

Consulta de una disposición

[Disposición anterior](#) [Disposición siguiente](#)



[Consultar boletín 24/12/2007](#) (1121 Kb)

- [Regresar al sumario del boletín](#)

Boletín N° 297 del lunes 24 de diciembre de 2007

AYUNTAMIENTOS

DE GRANDAS DE SALIME

Aprobación definitiva del Plan Parcial del Área Industrial de "El Couso"

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de noviembre de 2007, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de tramitación del Plan Parcial del Área Industrial de "El Couso" de los previstos por el Plan General de Ordenación de Grandas de Salime.

Visto que el mencionado Plan ha sido expuesto al público en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y publicado en la página n.º 6781 del BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias n.º 86, de fecha 14 de abril de 2007, además de anuncio en el periódico "La Nueva España", del día 19 de marzo de 2007, por espacio de un mes, sin que se haya presentado alegación o reclamación alguna contra el mencionado Plan.

Visto que se ha emitido informe favorable por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, en Permanente; expte. CUOTA 323/2007, en sesión de fecha 10 de octubre de 2007, con registro de entrada en este Ayuntamiento n.º 2983, de fecha 31 de octubre de 2007.

Visto el informe de Secretaría de fecha 8 de noviembre de 2007.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Obras, Servicios, Urbanismo, Contratación, Medio Ambiente, Medio Rural y Montes, de fecha 20 de noviembre de 2007.

De conformidad con lo previsto en el artículo 89 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El Pleno Municipal acuerda por unanimidad, y por tanto con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, previsto en el artículo 47.2.II) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

Primero.—Aprobar definitivamente del Plan Parcial Área Industrial de "El Couso", en Grandas de Salime.

Segundo.—Remitir un ejemplar del Plan Parcial aprobado a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Tercero.—Publicar el acuerdo de aprobación definitiva del Plan, así como del texto de las Normas Urbanísticas incluidas en el mismo, conforme a lo previsto en el artículo 97 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

ORDENANZAS URBANÍSTICAS:

Capítulo I.—Cuestiones generales

Artículo 1.—Naturaleza, fundamento y ámbito.

1.—De conformidad con lo dispuesto en los artículos 7 a 10 de la Ley 2/91 y 14 a 17 del Reglamento de desarrollo 58/94, se redactan estas ordenanzas, que regulan los usos de los terrenos del Plan Parcial de Área Industrial en "El Couso", del concejo de Grandas de Salime, en cuanto a destino de suelo, condiciones de uso, tanto industrial como de sistemas complementarios, volúmenes, condiciones higiénicas y estéticas de la edificación.

2.—El ámbito territorial del Plan Parcial, queda configurado según se detalla en los planos correspondientes de la documentación gráfica que se acompaña.

Artículo 2.—Obligatoriedad de su cumplimiento.

El Plan Parcial tiene vigencia indefinida y sus disposiciones estarán vigentes en tanto no sean modificadas, o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determine la normativa urbanística vigente, y, en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva del documento que las sustituya.

Artículo 3.—Criterios de interpretación.

1.—Los documentos que integran el Plan Parcial deberán interpretarse de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria. En caso de que se necesiten criterios interpretativos que no figurasen en este documento, y que estuvieran desarrollados en el Plan General de Ordenación de Grandas de Salime, este último se considerará parte integrante del documento.

2.—Las representaciones en planos de viarios y zonificaciones son vinculantes y de aplicación directa, con independencia de que en ciertos casos deban mediar los correspondientes procesos de gestión.

3.—Las dudas interpretativas habrán de resolverse:

a) En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo casos evidentes de error, se estará a lo siguiente:

Prioridad de los documentos normativos sobre los planos.

Prioridad de las representaciones grafiadas de delimitaciones de áreas de planeamiento, respecto a sus descripciones escritas.

Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.

