



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE RIBADESELLA

ANUNCIO de ordenanzas y normativa de la modificación de Plan Parcial del Área Industrial de Guadamía.

Con fecha 26 de noviembre de 2008 el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan parcial del área industrial de Guadamía, 2ª Fase, aprobación definitiva que fue publicada en el BOPA número 297, de 24 de diciembre de 2008.

Las Ordenanzas y Normativa de dicho Plan Parcial, son las siguientes:

"II. NORMATIVA

7. Ordenanzas. Normas generales

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1.—*Preámbulo.*

1.1.1.—Objetivo de las Ordenanzas.

El presente documento, tiene como principal objetivo regular la edificación y usos del suelo en el Plan Parcial Industrial "Guadamía", que desarrolla el Suelo Apto para Urbanizar Industrial de Guadamía definido en las Normas Subsidiarias del término municipal de Ribadesella, delimitando los derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo, uso y aprovechamiento de las edificaciones.

1.1.2.—Intención de las Ordenanzas.

Además de los objetivos de carácter general reflejados en el apartado anterior, se pretende con estas ordenanzas complementar los criterios de ordenación contenidos en los planos correspondiente para que sirvan de instrumento de control de la natural tendencia de dispersión volumétrica que habitualmente se produce en las áreas destinadas a usos industriales.

1.2.—*Generalidades.*

1.2.1.—Fundamento de las Ordenanzas.

Estas ordenanzas tienen su fundamento en el Título III de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Ribadesella, relativo al Suelo Apto para Urbanizar, y particularmente en el Capítulo III, que regula Suelo Apto para Urbanizar Industrial (SAUI).

Como fundamento de carácter general figuran lo dispuesto en el artículo 26, 64 y 66 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de Abril, y del Capítulo V del Reglamento de Planeamiento, así como cualquier otra norma concordante.

1.2.2.—Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas es el correspondiente al polígono que delimita el Plan Parcial según se indica en el plano.

1.2.3.—Documentación del Plan Parcial.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- 1) Memoria y Anejos.
- 2) Planos de información.
- 3) Planos de proyecto.
- 4) Ordenanzas.
- 5) Plan de Etapas.
- 6) Estudio económico y financiero.

El conjunto de documentos forma una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse persiguiendo la mejor consecución de los objetivos del Plan y la realidad social del momento en que se apliquen.

1.2.4.—Contenido de los documentos.

1. *Memoria:*

Contiene la información urbanística y global relativa al área sobre la que se desarrolla el Plan Parcial.



Este documento contiene la justificación de la redacción del Plan Parcial, la estructura de la propiedad, así como las cargas y afecciones que gravan las parcelas contenidas en el mismo.

Describe asimismo, las infraestructuras existentes, características naturales del territorio, geológicas y usos a que está destinado en la actualidad.

Se enumeran los objetivos estructurales y de ordenación que el Plan Parcial pretende, definiendo el modelo de intervención y justificando las soluciones adoptadas, así como la descripción de la ordenación contemplada en el mismo.

Constituye el documento básico para el entendimiento o interpretación del Plan y contribuye a la resolución de conflictos entre documentos.

En los Anexos a la memoria figuran los cuadros numéricos relativos al cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en las Normas Subsidiarias, y las reservas rotacionales previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Planos de información:

Son el soporte gráfico que complementan los apartados de la memoria, y están integrados por los siguientes documentos:

0801MP01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
0801MP02	NORMATIVA VIGENTE; PLAN PARCIAL APROBADO
0801MP03/04	ESTADO ACTUAL; TOPOGRÁFICO Y USOS DEL SUELO
0801MP05	HIPSOMÉTRICO GENERAL
0801MP06	CLINOMÉTRICO GENERAL
0801MP07	PARCELARIO CATASTRAL
	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:
0801MP08	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
0801MP08	RED DE SANEAMIENTO
0801MP09	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
0801MP09	RED DE TELEFONÍA Y RESERVA

