del sector); drenajes pluviales.
- Pavimentación de aceras y calzadas desde el acceso a partir de la carretera
- Alumbrado público.
- Conexión telefónica con la red nacional.

Artículo 12.—*Requisitos para la concesión de Licencias Urbanísticas*

La concesión de licencias se atenderá a lo que disponga la legislación urbanística aplicable.

Artículo 13.—*Replanteo de las obras*

Una vez concedida una licencia de obra y previamente a la «tira de cuerdas», deberán estar ejecutados los elementos fijos de la urbanización que sirvan de referencia para dicha «tira de cuerdas», y en caso contrario deberá asumirse por parte de la dirección de las obras de urbanización, un plano de replanteo que garantice y responsabilice a la misma en caso de desviaciones constructivas de la edificación iniciada.

Artículo 14.—*Condiciones de dominio y uso*

14.1. Condiciones de dominio: Se considerarán como zonas de dominio público las calificadas en este Plan Parcial como sistema de Espacios Libres y Red Viaria, Equipamiento Social, sin perjuicio de la posibilidad de explotación privada de alguna de estas zonas mediante concesión de la Administración correspondiente. El resto de las zonas tendrán consideración de dominio privado.

14.2. Las condiciones de uso se determinan para cada zona en el título 4 de estas Ordenanzas.

Artículo 15.—*Condiciones de volumen*

15.1. Las alineaciones a que han de ajustarse las construcciones serán las definidas en planos de este Plan Parcial, de acuerdo con lo previsto en las Ordenanzas especiales de cada zona.

15.2. La altura de un edificio se medirá de acuerdo con las ordenanzas municipales vigentes.

15.3. Se autorizan los vuelos respecto a la alineación de fachadas de la edificación, por encima de la planta baja con un máximo de 1,5 metros para vuelos cerrados y de 2 metros para vuelos abiertos.

A efectos de cómputo de aprovechamiento se tendrán en cuenta los vuelos cerrados, no contabilizándose los vuelos abiertos ni los sótanos.

16. artikulua.—Aprobetxamendu baldintzak

Aprobetxamendua, eraikuntzaren metro koadroen bidez zehaztuko da, ondorio horretarako eraikitako azalera itxi osoa konbilitzatzen dela, indarrean dauden udal ordenantzekin bat.

Lursail bakoitzaren aprobetxamendua gehienezko Plan Partzial honen Memorian planteatutako aprobetxamenduaren koadro orokorrean zehazten da.

4. TITULUA

GUNE BAKOITZERAKO ORDENANTZA BEREZIAK

4.1 KAPITULUA

ESPazio ASKEEN SISTEMAK**17. artikulua.—Definizioa eta xedeak**

Plan Partzial honetako 0.2 planoan horrelako gunetzat aurreikusten dena da, eta hona hemen xedeak:

- Bitarteko landa paisaia eratzea.
- Higaduraren kontrola eta euri uren drainatzea.
- Paisaia zarata eta kutsaduraren aurka babestea.
- Naturarekiko harreman estuko aisialdiko jarduerak hartzea.
- Inguruko egoitzazko eremuen gozamenerako gunea.
- Hiri espazio bereziak eratzea.
- Inguruko hiri eremuen ingurumen kalitatea hobetzea.

18. artikulua.—Baldintza bereziak

Debekatuta dago eraikuntzako edozein aprobetxamendu, espazio askearen helburu nagusiaren zerbitzurako berezkoak diren pergola, arkupe eta antzeko elementuak ez badira.

4.2 KAPITULUA

ERREPIDE SAREA**19. artikulua.—Definizioa eta xedeak**

Bi kategoria bereizten dira jarraian aipatzen diren helburuekin:

19.1. Bide Sistema Orokorra. Abanto-Zierbena eta Ortuellako Indarreko Plangintzen Aldaketan aurreikusten denarekin bat, honako bide hauek osatzen dute:

- Gallarta eta Ortuella auzoak behealdetik elkartzen zituen eta Hegoaldetik I aldearen muga den garai bateko errepi-dearen bidebanatzea.
- Gallarta eta Orconera komunikatzen duen errepidearen tar-tea, Gallartako garai bateko hiltegiaren gurutze-bidetik Plan Partzialeko eremuaren mugaraino doana.

19.2. Tokiko Bide Sistema:

Helburua lursail eta ekipamenduko aldeetara sarbidea erraztea izanik, sektorearen barrualdeko gainerako bideek osatzen dute.

