



## I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

### • OTRAS DISPOSICIONES

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

*ACUERDO de 1 de diciembre de 2011, adoptado por la Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo al texto refundido de la modificación de planeamiento II área industrial La Cardosa en Grado. Expte. CUOTA: 635/2010.*

Mostrar conformidad con el texto refundido relativo a la Modificación del Plan General de Grado en el Área Industrial de La Cardosa.

Se consideran debidamente cumplimentadas las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Permanente de la CUOTA en su sesión de 11 de mayo de 2011 (BOPA de 20 de junio de 2011).

Contra este acuerdo los particulares interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación o publicación en el BOPA, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

Las Administraciones Públicas legitimadas podrán interponer recurso contencioso-administrativo frente a esta resolución en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias. Dentro de dicho plazo, podrá requerir previamente a esta Consejería para que anule o revoque esta resolución, requerimiento que se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, no es contestado.

Cuando hubiera precedido el requerimiento, el plazo de dos meses para la formulación del recurso contencioso-administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

Todo ello, de conformidad con lo que disponen los artículos 44 y 46.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Oviedo, a 26 de enero de 2012.—El Secretario de la CUOTA.—Cód. 2012-03106.

*Anexo*

COMO ANEXO AL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA SE PUBLICA UNA RELACIÓN DE LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO

*Un tomo con 16 planos incluidos*

#### III. ORDENANZAS

13.—Ordenanzas.

#### CAPÍTULO I. CUESTIONES GENERALES

Artículo 1.—*Naturaleza, fundamento y ámbito.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 TROTU y con carácter supletorio y 13 y 49 de la LS 76, se redactan estas ordenanzas, que regulan los usos de los terrenos de la Modificación de planeamiento del área industrial de La Cardosa, en cuanto a destino de suelo, condiciones de uso, tanto industrial como de sistemas complementarios, volúmenes, condiciones higiénicas y estéticas de la edificación.
2. La Modificación, como planeamiento de ejecución, estaría integrado en suelo clasificado y calificado por las vigentes NNSS del Concejo de Grado como Suelo Urbano Industrial.
3. El ámbito territorial de la Modificación, cuya delimitación figura en los planos correspondientes, es de 85.360,4 m<sup>2</sup>. El área industrial objeto de este trabajo se sitúa en la localidad de Grado, más concretamente en la zona conocida por "La Cardosa", al Norte del suelo urbano consolidado y está compuesta por dos áreas discontinuas separadas entre sí por las vías ferroviaria. La bolsa Norte limita con terrenos clasificados por las NNSS como Suelo No Urbanizable, en todos los flancos salvo en el lindero Sur, que linda con el área de dominio público de las vías de FEVE Oviedo-San Esteban de Pravia, al igual que el lindero Norte de la bolsa sur, que linda al Sur con la carretera N-634, al este con Suelo Urbano Industrial y al Oeste con Suelo Urbano Consolidado.



## Artículo 2.—Obligatoriedad de su cumplimiento.

1. Tanto estas ordenanzas (que han de ser objeto de publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, de conformidad con el artículo 97 TROTU, normativa de régimen local y específica al efecto, a la que se remite la legislación general urbanística, representada esencialmente por el artículo 70.2 de la LRBRL), como el resto de los documentos que constituyen la Modificación de Planeamiento, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan.
2. La Modificación tiene vigencia indefinida de acuerdo con el artículo 98 TROTU, y sus disposiciones estarán subsistentes en tanto no sean modificadas o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determina la normativa urbanística, y en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva del documento que las sustituya.

## Artículo 3.—Criterios de interpretación.

1. Los Documentos que integran la Modificación deberán contemplarse 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 las NNSS de Grado, estas últimas se considerarán 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 grafadas 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 de la Modificación de Planeamiento, 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.

1. 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 NNSS.
2. En todo caso, se trata de una cuestión diferenciada de la expresada en el artículo 3.1, que se refiere a criterios interpretativos de la normativa y no a la propia normativa complementaria, como es el caso.