3. Planos de proyecto:

Constituyen la representación gráfica de la ordenación propuesta y están integrados por los siguientes documentos:

0801MP10	ZONIFICACIÓN PROPUESTA; USOS PORMENORIZADOS Y SUPERFICIES PARCELARIO RESULTANTE, COTAS Y SUPERFICIES
0801MP11	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES; APLICACIÓN DE LEGISLACIÓN SECTORIAL ESQUEMA DE REDES PROYECTADAS
0801MP12	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
0801MP12	RED DE SANEAMIENTO; FECALES
0801MP13	RED DE SANEAMIENTO; PLUVIALES
0801MP13	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
0801MP14	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO Y RESERVA
0801MP14	RED DE TELEFONÍA

4. Ordenanzas:

Constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Plan Parcial.

Prevalecen sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados, salvo lo dispuesto en el Ordenamiento Jurídico del Estado y en el Autonómico del Principado de Asturias.

5. Plan de Etapas:

Determina las etapas en que se podrá dividir la ejecución de la urbanización, la justificación de los mismos y los criterios de reparto de los costos de urbanización en cada etapa.

6. Estudio Económico-Financiero:

Contiene la evaluación económica y asignación de inversiones como expresión del informe de sostenibilidad económica en los términos del artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo.

1.2.5.—Interpretación de los documentos.

1. La interpretación compete al Ayuntamiento de Ribadesella, sin perjuicio de las facultades del Principado de Asturias y de las funciones del Poder judicial.

2. La interpretación del Plan Parcial y los supuestos de conflicto entre documentos, se resolverá con arreglo a los contenidos determinados en el artículo 1.2.4. Si a pesar de ello subsistieran dudas en las determinaciones, se atenderá a lo dispuesto en la documentación de las Normas Subsidiarias de Ribadesella.

3. En última instancia, prevalecerá la interpretación más favorable al nivel de servicio de las dotaciones, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente y de la edificación, y al mayor interés de la colectividad.

1.2.6.—Modificaciones.



1. Siguiendo el procedimiento previsto Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, podrán introducirse las modificaciones y correcciones de detalle que la realidad y evolución de los hechos aconsejen.

2. Si la modificación tiene por objeto cambios en la ordenación o uso de espacios libres y zonas verdes públicas, quedará sujeta a los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

2.1.—Competencia.

El desarrollo y ejecución del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Ribadesella, sin perjuicio de la participación de los particulares; y de la cooperación de los organismos de la Administración Autonómica y Central.

2.2.—Orden de desarrollo.

1. La ejecución del Plan se atenderá a las precisiones del Plan de Etapas.
2. El incumplimiento de los plazos previstos en el Plan de Etapas por parte de la iniciativa privada, previa declaración formal del incumplimiento, faculta al Ayuntamiento de Ribadesella para modificar los ámbitos de actuación o las etapas previstas y cambiar el sistema de ejecución previsto.

2.3.—Sistema de actuación.

Según se determina en el documento específico de este plan parcial, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo del polígono es el de Expropiación, por Tasación Conjunta, mediante la tramitación correspondiente.

De conformidad con lo previsto en los artículos 151 TROTU y 358 del Reglamento de Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (ROTU), el Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial o diferente para los distintos polígonos en que se divide.

La determinación del sistema de actuación se justifica como Expropiación en base a los siguientes puntos:

- Las necesidades de suelo en el Concejo de Ribadesella son perentorias dada la escasez de suelo industrial existente y la creciente demanda, reforzada por la inminente entrada en servicio de la Autovía de Cantábrico.
- La existencia de solicitudes, para la implantación industrial hace urgente la urbanización de espacios para acoger tales solicitudes.
- El terreno afectado por el Plan Parcial, pertenece en un 60% al Ayuntamiento de Ribadesella, no estimándose colaboración del 22% perteneciente a la iniciativa privada.