20. artikulua.—Baldintza bereziak

Dagokion BBPBren araudiak eskatzen duenaz gain, honakoa xedatzen da:

20.1. Errepide sarean hiri altzarrietako elementuen bidezko okupazioa onartzen da, hau da, gizarte behar bati erantzuteko edo parkearen erabiltzaileei zerbitzu bat emateko diren instalazio edo elementuak badira. Kontzeptu horretan herri jabetzakoak zein, aurretiaz baimena jasota, partikularrek jarritako instalazio eta elementuak sartzen dira. Zerbitzuak berak eskatuta, toki jakin batean jarri behar diren elementuen kasuan izan ezik, ez da oinezkoentzako igarobiderako gutxienez 2 metroko zabalera uzten ez duen okupazio baimenduko.

Artículo 16.—Condiciones de aprovechamiento

El aprovechamiento se determinará por metros cuadrados de edificación, contabilizándose a tal efecto la superficie total construida cerrada, de acuerdo con las ordenanzas municipales vigentes.

El aprovechamiento de cada una de las parcelas se especifica en el cuadro general de aprovechamientos planteada en la Memoria del presente Plan Parcial.

TÍTULO 4

ORDENANZAS ESPECIALES PARA CADA ZONA

CAPÍTULO 4.1

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES**Artículo 17.—Definición y objetos**

Constituye la zona prevista como tal en el plano 0.2 de este Plan Parcial, con los siguientes objetivos:

- Conformación del paisaje rústico de transición.
- Control de la erosión y drenaje de las aguas pluviales.
- Protección paisajística, de ruidos y polución.
- Albergue de actividades de ocio en contacto íntimo con la Naturaleza.
- Zona de esparcimiento de las áreas residenciales circundantes.
- Conformación de espacios urbanos singulares.
- Mejora de la calidad ambiental de las áreas urbanas colindantes.

Artículo 18.—Condiciones particulares

Queda prohibido todo tipo de aprovechamiento de edificación que no sea el de pérgolas, porches y elementos similares, al servicio del fin primordial inherente al espacio libre.

CAPÍTULO 4.2

RED VIARIA**Artículo 19.—Definición y objetos**

Se diferencian dos categorías con los objetivos que se expresan a continuación:

19.1. Sistema General de Vialidad: Se corresponde con las siguientes vías, según lo previsto en la Modificación de los Planeanamientos Vigentes de Abanto y Ciérvana y Ortuella.

- Desdoblamiento de la antigua carretera que enlazaba Gallarta con Ortuella por la zona baja de los dos barrios y que forma el límite de la zona I por el lado Sur.
- Tramo de la carretera que comunica Gallarta con Orconera, comprendido entre el cruce del antiguo matadero de Gallarta hasta el límite del ámbito del Plan Parcial.

19.2. Sistema Local de Vialidad:

Lo comprende el resto de las vías interiores al sector y que tienen por finalidad facilitar el acceso a las parcelas y áreas de equipamiento.

Artículo 20.—Condiciones particulares

Aparte de lo exigido por la Normativa del correspondiente P.G.O.U., se prescribe lo siguiente:

20.1. En la red Viaria se admite la ocupación con elementos de mobiliario urbano, entendiéndose como tales el conjunto de instalaciones o elementos cuyo fin sea la de atender una necesidad social o prestar un servicio a los usuarios del Parque. En dicho concepto se incluyen tanto las instalaciones y elementos de titularidad pública como los colocados por particulares previa autorización. Excepto los elementos cuya instalación en un determinado lugar sea exigencia de su propio servicio, no podrán autorizarse ocupaciones que no dejen más de 2 metros de anchura de espacio libre de paso peatonal.

20.2. Oztopo arkitektonikoak saihestuko dira, psikomotrizitateko urritasunak dituzten herritarrak toki guztietara heldu eta ibili ahal daitezten bermatzeko.

4.3 KAPITULUA

GIZARTE ETA MERKATARITZA EKIPAMENDUA

21. artikulua.—*Definizioa eta xedeak*

Plan Partzial honetako 0.2 planoan horretarako aurreikusten den gunea hartzen du.

«Herri eta gizarte intereseko» kalifikazioaren barruan, gune honek beren jabeek zehazten dituzten gizarte beharrei erantzuten die.

22. artikulua.—*Antolamendu eta eraikuntza baldintzak*

22.1. Lur-zatiketa: Hasteko lursail bakar banaezina ezarri da, Xehetasun-azterketa baten bidez berariazko bolumenen antolamendurik ezarri ezean.

22.2. Gehienezko eraikigarritasun garbia:

— Merkataritza ekipamendurako sabaiaren 5.000 m².

— Gizarte ekipamendurako sabaiaren 5.000 m².

22.3. Okupazioa lursailean: Lursailaren azaleraren gehienez %40ko okupazioa.

22.4. Antolamendu mota: Antolamendu askea, proiektu bakarra edo, Xehetasun-azterketa baten bidez, fatxaden tratamendu homogeneo baten konpromiso hartzen duena.

