

# I. Principado de Asturias

## Otras Disposiciones

### Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras

*Acuerdo de 27 de mayo de 2009, de la comisión de urbanismo y ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Especial del Parque Empresarial de la Sidra - Nava. Expte. SGDU-G 02/09.*

La Comisión de urbanismo y ordenación del territorio del Principado de Asturias, en Permanente, en sesión de fecha 27 de mayo de 2009 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Especial del Parque empresarial de la Sidra en Nava.

Aprobada inicialmente por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA la propuesta de Modificación Puntual (I) del Plan Especial de la Sidra (Nava), el pasado 11 de marzo de 2009, sometida a información pública a través de publicación en el BOPA por período de 20 días (15/04/2009), así como en el diario La Nueva España (16/04/2009), no se han presentado alegaciones.

La modificación puntual de planeamiento del Plan Especial (PE) Parque Empresarial de la Sidra (concejo de Nava), modifica la Sección Segunda: Zonas de Industria Agroalimentaria y Actividades Compatibles y Actividades Parque, de la Normativa del original PE, transformándola en Zonas de Pequeña y Mediana Industria-Pyme y Actividades Compatibles e Industrias-Parque.

Permite, además de la Industria Agroalimentaria y actividades compatibles, la Industria ligera, además de otros usos autorizables, con cabida en el área de Actividades Parque.

Se modifican las condiciones estéticas de las edificaciones, así como las alturas permitiendo tres plantas indistintamente, y la fachada principal se remata en peto ocultando las cubiertas a dos aguas.

La modificación de la ordenanza reguladora del Área de Actividades Parque y su conversión en Área de Industria Parque posibilita de acuerdo con el apartado a) Edificabilidad de la Memoria: ... la mayor libertad en la concepción tipológica de la parcela, con industrias adosadas, industria-nido, una única industria, etc.

El artículo 17 a) de la MPE posibilita la apertura de viarios interiores en el área: Industria-Parque, los cuales serían de titularidad privada. En este sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 198. 1. d) del ROTU, el establecimiento de estos elementos de accesibilidad deberán realizarse a través de un Estudio o Estudios de Detalle.

En el caso de que resultaran varias parcelas, debe mantenerse la posibilidad de realizar en el interior de las mismas el aparcamiento así como las operaciones de carga y descarga.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 101 del TROTU en relación con el Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula composición, competencias y funcionamiento de la CUOTA, primera modificación por Decreto 118/2002, de 19 de septiembre, y segunda por Decreto 202/2003, de 18 de septiembre (BOPA 14-12-1999; 1-10-2002 y 16-10-2003, respectivamente).

Este acto pone fin a la vía administrativa y contra el mismo cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de la posibilidad de previa interposición del recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación, no pudiendo simultanearse ambos recursos, conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias, y en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.

Oviedo, 27 de mayo de 2009. \_El Secretario de la CUOTA.14.951.

Anexo

## NORMATIVA

### CAPÍTULO I. CUESTIONES GENERALES

#### Artículo 1. Naturaleza, fundamento y ámbito.

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 19, 73, 74 y 219 del TROTU y concordantes del ROTU, se redactan, estas ordenanzas, como texto refundido surgido del procedimiento de modificación puntual, entre otras determinaciones de la normativa originaria del presente planeamiento. En ellas se regulan los usos de los terrenos del Plan Especial Industrial Parque Empresarial de Nava\_ derivado de actuación concertada, en el ámbito de Villabona del Concejo de Nava, en cuanto a destino de suelo, condiciones de uso, tanto industrial específico como de sistemas complementarios y compatibles, volúmenes, condiciones higiénicas y estéticas de la edificación.

2. El Plan Especial, que reúne la doble naturaleza y documentación de modificación y de planeamiento de ejecución, incidiría, en principio en suelo clasificado y calificado inicialmente por las vigentes NN SS del concejo de Nava aprobadas por la CUOTA el 10 de julio de 1996 (acuerdo publicado en el BOPA de 24 de agosto de 1996 y texto de la normativa el 22 de julio de 1997), de no urbanizable. De todos modos, al ser declarada actuación prioritaria, y en la actualidad según el TROTU, Actuación Concertada por acuerdo del Consejo de gobierno del Principado, equivaldría a tales efectos al suelo urbanizable delimitado en los términos de la Disposición Transitoria Primera del TROTU. Determinación ya presente previamente en este texto refundido, ya que ahora se trata de incorporar una variación específica.