Prioridad de los planos a menor escala, con relación a los de mayor escala, y del plano específico del tema de que se trate.

b) En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará:

A la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

La de menor coste, dentro de los equivalentes.

Artículo 4.—Conocimiento obligado de estas ordenanzas.

Todo ejecutor de nave industrial, titular de suelo o terrenos, responsable de la misma, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obras en el área del Plan Parcial, declara conocer las condiciones que se exigen en las ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su correcta aplicación.

Artículo 5.—Normativa de rango superior.

Para aquellos aspectos no regulados, o citados específicamente por estas ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en la normativa general urbanística y las determinaciones generales de las vigentes NN.SS. del concejo de Grandas de Salime.

Artículo 6.—Disposiciones generales.

1.—Serán de aplicación, no sólo como normativa general y concreción específica de estas ordenanzas, las determinaciones generales que hayan entrado en vigor para este tipo de actuaciones, y aquellas otras que continúen vigentes de la Ley 6/1998, TROTU, y disposiciones concordantes y complementarias, del Plan General de Ordenación de Grandas de Salime.

2.—A los efectos de la determinación de los plazos relativos a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se estará exclusivamente a lo dispuesto en el presente planeamiento. Todo ello de conformidad con el artículo 4 y 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, y concordantes de la Ley Regional 2/91 y Reglamento de desarrollo 58/94.

3.—El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación, siempre y cuando la parcela ya sea solar, se establece en el capítulo correspondiente de este planeamiento, al cual se remite este apartado en su alcance normativo en los términos derivados del presente Plan, según el artículo 18 de la Ley 6/1998 de referencia y 16.4 del Reglamento 58/94. En todo caso, será preferente la que resulte de las condiciones que al efecto se determinen para los adquirentes de parcelas en el correspondiente contrato de compraventa, siempre que se incluya cláusula al efecto, así como las derivadas del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de la Ley 2/91 y Legislación civil.

CAPÍTULO II.—RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 7.—Régimen urbanístico del suelo.

Será el establecido para el desarrollo particularizado de las superficies que se ordenan por esta normativa, dentro de las determinaciones propias del suelo urbanizable, a ejecutar, en este caso, por Plan Parcial.

Artículo 8.—Sistema de actuación.

1.—El sistema de actuación será, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 153 y siguientes del TROTU y concordantes de la Ley 6/1998 y en su desarrollo el Reglamento de Gestión, el de expropiación, a efectuar por el Ayuntamiento de Grandas de Salime.

2.—Para el desarrollo posterior del área podría hacerse uso de las formas de gestión reconocidas por la legislación general administrativa y que resulten más adecuadas a los fines de la urbanización e instalación de industrias previstas por el planeamiento, y Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 9.—Delimitación de unidad de ejecución y necesidad de integración de unidad de conservación.

1.—Se delimita el espacio objeto de ordenación por el presente planeamiento como una sola unidad o polígono de ejecución, tal como posibilita el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

2.—Características:

a) Se establece con carácter preceptivo, de conformidad con los artículos 25 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión, la necesidad de constitución de una entidad urbanística de conservación, a la que correspondería el deber de conservación de las obras de urbanización, salvo que el Ayuntamiento de Grandas de Salime acuerde el mantenimiento directo de la actuación, sin perjuicio de las repercusiones que procedan a los titulares adquirentes de suelo.

b) Si se determina la constitución de la citada entidad, la misma habría de efectuarse necesariamente una vez culminada la urbanización y recibida la misma por la Administración actuante, en este caso, el Ayuntamiento de Grandas de Salime. Habrán de pertenecer a la misma todos los adquirentes de parcelas y el Ayuntamiento de Grandas de Salime, mientras ostente la titularidad de las mismas. Las circunstancias, régimen y características de la entidad se determinarán en los correspondientes estatutos y bases; si bien, se indica como criterio genérico que la participación en los gastos de mantenimiento habrán de serlo en proporción a la superficie de la parcela y a la edificación existente, ponderándose genéricamente la participación de ambos conceptos mitad por mitad, sin perjuicio de las precisiones que se contengan en el documento de gestión y de los criterios

expresados en otros apartados del presente planeamiento.