22.5. Gehienezko altuerak: Elementu berezietan izan ezik, ez da baimenduko 12 metroko osoko altuera gainditzea.

22.6. Lursailaren itxura: 2 metroko altuera onartuko da. Alde opakoa 1 metrokoa izango da, gehienez.

22.7. Ibilgailuen aparkalekua: Merkataritzako lursailaren barrualdean 100 aparkaleku gutxienez erreserbatu beharko dira eta gizarte-erabilerarako lursailean, erreserba, gutxienez 70 aparkalekukoa izango da.

Ibilgailuentzat lekuen kopuru osoaren %2 erabiltzaile minusbaliatuentzat erreserbatuko da.

Aire zabaleko aparkalekuetan, eraikinaren gainerakoarekin bat etorri eta estalkie orokorrean eskatzen zaizkien baldintzak betetzen dituzten material arinezko edo landarezko markesinak instalatu ahal dira.

23. artikulua.—*Erabiltzeko baldintzak*

Berezko erabilerak

Erkidegoaren ekipamendua: Udalak, honako hauen artean, xedatzen duena:

- Erakunde erabilera.
- Osasun erabilera.
- Laguntza erabilera
- Erabilera soziokulturala
- Josteta erabilera.
- Erljio erabilera.
- Zerbitzu publikoak.

Baimendutako erabilerak

Etxebizitza: Zaintza zerbitzuetarako soilik.

Debekatutako erabilerak

Egoitzazko erabilerak: Baimendutakoak izan ezik.

Industria erabilerak: Denak, zentroaren funtzionamendurako beharrezkoak direnak izan ezik.

Landa erabilerak.

20.2. Deberán evitarse las barreras arquitectónicas de modo que se garanticen la circulación y accesibilidad a todos los lugares de la población con minusvalías del aparato psicomotor.

CAPÍTULO 4.3

EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

Artículo 21.—*Definición y objetivos*

Comprende la zona prevista para tal fin en el plano 0.2 del presente Plan Parcial.

Formando parte de la calificación de «Interés Público y Social», esta zona atiende las necesidades sociales que determinen sus titulares.

Artículo 22.—*Condiciones de ordenación y edificación*

22.1. Parcelación: En principio se establece como una parcela única indivisible, salvo que, a través de un Estudio de Detalle se establezca una ordenación de volúmenes específica.

22.2. Edificabilidad neta máxima:

— Para el equipamiento comercial 5.000 m² de techo.

— Para el equipamiento social 5.000 m² de techo.

22.3. Ocupación de la parcela: La ocupación máxima del 40% de la superficie de la parcela.

22.4. Tipo de ordenación: Ordenación libre, con exigencia de proyecto único o compromiso de un tratamiento homogéneo de las fachadas por medio de un Estudio de Detalle.

22.5. Alturas máximas: No se permitirá, salvo elementos singulares, sobrepasar la altura total de 12 metros.

22.6. Cerramiento de parcela: Se permitirán hasta una altura de 2 metros, siendo su parte opaca de 1 metro como máximo.

22.7. Aparcamiento de vehículos: Se deberá reservar en el interior de la parcela comercial un mínimo de 100 plazas de aparcamiento y en la parcela destinada a uso social la reserva será de al menos 70 plazas de aparcamiento.

El 2% del número total de plazas para automóviles se reservará para usuarios minusválidos.

En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas en materiales ligeros o vegetales que armonicen con el resto de la edificación y cumplan con las condiciones exigidas a las cubiertas en general.

Artículo 23.—*Condiciones de uso*

Usos característicos

Equipamiento comunitario: Aquel que determine el Ayuntamiento de entre los siguientes:

- Institucional.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Sociocultural.
- Recreativo.
- Religioso.
- Servicios públicos.

Usos autorizados

Vivienda: Solamente para servicios de guardería.

Usos prohibidos

Usos residenciales: A excepción de los autorizados.

Usos industriales: Todos excepto aquellos necesarios para el funcionamiento del centro.

Usos rurales.

4.4 KAPITULUA

KIROL EKIPAMENDUA

24. artikulua.—*Definizioa eta xedeak*

«Publiko eta Gizarte Intereseko» kalifikazioaren osagarria dira, eta Zerbitzu eta Industria Garapeneko gunearen erabiltzaileen kirol-jarduketarako dira; honetaz gain, Plan Partziala garatzean desagertuko diren kirol-instalazioak ordeztuko dituzte.

Gune honetan, ordeztzen diren (futbol zelaia) kirol-instalazioez gain, tenis edo areto-futbola bezalako kirol-jardueretarako dimentsio txikiko esparruak aurreikusten dira.

