



GOBIERNO DEL  
PRINCIPADO DE ASTURIAS

# Plan Especial

## NORMATIVA

Area Industrial Barres 3ª Fase,  
Castropol



Documento de Aprobación Definitiva

 **Sogepsa**



AYUNTAMIENTO DE CASTROPOL

Julio 2009

## **V.- NORMAS URBANISTICAS**

**Artículo 1.- Ámbito y aplicación.**

1. La aplicación de las presentes Normas será obligatoria en la totalidad del ámbito correspondiente al Plan Especial
2. Sus disposiciones estarán vigentes en tanto no sean modificadas o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determina la legislación urbanística en vigor y en cualquier caso hasta la aprobación definitiva del documento que la sustituya.

**Artículo 2.- Calificación.**

1. El Plan Especial regula a través de las distintas zonas de ordenanza las distintas condiciones de la edificación, usos, parámetros y tipologías de la ordenación que se le atribuyen a cada una de ellas.
2. La división en zonas que coincide con las clasificaciones se establece a partir de la clara diferencia entre espacio destinado a albergar edificaciones industriales y los otros usos.
3. Dentro de la superficie correspondiente al Plan Especial se distinguen las siguientes subzonas o calificaciones:
  - Parcela Industrial.
  - Sistema de espacios libres de uso y dominio público [jardines]
  - Sistemas de dotaciones de equipamiento al servicio del área industrial
  - Viario. [calzadas, aparcamiento ]
  - Reserva preferente de infraestructuras
4. Se regulan a continuación los usos y condiciones de edificabilidad de las subzonas o calificaciones enumeradas.

**SECCIÓN PRIMERA. ZONA DE PARCELA INDUSTRIAL.****Artículo 3.- Definición.**

1. En esta ordenanza se recogen las prescripciones para la implantación prevista por esta zona, que se corresponde con la industria denominada por el PGO de Castropol con industria media tal y como viene definida en su Art 5.70 y se ajusta al modelo más habitual: la industria pequeña o 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 su propio funcionamiento independiente y alojados en sus respectivas parcelas con viarios exteriores de acceso y circulación, siendo lo habitual
-

que cada industria conste de una sola nave o instalación o, en todo caso, locales distribuidos dentro de un esquema sencillo de relaciones.

2. Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcela de 2.000 o más metros cuadrados y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 2.000 y 500 metros cuadrados.
3. Se admite la presencia simultánea de ambos tipos de industria. En cualquier caso la morfología del Plan Especial ya establece, en principio, las parcelas resultantes y por consiguiente la naturaleza de la industria que en ellas se ubicará, sin perjuicio de que se autoricen agrupaciones o divisiones parcelarias siempre que cumplan las condiciones de parcela y frente mínimo, así como todas las aquellas que les sean de aplicación recogidas en estas normas o en su defecto en las PGO de Castropol
4. Los usos posibles y compatibles son los establecidos por las PGO de Castropol para la zonificación de Industria Media en su Art 5.70
5. Como criterio o determinación general, cabe únicamente los usos y actividades industriales, comerciales y los almacenes, no calificados como industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o que, dentro de esta calificación puedan obtener las medidas correctoras que a juicio de la Consejería de Medio Ambiente garanticen su compatibilidad en el ámbito de un sector o polígono industrial y en el espacio específico donde se ubiquen.

#### **Artículo 4.- Aprovechamiento.**

1. La superficie edificable máxima será de 0,8 metros cuadrados de superficie construida de edificación por cada metro cuadrado de parcela neta.
2. En la cifra de aprovechamiento anteriormente citada, se incluyen todos los usos edificables, sin distinción de su posición respecto a la rasante y no se contabilizan, por el contrario, los no habitables ni practicables cuando sean edificaciones independientes.

#### **Artículo 5.- Ocupación máxima de la parcela.**

Será como máximo del 65% en todas las parcelas. En cualquier caso se tomara la cifra más restrictiva entre el 65% de la superficie de parcela y el área de movimiento máximo señalado en cada una o derivado de la aplicación de los retranqueos a linderos establecidos por estas ordenanzas.

#### **Artículo 6.- Disposición de las edificaciones.**

1. La disposición de las edificaciones es del tipo denominado de emplazamiento variable respetándose obligatoriamente el área de movimiento señalado en planos, ajustándose a este, cuando su disposición sea más restrictiva que las a continuación enumeradas.
-

2. Ninguna edificación se colocará a menos de 5 m de los viarios, y como mínimo 3m del lindero entre parcelas. Cabría incluso la posibilidad de edificar adosado según lo señalado en planos, cuando exista compromiso documentado entre los propietarios o lo determine el titular inicial de las parcelas colindantes respetándose las presentes Normas Urbanísticas aplicables a cada parcela. En estos casos de adosamiento la carga sobre las parcelas debería inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. Los locales habitables dentro de esta ordenanza se diferenciarán, por su tratamiento, en dos modelos diferentes:
  - Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales.
  - Locales con disposición de nave o del tipo de piso entre forjados pero con gran altura de redes (alrededor de 4 metros o más). Son los propiamente característicos de las naves industriales. Estos locales deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionales con lo requerido por la legislación vigente en materia de "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y con la naturaleza y requerimiento del proceso concreto que en el local se realice.

Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.

4. La altura máxima a la cara inferior de alero será de 12 metros. En esta altura se incluye una planta de uso industrial sobre la que se podría levantar otra planta destinada al uso de oficinas y/o vivienda.  
La altura máxima de la cumbrera será de 15m.

Serán elementos permitidos por encima de la altura máxima de la edificación, rótulos vinculados a la industria, chimeneas de ventilación y similares y, en general cualquier instalación específica derivada de la actividad y características particulares de la industria de la que se trate y que sea adecuadamente justificada en el proyecto correspondiente.

### **Artículo 7.- Parcelación.**

1. La superficie mínima a efectos de parcelación y edificación se fija en 500 m<sup>2</sup>. En todo caso, en cada parcela deberá contarse con una fachada a viario de 15 o más metros o sus características geométricas permitirán inscribir en su interior una circunferencia de diámetro mayor o igual a 15 metros.
  2. El viario público tiene por objeto el acceso a las parcelas o a las agrupaciones de las mismas, pues de otro modo, resultaría una red desproporcionada en extensión. El viario, de carácter potestativo y complementario, para dar acceso
-

a las parcelas menores dentro de las agrupaciones tendrá carácter privado y será de propiedad mancomunada de todas las parcelas que por él tomen acceso y la proporción de superficie que a cada una de las parcelas corresponde dentro de este viario privado tendrá la consideración de parcela neta a efectos del cómputo del aprovechamiento.

Los viarios privados de acceso tendrán una anchura no inferior a 5 metros.

### **Artículo 8.- Industria anidada.**

1. Mediante Estudio de Detalle podría efectuarse un desarrollo en forma de industria anidada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: Superficie de parcela entre 1.000 y 5.000 metros cuadrados, no sobrepasar la proporción de utilización privada el índice de edificabilidad por parcela neta de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. El Estudio de Detalle fijará sobre la envolvente máxima, que podrá desconocer lo preceptuado en el artículo 5 de esta normativa, en cuanto a la superficie exterior del conjunto de parcela que abarque, el retranqueo se entiende adecuado, a fin de facultar la accesibilidad y utilización de los respectivos módulos, se exceptúa de esta posibilidad la fachada que da frente a viario principal. El resto de las condiciones se regirán por la normativa general.
3. El Estudio de Detalle o, en su caso, el posterior proyecto de urbanización fijará las superficies particularizadas de los locales destinados a actividades productivas, pero se considerarán modificaciones de planeamiento las variaciones que posteriormente pudieran producirse, siempre que se conserve la tipología de industria anidada.

### **Artículo 9.- Condiciones estéticas.**

1. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán con su verdadero valor.
  2. Los revocos deberán estar siempre bien rematados. Las empresas quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
  3. Todas las paredes medianeras, cuando las mismas se autorizasen como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
  4. Las edificaciones en parcela con frente a más de una calle, incluso privadas, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
  5. Las instalaciones auxiliares y complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desaparezcan de la estética del conjunto.
-

6. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre conectando su uso específico.

7. Con la finalidad de garantizar una relación formal armónica entre los componentes naturales y antrópicos del paisaje y el conjunto industrial, se regula el cromatismo de la edificación, por entender que este afecta a la integración paisajista. El cromatismo depende de los elementos que lo forman (suelo, edificaciones, infraestructura y vegetación), de factores de percepción (dirección, intensidad, color de la luz, posición del observador) y de la carga cultural ligada a la memoria y la experiencia. Entendiendo este tratamiento cromático como la elección de materiales, colores y texturas, es necesaria una visión de conjunto en los criterios cromáticos, en la composición arquitectónica y atención en los acabados. Ya que la falta de criterios coherentes en el tratamiento del color de los espacios industriales aumenta el impacto visual. Además hay que tener en cuenta que las cubiertas de los edificios se convierten en una quinta fachada.

Por tanto, será necesario evitar las superficies brillantes o blancas que produzcan reflejos, especialmente en las cubiertas. Evitar los acabados muy oscuros que acumulan más radiación solar, se deterioran más rápidamente y destacan excesivamente. Habrá que tener en cuenta la influencia de los materiales constructivos en la percepción del color y prever un mantenimiento adecuado de todas las superficies construidas.

#### **Artículo 10.- Otras condiciones.**

1. Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la normativa de protección contra incendios que les sea de aplicación resolviendo en sí mismas las condiciones de seguridad ante el fuego y el riesgo que puedan inducir en las construcciones vecinas.
  2. En función del tipo de construcción y de la actividad que albergue, podría prohibirse la implantación de una industria cuando sus riesgos propios o a terceros no sean realizables por los procedimientos normales de prevención o de extinción.
  3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.70 del PGO de Castropol, se considera obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en edificios de uso exclusivo industrial al interior de la parcela. En el caso de talleres de reparación de automóviles deberán garantizar para permitir su implantación, que no causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía pública y que su tamaño y forma permiten el aparcamiento en su interior de al menos un vehículo cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
-

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500m<sup>2</sup> la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de las mercancías propias de la actividad de que se trate al interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio.