## Artículo 6.—Disposiciones generales.

1. Serán de aplicación, no sólo como normativa general, sino como concreción específica de estas ordenanzas, las determinaciones generales que hayan entrado en vigor para este tipo de actuaciones incluida el TROTU y aquellas otras que continúen vigentes de la Ley 6/1998, TRLS y LS 76 y disposiciones concordantes y complementarias, y que no necesiten de la propia adaptación de las vigentes NNSS de Grado.
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 los artículos 4 y 18 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, y 66 TROTUAS.
3. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación, siempre y cuando la parcela ya sea solar, se establece en los términos derivados del presente plan, según los artículos 18 de la Ley 6/1998 de referencia y 66 TROTUAS. 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 incluyese cláusulas al efecto, así como las derivadas del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de la Ley 2/91 LSPA y Legislación Civil.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

### Artículo 7.—*Régimen urbanístico del suelo.*

Será el establecido para el desarrollo particularizado de las superficies que se contienen por esta normativa. A ejecutar, en este caso, mediante Modificación de Planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 TROTUAS.

### Artículo 8.—*Sistema de actuación.*

1. El sistema de actuación será, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 153, 154, 182 y siguientes TROTUAS, y legislación plena y básica de la Ley 6/98 y, con carácter supletorio, 171 y siguientes de la LS 76, y en su desarrollo el Reglamento de Gestión, el de expropiación, a efectuar por el Ayuntamiento de Grado según el procedimiento de Tasación Conjunta. Este se desarrollará de conformidad con el procedimiento regulado, sin perjuicio de los acuerdos que se produzcan relativos al justiprecio en la adquisición de suelo.
2. La determinación anterior actuará sin perjuicio de otras modalidades de adquisición de los terrenos incluidos en el ámbito de la presente modificación.
3. De todo lo anterior, se infiere que la determinación del sistema de actuación por expropiación podría servir de hecho para la fijación de un sistema público, si todo él ya fuera de titularidad municipal en el momento del procedimiento de ejecución o, en caso contrario, para la culminación de la actuación.
4. 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 entidad de conservación.*

1. Se delimita el espacio objeto de ordenación por el presente planeamiento como una sola unidad o polígono de ejecución, tal como posibilitan los artículos 148.2 y 150 TROTUAS y 38 del Reglamento de Gestión.
  - a) Se establece, con carácter preceptivo, de conformidad con los artículos 196 TROTUAS, 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 Grado acuerde el mantenimiento directo de la actuación, sin perjuicio de las repercusiones que procedan a los titulares adquirentes de suelo.
  - b) La constitución de la citada entidad habría de efectuarse necesariamente una vez culminada la urbanización y recibida la misma por la Administración actuante, en este caso, el Ayuntamiento de Grado. Habrán de pertenecer a la misma todos los propietarios de parcelas de resultado. Las circunstancias, régimen y características de la entidad se habrán de determinar en los correspondientes Estatutos y Bases, si bien se indica, como criterio genérico, que la participación en los gastos de mantenimiento, habría de serlo en proporción a la superficie de la parcela y a la edificación existente, ponderándose genéricamente la proporción 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 147, 148 y 159 TROTUAS y 67 y 70 el Reglamento de Planeamiento, la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, a realizar de conformidad con la normativa urbanística vigente.

### Artículo 11.—*Contenido y documentación.*

1. El contenido y documentación se adecuará a las prescripciones propias de los Planes Parciales que determinan los artículos 66 TROTUAS y 57 del Reglamento de Planeamiento. En su consecuencia, la documentación del Modificación de Planeamiento estará formada por:
  - 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 Especial, que se conforma de etapa única.
  - III. Fijación del sistema de actuación: Por expropiación, a desarrollar en la modalidad de tasación conjunta, contenido en el planeamiento, de conformidad con el artículo 154 TROTUAS.
  - IV. División de unidades de ejecución: Es decir que el planeamiento incluye la delimitación de la unidad de acuerdo con los artículos 151 TROTUAS y 38 del Reglamento de Gestión.
  - V. Implantación de los servicios, de conformidad con los artículos 66 TROTUAS y concordantes del 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 prevea el Plan. Los servicios exteriores exigidos por los artículos 62 f) TROTUAS y 18.3 de la Ley 6/98 figuran en procedimiento específico.
  - VI. Estudio económico financiero que incluye la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y el coste de expropiación, sin perjuicio de la relación y la complementariedad del proyecto de expropiación a efectos de la valoración de las fincas a expropiar.
  - VII. Ordenanzas reguladoras
  - VIII. Planos de información (incluido el plano Catastral).
  - IX. Planos de proyecto.



- 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 184 TROTUAS y 199 del Reglamento de Gestión y en los términos que al efecto se exigen en la legislación de expropiación forzosa.
2. Todos estos documentos constituyen parte indisoluble para la interpretación de la presente modificación, 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.—Ámbito y aplicación.