Vigente la citada normativa, la modificación se tramita en la modalidad general por el propio Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 250 y 279 del ROTU, sin perjuicio de que el Principado pueda asumir tales competencias.

3. El ámbito territorial del Plan Especial, de marcada forma longitudinal apoyada en una ladera existente de pendiente relativamente pronunciada, cuya delimitación figura en los planos correspondientes, de 82.475 m<sup>2</sup> aproximadamente, se localiza en un área situada en el paraje de Villabona, al borde del ramal de acceso de la N-634 a Nava, bordeado por el río La Pandal, y, en proximidad, al Oeste de la misma, de la propia villa de Nava, del mismo concejo.

#### 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 del TROTU y normativa de régimen local y específica al efecto, a la que se remite la legislación urbanística, representada esencialmente por el artículo 70.2 de la LRBRL, según redacción efectuada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, como el resto de los documentos que constituyen el plan especial, obligan, por igual, en el desarrollo del suelo que regulan.

2. El plan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 del TROTU, tiene vigencia indefinida y sus disposiciones seguirán 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 los sustituya.

#### Artículo 3. criterios de interpretación.

1. Los documentos que integran el Plan Especial deberán contemplarse o evaluarse 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 sí estuvieran presentes en las Normas Subsidiarias de Nava, estas últimas se considerarán parte integrante del documento. Se partiría, eso sí, de la particularidad de que las mismas no contienen, propiamente, una ordenación industrial de carácter poligonal.

2. Las representaciones en planos de los 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 en relación a los de mayor escala y del plano específico del tema del 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 especial, 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 NN SS del concejo de Nava, con las particularidades de la no presencia de una normativa propiamente industrial.

2. En todo caso, se trata de una cuestión distinta 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 y aquellas otras que continúen vigentes del TROTU, ROTU, RDL 2/2008, de 20 de junio, y legislación y disposiciones reglamentarias concordantes y complementarias, y que no necesiten de la propia adaptación de las vigentes NN SS de Nava, según su naturaleza de legislación plena, básica y supletoria.

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 lo dispuesto en el TROTU y en su desarrollo el ROTU.

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 73 y 74 del TROTU y concordantes y de desarrollo del ROTU y RDL 2/2008, de 20 de junio. En todo caso, será preferente la que resulte de las condiciones que al efecto se determinen por la Administración para los adquirentes de parcelas en el correspondiente contrato de compraventa, siempre que se incluyesen cláusulas al efecto, así como las derivadas del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto del TROTU y legislación civil.

### CAPÍTULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

#### Artículo 7.\_régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico será el establecido para el desarrollo particularizado de las superficies que se contienen por esta normativa, dentro de las determinaciones propias del suelo urbanizable al cual se equipara. Se desarrollará, en este caso, por plan especial, al resultar de la declaración del área de actuación concertada por el Consejo de gobierno del Principado de Asturias. Todo ello, de conformidad con los artículos 19, 73, 74 y 219 del TROTU y concordantes del ROTU.

#### Artículo 8.\_Sistema de actuación.

1. El sistema de actuación será, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 182 y siguientes del TROTU, correspondientes del ROTU y concordantes del RDL 2/2008, de 20 de junio, el de expropiación, a efectuar por Sogepsa como beneficiario de la expropiación según el artículo 183.4 del TROTU, en la modalidad 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 que la ejecución de la expropiación pudiera haberse iniciado con anterioridad por la declaración y delimitación del área como reserva regional de suelo, por acuerdo del Consejo de gobierno del Principado de Asturias. Determinación que habría surgido en aplicación de lo dispuesto en el artículo 223 del TROTU y 8 y concordantes del ROTU, siendo declarado beneficiario de la expropiación Sogepsa, de acuerdo con el artículo 223.4 del TROTU y correspondientes del ROTU.

De lo anterior, se infiere que la determinación del sistema de actuación por expropiación, por el presente plan especial, podría servir de hecho para la fijación de un sistema público, si todo él ya fuera de titularidad del beneficiario en el momento del procedimiento de ejecución o, en caso contrario, para la culminación de la actuación.