25. artikulua.—*Antolamendu eta eraikuntza baldintzak*

25.1. Lur-zatiketa: Lursail bakar zatiezin bezala ezartzen da.

25.2. Gehienezko eraikigarritasun garbia: sabaia 600 m².

25.3. Okupazioa lursailean:

— Gehienezko okupazioa eraikineko: %4.

— Gehienezko okupazioa aparkalekuko, sarbideak barne: %15.

25.4. Antolamendu mota: Antolamendu askea, proiektu bakarra edo, Xehetasun-azterketa baten bidez, fatxaden tratamendu homogeneo baten konpromisoa hartzen duena.

25.5. Gehienezko altuera: Gehienezko altuera osoa: 10 metro.

25.6. Lursailaren itxitura: 2 metroko altuera baimenduko da.

25.7. Ibilgailuen aparkalekua:

Lursail honen barrualdean gutxienez 100 aparkaleku erreserbatu beharko dira.

Aire zabaleko aparkalekuetan, eraikinaren gainerakoarekin bat etorri eta estalkie orokorrean eskatzen zaizkien baldintzak betetzen dituzten material arinezko edo landarezko markesinak instalatu ahalko dira.

26. artikulua.—*Erabiltzeko baldintzak*

Berezko erabilerak

Erkidegoaren ekipamendua:

— Kirol erabilerak.

— Josteta erabilerak.

Baimendutako erabilerak

Etxebizitza: Zaintza zerbitzuetarako soilik.

Hirugarren erabilerak: Kirol gunearen administrazioarako bulegoak.

Erkidegoaren ekipamendua: Bere mota guztietan, kirol jardueraren osagarri gisa.

Zerbitzuen azpiegituren erabilerak: Erabiltzailearentzat zerbitzu zuzeneko gas likidoen biltokiak, gasa banatzeko lursailerako zerbitzu zuzeneko sarrerik ez dagoen bitartean.

Debekatutako erabilerak. Egoitza erabilerak: Zaintza zerbitzuak izan ezik. Industria erabilerak: Denak, kirol-gunearen funtzionamendurako beharrezkoak direnak izan ezik. Landa erabilerak.

4.5 KAPITULUA

ZERBITZU ETA INDUSTRIA-GARAPENeko GUNEA

27. artikulua.—*Definizioa eta xedeak*

Zerbitzu eta Industria-garapeneko gunea Plan Partzialaren oinarriko gunea da, eta bertan jarriko dira norako nagusiarekin lotura zuzenena duten jarduerak.

28. artikulua.—*Antolamendu eta eraikuntza baldintzak*

28.1. Lur-zatiketa:

Gutxienezko lursaila 1.500 m²-koa izango da merkataritza-jarduera eta zerbitzu teknikoaren erabileretarako direnetan.

CAPÍTULO 4.4

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Artículo 24.—*Definición y objetivos*

Forman parte de la calificación de «Interés Público y Social», destinándose a las actividades deportivas de los usuarios de la zona de Servicios y Desarrollo Industrial, además de sustituir a las instalaciones deportivas que desaparecerán con el desarrollo del Plan Parcial.

En esta zona se prevé, además de las instalaciones deportivas que se sustituyen (campo de fútbol), recintos de pequeñas dimensiones para actividades deportivas, tales como, tenis, futbito, etc.

Artículo 25.—*Condiciones de ordenación y edificación*

25.1. Parcelación: Se establece como parcela única indivisible.

25.2. Edificabilidad neta máxima: 600 m² de techo.

25.3. Ocupaciones en la parcela:

— Máxima ocupación por edificación: 4%.

— Máxima ocupación por aparcamientos incluso accesos: 15%.

25.4. Tipo de ordenación: Ordenación libre, con exigencia de proyecto único o compromiso de un tratamiento homogéneo de las fachadas por medio de un Estudio de Detalle.

25.5. Altura máxima: Altura total máxima: 10 metros.

25.6. Cerramiento de parcela: Se permitirán hasta una altura de 2 metros.

25.7. Aparcamiento de vehículos:

Se deberá reservar en el interior de esta parcela un mínimo de 100 plazas de aparcamiento.

En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas en materiales ligeros o vegetales que armonicen con el resto de la edificación y cumplan con las condiciones exigidas a las cubiertas en general.

Artículo 26.—*Condiciones de uso*

Usos característicos

Equipamiento comunitario:

— Usos deportivos.

— Usos recreativos.

Usos autorizados

Vivienda: Solamente para servicios de guardería.

Usos terciarios: Oficinas para la administración de la zona deportiva.

Equipamiento comunitario: En todas sus clases, como complemento de la actividad deportiva.

Usos de infraestructura de servicios: Depósitos de gases licuados de servicio directo al usuario, en tanto no haya red de distribución de gas con servicio directo a la parcela.