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

#### Artículo 13.—Zonas de ordenanza.

1. La Modificación de Planeamiento regula a través de las distintas zonas de ordenanza las distintas condiciones de edificación, usos, parámetros y tipologías de la ordenación que se atribuyen a cada una de ellas.
2. La división en zonas que coincide con las calificaciones 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 Modificación de Planeamiento se distinguen las siguientes subzonas o calificaciones:
  - A. Parcela industrial.
  - B. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:
    - Jardines y Espacios Libres y zonas peatonales.
  - C. Centros de servicios comunes al servicio de área industrial.
  - D. Viario:
    - Red viaria.
    - Aparcamiento en superficie.
4. Se regulan a continuación los usos y condiciones de edificabilidad de las subzonas o calificaciones enumeradas

### *Sección segunda: Zona de parcela industrial*

#### Artículo 14.—Definición.

1. En esta ordenanza se recogen las prescripciones para la implantación prevista por esta zona, que 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 1.500 y 5.000 metros cuadrados y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas inferiores a los 1.500 metros cuadrados.
3. Se admite en el ámbito la presencia simultánea de ambos tipos de industria. En cualquier caso la morfología del Modificación de Planeamiento 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 aquellas que les sean de aplicación recogidas en estas normas o en su defecto en las NNSS de Grado.
4. Los usos posibles y compatibles son los establecidos por las NNSS de Grado en el art. 152 para la zonificación de Industria Media [IM].
5. Como criterio o determinación general, caben únicamente los usos y actividades industriales, comerciales y los almacenes, no calificados como industrias molestas, insalubre, nocivas y peligrosas o que, dentro de esta calificación puedan obtener las medidas correctoras que a juicio de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente garanticen su compatibilidad en el ámbito de un sector o polígono industrial y en el espacio específico donde se ubiquen.
6. Las industrias deberán justificar respecto a los vertidos a la red de alcantarillado el cumplimiento de la normativa general preceptiva.
7. Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, y con las exigencias antes expresadas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento de Grado 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 red de saneamiento. 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. Todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley del Principado de Asturias 5/2002, de 3 de junio, sobre vertidos de aguas residuales industriales a los sistemas públicos de saneamiento y demás normativa vigente en materia de residuos.

8. Queda prohibido expresamente el vertido a la red pública de saneamiento de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, productos tóxicos y materiales corrosivos.

#### Artículo 15.—*Aprovechamiento.*

1. La superficie edificable máxima será de 0,70 metros cuadrados de superficie construida de edificación por cada metro cuadrado sobre parcela industrial de la ordenación resultante.
2. En la cifra de aprovechamiento anteriormente citada, se incluyen todos los usos edificables, sin distinción de su posición respecto a la rasante (altillos) y no se contabilizan, por el contrario, los no habitables ni practicables cuando sean diferenciables. En cuanto a las edificaciones auxiliares no superarán el 5% de la superficie neta de la parcela, con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>, computando ambos parámetros al 50%. El exceso sobre estas cantidades (superior al 5% o a 50 m<sup>2</sup>) computará al 100%.

#### Artículo 16.—*Ocupación máxima de la parcela.*

Será como máximo del 60% en todas las parcelas. En cualquier caso se tomara la cifra más restrictiva entre el 60% de la superficie de parcela y el área de movimiento máximo señalado en cada una de ellas sobre el plano 0601MP08 "Definición Geométrica: Parcelas Cotas y Altimetrías" que tendrá carácter vinculante.

#### Artículo 17.—*Disposición de las edificaciones.*

1. La disposición de las edificaciones es del tipo denominado de emplazamiento variable. Respetándose en todo caso el área de movimiento señalado en planos, ajustándose a éste, cuando su disposición sea más restrictiva de las a continuación enumeradas.
2. Ninguna edificación se colocará a menos de 5 m de los viales, y como mínimo a 3 m de la alineación entre parcelas pudiendo reducirse a 2 m, siempre y cuando no existan luces rectas. 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, En tales casos de adosamiento esta carga sobre las parcelas debería inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. La alineación a viarios será obligatoria cuando así se señale sobre los planos.
4. Las edificaciones se situarán como mínimo a 25 metros de la arista más próxima de la calzada de la carretera nacional N-634.
5. 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 techos (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 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.

6. La altura máxima a la cara inferior de alero será de 10 metros. En esta altura se incluye una planta de uso industrial sobre la que se podría levantar otra planta destinada al uso de oficinas.

La altura máxima de la cumbrera será de 12 m.

7. 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.
8. El espacio libre resultante de las parcelas podrá destinarse a jardines, aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga, casetas de portería o instalaciones de depósito de combustible, punto limpio, depuración o saneamiento etc. al servicio de la propiedad industrial.

