

ABENDAÑO INDUSTRIALDEKO PLAN PARTZIALEKO ORDENANTZEN ALDAKETA

(Plan partzialaren aldaketaren arabera, 2022ko ekainaren 30ekoa)

(Plan partzialaren aldaketaren arabera, 2023ko irailaren 23koa)

(Plan partzialaren aldaketaren arabera, 2024ko uztailaren 23koa)

MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE LA ZONA INDUSTRIAL ABENDAÑO

(Según modificación del plan parcial, 30 de junio 2022)

(Según modificación del plan parcial, 23 de septiembre 2023)

(Según modificación del plan parcial, 23 de julio 2024)

ORDENANTZEN TESTU BERRIA.	NUEVO TEXTO DE LAS ORDENANZAS
B.2. XEHETASUN-AZTERKETAK	B.2. ESTUDIOS DE DETALLE
B.2.1: "xehetasun-azterketa bidez lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dira, bide nagusietara eta ibaira ematen dutenak izan ezik. Muga hori ez zaie aplikatuko zuzkidura-sareko titulartasun publikoko ekipamenduak antolatzen dituzten xehetasun-azterketei".	B.2.1: "se podrá mediante estudio de detalle reajustar alineaciones y rasantes, salvo los que dan a viales principales y río. No se aplicará este límite a los Estudios de Detalle que ordenen equipamientos de titularidad pública de la red dotacional"
B.4. URBANIZAZIO PROIEKTUAK	B.4. PROYECTOS DE URBANIZACION
B.4.1.5: "Bide nagusietatik industria-lurzatiatarazartzeko, Bide Sarearen orrian adierazitako sarbideak eta Udalak berariaz baimendutako beste sarbide batzuk soilik erabili ahal izango dira. Dena den, sarbideak egiteko ezabatzen den aparkalekukopuru bera lursail pribatuan ezartzeko eska dezake udalak."	B.4.1.5: "Las entradas a las parcelas industriales desde los viales principales se permitirán únicamente a través de los accesos señalados en la hoja de la Red Viaria y a través de otros accesos expresamente autorizados por el Ayuntamiento, pudiendo éste pedir la habilitación de aparcamientos en parcela privada en igual número a los eliminados por los accesos."
C.2 BOLUMENA ETA ERAIKUNTZA BALDINTZAK	C.2 CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACION
C.2.3	C.2.3
17,18,19,20,21,22,23 eta 24 zenbakidun partzeletan, ekoizpen-pabiloiak bi solairutan eraiki ahal izango dira; horrela, beheko solairuko forjatuaren goiko aldea, C bidetik zenbatuta, bat etorriko da B edo E bidearen mailarekin, horien zeharkako profilean. Lehenengo solairuaren altuera, B edo E bidetik, lau	En las parcelas nºs 17,18,19,20,21,22,23 y 24, los pabellones de producción podrán construirse de dos plantas, de forma que la parte superior del forjado de la planta baja contada desde el vial C, coincidirá con el nivel del vial B o E, en el perfil transversal a estos. La altura de la planta primera,