Usos prohibidos Usos residenciales: A excepción del servicio de guardería. Usos industriales: Todos, excepto aquellos necesarios para el funcionamiento de la zona deportiva. Rurales.

CAPÍTULO 4.5

ZONA DE SERVICIOS Y DESARROLLO INDUSTRIAL

Artículo 27.—*Definición y objetivos*

La zona de Servicios y Desarrollo Industrial constituye el área básica del Plan Parcial, donde serán instaladas las actividades más directamente ligadas a su destino principal.

Artículo 28.—*Condiciones de Ordenación y Edificación*

28.1. Parcelación:

La parcela mínima será de 1.500 m² para aquellas destinadas a usos de Actividades Comerciales y Servicios Técnicos.

Gutxienezko lursaila 4.000 m²-koa izango da Industria jarduerarako direnetan.

Industria jardueren erabilerarako diren lursail guztiek aurre egin beharko diote bide publiko bati eta gutxienez 30 metroko luzera izango dute.

Uneoro, lursailen arteko zatiketa, aurrea egiten dioten bideari perpendikularra izateko ahaleginak egingo dira.

28.2. Okupazioa lursailean:

Industria erabilerarako diren lursailen eraikinaren okupazioa, gehienez ere, agiri honetako Memorian jasotzen den Aprobetxamenduen Koadro Orokorrean ezartzen dena izango da.

Halaber, ezartzen diren instalazio osagarriak baldintza berberetan zenbatuko dira.

I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4 eta I.1.5, T.1.1 eta T.1.2 (1 gunea) lursailak dagokienez, jarduera nagusiaren instalazio osagarriak, nabe edo eraikin itxiaren barrualdean kokatu beharko dira.

28.3. Eraikigarritasun indizea:

Industria erabilerarako diren lursailen gehienezko eraikigarritasuna, agiri honetako Memorian jasotzen den Aprobetxamenduen Koadro Orokorrean ezartzen dena izango da.

Eraikina neurtzeko era, indarrean dagoen Plangintzan aurreikusitakoa izango da (Abanto-Zierbenako eta Ortuellako Udal Plangintzaren Aldaketa Puntuala, 1998an onartua).

28.4. Antolamendu mota:

I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4 eta I.1.5, T.1.1 eta T.1.2 lursailetan, proiektu bakarra edo xehetasun-azterketa baten bidezko fatxaden tratamendu homogeneoaren konpromisoa eskatuko da. Antolamendu-mota hau eskatuko da hemen aipatzen diren lursail bakoitzerako, eta hala zehaztu beharko da Plan Partzialean.

Gainerako lursailetan, antolamendu-mota askea izango da.

28.5. Gehienezko altuera:

Arau orokor gisa, lursailak aurrea ematen dion bidearen sestraren erdiko puntuan neurtzeko den 15 metroko gehienezko altuera ezartzen da. Gehienezko altuera, indarrean dagoen Plangintzan aurreikusitakoa izango da (Abanto-Zierbena eta Ortuellako Udal Plangintzaren Aldaketa Puntuala, 1998an onartua).

Aurreko puntua ez da aplikatuko I.1.1, I.1.2 eta I.1.4, T.1.1 eta T.1.2 lursailetan. Horietan, altuera, onartzen den gehienezko erlaitzerako altuerak zehazten du, hau, aurreko paragrafoan aipatzen den indarreko plangintzan jartzen duenaren arabera, 11 metrokoa izango da.

Fabrikazio prozesuaren, elementu teknikoaren eta abarren baldintzengatik industria jarduerak hala eskatzen duen kasuan, gehienezko altuera gehitu ahalko da hori eskatzen den guneeetan. Horretarako, dagokion Proiektuaren bidez justifikatu beharko da.

28.6. Lursailaren itxitura:

Lursailen itxitura (segurtasuneko arrazoiengatik askotan beharrezkoak), ez dute 2 m-ko gehienezko altuera gaindituko, eta metro 1eko altuerako itxitura itsu batez osatu behar dira. Gainerakoa, ahal delarik, landare elementuez edo ikusmenerako itxitura iragazkorrez osatu beharko da, horiek akabatzeko materialei buruzko udal arautegira moldatuz.

28.7. Lerrokadurak:

Errepide bati aurrea ematen dioten eraikinak, indarrean dagoen Errepideen Legeak ezartzen dituen tarreak utzi beharko dituzte errepideraino.

Kalaren bazterrera bitarteko tartea gutxienez 10 m-koa izango da bide nagusietan eta 6 metrokoa gainerako bideetan.

Honako hauek dira bide nagusiak:

- I gunea: B, D, H, I, J eta K bideak.
- II gunea: B bidea.
- III gunea: B bidea.

La parcela mínima será de 4.000 m² para aquellas destinadas a usos de Actividades Industriales.