#### Artículo 18.—*Parcelación, agrupación y modalidad de ordenación resultante.*

1. Las parcelas que figuran en los correspondientes planos de ordenación responden al modelo que puede ser denominado industria exenta, sin perjuicio de que en diversos supuestos y con el cumplimiento de la normativa pueda llegarse a soluciones de industria adosada.



2. Se permite la agrupación de las parcelas o parte de las mismas que figuran en la parcelación indicativa de la Modificación, para formar una de mayor dimensión que se computará entonces como parcela única, que no exime del cumplimiento de la normativa de referencia, según la modalidad de parcela resultante. La modificación de la parcelación propuesta deberá respetar las condiciones anteriormente señaladas.
3. La superficie mínima a efectos de parcelación y edificación se fija en 600 m<sup>2</sup>. En todo caso, en cada parcela deberá contarse con una fachada a viario de 20 o más metros o sus características geométricas permitirán inscribir en su interior una circunferencia de diámetro mayor o igual a 15 metros.
4. La superficie agrupable máxima, con independencia del número de parcelas objeto de agrupación, será de 10.000 m<sup>2</sup>. En el caso de agrupación de, al menos, tres parcelas, se redactará y tramitará un estudio de detalle, excepción hecha de que cumpliendo las restantes condiciones, el retranqueo mínimo de la edificación sea 3 m a linderos laterales y 5 a viales.
5. El estudio de detalle que se menciona en el apartado anterior, referido a agrupación de tres parcelas, podrá fijar los niveles de alineación interior, respetando los criterios y la tipología del Modificación de Planeamiento así como condiciones de retranqueo, ocupación máxima y edificabilidad y sin exceder en ningún caso el retiro a viales del área de movimiento señalado sobre las parcelas originales, si bien podría integrar soluciones mixtas de ordenación industrial, incluida la industria nido, que debe ser regulada en el propio documento del Estudio de Detalle, dentro de los parámetros de estas normas.
6. 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 19.—*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 que resultasen del adosamiento de edificaciones de distinta dimensión en el área de contacto, así como susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer siempre 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 tengan la misma o similar calidad de diseño y acabado, al igual que todas las fachadas traseras que sean visibles desde el exterior del ámbito y en particular aquellas que dan la espalda a la zona central de equipamientos. En la concesión de licencia habrán de expresarse las condiciones especiales de tratamiento de estas fachadas.
5. Las instalaciones auxiliares y complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezcan de la estética del conjunto. Las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como los depósitos, torres de refrigeración etc. responderán a un diseño adaptado al conjunto del establecimiento. Su emplazamiento forma y volumen son libres, si bien debería quedar justificado en función de su adaptación al proceso productivo al que sirven.
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. En los supuestos en los que se permite la construcción adosada, las distintas alturas entre edificios en el plano medianero no podrá ser mayor a 5m entre sus respectivas alturas de cornisa. Cuando alguno de los edificios precisase más altura, la alcanzará dentro de los límites establecidos por estas Normas de forma gradual, dentro del plano trazado a 30º desde la línea de medianera.

#### Artículo 20.—*Otras condiciones.*

1. Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la NBE-CPI-96, o normativa específica que la sustituya, resolviendo en sí mismas 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 el R.D. 486/1997, 14 de abril y legislación complementaria.
3. Las instalaciones justificarán el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo, así como la prevención y seguridad durante la ejecución de las obras atendiendo a lo dispuesto en el R.D. 1627/1997, 24 octubre.



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 Modificación de Planeamiento serán los señalados expresamente en el proyecto o proyectos de urbanización y que figuran en las determinaciones del artículo 18 apartados 3 y 6 de la Ley 6/98 de 13 de abril y 158 TROTUAS y disposiciones complementarias.
6. Los sótanos y semisótanos se adecuarán a lo que preceptúan lo dispuesto en las NNSS de Grado.
7. El nivel del pavimento de la planta baja, en el punto de acceso no supondrá un desnivel superior a 1,50 mts. respecto a la rasante para personas, debiendo cumplirse las medidas relativas a la accesibilidad que establece 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 al 16% para vehículos. No obstante todos los proyectos de edificación deberán de cumplir todas las condiciones establecidas en el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, contemplando las necesidades de espacio que requieren las personas con movilidad reducida.
8. El vuelo máximo permitido sobre las alineaciones exteriores o envolventes interiores establecidas no será superior a 1,00 metro, debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos en las ordenanzas cuando se sitúen a una altura inferior a los 5 metros.
9. Se prohíben las plantas abuhardilladas o en bajo-cubierta y los espacios habitables de altura libre inferior a 1,80 metros. Todo espacio cuya altura libre resulte superior a 2,00 mts. será tenido en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.
10. La altura de la edificación en los locales con disposición y altura de techo en la tipología de piso y la posibilidad de entreplanta, se adecuará a lo dispuesto en el NNSS si bien se determina que la altura libre mínima de pisos será de 3,10 metros.