<p>metrokoa izango da. Lurzati horietan ezin izango da solairuarterik eraiki.</p> <p>Pabiloietan, fatxada nagusiko lerrotik 10 m-ko sakoneran, hiru solairuko erlaitz-altuerako bloke adierazgarriak eraiki ahal izango dira (horietako bakoitzaren gutxieneko altuera librea 3 metrokoa izango da). Gutxienez, goiko bi solairuak bulegoetarako, erakusketa-espazioetarako, lokal sozialetarako, aldageletarako edo zaintza-etxebizitzetarako soilik erabiliko dira. Goiko solairu horiek gehieneko azalera eraikiaren ondorioetarako zenbatuko dira.</p> <p>1,2,3,4,5,6,7,8,11,12,14,15 eta 16 zenbakidun lursailentarako, fatxada nagusiak C bidea hartuko du.</p> <p>9. lurzaturako, fatxada nagusiek C eta F bideak hartuko dituzte.</p> <p>10. partzelarako, fatxada nagusiak F bidea hartuko du.</p> <p>13. lurzaturako, fatxada nagusiek C eta D bideak hartuko dituzte.</p> <p>27. eta 28. partzeletarako, fatxada nagusiek A eta D bideak hartuko dituzte.</p> <p>25. eta 26. partzeletarako, fatxada nagusiek B eta E bideak hartuko dituzte.</p> <p>17,18,19,20,21,22,23 eta 24 zenbakidun partzeletarako, fatxada nagusiak C bidea hartuko du.</p> <p>C.3 ERABILERA BALDINTZAK</p> <p>C.3.1.- Partzela industrialen eremua. Erabilera nagusia, erabilera alternatiboak, bateragarriak eta onargarriak.</p> <p>A.- <u>1etik 26ra arteko partzelak, biak barne</u></p> <p>A.1.- Erabilera nagusia:</p> <p>1.a.- Hiri antolamenduaren plan orokorrean industria-produkzio erabilerrako 1, 2, 3, 4, 5 eta 8. motetan espezifikatutako edozein; instalazio industrialak edo erdi industrialak behar dituzten ikastetxeak; edo jarduera industrialarekin</p>	<p>desde el vial B o E será de cuatro metros. En dichas parcelas no podrán construirse entreplantas.</p> <p>En los pabellones en un fondo de 10 m. desde la línea de fachada principal se podrá construir bloques representativos de tres plantas (la altura libre mínima de cada una de ellas será de 3 m.) Al menos las dos plantas superiores deberán dedicarse exclusivamente a oficinas, espacios de exposición, locales sociales, vestuarios o vivienda de guarda. Dichas plantas superiores computarán a efectos de la superficie máxima construida.</p> <p>Para las parcelas nºs 1,2,3,4,5,6,7,8,11,12,14,15 y 16 la fachada principal dará al vial C.</p> <p>Para la parcela nº 9 las fachadas principales darán a los viales C y F.</p> <p>Para la parcela nº 10, la fachada principal dará al vial F.</p> <p>Para la parcela nº 13, las fachadas principales darán a los viales C y D.</p> <p>Para las parcelas nºs 27 y 28, las fachadas principales darán a los viales A y D.</p> <p>Para las parcelas nºs 25 y 26, las fachadas principales darán a los viales B y E.</p> <p>Para las parcelas nºs 17,18,19,20,21,22,23 y 24 la fachada principal dará al vial C.</p> <p>C.3 CONDICIONES DE USO</p> <p>C.3.1.- Zona de parcelas industriales. Uso principal, usos alternativos, compatibles y admisibles.</p> <p>A.- <u>Parcelas 1 a 26, ambas incluidas</u></p> <p>A.1.- Uso principal:</p> <p>1.a.- Cualquiera de los especificados dentro de los tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 8 del uso productivo industrial del plan general de ordenación urbana (PGOU), así como centros de enseñanza que requieran instalaciones industriales o semi-industriales, u</p>
--	--



<p>erlazioatutako, asimilatutako eta/edo lotutako ekipamenduak.</p> <p>1.b.- Erabilera nagusiaren barruan sartuta egongo dira jarduera nagusiarekin lotuta dauden hirugarren sektoreko jarduera osagarriak edo hura garatzeko beharrezkoak direnak (bulegoa, komertziala...).</p> <p>2.- Erabilera alternatiboak: Partzela bat osorik hartuta, honako hauek onartuko dira:</p> <p>2.a.- Komunikazioetarako erabilera (HAPOko 1. erabilera, 3. mota). Erregaiak hornitzeko zerbitzuguneak.</p> <p>2.b.- Azpiegituretarako erabilera (HAPOko 2. erabilera)</p> <p>2.c.- Ekipamenduetarako erabilera (HAPOko 4. erabilera). HAPOren definizioak jarraituz, espresuki ondorengoak baimentzen dira:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hiri zerbitzuen erabilera.• Administrazio zerbitzuen erabilera.• Kirol-erabilera• Erljio-erabilera.• Hotel-erabilera.• Jolas, aisia edo/eta ikuskizunerako erabilera.• Ehorzketa-zerbitzuen erabilera.• Aparkaleku autonomoak• Beste batzuk, frogatzen bada bere kokalekua ez dela bateraezina erabilera industrialeko zonetan. <p>2.d.- Hirugarren sektoreko erabilera, industria-produkzioari lotu gabekoa (HAPOko 6. erabilera). HAPOren definizioak jarraituz, honakoak baimentzen dira:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bulego-erabilera.• Teknologia aurreratuko hirugarren sektoreko erabilera	<p>otros equipamientos relacionados, asimilables y/o vinculados con la actividad industrial.</p> <p>1.b.- Dentro del uso principal se entienden comprendidas todas las actividades complementarias de carácter terciario (oficina, comercial...) que estén vinculadas o sean necesarias para el desarrollo de la actividad principal.</p> <p>2.- Usos alternativos: Ocupando la totalidad de una parcela, se admiten los siguientes:</p> <p>2.a.- Uso de comunicaciones (Uso 1, Tipo 3 del PGOU). Estaciones de servicio de suministro de carburantes.</p> <p>2.b.- Uso de infraestructuras (Uso 2 del PGOU).</p> <p>2.c.- Uso de equipamiento (Uso 4 del PGOU). Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten expresamente los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Uso de servicios urbanos.• Uso de servicios administrativos.• Uso deportivo• Uso religioso• Uso hotelero• Uso recreativo, ocio y/o espectáculo• Uso de servicios funerarios• Aparcamientos autónomos• Otros, cuando se acredite que su emplazamiento no resulta incompatible en zona de uso industrial. <p>2.d.- Uso terciario no vinculado al productivo industrial (Uso 6 del PGOU). Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Uso de oficina.• Uso terciario de alta tecnología
---	---