Todas las parcelas para uso de Actividades Industriales deberán hacer frente a un vial público en una longitud de al menos 30 metros.

Se procurará en todo momento que la división entre parcelas sea perpendicular al vial al que hacen frente las mismas.

28.2. Ocupaciones en la parcela:

La ocupación de la edificación, en las parcelas destinadas para uso industrial, será como máxima la establecida en el Cuadro General de Aprovechamientos que se recoge en la Memoria de este documento.

También se considera que computan en las mismas condiciones las instalaciones complementarias que se implanten.

En el caso de las parcelas I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4 y I.1.5, T.1.1 y T.1.2 (Zona 1), las instalaciones complementarias a la actividad principal deberán situarse en el interior de nave o edificación cerrada.

28.3. Índice de edificabilidad:

La edificabilidad máxima, en las parcelas destinadas para uso industrial, será la establecida en el Cuadro General de Aprovechamientos que se recoge en la Memoria de este documento.

El modo de medir la edificación, será el previsto en el Planeamiento vigente (Modificación Puntual de los Planeamientos Municipales de Abanto y Ciérvana y Ortuella aprobada en 1998).

28.4. Tipo de ordenación:

En las parcelas I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4 y I.1.5, T.1.1 y T.1.2 se exigirá proyecto único o compromiso de un tratamiento homogéneo de las fachadas por medio de un Estudio de Detalle. Este tipo de ordenación se exigirá de forma individual para cada parcela, de las aquí señaladas, y así delimitada en el Plan Parcial.

Para el resto de las parcelas, el tipo de ordenación será libre.

28.5. Altura máxima:

Como norma general se establece una altura máxima de 15 metros a medir en el punto medio de la rasante del vial al que da frente a la parcela. La altura máxima se medirá de acuerdo con lo previsto en el Planeamiento vigente (Modificación Puntual de los Planeamientos Municipales de Abanto y Ciérvana y Ortuella aprobada en 1998).

No será de aplicación el punto anterior en las parcelas I.1.1, I.1.2 y I.1.4, T.1.1 y T.1.2 donde la altura viene determinada por la altura a cornisa máxima permitida, que será de 11 metros medida según lo fijado en el planeamiento vigente señalado en el párrafo anterior.

En el caso de que la actividad industrial lo exija por condiciones de proceso de fabricación, elementos técnicos, etc., se podrá incrementar la altura máxima en las zonas que así se requiera justificada mediante el correspondiente Proyecto.

28.6. Cerramientos de parcela:

Los cerramientos de parcela (en muchos casos necesarios por cuestiones de seguridad), no sobrepasarán la altura máxima de 2 metros, debiendo estar formados por un cierre ciego hasta una altura de 1 metro siendo el resto preferentemente compuesto por elementos vegetales o cierres permeables a la vista adaptándose a la normativa municipal en lo referente a los materiales de acabado de los mismos.

28.7. Alineaciones:

Los edificios que dan frente a una carretera deberán separarse de la misma las distancias establecidas en la Ley de Carreteras vigente.

La separación al borde de la calle deberá ser al menos de 10 metros en viales principales y de 6 metros en el resto de la vialidad.

Se consideran viales principales los siguientes:

- Zona I: Viales B, D, H, I, J y K.
- Zona II: Vial B.
- Zona III: Vial B.

Eraikina, kasu orotan, gutxienez 6 metro aldenduko da lursailaren mugetatik, horma bitarteko eraikinak egitea aurreikusten ez bada. Kasu honetan eraikina lursailaren mugaraino iritsi ahalko da. Nolanahi ere, eraikin mugakideek, arkitektura proiektu berari edo, xehe-tasun-azterketa baten bidez, fatxaden tratamendu homogeneoaren konpromisoari erantzun behar diote.

28.8. Bideak eta aparkalekuak

Lursail azken sarbideek ez dira inoiz 6 metro baino estuagoak izango.

Bideen diseinuan, ibilgailu astunen erabilera hartuko da kontuan, gutxienezko erradioak, zabalaren gainekoak, ibilgailu astunentzat aparkalekuak eta abar zehaztean.

Eraikinaren 75 m²-ko aparkaleku plaza bat aurreikusteko proposatzen da, Plan Partzial hau arautzen duen Plangintzaren Aldaketarekin bat. Aparkalekuak honela antolatzen dira:

Bide publikoari lotuta, aurreikusitako plazen %29 erreserbatuko da.

Toki-ekipamenduetako lursailetan, erabilera bakoitzerako berariazko ordenantzetan arautzen diren aparkalekuak erreserbatuko dira.

Industria erabilerako eta hirugarren erabilerarako lursail pribatuetan, eraikitako 100 m²-ko gutxienez plaza bat erreserbatuko da.