#### Artículo 21.—*Usos compatibles y prohibidos.*

- Usos compatibles:
  - a) Residencial.—Sólo excepcionalmente, cuando se justificase ante el Ayuntamiento su necesidad para la propia actividad industrial o su vigilancia se admitirá la vivienda adscrita a la guarda de industria, siempre que su número no exceda de una por parcela. Cada vivienda no superará la superficie de 100 m<sup>2</sup> ni la proporción del 20% de la superficie total edificada.
  - b) 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.
  - c) Dotaciones.—Incluirá aquellas actividades definidas como equipamientos y dotaciones en el artículo 64 TROTUAS.
  - d) Aparcamiento.—En el interior de cada parcela se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> edificados, además de las necesarias para la carga y descarga de las mercancías propias de la actividad de que se trate.
- Usos posibles:
  - a) Estarán prohibidos los restantes usos.

#### *Sección tercera: Sistema de espacios libres de uso y dominio público*

#### Artículo 22.—*Definición.*

1. Son el conjunto de los espacios verdes, jardines, áreas peatonales, y en general, espacios libres resultantes de la ordenación diseñada y la que se grafía con las tramas correspondientes en el plano de zonificación.
2. El uso dominante es el de zona verde, como área libre de edificación con tratamiento vegetal superficial y arbolado, localizándose en los bordes de la implantación industrial, a modo de pantallas verdes.
3. En el caso particular de los espacios que rodean la zona dotacional central tendrá carácter de espacio libre, con un tratamiento singular pavimentado, a modo de plaza pública que convine zonas puntualmente ajardinadas.
4. Estos espacios libres se destinarán al esparcimiento, permitiéndose únicamente las pequeñas edificaciones para depósitos de aguas, caseta de guarda, kioscos, transformadores, etc. cuyas condiciones de edificabilidad serán las siguientes:
  - Superficie máxima: 10 m<sup>2</sup>.
  - Altura de cornisa máxima: 3,5 m.
  - Distancia mínima a vial: 3 m.
  - Cubierta: Material de color rojo.



*Sección cuarta: Servicios de interés público y social*

Artículo 23.—*Definición.*

1. Constituyen los centros de servicio aquellas áreas destinadas a alojar los usos complementarios de la actividad industrial que se consideran necesarios y que tienen cabida en el desarrollo de la implantación industrial.
2. Se destinan a este efecto dos parcelas, en las que existen edificaciones, singulares que albergaran estas actividades complementarias, asignándose en caso de sustitución de alguno de ellos la edificabilidad existente. Igualmente se habrá de tener en cuenta lo dispuesto en el R.D. 556/1989 sobre accesibilidad de los edificios para las personas con movilidad reducida.

*Sección quinta: Vialio*

Artículo 24.—*Definición.*

1. Son viales públicos aquellos que están grafiados en los correspondientes planos.
2. Son viales privados aquellos que sugiriesen como desarrollo de lo especificado en el artículo 7 de esta normativa.
3. En los planos figura el trazado y las características de la red viaria y su enlace con el Sistema General de Comunicaciones, con señalización de alineaciones y rasantes, a los efectos de lo dispuesto en los art. 18.3 de la Ley 6/98 y disposiciones concordantes.

Artículo 25.—*Usos y características.*

1. Se distinguen las áreas de circulación rodada, peatonal y de aparcamiento. Estas últimas en los términos del artículo 7 del anexo del Reglamento de Planeamiento.
2. En caso de calles sin salida, se dispondrá de una plataforma para maniobrar al final del vial.
3. Las vías públicas y privadas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, y nunca para la carga y descarga ni para el almacenamiento aun cuando fuese temporal. Al interior de las parcelas se resolverá el área de aparcamiento en las proporciones mínimas establecidas por esta normativa ya además el estacionamiento de los vehículos propios de la actividad de carga y descarga. Estas cuestiones deberán, si procede, razonarse caso por caso y ser aprobadas sus condiciones en la licencia de obras, y serán referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, el cual podrá suspenderse si estas dejan de cumplirse.