<p>3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak. HAPOren definizioak jarraituta, ondorengo erabilerak baimentzen dira:</p> <p>3.a.- Sestra gaineko solairuetan:</p> <p>3.a.1.- Oro har, erabilera alternatibo legez onartzen direnak, ondorengo salbuespenekin:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ez dira onartuko komunikazioetako erabilerak (erregaiak hornitzeko zerbitzuguneak) eta azpiegituretako erabilerak, baldin beren ezaugarriengatik bateraezinak badira eraikin bereko beste erabilera batzuekin.• Ez dira onartuko hotel motako ekipamenduak <p>3.a.2.- Bizitegi-erabilera (erabilera nagusiari erantsitako etxebizitza); gehienez etxebizitza bat, 3.000 m²-tik gorako jarduera industrial bati lotutako azalera eraikia duen instalazio bakoitzeko. Etxebizitzak ezingo du eduki 100 m²-tik gorako azalera eraikia.</p> <p>3.a.3.- Txikizkako merkataritza-erabilera pilatu gabea.</p> <p>a.- Ostalaritzako zerbitzuen prestazioak, ostaturik gabekoak. Hemen soilik sartzen dira JENDAURREKO IKUSKIZUNAK ETA JOLAS-JARDUEREN ORDUTEGIAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDI AUTONOMIKOAREN II. TALDEAN SARTUTAKO JARDUERAK (jatetxeak, kafetegiak eta antzekoak).</p> <p>b.- Salbuespen gisa, baimendu ahal izango dira produkzio-erabilerarekin lotuta ez dauden eta horien osagarri ez diren ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak, baldin eta jarduerok premia bereziak badituzte jendearentzako salmenta-gunearen azaleretan, eta horietara joan daitekeen jende-kopuruak eragozpenik sortzen ez badu kokatuko diren arearen erabilera produktiboaren funtzionaltasunean. Atal honetan, honelako jarduerak sartzen dira:</p>	<p>3.- Usos compatibles y admisibles. Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes usos:</p> <p>3.a.- En plantas sobre rasante:</p> <p>3.a.1.- En general, los admitidos como usos alternativos, con las siguientes excepciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• No se permiten los usos de comunicaciones (estaciones de servicio de suministro de carburantes) y de infraestructuras que, por sus características, sean incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio.• No se permiten los de equipamiento de tipo hotelero. <p>3.a.2.- Uso residencial (vivienda aneja al uso principal) con un máximo de una vivienda por cada instalación que tenga una superficie construida vinculada a la actividad industrial de más de 3.000 m². La vivienda no podrá tener una superficie construida de más de 100 m².</p> <p>3.a.3.- Uso de comercio al menor de carácter no concentrado.</p> <p>a.- Prestación de servicios hosteleros sin alojamiento de personas. Exclusivamente los establecimientos incluidos en el grupo II de la NORMATIVA AUTONÓMICA QUE REGULA LOS HORARIOS DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS (restaurantes, cafeterías y similares).</p> <p>b.- Excepcionalmente, se admitirá la implantación de actividades comerciales de bienes y productos no vinculados al uso productivo ni complementarios al mismo que tengan necesidades especiales de superficie de venta al público y que por el flujo de gente susceptible de acudir a los mismos no vayan razonablemente a causar perturbación a la funcionalidad del uso productivo del área en que vayan a ubicarse. Entran en este apartado actividades tales como las siguientes:</p>
---	--