3. 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, artículo 183 del TROTU y Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

4. Todo ello sin perjuicio de que el beneficiario de la actuación en su propia decisión y de acuerdo con los titulares de suelo o adquirentes del mismo, pueda, excepcionalmente, hacer uso, tanto de la liberación de expropiación del artículo 186 del TROTU y correspondiente del RDL 2/2008, de 20 de junio, mediante las condiciones, circunstancias y determinaciones señaladas en los mismos. Ello significaría la colaboración de los particulares en la gestión del planeamiento, manteniendo su titularidad, de difícil, por no decir impropia adecuación a la gestión del área, como, en su caso, del pago de mutuo acuerdo, de la expropiación en parcelas de resultado, tal como posibilita la normativa de referencia y siempre que ello fuera compatibles con las circunstancias de financiación del área y demás peculiaridades de la misma y con el mejor fin de la actuación.

#### 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 unidad de ejecución, si bien podría contener dos fases de ejecución, tal como posibilitan los artículos 151 del TROTU y correspondientes del ROTU.

De todos modos, la ejecución de un puente complementario podría definirse como segunda etapa de la actuación.

2.

a) Se establece, con carácter preceptivo, de conformidad con los artículos 196 del TROTU y concordantes del ROTU, 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 Nava acuerde, recibidas las obras en los términos del artículo 195 del TROTU 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 Nava a los efectos del artículo 195 del TROTU. Habrán de pertenecer a la misma todos los adquirentes de parcelas y el beneficiario mientras ostente la titularidad de las mismas. 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 los términos que figura regulado en el ROTU. Todo ello, sin perjuicio de las precisiones que se contengan en el documento de gestión y de los criterios expresados en otros apartados del presente planeamiento. Igualmente, la constitución de la citada entidad de conservación, deberá ir acompañada de un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios en el que se plantee la forma de organización del polígono y los medios de financiación y mantenimiento, en los términos a que hace referencia el artículo 64.2.b) del TROTU.

#### Artículo 10. Ejecución del planeamiento.

Para la ejecución del presente planeamiento se exigirá, de conformidad con los artículos 158 y 159 del TROTU y concordantes y de desarrollo del Trotu, la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto o proyectos de urbanización, a realizar de conformidad con la normativa urbanística vigente, así como incluir la documentación y tramitación del sistema de actuación, salvo que la misma se efectúe como desarrollo de la reserva de suelo e incidieran aspectos innecesarios.

#### Artículo 11. \_contenido y documentación.

1. \_El contenido y documentación, en su naturaleza de plan especial, se adecuará a las prescripciones propias del plan parcial que determinan el artículo 66 TROTU y, en su desarrollo, los correspondientes del ROTU, por así resultar de los artículos 67 del TROTU y concordantes y de desarrollo del ROTU. En su consecuencia, la documentación del Plan Especial 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 en el artículo 187 o 101 del TROTU y concordantes y de desarrollo del ROTU.

Todo ello sin perjuicio de la incidencia de la expropiación derivada de la Reserva Regional de Suelo y de las posibilidades excepcionales de liberación de expropiación y pago de la misma en parcelas de resultado.

IV. División de unidades de ejecución: Es decir que el planeamiento incluye la delimitación de la unidad de acuerdo con los artículos 151 del TROTU y concordantes y de desarrollo del ROTU.

V. Implantación de los servicios, de conformidad con los artículos 66 y 67 del TROTU, y concordantes y de desarrollo del ROTU, que se refieren 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, de conformidad con el apartado 2.b) del artículo citado. Igualmente se incluyen los servicios exteriores exigidos por los artículos 62 f) y 140.1 c) del TROTU y concordantes del ROTU.

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. Todo ello, sin perjuicio de la relación y la complementariedad del proyecto de expropiación a efectos de la valoración de las fincas a expropiar, y de las circunstancias particulares caso de la liberación o pago en parcelas de resultado.

VII. Ordenanzas reguladoras.

VIII. Planos de información (incluido el plano catastral).

IX. Planos de ordenación y 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. Ello, de conformidad con los artículos 184 del TROTU y concordantes y de desarrollo del ROTU y en los términos que al efecto se exigen en la legislación de expropiación forzosa y sin perjuicio de la realización del procedimiento derivado de la reserva regional de suelo y de la liberación y pago en fincas de resultado.

2. \_Todos estos documentos constituyen parte indisoluble para la interpretación del Plan Especial, 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 Especial regula, a través de la definición de las zonas de ordenanza, las 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 del espacio con destino a la edificación industrial y características de los espacios dotacionales.

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

A) Zona de \_Pequeña y Mediana Industria y actividades compatibles\_ (PyME).

B) Zona de \_Actividades-Parque\_ (PA).

C) Sistemas de Espacios libres de dominio y uso público.

Parques y Jardines (ELP).