Lursail baterako sarbideak aparkatzeko lekuak kentzea bada, lursailen barruan, kentzen diren plazen kopuru bera erreserbatu beharko da.

29. artikulua.—*Erabiltzeko baldintzak*

Berezko erabilerak, onartu eta debekatutako erabilerak, indarrean dagoen plangintzan industria lursail gisa kalifikatzen den lursailetarako aurreikusitakoak izango dira, 1998an onartutako Abanto-Zierbenako eta Ortuellako Udal Plangintzaren Aldaketa Puntualekin bat. Honela antolatuko dira:

T.1.1, T.1.2 eta T.2.1 lursailak

Merkataritza eta Zerbitzu Teknikoen Jardueren erabilerak

- Handizkako merkataritza erabilera.
- Txikizkako merkataritza erabilera.
- Bulego erabilera.
- Pertsonentzat eta animalientzat supermerkatu eta elikaduradenden erabilera.

Industria Jardueren erabilera:

- I mota «Industria Arina».
- II mota «Industria Orokorra» toleragarria, nekagarriak eta oso nekagarriak izan ezik. Horiek, honako baldintza hauek bete behar dituzte:
- Barrualdeko hotsen maila, ateak eta leihoak itxita neurtua: 70 dezibelio egunez 8ak eta 20ak bitartean eta 35 dezibelio gauzez (gainerako orduetan).
- Kanpoaldeko hotsen maila, fatxadatik 1,50 metrora neurtua: 45 dezibelio egunez eta 35 dezibelio gauzez.

I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4, I.1.5 lursailak

Industria Jardueren erabilera:

- I mota «Industria Arina» (bere egoera guztietan).
- II mota «Industria Orokorra» (bere egoera guztietan).

Gainerako lursailak:

- I mota «Industria Arina» (bere egoera guztietan).
- II mota «Industria Orokorra» (bere egoera guztietan).
- III mota «Industria Berezia» (bere egoera guztietan).

La edificación se separará en todo caso de los límites de parcela un mínimo de 6 metros, al menos que se prevea la construcción de edificios con medianera en cuyo caso la edificación podrá llegar al límite de la parcela, debiendo en tales circunstancias las edificaciones colindantes responder a un mismo proyecto arquitectónico o compromiso de un tratamiento homogéneo de las fachadas por medio de un Estudio de Detalle.

28.8. Vialidad y aparcamientos:

En ningún caso los viales de acceso final a las parcelas tendrán una anchura inferior a 6 metros.

En el diseño de la vialidad se tendrá en cuenta su utilización por vehículos pesados, tanto a la hora de determinar radios mínimos, sobre anchos, aparcamientos para vehículos pesados, etc.

Se propone una previsión de aparcamientos de una plaza por cada 75 m² de edificación de acuerdo con la Modificación del Planeamiento que regula este Plan Parcial. Las plazas de aparcamiento se organizan del siguiente modo:

Asociadas a la vialidad pública se reservarán el 29% de las plazas previstas.

En las parcelas de equipamiento local se reservarán las plazas de aparcamiento que vienen reguladas en las ordenanzas particulares para cada uso.

En las parcelas privadas de uso industrial y terciario se reservará al menos una plaza por cada 100 m² edificados en dicha parcela.

En los casos en los que el acceso a una parcela suponga la eliminación de plazas de aparcamiento, se deberá reservar en el interior de la parcela el mismo número de plazas que se supriman.

Artículo 29.—*Condiciones de uso*

Los usos característicos, autorizados y prohibidos serán los que estén previstos para el suelo calificado como industrial en el vigente planeamiento de acuerdo con la Modificación Puntual de los Planeamientos Municipales de Abanto y Ciérvana y Ortuella aprobada en 1998, organizándose de la siguiente manera.

Parcelas T.1.1, T.1.2 y T.2.1

Usos de Actividades Comerciales y Servicios Técnicos:

- Uso comercio al por mayor.
- Uso de comercio al por menor.
- Uso de oficinas.
- Uso de supermercado y comercios de alimentación para personas y animales.

Uso de Actividades Industriales:

- Clase I «Industria Ligera».
- Clase II «Industria General», tolerable excluyendo las molestas y las muy molestas debiendo cumplir las siguientes condiciones:
- Nivel sonoro interior medido con las puertas y ventanas cerradas: 70 decibelios durante el día entre las 8 y 20 horas y 35 decibelios durante la noche (resto de horas).
- Nivel sonoro exterior, medido a 1,50 metros de la fachada: 45 decibelios durante el día y 35 decibelios durante la noche.

Parcelas I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4, I.1.5

Uso de Actividades Industriales:

- Clase I «Industria Ligera» (en todas sus situaciones).
- Clase II «Industria General» (en todas sus situaciones).