Artículo 10.—Ejecución del planeamiento.

Para la ejecución del presente planeamiento se exigirá, de conformidad con los artículos 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento, la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, a realizar de conformidad con la normativa urbanística vigente. Así como incluir la documentación y tramitación correspondiente del sistema de actuación.

Artículo 11.—Contenido y documentación.

1.—El contenido y documentación se adecuará a las prescripciones siguientes:

I. Memoria y estudios complementarios

II. Plan de etapas: Incluye los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización de la única unidad de ejecución del Plan Parcial que se conforma de etapa única.

III. Fijación del sistema de actuación: Por expropiación.

IV. División de unidades de ejecución: Es decir que el planeamiento incluye la delimitación de la unidad de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

V. Implantación de los servicios, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, que se refiere a las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua y alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que prevé el Plan, de conformidad con el apartado 2.b) del artículo citado. Igualmente se incluyen los servicios exteriores exigidos por el artículo 18.3 de la Ley 6/98.

VI. Estudio económico-financiero, que incluye la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de obras de urbanización y el coste de expropiación, sin perjuicio de la relación y complementariedad del proyecto de expropiación a efectos de la valoración de las fincas afectadas.

VII. Ordenanzas reguladoras.

VIII. Planos de información.

IX. Planos de propuesta.

X. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos, que se incluye dado que se fijan las unidades de ejecución y se desarrolla el Plan por el sistema de expropiación, de conformidad con los artículos correspondientes del TROTU y Reglamento de Gestión y en los términos que al efecto se exigen en la legislación de expropiación forzosa, sin perjuicio de la realización del procedimiento derivado de la reserva regional de suelo.

2.—Todos estos documentos constituyen parte indisoluble para la interpretación del Plan Parcial, con las particularidades señaladas en el artículo 3 de estas ordenanzas reguladoras.

Capítulo III.—Régimen del suelo y de los usos

Sección primera.—Zonas de ordenanza

Artículo 12.—Zonas de ordenanza.

1.—El Plan Parcial regula, a través de la definición de las zonas de ordenanza, las condiciones de edificación, usos, parámetros y tipologías de la ordenación que se atribuye a cada una de ellas.

2.—La división en zonas, que coincide con las calificaciones, se establece a partir de la clara diferencia del espacio con destino a la edificación industrial y los espacios dotacionales.

En su virtud, dentro de la superficie correspondiente al Plan Parcial, se incluyen las siguientes calificaciones:

- a) Zona de industrias y almacenes:
- b) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público
- c) Plazas de aparcamiento en superficie.
- d) Red viaria.

Sección segunda.—Zona de industria y almacenes

Artículo 13.—Definición.

1.—En esta ordenanza se recoge la zona industrial prevista por esta Normativa, la cual ajusta al modelo más habitual: industria pequeña y mediana que, a diferencia de la gran industria, que opera en forma de complejo autónomo con sus propias comunicaciones, se caracteriza por la convivencia de diversas empresas e instalaciones, con funcionamiento independiente y alojadas en sus respectivas parcelas o lotes, con viarios exteriores de acceso y circulación, siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación o, en todo caso, de lotes distribuidos en un esquema sencillo de relaciones.

2.—Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 1.000, ó más, metros cuadrados y como pequeña industria aquella que se sitúa sobre parcelas de superficie menor; si bien, se admite la presencia simultánea de ambos tipos de industria, con la consiguiente posibilidad de agrupación del parcelario indicativo, aun cuando en la realidad la tipología del Plan Parcial ya prejuzgue en gran parte las parcelas resultantes, sin perjuicio de que se autoricen pequeñas rectificaciones de linderos, siempre que exista acuerdo entre ambos colindantes o se adquiriera inicialmente en tal modalidad diferenciada.