D) Servicios de interés público y social (Equipamientos) (E).

E) Sistema viario, conexiones, accesos y aparcamientos (INF).

F) Preexistencias a conservar (PRE).

#### Sección segunda. Zonas de Pequeña y Mediana Industria-PYME y actividades compatibles y Actividades Parque

##### A. Zona de Pequeña y Mediana Industria-PyME y actividades compatibles.

##### Artículo 13. \_Ámbito y definición.

Pertenecen a esta ordenanza los suelos señalados en el los planos de ordenación correspondientes. Parcelas PyME

Se considera como pequeña industria la que se desarrolla en parcelas de más de 500 m<sup>2</sup> y menor de 1.800 m<sup>2</sup> y de mediana industria las superiores a tal superficie. Todo ello sin perjuicio de las posibilidades de agrupación, división o redefinición de linderos que figuran en la presente ordenación.

#### Artículo 14. *Tipologías.*

Las edificaciones, dentro de esta ordenanza, se diferencian para su tratamiento en dos modelos diferentes:

a) Edificaciones con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales, con un número máximo de tres plantas, incluida la baja, si bien con las limitaciones que se señalan más adelante. Se adecuará en lo demás, a las condiciones generales de construcción de la Normativa Urbanística Municipal vigente, y, en lo que fuera de referencia, a las condiciones propias de las áreas industriales y en todo aquello relativo a las condiciones generales de construcciones cubiertas, adaptándolas a las características propias de los espacios industriales.

b) Edificaciones con disposición de tipo nave industrial.

#### Artículo 15. *Modalidad edificatoria.*

##### 1. Parcela mínima:

Las parcelas incluidas en el ámbito de esta ordenanza cumplirán las siguientes condiciones mínimas a los efectos de parcelaciones y reparcelaciones.

Superficie: 500 m  
Frente mínimo 10 m.  
Anchura mínima 10 m

##### 2. Retranqueos:

10 metros en el frente de las parcelas 1 a 10.

5 metros en el frente de las parcelas 11 a 14.

5 m. al fondo de la parcela

3 m. en los laterales

Se autoriza el adosamiento, excepto entre las parcelas 3-4 y las parcelas 7-8.

Las condiciones de adosamiento serán las siguientes:

a) Las edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.

b) La nueva edificación cuando la edificación preexistente colindante sea medianera.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes para construir adosados a la medianera, que deberá inscribirse, con sus condiciones, en el Registro de la Propiedad. Debido a las singulares condiciones topográficas del ámbito podrá ser preciso acordar entre colindantes las condiciones de sustentación de taludes y otros elementos de contención necesarios en cada caso, pudiendo adoptarse soluciones de cimentación- contención comunes a más de una parcela sin respetar estrictamente la línea de propiedad de parcela entre dichos colindantes, lo que requerirá igualmente el mencionado acuerdo entre los mismos.

##### 3. Ocupación:

70% de la parcela neta.

##### 4. Altura de las edificaciones:

3 plantas sobre rasante.

No se autorizan plantas bajo rasante

Se establece como altura de cornisa mínima de 7 m y máxima de 9 m.

La altura máxima de cumbre no podrá superar en 3 m la altura de la cornisa, entendida ésta como el punto de Corte (real o virtual) entre el cerramiento vertical exterior y el plano de cubierta.

La geometría de la cubierta en la fachada principal se deberá ocultar con un peto suficiente cuya altura no superará la de la cumbre.

La medición de la altura de cornisa siempre se efectuará en el punto medio de la fachada principal respecto de la superficie de terreno explanado perteneciente a la propia parcela.

##### 5. Edificabilidad:

La superficie máxima ocupable y edificable de cada parcela será el resultado de aplicar a la misma las condiciones de ocupación, altura, número de plantas y retranqueos exigidos.

##### 6. Cubierta:

Como norma general las cubiertas serán a dos aguas, con un peto que oculte su geometría.

La nave ubicada sobre la parcela PI 14 dispondrá de otro peto horizontal en la fachada paralela a la ronda de acceso a Nava, fachada que además tendrá tratamiento de fachada principal.

No se permite la colocación de ningún elemento por encima de la altura máxima de la edificación.

Sobre los faldones de cubierta solamente se permiten elementos técnicos que no sobrepasen la altura de los petos.

## 7.\_Rasantes:

El punto de referencia de la rasante para la explanación de la parcela será el punto medio de la línea de contacto de la parcela con la acera.

## 8.\_Usos:

## a) Usos permitidos.

Agroalimentario.