Respecto a las edificaciones existentes dentro del ámbito de desarrollo de este Plan Parcial, podrán:

- Permanecer tal y como están, con un régimen equivalente al de vivienda unifamiliar aislada definido en las Normas Subsidiarias; en este caso las edificaciones se vincularán, de modo indivisible, a una extensión de terreno tal que se cumplan las condiciones de ocupación de terreno establecidas en dichas Normas. Estos terrenos quedarán segregados de la actuación a desarrollar, y conservarán su propio régimen, aunque estarán obligados a participar en el coste de las obras de las que se servirán posteriormente.
- Unirse a la actuación conservando un derecho al aprovechamiento en la cuantía que resulte mayor entre la fijada para la unidad y el edificado; en este caso, se considerará el valor de las edificaciones como un gasto más de urbanización.

2.4.—Reparcelaciones.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir, justamente, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan Parcial.
2. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 190 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias y el artículo 466 ROTU.
3. El título inscribible de la expropiación forzosa se adaptará a las determinaciones contenidas en el Capítulo III del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico.

2.5.—Cédula Urbanística.

Como resultado del proceso de reparcelación, y en cumplimiento del artículo 24 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, se podrá crear de una Cédula Urbanística para cada una de las fincas de resultado comprendidas en el polígono.



TÍTULO III. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO. DETERMINACIONES GENERALES

3.1.1.—Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

3.1.2.—Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

3.1.3.—Clases de condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

Estas condiciones son las indicadas en las Normas Subsidiarias de Ribadesella, y que no se incluyen en este apartado para evitar su reiteración.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3.1.4.—Condiciones de calidad e higiene.

3.1.4.1.—Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

3.1.4.2.—Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

Sección 1.^a—Condiciones de calidad

3.4.1.3.—Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de estas Ordenanzas y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida de vecindario.

3. Las condiciones de calidad se ajustarán a las condiciones impuestas por la normativa técnica vigente en la materia.

Sección 2.^a—Condiciones higiénicas de los locales

3.4.1.7.—Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

3.4.1.8.—Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones especificadas a la norma de zona que le sea de aplicación.



d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

3.4.1.9.—Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalen en el art. 3.4.1.8. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3.4.1.10.—Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales.

3.4.1.11.—Ventilación e iluminación.

Las condiciones mínimas de ventilación e iluminación cumplirán con los mínimos establecidos por la legislación que le sea de aplicación y calculados en función de la actividad a desarrollar.

3.1.5.—*Condiciones generales de edificación.*

El aprovechamiento volumétrico asignado a la totalidad del sector es de 3 m³/m² lo que equivale a 618.600 m³, que se distribuyen de la siguiente manera: 271.916,89 m³ en la primera fase [5,96 m³/m² por parcela neta] situándose los 346.683,11 m³ en la segunda fase [6,48 m³/m² por parcela neta]. La altura máxima de las naves será de 10 m y 2 plantas, salvo aquellos elementos característicos que requieran mayor altura, previa aprobación municipal. A estos efectos se podrá tener en cuenta lo establecido en el artículo 120 de las Normas Subsidiarias de Ribadesella en relación con las entreplantas.

La parcela mínima a efectos de edificación será de 1.000 m². La edificación deberá retirarse 5 m, de las vías interiores 5 m, y 3 de los linderos, salvo que se trate de tipología de naves nido o de zonas verdes. En este último caso, dicho retranqueo podrá suprimirse siempre y cuando el Ayuntamiento autorice la alineación propuesta.

La ocupación máxima de las parcelas edificables será del 70%.

Igualmente, mediante pacto previo de adosamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar adosamiento a linderos entre parcelas, sin que la edificación resultante supere las condiciones de edificabilidad y ocupación máxima establecidas.

Los aparcamientos y las zonas de carga y descarga deberán estar previstas y solucionadas en la propia parcela, destinándose un mínimo del 10% de la superficie de la parcela, y justificándose 1 plaza de aparcamiento cada 835 m³/m² de superficie construida.