3.—Se considera que la nave existente y su posible reutilización puede ser considerada como industria ligera, con aplicación superficial a las parcelas que figuran en la documentación gráfica.

4.—Como norma general caben las actividades industriales compatibles con las zonas residenciales y aquellas a localizar en zonas

industriales, y por ende los usos y actividades industriales o comerciales (almacenes no calificados como industriales, siempre que no estén calificados, en cualquiera de los supuestos antes enunciados, como industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o que, dentro de esta calificación, puedan obtener las medidas correctoras que, a juicio del Ayuntamiento de Grandas de Salime o, en su caso, el organismo Regional del Medio Ambiente, garanticen su compatibilidad en el ámbito donde se haya de actuar). En este sentido no podrán utilizarse, u ocuparse, los terrenos sin tener en cuenta las determinaciones anteriormente reseñadas respecto al control medioambiental. Ni podrá establecerse ningún uso de edificación para uso industrial que produzca alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, olores, polvo, humo, suciedad u otra forma de contaminar, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o, en general, cualquier tipo de molestias, nocividad, insalubridad o peligro, en grado tal que afecte negativamente al medio circundante, a los predios situados en sus límites o impidan la localización de cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas. Todo ello, en los términos que resulta del Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás Normativa aplicable, siempre y cuando, reiterando lo expresado, se adopten las medidas correctoras que hagan posible la instalación de la industria.

5.—En todo caso, las actividades industriales, para ser autorizadas, deberán permitir la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras. El alcance de las medidas correctoras y demás determinaciones antes señaladas deben tomarse de la legislación de actividades. En cuanto a los usos comercial y asimilados habrá de darse por supuesto que su instalación supone la conservación de las condiciones de relación entre las diversas actividades características de las zonas industriales y de los específicos de que se trata. No se admitirá, en cambio, el uso de vivienda, más que en las excepcionales posibilidades que se señalan en el artículo 20.

6.—Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas deberán someter a la consideración del Ayuntamiento de Grandas de Salime o, en su caso, del organismo Regional de Medio Ambiente, un estudio justificativo del grado de toxicidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado un vertido directo a la depuradora de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reunieran las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

7.—Queda prohibido expresamente el vertido, a la red pública de saneamiento, de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, sustancias tóxicas y materiales corrosivos. En los vertidos industriales el efluente no podrá superar los parámetros que se detallan a continuación:

Parámetro unidad

C.H.N.E.

Parámetro unidad

C.H.N.E.

PH

5,5-9,5

Aluminio (mg/l)

1

Sólid. suspe. (mg/l)

80

Arsénico (mg/l)

0,5

Materia sediment. (mg/l)

0,5

Bario (mg/l)

20

Sólidos gruesos

Ausentes

Boro (mg/l)

2

D.B.O.5 (mg/l)

40

Cádmio (mg/l)

0,1

D.Q.O. (mg/l)

160

Cromo III (mg/l)

2

Temperatura (°C)

3.º

Cromo IV (mg/l)
0,2
Color
120
Hierro (mg/l)
2
Cianuros (mg/l)
0,5
Manganeso (mg/l)
2
Cloruros (mg/l)
2.000
Níquel (mg/l)
2
Sulfuros (mg/l)
1
Mercurio (mg/l)
0,05
Sulfitos (mg/l)
1
Plomo (mg/l)
0,2
Sulfatos (mg/l)
2.000
Selenio (mg/l)
0,03
Fluoruros (mg/l)
6
Estaño (mg/l)
10
Nitrógeno Nítrico (mg/l)
10
Cobre (mg/l)
0,2
Nitrógeno Total (mg/l)

Zinc (mg/l)
3
Aceites y grasas (mg/l)
20
Fósforo Total (mg/l)
10
Fenoles (mg/l)
0,5
Amoniaco (mg/l)
15
Aldehídos (mg/l)
1
Detergentes (mg/l)
2

Pesticidas (mg/l)

0,05

Plata (mg/l)

Cloro Libre

Dióxido azufre (mg/l)

Sulfuro Libre (mg/l)

Metales no férricos (mg/l)

Artículo 14.—Aprovechamiento.