### **Artículo 11.- Usos compatibles y prohibidos.**

- Usos compatibles:
    1. Residencial.- Solamente se permite la vinculación a la actividad de una vivienda destinada al promotor para la vigilancia el mantenimiento siempre que su superficie no supere el 10% de la construida total con un máximo de 100 m<sup>2</sup> construidos.
    2. Oficinas y Comercial.- Comprenderá la exposición y venta de productos relacionados con la actividad industrial y comercial, así como las oficinas propias de cada industria.
    3. Dotaciones.- Incluirá aquellas actividades definidas como equipamientos y dotaciones en la normativa urbanística vigente.
  
  - Usos prohibidos:

Estarán prohibidos los restantes usos.
-



**SECCION SEGUNDA.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.****Artículo 12.- Definición.**

1. Son las parcelas netas, de dominio y uso público, resultantes de la ordenación diseñada y la que se grafa con la trama correspondiente en el plano de zonificación.
2. El uso dominante es el de zona verde o jardín urbano tal y como se define en el Art. 5.29 del PGO de Castropol.
3. Se permiten pequeñas edificaciones para los usos previstos en dicho artículo con las siguientes limitaciones
  - Superficie máxima: la más restrictiva entre 20 m<sup>2</sup> y el 5% de la zona
  - Altura de alero máxima: 4 m.
  - Altura de cumbrera máxima 8 m.
  - Distancia mínima a vial: 3 m.

**Artículo 13.- Vegetación.**

A pesar del pequeño impacto que se produce en los escasos brezales húmedos atlánticos existentes en el ámbito, se proponen una serie de medidas correctoras consistentes en la revegetación que a continuación se detalla:

- Bosque de ribera en las zonas verdes ubicadas en el límite Este del ámbito, próximas al arroyo de Penarronda, consistente en

*Salix atrocinera* (sauce negro)

*Alnus glutinosa* (aliso)

*Laurus nobilis* (laurel).

- El resto de zonas verdes contendrán masas arbóreas propias de las carbayedas, formadas por

*Quercus robar*, (roble)

*Betula pendula*, (abedul)

*Castanea sativa*, (castaño).

---

**SECCION TERCERA.- SISTEMA DE DOTACIONES AL SERVICIO DEL AREA INDUSTRIAL.****Artículo 14.- Definición.**

- El módulo mínimo de reserva será el 5% de la superficie total ordenada según el Art. 64 de la TROTU
  - Se ajusta a las condiciones establecidas en la sección sexta del PGO de Castropol "usos dotacionales y zonas públicas" artículos 5.46 en adelante.
-

## **SECCION CUARTA.- VIALES.**

### **Artículo 15.- Definición.**

1. Son viales públicos aquellos que están grafados en los correspondientes planos. Dentro de éstos se distinguen los viarios al servicio del Area Industrial propiamente dicho compuesto por calzada, acera y aparcamiento y la zona de reserva de infraestructuras de viario.
2. Son viales privados aquellos que surgiesen como desarrollo de lo especificado en el artículo 7 de esta normativa.

### **Artículo 16.- Usos y características.**

Se distinguen las áreas de circulación rodada, tanto públicos como privados y de aparcamiento. Estas últimas en los términos del artículo 117.2 del ROTU.

La zona de reserva de infraestructuras de viario tiene como objeto la futura conexión con una cuarta fase y hasta la ejecución de las mismas. Estas tendrán el tratamiento de zonas verdes.

---

**SECCION QUINTA.- RESERVA PREFERENTE DE INFRAESTRUCTURAS.****Artículo 17.- Definición.**

Se corresponden con las bolsas de suelo vinculadas a las zonas verdes pero ajenas a ellas.

Su posición no es fija, y vendrá finalmente establecida según las demandas de las instalaciones auxiliares que alberguen.

La variación de la posición de la reserva o incluso su subdivisión en distintas zonas se permite siempre y cuando no detraiga superficie de la zona verde contigua, y permita además inscribir en alguna de esta un círculo de diámetro 30.

**Artículo 18.- Usos y características.**

Albergarán estas áreas todas aquellas instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y servicios como pueden ser centros de transformación, depuradoras, depósitos etc., todo según lo establecido en la normativa de aplicación vigente en cada caso.

**Artículo 19.- Otras condiciones.**

En tanto que estas zonas no alberguen instalaciones por no resultar necesarias o a la espera de una posible ubicación de los servicios, dichos espacios tendrán tratamiento de zonas verdes.

---

**SECCION SEXTA.- CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION.**

**Artículo 20.-** Se establece la necesidad de constituir una Entidad Urbanística de Conservación, independiente o integrada en la que pudiera haber en las otras fases del área industrial, para cumplir el deber de conservación y mantenimiento de la urbanización. Ello a salvo de que el Ayuntamiento de Castropol acuerde el mantenimiento directo de la actuación, y sin perjuicio de la repercusión que proceda a los propietarios de inmuebles comprendidos en el polígono a través del correspondiente convenio. Todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 196 del TROTU, y su desarrollo reglamentario representado por los artículos 387 y siguientes del ROTU.

---