Industria ligera. Todas las categorías, situaciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> (arts. 150, 151, 152, 153 y 154 NN SS), así como los talleres artesanos, del automóvil y equivalentes.

## b) Usos autorizables.

Comercio en las modalidades A, B y C, categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situaciones 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (arts. 136, 137 y 138 NN SS).

Oficinas; Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situación 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (arts. 142 y 143 NN SS)

Equipamientos culturales y educativos. Todas las categorías, situaciones 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (arts. 171 y 172 NN SS).

garaje y aparcamiento. Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situaciones 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> (arts. 146, 147 y 148 NN SS). Los eventuales surtidores de combustibles que se autoricen deberán situarse en espacio libre de edificación salvo la específica y característica de tales instalaciones.

## c) Usos prohibidos.

Los restantes y el uso bajocubierta.

Las actividades industriales para ser autorizadas deberán permitir la adopción de medidas correctoras. El alcance de las medidas correctoras y demás determinaciones antes señaladas, deben tomarse de la legislación de actividades. En cuanto a los usos comercial, lúdico, oficinas 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 de las circunstancias específicas de que se trata. No se admitirá, en cambio, el uso de vivienda más que en las excepcionales posibilidades que se señalan en el articulado.

Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas (RAMINP), deberán someter a la consideración del Organismo Regional de Medio Ambiente, un estudio justificativo de las medidas correctoras adoptadas, del grado de compatibilidad con otras actividades, del grado de toxicidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado un vertido directo a la depuradora de evacuación, etc. 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.

Deberán cumplirse cuantas condiciones sean impuestas por el órgano ambiental competente en la materia de la actividad clasificada. 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 y sin perjuicio de las indicaciones del órgano ambiental competente y/o del gestor del sistema de saneamiento, el efluente no podrá superar los siguientes parámetros (se tomarán los parámetros más restrictivos):

<b>Parámetro/unidad</b>	<b>C.H.C.</b>
pH	5,5-9,5
Sólid. Suspe. (mg/l)	80
Materia sediment. (mg/l)	0,5
sólidos gruesos	ausentes
D.B.O.5 (mg/l)	40
D.Q.O. (mg/l)	160
Temperatura (°C)	3°
Color	120
Aluminio (mg/l)	1
Arsénico (mg/l)	0,5

<b>Parámetro/unidad</b>	<b>C.H.C.</b>
Bario (mg/l)	20
Boro (mg/l)	2
Cadmio (mg/l)	0,1
Cromo III (mg/l)	2
Cromo IV (mg/l)	0,2
Hierro (mg/l)	2
Manganeso (mg/l)	2
Níquel (mg/l)	2
Mercurio (mg/l)	0,05
Plomo (mg/l)	0,2
Selenio (mg/l)	0,03
Estaño (mg/l)	10
Cobre (mg/l)	0,2
Cinc (mg/l)	3
Cianuros (mg/l)	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000
Sulfuros (mg/l)	1
Sulfitos (mg/l)	1
Sulfatos (mg/l)	2.000
Fluoruros (mg/l)	6
Fósforo total (mg/l)	10
Amoníaco (mg/l)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	10
Nitrógeno total (mg/l)	--
Aceites y grasas (mg/l)	20
Fenoles (mg/l)	0,5
Aldehídos (mg/l)	1
Detergentes (mg/l)	2
Pesticidas (mg/l)	0,05
Plata (mg/l)	--
Cloro libre	--
Sulfuro libre (mg/l)	--
Dióxido azufre (mg/l)	--
Metales no férricos (mg/l)	

#### Artículo 16.\_Plazo de edificación.

A los efectos del artículo 66 del TROTU, el plazo de la edificación y urbanización complementaria se determina en 3 años desde la adquisición del suelo, si bien el Ayuntamiento podría prolongarlo a petición de sus titulares si las circunstancias socio-económicas o la realidad del mercado justificasen una ampliación del mismo.

**B. Área de Industria-Parque.**Artículo 17. *Definición.*

En el documento originario que actualmente se modifica, se configuraban tres áreas denominadas de Actividades Parque Fluvial situadas básicamente como *\_enclaves-isla\_*, si bien con acceso a viario, dentro del área destinada a sistema de espacios libres, sin que, obviamente, la superficie vinculada al área compute como zona verde o espacio libre, ni se integre en tal calificación.