A salvo de lo que establezcan en su caso las Normas Subsidiarias, se permiten parcelaciones y agrupación parcelaria, a través de proyecto de parcelación o estudio de detalle, según considere en su caso el Ayuntamiento, y siempre y cuando se cumplan las condiciones de parcela mínima en este documento establecidas, con la condición además de que dichas parcelas cuenten con frente a viario estructurante no inferior a 10 m. La edificabilidad y ocupación de las nuevas parcelas resultantes no superara la establecida sobre la parcela neta industrial por este documento.

3.1.6.—*Usos permitidos y prohibiciones.*

Los usos permitidos serán los establecidos en el artículo 239 de las Normas Subsidiarias de Ribadesella, es decir, serán los derivados de su carácter industrial además del industrial y de almacén, en todas sus modalidades, se permitirán instalaciones de comercio, garaje, oficina y despachos ligados a la actividad principal, y usos de infraestructuras.

Ello entendido sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo II del Título II, relativo a las condiciones generales de los usos.

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Capítulo 1.—*Determinaciones Generales*

4.1.1.—*Definición.*

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan parcial.

4.1.2.—*Aplicación.*

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además, de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para los centros integrados y ciertos usos dotacionales.

3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios



en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

4. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

4.1.3.—Destino de los usos.

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Industrial y de almacén.
- b) Comercio.
- c) Oficina.
- d) Garaje.
- e) Servicios de infraestructuras.

El destino de los usos deberá de entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en la regulación establecida en el Capítulo II del Título II, relativa a las condiciones generales de los usos.

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos.
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

Se consideran usos permitidos los anteriormente citados, y prohibidos todos aquellos que no se ajusten a los anteriores.

4.1.4.—Ventilación e iluminación.

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, u alguna otra normativa aplicable, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

4.1.5.—Locales en sótanos.

1. Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

4.1.6.—Accesos desde la vía pública.

1. Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generada por el uso, pudiera dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio, y fuera, por tanto, el espacio público, pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.

Particularmente, se prohíbe el estacionamiento para carga y descarga en los viales públicos, siendo necesaria la ejecución de tales tareas en el interior de la parcela.

2. Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos en las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

4.1.7.—Diferentes usos en un mismo edificio.

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Capítulo 2.—Uso residencial

4.2.1.—Definición y clases.

En las presentes Ordenanzas son de obligado cumplimiento las condiciones establecidas como mínimas para las viviendas en la normativa autonómica vigente en la materia.

Sólo se autorizará el uso de vivienda como anejo al uso principal con la finalidad de alojar al personal dedicado a la guardia y custodia, y en los términos establecidos para el uso correspondiente.

Capítulo 3.—Uso industrial y de almacén

4.3.1.—Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:



- A. El uso industrial comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas, y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
- B. El uso de almacén comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado, separado de las funciones básicas de productos, oficina, o despacho al público.
- C. Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

4.3.2.—*Aplicación.*

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las presentes ordenanzas y demás regulaciones vigentes o que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasa en los límites que en ellas se fijen.

4.3.3.—*Actividades compatibles.*

Se consideran compatibles con otros usos no industriales las que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial, y en todo caso con las limitaciones derivadas del cumplimiento de lo establecido en el RAMINP y demás legislación sectorial correspondiente.

Capítulo 4.—Uso de comercio

4.4.1.—*Definición.*

El uso de comercio viene definido en el artículo 150 de las NNSS considerándose como tal aquél que se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas, ventas de bienes y servicios para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares, predominando la compra-venta de mercancías sobre su almacenaje.

4.4.2.—*Condiciones.*

Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo, y por cada 200 m² o fracción, se dispondrán un inodoro y un lavabo más.

Los locales de más de 100 m² dispondrán de aseos independientes para cada sexo.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, y deberán tener un vestíbulo de independencia.