1.—El aprovechamiento de cada parcela será el resultado de aplicar a la misma la edificabilidad máxima para uso industrial atribuida a cada tipología edificatoria, según las opciones de implantación de que se haga uso.

2.—En la cifra de aprovechamientos anteriormente citados se incluyen todos los usos edificados, sin distinción de su posición respecto a la rasante; y no se contabilizan los no habituales y no practicables, cuando sean edificaciones independientes.

3.—Los locales habitables, dentro de esta ordenanza, se diferencian para su tratamiento en dos modelos diferentes:

a) Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales, con un número máximo de dos plantas incluida la baja. Se adecuará en lo demás a las condiciones generales de construcción de las Normas Subsidiarias, adaptándolas a las características propias de los espacios industriales.

b) Locales con disposición de nave o del tipo de piso entre forjados, pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros, o más). Son los propiamente característicos de las naves industriales. Estos locales deberán obtener iluminación y ventilación en términos adecuados con lo requerido por la legislación de "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación, unos sistemas de renovación del aire diferente y es, en función de ellos, cómo se justificará lo que se proyecte en cada caso.

c) En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice, así como las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire en su circulación a través del local. En todo caso, se cumpliría al menos las condiciones indicadas en las ordenanzas generales para la renovación total del aire del local no menor de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave, para acoger puestos de trabajo permanente, será tal que para cada plaza corresponderá, al menos, 2 metros cuadrados de superficie habitable.

4.—La altura máxima de cornisa será de diez metros, y, a cumbre, de doce metros. En esta altura se incluye una planta —de uso industrial— sobre la que se podrá levantar otra más, de conformidad con las variedades anteriormente reseñadas. Serán elementos permitidos por encima de la altura máxima de la edificación, los rótulos vinculados a la industria, chimeneas de ventilación y similares y demás elementos análogos y, en general, cualquier instalación específica derivada de la actividad y características de la industria de que se trate, que razonablemente precise de una altura superior y que sea adecuadamente justificada en el proyecto correspondiente. La medición de la altura de cornisa se efectuará siempre en el punto medio de cada paño de fachada correspondiente, sobre la superficie de terreno explanado perteneciente a la propia parcela.

Artículo 15.—Modalidad edificatoria.

1.—Dadas las características específicas del área industrial y sus peculiaridades territoriales, alternativas de ordenación y modalidad parcelaria que se pretende, el módulo edificatorio será el que se señale en esta normativa.

2.—Características generales.

Superficie mínima : Será la configurada en los planos de ordenación del Plan Parcial, que solamente podría ser alterado, salvo parcelaciones o agrupaciones, mediante ligeros reajustes derivados de la ejecución de las obras de urbanización. De segregarse parte de una parcela para integrarse en una agrupación, el resto resultante, solo, o mediante agrupación con la colindante, deberá tener una superficie mínima de 400 m² y debería poderse inscribir un círculo de 14 metros de diámetro.

Edificabilidad máxima por parcela neta: 0,93 m²/m².

Ocupación máxima. La resultante de aplicar a cada parcela la envolvente máxima que figura en los planos de ordenación.

Retranqueo. Se determina, en la envolvente de ocupación máxima, una distancia estimativa de 5 metros al frente de parcela y 3 metros a fondo de parcela. Todo ello, con las particularidades que figuran en determinadas parcelas con frente a viario en curva, donde la ocupación máxima se adecua a tal circunstancia, con posibilidad, por ello, de ligeros reajustes sobre tal envolvente, siempre que no perjudique el modelo de implantación y la adecuación del sistema viario, en cuanto accesos y aparcamientos.