Su desarrollo se determinaba a través de Estudio de Detalle. La presente modificación contiene una concreción de la ubicación y redistribución de tales espacios, unificándolo en uno solo de 10.906 m<sup>2</sup> sin ampliar su superficie global y sus aprovechamientos totales, junto con el espacio de interés público y social, que también se varía en su ubicación en dos espacios pero manteniendo su superficie calificada conjunta anterior de 3.927 m<sup>2</sup>.

Todo ello dentro de los límites de los Estudios de Detalle, fijado por el artículo 70 del TROTU. Ello dado que si tal alcance de concreción y de variación era posible con el citado documento, en mayor medida mediante una modificación del Plan Parcial o Especial. Ahora el desarrollo puede ser directo, siempre que se cumplan las condiciones que figuran a continuación y sin perjuicio de que por Sogepsa o el propio Ayuntamiento pueda fijarse un esquema de ordenación previo mediante Estudio de Detalle.

En ningún caso se aumenta la superficie del espacio calificado ni su aprovechamiento, que se denominaría ahora como Industria Parque, aunque sí su distribución espacial, dentro de los límites que posibilita el artículo 70 del TROTU, tampoco la edificabilidad, ni las alturas máximas.

Los usos posibles y sus circunstancias, características y determinaciones serán los mismos que los fijados en el artículo 15 de las presentes ordenanzas, las cuales deben cumplir las siguientes condiciones:

## a) Edificabilidad.

0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respecto a toda el área de movimiento (10.906 m<sup>2</sup>) o de vinculación del ámbito. En el caso de adoptar la solución de industria nido o de techos del tipo de piso (formato compacto, etc.) los servicios comunes se considerarán dotaciones a efectos de su exclusión del cómputo de edificabilidad asignada a la parcela.

Esta edificabilidad bruta es la que se asigna a cada parcela, que podrá ser incrementada, proporcionalmente, por la apertura de viarios interiores que serían de titularidad privada o la inclusión de espacios para servicios comunes de la parcela o del ámbito del Plan pero no computables a nivel de reservas de estándares, que ya estarían cubiertas. Se pretende buscar, dada la singularidad del emplazamiento, la mayor libertad en la concepción tipológica de la parcela, con industrias adosadas, industria-nido, una industria única, etc.

## b) Altura máxima.

Tres plantas. Se permite el uso bajo rasante en la misma ocupación que el edificio.

## c) Superficie, frente y forma.

Parcela mínima igual o superior a 300 m<sup>2</sup>. De optarse en parcelas o conjuntos de las mismas que alcancen, al menos, 2.000 m<sup>2</sup>, por la modalidad de Industria Nido o *\_Anidada\_* (agrupación de pequeños talleres, dentro incluso, de un espacio contenedor común), la superficie de los locales destinados a actividades productivas no podrá ser inferior a 75 m<sup>2</sup> ni superior a 300 m<sup>2</sup>. Para el resto de tipologías no existe parcela mínima distinta de la indicada.

El frente mínimo de parcela conjunta, no de local individual, se establece en 10 m y la forma permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

## d) Distancia a linderos.

La edificación o edificaciones se separarán en la línea de fachada, 5 m desde la alineación de la calle principal del polígono. Ello, salvo que, mediante estudio de detalle, se justifiquen otras soluciones, pudiendo reducirse la distancia a 3 m o, incluso, excepcionalmente, fijarse en la propia alineación exterior, producto de los eventuales viarios interiores que se puedan crear, siempre que las soluciones no se opongan al marco de funcionamiento del conjunto. Modalidad planificatoria, el Estudio de Detalle, que tendrá, igualmente, para ésta y otras cuestiones, el alcance de variación que le asignan el artículo 70 del TROTU y disposiciones concordantes del ROTU. Respecto al resto de alineaciones distintas de la del viario principal, se determina un mínimo de 3 m con las posibilidades de adosamiento, en ambos supuestos, fijados en el artículo 15.

Dadas las especiales condiciones topográficas de esta parcela, podrán/deberán adoptarse soluciones de contención del relleno efectuado o a efectuar en el futuro, pudiendo alterarse la topografía actual y ocupar, siempre que no se sobrepase en ningún punto de la calificación PA, la rasante de la acera del viario principal público. Los sistemas de contención podrán ejecutarse al margen de dicha superficie calificada y sin que afecten al cómputo máximo edificable.

## e) Viario interior.

Si la parcela dispone de viario interior, la sección de la calzada no será inferior a 3,50 m ni a 7 m, según la vía sea de sentido único o de doble dirección. La titularidad y mantenimiento del viario de nueva creación será privada con adscripción a la parcela única o en régimen pro indiviso a la parcelación final resultante en cada caso.

f) Mantenimiento.