Resto de parcelas:

- Clase I «Industria Ligera» (en todas sus situaciones).
- Clase II «Industria General» (en todas sus situaciones).
- Clase III «Industria Especial» (en todas sus situaciones).

CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS

Parcela	Calificación	Superficie	Ocupación		Edificabilidad	
		m ²	%	m ²	m ² /m ²	m ²
I.1.1	Industrial	16.952	67%	11.410	0,80	13.585
I.1.2	Industrial	28.999	67%	19.518	0,80	23.239
I.1.3	Industrial	49.350	67%	33.216	0,80	39.547
I.1.4	Industrial	49.747	67%	33.483	0,80	39.865
I.1.5	Industrial	44.209	67%	29.756	0,80	35.427
T.1.1	Terciario	12.508	67%	8.419	0,80	10.023
T.1.2	Terciario	14.448	67%	9.725	0,80	11.578
I.2.1	Industrial	24.918	67%	16.772	0,80	19.968
I.2.2	Industrial	44.418	67%	29.896	0,80	35.595
T.2.1	Terciario	23.222	67%	15.630	0,80	18.609
I.3.1	Industrial	60.474	67%	40.703	0,80	48.461
I.3.2	Industrial	61.948	67%	41.695	0,80	49.643
I.3.3	Industrial	36.733	67%	24.724	0,80	29.436
I.3.4	Industrial	20.230	67%	13.616	0,80	16.211
E.L.G.1	Espacio Libre (S.G.)	53.948				
E.L.G.2	Espacio Libre (S.G.)	17.924				
E.L.G.3	Espacio Libre (S.G.)	10.441				
E.P.G.1	Equip. Público (S.G.)	11.226	0%	0	0,00	0
E.P.G.2	Equip. Público (S.G.)	7.861	0%	0	0,00	0
E.P.L.1	Equip. Deportivo (S.L.)	13.597	4%	600	0,04	600
E.P.L.2 (A)	Equip. Cultural (S.L.)	2.043	40%	817	0,71	1.451
E.P.L.2 (B)	Equip. Cultural (S.L.)	7.076	40%	2.830	0,71	5.000
E.P.L.3	Equip. Comercial (S.L.)	7.076	40%	2.830	0,71	5.000
E.L.L.1	Espacio Libre (S.L.)	5.663				
E.L.L.2	Espacio Libre (S.L.)	6.955				
E.L.L.3	Espacio Libre (S.L.)	1.018				
E.L.L.4	Espacio Libre (S.L.)	7.262				
E.L.L.5 (A)	Espacio Libre (S.L.)	12.198				
E.L.L.5 (B)	Espacio Libre (S.L.)	2.043				
E.L.L.5 (C)	Espacio Libre (S.L.)	5.033				
E.L.L.6	Espacio Libre (S.L.)	12.691				
E.L.L.7	Espacio Libre (S.L.)	15.582				
E.L.L.8	Espacio Libre (S.L.)	8.268				
Vialidad	Sistema General	28.703				
Vialidad	Sistema Local	73.770				
Total sin S.S.G.G.		666.388	50%	334.824	0,60	401.788
Total con S.S.G.G.		798.543	42%	334.824	0,50	401.788

Sektorea: SUI-LC-01

«PARKE TEKNOLOGIKOA» SUI-LC-01
BIGARREN-HIRUGARREN SEKTOREA

DEFINIZIOA

528,528,785 m²-ko azalerako gunee homogenea hartzen du.

Azalera horretatik 450.472,99 m², Jarduera Ekonomikoko erabilera orokorra esleitu zaio. Gainerako 78.055,76 m²ak Metropoliko Hegoaldeko Saihesbiderako (II. fasea) lurzoru-erreserbarekin bat datoz, bai eta A-8 autobidearen bideen babes gunee gisa definitutako tarte txiki bat ere.

OINARRIZKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK

Okupazioa*: Sektorearen azaleraren gaineko %30.

Irabazizko aprobetxamendua duten partzelen gehieneko azalera: Sektorearen azaleraren gaineko %60.

Sector: SUI-LC-01

SECTOR PRODUCTIVO-TERCIARIO SUI-LC-01
«PARQUE TECNOLÓGICO»

DEFINICIÓN

Recoge una ámbito homogéneo de 528,528,785 m² de superficie.

De dicha superficie 450.472,99 m², se le asigna el uso genérico de Actividades Económicas, en tanto que los 78.055,76 m² restantes se corresponden con la reserva de suelo para la variante Sur Metropolitana (Fase II), así como una pequeña franja definida como zona de protección viaria de la Autovía A-8.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS

Ocupación*: 30% S/ Sup. Sector.

Superficie Máxima de parcelas con Aprob. Lucrativo: 60% S/ Sup. Sector.