Aparcamiento. Habría de permitir al menos una plaza de equipamientos cada 200 m construidos o fracción. Determinación que, junto al viario previsto en exterior, daría lugar al mínimo de una plaza cada 100 metros de edificación que preceptúa el artículo 11.3 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 16.—Parcelación, agrupación y modalidad de ordenación resultante.

1.—Las parcelas que figuran en el correspondiente plano de ordenación responden al modelo propio de lo que puede ser denominado industria exenta. Todo ello sin perjuicio, cumpliendo las demás condiciones, de poder optar por la modalidad de industria pareada, siempre que la edificación resultante deje una distancia mínima de tres metros a cada lindero lateral, excepto para la nave previamente existente a reutilizar.

2.—Se permite la agrupación de parcelas o parte de las mismas, que figuran en la parcelación indicativa del Plan, para formar una de mayor dimensión que se computaría entonces como una parcela única, que no exime del cumplimiento de la normativa de referencia, según la modalidad de parcela resultante. La modificación de la parcelación propuesta debería respetar las condiciones anteriormente señaladas.

3.—En el supuesto de agrupar 2, 3 ó 4 parcelas, o partes de las mismas, se cumplirían las determinaciones y criterios de la ordenación en la modalidad de pareada o exenta a que dé lugar, pudiendo alcanzar la ocupación máxima resultante de la suma total de las correspondientes a las parcelas que se agrupan, sin que esta agrupación suponga modificación alguna de este documento o la elaboración de otro.

4.—En el caso de agrupación de más de tres parcelas, o entre aquellas que entre sí tengan la condición de exentas, según la delimitación de la envolvente máxima de edificación, se redactará un estudio de detalle.

5.—El estudio de detalle al que se refiere el apartado anterior fijará los niveles de alineación, respetando los criterios y tipologías del Plan Parcial y específicamente los criterios de retranqueo al frente y fondo de fachada y la ocupación máxima resultante de la suma de la específica de cada una de las parcelas agrupadas.

La edificación resultante no podrá tener una longitud de fachada construida superior a 70 metros y respetase la distancia a linderos, debiendo tener la condición de exenta respecto a las parcelas laterales con un área de movimiento según se indica en la documentación gráfica.

Artículo 17.—Ordenación de las parcelas.

1.—Las vías públicas y privadas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento, pero no para almacenamiento, aun cuando sólo fuera temporal. Se autorizan, si bien con carácter excepcional, y ello a partir de las características del área industrial, las operaciones de carga y descarga. Al interior de las parcelas privadas podrá realizarse el aparcamiento, así como el estacionamiento de los vehículos propios y el desarrollo de la carga y descarga. Estos últimos aspectos deberán razonarse y justificarse caso por caso, y ser sus condiciones, si procede, aprobadas en la licencia de obras que deberá actuar como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, la cual podrá suspenderse si estas condiciones dejaran de cumplirse.

2.—El tipo de cierre será de tela metálica, aunque se recomienda basamento macizo de fábrica de 0,60 metros de altura en el frente de parcela, con posibilidad de seto complementario, unido a la tela metálica, en todo el perímetro de la misma. La altura mínima del cierre será de dos metros contados desde la rasante del terreno; si bien, mediante justificación ante el Ayuntamiento, podría elevarse el seto o la tela metálica hasta un máximo de tres metros, sin que, en ningún caso, se permita utilizar materiales que puedan causar daño a las personas, tales como alambre de espino, restos de vidrio, etc. Otro tipo de cierre deberá justificarse en relación a la actividad y ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento, y, en cualquier caso limitar la altura a la máxima antes señalada, además de respetar las mínimas condiciones estéticas en la utilización de los distintos materiales.

Artículo 18.—Condiciones estéticas.