A los titulares de estas áreas de *\_Industrias Parque\_* les corresponderá el mantenimiento de los edificios, zonas libres, dotaciones y servicios que pudieran existir en los mismos, así como contribuir proporcionalmente al mantenimiento de los servicios comunes de todo el ámbito.

g) Otras determinaciones.

Se estará a lo dispuesto para *\_Pequeña y mediana industria y PyMES y actividades compatibles y las generales\_*.

### C. Circunstancias generales.

#### Artículo 18. *\_ordenación de las parcelas\_.*

1. El cierre se realizará con elementos ciegos de 0,50 m de altura máxima, completados mediante protecciones con un grado de transparencia mínimo del 50%, estéticamente admisibles, de malla metálica de doble torsión y galvanizada o similar, con pantalla vegetal o no, hasta una altura máxima de 2,50 m en los linderos entre parcelas; y mallazo electrosoldado plegado o enmarcado o similar, con pantalla vegetal o no, de la citada altura máxima de 2,50 m en linderos o fachadas a espacios públicos. Todo ello como adaptación a las características del área de lo preceptuado en el artículo 152.6.d) de las ordenanzas de las NN SS.

En los linderos entre parcela se podrá suprimir el elemento ciego de 0,5 m.

Las superficies ciegas de los cerramientos serán de mampostería, ladrillo cerámico cara vista u hormigón visto, bloque estriado u otros materiales durables en consonancia formal con los del edificio.

En ningún caso, se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes cortantes o electrificados, que puedan causar lesiones a personas o animales.

#### Artículo 19. *\_condiciones estéticas\_.*

En toda el área se tendrán en cuenta las determinaciones que figuran a continuación:

a) Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela. Los revocos deberán estar siempre rematados de forma homogénea. Las empresas quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

b) Todas las paredes medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

c) Las edificaciones en parcela con frente a más de una calle, incluso privadas, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada, así como todos los paramentos visibles desde la calle debiendo ofrecer calidad y aspecto de fachadas.

d) El proyecto técnico incluirá un plano que defina la ordenación del espacio libre de la parcela.

f) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre las fachadas. Los rótulos y carteles anunciadores no sobrepasarán la alineación de la parcela, ni invadirán el ancho necesario para el paso del camión de bomberos.

#### Artículo 20. *\_Protección del arbolado\_.*

El arbolado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública o zonas de espacio libre público deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio colindantes con vías públicas se procurará la plantación de arbolado o vegetación, independientemente del uso a que se destine la edificación.

#### Artículo 21. *\_Tratamiento de los espacios libres privados\_.*

##### 1. *\_Tratamiento y ordenación\_.*

Los espacios libres se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, mantenimiento, limpieza, decoro y ornato.

Queda prohibido usar los espacios libres privados como depósitos de materiales sin ordenación, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar a la estética del Parque Empresarial.

En los espacios libres dedicados a aparcamientos se podrán instalar marquesinas construidas con materiales dignos y de calidad, con tratamiento estético adecuado que armonice con el resto de la edificación, siendo en todo caso, objeto de aprobación expresa municipal.

##### 2. *\_Modificación\_.*

Sin perjuicio de que se trate de un área que por sus circunstancias y características debe ser objeto de tratamiento muy estricto en cuanto a su variación, en ningún caso, la misma se integraría en el procedimiento señalado en el artículo 101.3 del TROTU.

Artículo 22. *\_otras condiciones.*

1. Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la normativa sectorial vigente en la materia, 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, o normativa que la sustituya o complemente.

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) o normativa que la sustituya.

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 a afrontar por el plan especial serán los señalados expresamente en el plan y pormenorizados en el proyecto de urbanización, según figuran en las determinaciones de los artículos 148, 158 y 159 del TROTU y de desarrollo del ROTU, 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 16.1 c) del RDL 2/2008, de 20 de junio y, en su desarrollo, 140.1.c) del TROTU. Se excluye de tal determinación el puente de acceso exterior al área de SAU-R, que se considera infraestructura general independiente o propia.

6. Otras determinaciones.

a) Se deberá tener en cuenta la normativa vigente sobre eliminación de barreas arquitectónicas y urbanísticas.

b) El vuelo máximo permitido de la cubierta sobre las envolventes interiores establecidas no será superior a 1,00 metro.

c) Se prohíben las plantas abuhardilladas o en bajo-cubierta y los espacios habitables de altura libre inferior a 2,00 m.