Las condiciones higiénicas de las distintas dependencias serán las que determine la legislación correspondiente, y además se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la ausencia de ruidos, olores, vibraciones, etc.

Deberán respetar las condiciones establecidas en estas NNSS relativas a situación en el edificio, altura de plantas, luces rectas y ventilación y cuantas otras se establezcan.

Respetarán expresamente lo dispuesto en el CTE.

Capítulo 5.—Uso de garaje

4.5.1.—*Definición y clases.*

El uso de garaje viene definido en el artículo 144 de las NNSS y se entenderán incluidas en el epígrafe de garaje los locales o espacios destinados a estacionamiento o almacenamiento de vehículos, pero no los destinados a taller de reparaciones o aquellos en los que se realice la venta de automóviles, que se deberán considerar como de uso comercial y no como garaje.

Capítulo 6.—Uso de oficina

4.6.1.—*Definición y clases.*

El uso de oficina viene definido en el artículo 150 de las NNSS, considerándose como tal aquellos locales destinados a gestorías, oficinas empresariales, etc.

Se consideran locales abiertos al público o de trabajo y deberán cumplir las siguientes condiciones:



- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo, y por cada 200 m² o fracción, se dispondrán un inodoro y un lavabo más. Los locales de más de 100 m² dispondrán de aseos independientes para cada sexo.
- Estos aseos no podrán comunicar directamente con el reto del local, y deberán tener un vestíbulo de independencia.
- Las condiciones higiénicas de las distintas dependencias serán las que determine la legislación correspondiente, y además se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la ausencia de ruidos, olores, vibraciones, etc.
- Deberán respetar las condiciones establecidas en estas NNSS relativas a situación en el edificio, altura de plantas, luces rectas y ventilación y cuantas otras se establezcan.
- Respetarán expresamente lo dispuesto en el CTE.

Capítulo 7.—Servicios de infraestructuras

4.7.1.—Definición y clases.

Se entienden englobados en servicios de infraestructuras todos los usos y actividades relacionados con cualquier tipo de infraestructura, si bien los usos complementarios de oficina o comerciales ligados a ella se entenderán incluidos en el uso de locales abiertos al público o de trabajo. Incluye las siguientes modalidades:

- Transporte: Todas las actividades ligadas al transporte, transbordo de personas y mercancías, cargo y descarga y almacenamiento de mercancías.
- Instalaciones anejas a las redes de servicios, como centros de transformación, depósito de agua, estaciones depuradoras y similares.

Los usos ligados a los servicios de infraestructuras se representan en los planos de zonificación cuando ocupan un edificio completo, pero se podrán situar también en la trama urbana mezcladas con otros usos (pequeñas instalaciones situadas en bajos).

Los restantes tipos de servicios de infraestructuras se asientan libremente en la trama urbana en las zonas en que ya estén autorizadas, salvo que haya interferencias con actividades molestas, peligrosas, nocivas o insalubres, que den lugar a limitaciones en el emplazamiento por incompatibilidad.

En aquellos casos en los que se prevean reservas de infraestructuras en aras a una posible ubicación de servicios y hasta la ejecución de las mismas, estos espacios tendrán el tratamiento de zonas verdes.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN EN EL SUELO INDUSTRIAL

Las condiciones son las indicadas en las NNSS de Ribadesella, incluyéndose en el presente apartado únicamente las normas que complementen a aquéllas.

5.1.1.—Condiciones de acceso.

Los accesos a las parcelas se verificarán preferiblemente en las zonas de los viales en que existan aparcamientos y a una distancia de las esquinas de más de 7 metros, medido desde el punto que termina la curvatura de las mismas.

En todo caso el Ayuntamiento podrá poner condiciones complementarias en este aspecto a cuyo cumplimiento condicionará la concesión de la licencia.

En Ribadesella, a 3 de febrero de 2010.—El Alcalde.—3.444.