1.—Los materiales se utilizarán de modo que, en su elección y disposición final, se realice con respeto a su integración formal y ambiental en el entorno edificado y natural preexistente.

2.—Todas las paredes medianeras, cuando las mismas se autorizasen, como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada más, ofreciendo calidad de obra terminada.

3.—Todas las fachadas de las edificaciones se tratarán con la misma calidad de diseño y acabado. En igual sentido lo serán las fachadas traseras que sean visibles directamente desde la carretera y camino vecinal que bordean el suelo industrial.

4.—Las instalaciones auxiliares y complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desentone con la estética del conjunto.

5.—Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de tal manera que los que no queden pavimentados o utilizados para carga y descarga y aparcamiento, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

Artículo 19.—Otras condiciones.

1.—Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la normativa correspondiente, resolviendo, en sí misma, las condiciones de seguridad contra el fuego y el riesgo que puedan inducir en las construcciones vecinas.

2.—Los locales de trabajo y dependencias anejas cumplirán los requisitos de ventilación e iluminación establecidos por los IT.IC/81 (BOE 16-7-81) y Normas Regionales de Diseño al respecto.

3.—Las instalaciones justificarán el cumplimiento de la Normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como la prevención y seguridad durante la ejecución de las obras, atendiendo a lo dispuesto en el R.D. 555/86 (BOE 21-2-86).

4.—En función del tipo de construcción, y de la actividad que alberga podría prohibirse la implantación de una industria cuando sus riesgos propios, o de terceros, frente a los incendios, no sean reducibles por los procedimientos normales de prevención o de extinción.

5.—Los gastos de urbanización que afrontará el Plan Parcial serán los señalados expresamente en su proyecto de urbanización, los cuales figuran en las determinaciones del artículo 158 del TROTU, y que se harán extensivos a las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación y reforma de dichos

sistemas, tal como determina el artículo 18.3 de la Ley 6/98. Normativa aplicable de acuerdo con la el Reglamento de Desarrollo.
6.—

- a) Por debajo de la rasante se permitirá semisótano, siempre que el nivel mínimo de su solera en cualquier punto no suponga una diferencia de cota superior a 1,50 metros respecto a la rasante exterior de la edificación, en el caso más desfavorable. Computarán a los efectos del aprovechamiento y tomarán luz y aire por encima de la rasante de fachadas.
- b) Se prohíben los sótanos, incluso para locales de instalaciones.
- c) El nivel del pavimento de la planta baja, en el punto de acceso, no supondrá un desnivel superior a 1,50 metros respecto a la rasante para personas, debiendo cumplirse las medidas relativas a la accesibilidad, que establecen la necesidad de tener resuelto debidamente el acceso al edificio e instalaciones de personas minusválidas o incapacitadas. Las rampas, de existir, no supondrán pendientes superiores al 8% para personas, o 16% para vehículos.
- d) El vuelo máximo permitido sobre las alineaciones exteriores o envolventes interiores establecidas, no será superior a 1,00 metro. La superficie construida computará íntegramente en la edificabilidad.
- e) Se prohíben las plantas abuhardilladas o en bajo-cubierta y los espacios habitables de altura libre inferior a 2,00 metros. Todo espacio cuya altura libre resulte superior a 2,00 metros será tenida en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.
- f) La altura mínima de un espacio habitable en otras situaciones será de 2,25 metros entre forjados.

Artículo 20.—Condiciones de uso.

1.—La configuración de usos de las parcelas industriales se adecuará a las siguientes determinaciones:

Uso característico. El uso característico es el industrial en las categorías de pequeña y mediana industria.

a) Uso autorizable.

Residencial. Sólo se permite, y con carácter excepcional, un único módulo residencial en todo el conjunto del Plan Parcial, siempre que esté vinculado a la guarda y seguridad del mismo y no sea suficiente con una caseta de guarda que al efecto se habilite.