Todo espacio cuya altura libre resulte superior a 2,00 m será tenida en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.

d) La altura mínima de un espacio habitable en otras situaciones será de 2,50 m entre forjados.

Artículo 23. *\_Aparcamiento.*

Se considera obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> 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 habría de disponer de 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, así como las diferentes determinaciones que figuran en el artículo 152.6.a, de las Ordenanzas de las NN SS. No se tienen en cuenta las determinaciones derivadas del ROTU, por cuanto, culminada la urbanización con anterioridad a su vigencia, esta cuestión no es objeto de variación. Máxime cuando además para suelos industriales el artículo 177 del ROTU remite al planeamiento general.

La solicitud de licencia respectiva deberá justificar el cumplimiento de este apartado, se deberá cumplir la prescripción fijada en el apartado 6a) del artículo 152 de las Ordenanzas de las NN SS, una plaza de turismo cada 100 m<sup>2</sup> de nave, o las que las ordenanzas de las NN SS. fijan para cada uso específico, así como las correspondientes a los vehículos industriales, con una plaza por cada 2.000 m<sup>2</sup> de nave, edificio o fracción y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras sobre la vía pública.

Para otros usos específicos se tendrán en cuenta las siguientes superficies del aparcamiento.

Comercial. Artículo 139.1.4 de las NN SS.

Oficinas. Artículo 140.1.e de las ordenanzas de las NN SS

Hotelero. Artículo 159 de las NN.SS.

Socio cultural y de espectáculos. Artículo 164 de las NN.SS.

Reunión y recreo. Artículo 169 de las NN.SS.

Deportivo. Artículo 179 de las NN.SS.

Sanitario asistencial. Artículo 184 de las NN.SS.

### ***Sección tercera. Sistemas de espacios libres públicos. Parque y jardines***

Artículo 24. *\_Definición.*

1. Son las parcelas, de dominio y uso público de conformidad con lo preceptuado en los artículos 66 y 67 del TROTU y concordantes y de desarrollo del ROTU y 331 de las ordenanzas de las NN SS, resultantes de la ordenación diseñada y que se grafía con la trama correspondiente en el plano de zonificación.

Artículo 25. *\_uso.*

1. El uso dominante es el de zona verde, jardín o área libre en los términos que resultan de los artículos 66 y 67 del TROTU, 13,2 b) y concordantes y de desarrollo del ROTU, y 190 y siguientes y 331 y siguientes de las Ordenanzas de las NN SS. Se distinguen entre aquellas donde predominaría la conservación de las zonas forestales, situadas básicamente al Oeste y Sur de la actuación de otras áreas donde se realizan elementos de ajardinamiento o tratamiento de zona verde o libre, según delimitación y distribución que habrían de figurar en el proyecto de urbanización específico.

2.\_En cuanto a la delimitación de espacios el área se consideraría en una situación mixta entre las modalidades de LIB-1 y LIB-2 según se definen las mismas en el artículo 331 de las ordenanzas de las NN SS.

Los usos edificatorios posibles serían los señalados en el artículo 332 las siguientes variantes.

Altura máxima de la edificación: 1 planta o 3 metros. No obstante, excepcionalmente, cuando existan edificios próximos de las mismas características y siempre que según lo preceptuado en el artículo 192 de las ordenanzas de las NN.SS., no se rebase la altura media del árbol de gran parte de los espacios próximos, podrían alcanzarse las dos plantas.

Ocupación máxima .....5%

Edificabilidad máxima..... 0,03%

Usos compatibles. Todos los permitidos para LIB-1 en el artículo 334 de las ordenanzas de las NN.SS.

3.\_La titularidad de los edificios resultantes habría de ser municipal sin perjuicio de que su uso pueda ser objeto de concesión.

### ***Sección cuarta. Servicios de interés público y social***

Artículo 26.\_*Servicios de interés público y social (equipamientos).*

1.\_El módulo mínimo de reserva será de conformidad y con las condiciones determinadas en los artículos 64, 66 y 67 del TROTU y complementarios y de desarrollo del ROTU y 325 y siguientes de las ordenanzas de las NN SS del concejo de Nava, teniendo en cuenta la adscripción como espacio no edificable, pero sí vinculado a la posible edificación de la zona de afección de Carreteras del Estado (Fomento) que formaría parte del ámbito ordenado.