<p>a) Automobil-ibilgailuen salmenta. b) Etxerako ekipamendua (altzariak). c) Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko salgaien artean sartzen ez direnak.</p> <p>3.b.- Sestra gaineko eta azpiko solairu guztietan onartzen dira beste erabilera bati lotutako garaje-eta aparkaleku-lokalen erabilerak, bai eta jarduera nagusiaren beharrei lotutako biltegi-erabilerak ere.</p> <p>4.- Erabilera debekatuak Berariaz baimendu gisa izendatu ez direnak eta, orokorrean, pertsonen ohiko bizilekua edo bizileku iraunkorra eskatzen duten erabilera guztiak, edo bateraezinak direnak industria-produkzioko erabilera nagusiarekin edo eremuaren kalifikazio orokorraren erabilerarekin.</p> <p>B.- 27 eta 28 partzelak</p> <p>B.1.- Erabilera nagusia: A epigrafeko partzelei esleitu zaien bera.</p> <p>B.2.- Erabilera alternatiboak. A epigrafeko partzelei esleitu zaizkien berdina, baina industria-produkzioko erabilerarekin lotu gabeko honako erabilera tertziario hau gehituta:</p> <ul style="list-style-type: none">• Txikizkako merkataritza pilatuaren erabilera <p>B.3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak. A epigrafeko partzelei esleitu zaizkien berdina, baina industria-produkzioko erabilerarekin lotu gabeko honako gehituta:</p> <p>Hirugarren sektoreko erabilera, txikizkako merkataritza pilatu gabea, baina bakarrik ondorengo modalitateetan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ostalaritzako zerbitzuen prestazioak, ostaturik gabekoak (jatetxeak, kafetegiak eta antzekoak).	<p>a) Venta de vehículos automóviles b) Equipamiento del hogar (mobiliario) c) Otros de carácter similar no dedicados al tramo alimentario ni a productos cotidianos</p> <p>3.b.- En todas las plantas, sobre y bajo rasante, se admiten los usos de local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso, así como el de almacén vinculado a las necesidades de la actividad principal.</p> <p>4.- Usos prohibidos. Los no designados específicamente como permitidos y, en general, todos aquellos usos que impliquen residencia habitual o permanente de personas o sean incompatibles con el uso principal productivo-industrial o con el de la calificación global de la zona.</p> <p>B.- Parcelas 27 y 28</p> <p>B.1.- Uso principal. El mismo que el asignado a las parcelas del epígrafe A</p> <p>B.2.- Usos alternativos. Los mismos que los asignados a las parcelas del epígrafe A, añadiendo el siguiente uso terciario no vinculado al productivo industrial:</p> <ul style="list-style-type: none">• Uso comercial al por menor de carácter concentrado <p>B.3.- Usos compatibles y admisibles. Los mismos que los asignados a las parcelas del epígrafe A, añadiendo el siguiente no vinculado al productivo industrial:</p> <p>Uso terciario, comercial al por menor de carácter no concentrado, exclusivamente en las siguientes modalidades:</p> <ul style="list-style-type: none">• Prestación de servicios hosteleros sin alojamiento de personas (restaurantes, cafeterías y similares).
---	--



<ul style="list-style-type: none">• Ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak. Kasu horietan, jardueraren azalera eraikia 200 m²-tik gorakoa izatea exijituko da. <p>C.- <u>Aparkalekuen zuzkidurak.</u> Jartzen diren erabilera berriek –bai oin berriko eraikinetan bai lehendik daudenetan– aparkaleku osagarrien zuzkidura bat eskatuko dute, partzela berean edo alboko beste batean, ondorengo ataletan araututako kopuruan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hotel-erabilera: aparkaleku bat hoteleko 6 plazako.• Beste ekipamendu batzuk, 800 m²-tik gorako azalera eraikia dutenean: aparkamendu-plaza bat 200 m² erabilgarriko.• Bulegoak eta txikizkako merkataritza pilatu gabea, 400 m²-tik gorako azalera eraikia dutenean: aparkamendu-plaza bat 80 m² erabilgarriko.• Txikizkako merkataritza-erabilera pilatua: plaza bat, jendearentzako salmenta-gunearen 40 m² erabilgarriko, saltoki handien kasuan; eta plaza bat, jendearentzako salmenta-gunearen 15 m² erabilgarri bakoitzeko, merkataritza-guneen kasuan.	<ul style="list-style-type: none">• Actividades de comercialización de bienes y productos. En estos casos se exigirá que la superficie construida destinada a la actividad sea superior a 200 m². <p>C.- <u>Dotaciones de aparcamientos.</u> La implantación de determinados nuevos usos, tanto en edificios de nueva planta como en edificios existentes, requerirá una dotación de aparcamientos complementarios, en la propia parcela o en otra contigua, en la cantidad que se regula en los siguientes apartados:</p> <ul style="list-style-type: none">• Uso hotelero: una plaza de aparcamiento por cada 6 plazas hoteleras.• Otros equipamientos, cuya superficie construida sea superior a 800 m²: una plaza de aparcamiento por cada 200 m² útiles.• Oficinas, y comercial al por menor de carácter no concentrado, cuya superficie construida sea superior a 400 m²: una plaza de aparcamiento por cada 80 m² útiles.• Uso comercial al por menor de carácter concentrado: una plaza por cada 40 m² útiles destinados a zona de venta al público, en el caso de grandes almacenes; y una plaza por cada 15 m² útiles destinados a zona de venta en el caso de centros comerciales.
---	--