Oficinas. Se admite el uso de oficinas propias de la industria, con el límite del 50% de la superficie.

Comercial. Exclusivamente para el caso de locales de exposición y venta propias del proceso productivo que se desarrolle en el edificio industrial. No podrá dedicarse a esta actividad más del 30% de la superficie del inmueble.

b) Usos prohibidos. Los restantes.

2.—Aparcamiento.

Se considera obligatorio la disposición de una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m² de edificación, en los términos y condiciones que se configuran en los artículos 7 y 11 del anexo del Reglamento de Planeamiento, por lo que dispondrá en plazas exteriores un máximo de la mitad de las plazas de aparcamiento necesarias, de conformidad con el artículo 6 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

En su consecuencia, necesitándose otras plazas en las parcelas de titularidad privada, ya que las plazas exteriores no pueden superar la proporción citada, toda actuación particular debería estar dotada de una plaza, en las condiciones reglamentariamente determinadas, cada 200 m² de edificación o fracción dentro de la propia parcela. La solicitud de licencia respectiva deberá justificar el cumplimiento de este apartado.

Sección tercera.—Sistemas de espacios libres

Artículo 21.—Definición.

1.—Son las parcelas netas, de dominio y uso público, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 7.2 de la Ley 2/91 y 14 del Reglamento de desarrollo 58/94, y concordantes del TROTU y Reglamento de Planeamiento, resultantes de la ordenación diseñada y que se grafía con la trama correspondiente en el plano de zonificación.

Artículo 22.—Uso.

El uso dominante es el de zona verde, jardín o área libre en los términos que resultan del artículo 49 del Reglamento de Planeamiento y 11 del anexo del mismo, excepción hecha de pequeñas edificaciones para quioscos, caseta de guarda, de transformación, etc., cuyas condiciones serán las siguientes:

Superficie máxima: 12 m².

Altura de cornisa máxima: 3 metros.

Distancia mínima a vial: 3 metros.

De precisarse una altura superior, deberá utilizarse la disposición en semisótano.

Sección cuarta.—Viales y servicios

Artículo 23.—Definición.

1.—Son viales públicos aquellos que están grafiados en los correspondientes planos de propuesta del Plan Parcial.

2.—En los planos figuran el trazado y características de la red viaria y su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 24.—Usos y características.

1.—Se distinguen las áreas de circulación rodada, las aceras y los aparcamientos.

2.—En cuanto a la situación de aparcamientos anexa a la red viaria, a que hace referencia el artículo 7.c) del anexo del Reglamento de Planeamiento, la misma aparece justificada en los correspondientes planos y documentación anexa.

Artículo 25.—Características y trazado de la red de servicio.

1.—En los planos y prescripciones correspondientes integrados en el presente documento planificador figuran las características, determinaciones técnicas y trazados de las galerías, redes, e instalaciones de la red viaria, suministro y abastecimiento de agua, sistema de protección contra incendios, saneamiento y pluviales, red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otros servicios que prevé el Plan.

2.—De conformidad con lo preceptuado en el artículo 18, apartados 3 y 6, y disposición transitoria primera, ambos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, no sólo son a cargo de la promoción del Plan el costeamiento y ejecución de la urbanización del Plan, sino además la correspondiente a las infraestructuras de conexión con los sistemas generales externos, o con la red general municipal y, en su caso, las obras necesarias para su ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por su dimensión y densidad y la intensidad de uso que se genera.

3.—El coste de implantación de los servicios y de la urbanización a cargo del Ayuntamiento de Grandas de Salime, se repercutirá y distribuirá en el precio de venta entre los adquirentes de parcelas en los términos que resulta del artículo 158 del TROTU, y sin perjuicio del derecho de reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime procedente.

Grandas de Salime, 10 de diciembre de 2007.—El Alcalde.—20.604

- [Regresar al sumario del boletín](#)

[Disposición anterior](#) [Disposición siguiente](#)