



9.- ORDENANZAS

9.1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. - Fundamento y ámbito.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 13 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976, (en adelante TRLS/76), se redactan estas ordenanzas que regulan los usos de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial que se incluye en el área del Suelo Urbanizable Industrial "Río Pinto" del Concejo de Coaña. La delimitación figura en los planos correspondientes en cuanto a destino del suelo, condiciones de uso tanto industrial como de usos complementarios, volúmenes, condiciones higiénicas y estéticas de la edificación.

Art. 2. - Obligatoriedad de su cumplimiento.

Tanto estas ordenanzas, - que han de ser objeto de publicación en el B.O.P.A., de conformidad con el art. 44 TRLS/76, 136 R.Pla. y 70.2 L.B.R.L.-, como el resto de los documentos que constituyen el Plan Parcial, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, prevalece el texto sobre el dibujo, salvo que del análisis global del plan se determine la prevalencia de este último.

Art. 3. - Conocimiento obligado de estas ordenanzas.

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

Art. 4. - Normativa de rango superior.

Para todos aquellos aspectos no regulados o citados específicamente por estas ordenanzas sería de aplicación lo dispuesto en la Normativa General Urbanística y las determinaciones generales de las Normas Subsidiarias del Concejo de Coaña, de conformidad con el acuerdo de Aprobación Definitiva, de 24 de marzo de 1986, con prescripciones y observaciones de las citadas Normas Subsidiarias.

Art. 5 - Disposiciones generales.

Serán de aplicación las determinaciones generales que vayan entrado en vigor para este tipo de actuaciones, tanto del TRLS, como disposiciones concordantes y complementarias y que no necesitan de la propia adaptación de las vigentes Normas Subsidiarias del Concejo de Coaña.



9.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Art. 6 – Régimen urbanístico del suelo.

Será el establecido para su aportación particularizada en las superficies que se desarrollan en esta normativa, dentro de las determinaciones propias del suelo clasificado de urbanizable con la naturaleza propia del Plan Parcial, a los efectos del art. 13 y 41 del TRLS/76.

Art. 7 – Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de EXPROPIACION, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 134 y siguientes del TRLS/76.

Art. 8 – Ejecución y desarrollo del plan parcial.

Para la ejecución del presente Plan Parcial, se requiere, de conformidad con el art. 67 y 70 del R.Pla., la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, a efectuar de conformidad con el art. 141 R.Pla., y eventualmente cuando se estime preciso para la ordenación específica de cada parcela o así figure en esta normativa, el Estudio de detalle. Igualmente será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación.

Los propietarios de los terrenos del polígono quedan obligados a la constitución de una Entidad de Conservación, que garantice el adecuado funcionamiento y mantenimiento del ámbito, sin que ello suponga costo alguno para el Ayuntamiento.

Art. 9 – Contenido y documentación.

El contenido y documentación se adecuará a las prescripciones propias del Plan Parcial que determina el art. 13 TRLS/76 y 57 R.Pla. y, en consecuencia, la documentación del plan parcial está formada por:

- 1.- Memoria y estudios complementarios.
- 2.- Plan de etapas.
- 3.- Fijación del sistema de actuación.
- 4.- Implantación de servicios: De conformidad con el art. 13.2 del TRLS/76, que se refiere a las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua y alcantarillado, energía eléctrica y aquellos servicios que prevé el plan, de conformidad con el apartado g del citado artículo.
- 5.- Estudio económico-financiero: Que incluye la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la relación con el proyecto de reparcelación a efectos de obtención de los terrenos necesarios.
- 6.- Ordenanzas reguladoras.
- 7.- Planos de información. Incluye el plano catastral
- 8.- Planos de proyecto.



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

9.3.- ZONAS DE ORDENANZA, CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Art. 10 – Zonas de ordenanza.

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

La división en zonas se establecen a partir de la clara diferencia de los espacios con destino a la edificación industrial de los espacios dotacionales y de sistemas de carácter local.

En su virtud, dentro de la superficie correspondiente al plan parcial, se incluyen las siguientes zonas:

- A) Industrial
- B) Zonas verdes
- C) Servicios de interés público y social
 - Dotacional deportivo
 - Dotacional comercial
 - Dotacional social

Art. 11 – Industrial. Condiciones de ordenación y volumen:

El uso predominante a que se destina este sector es el industrial.

Únicamente se podrán implantar industrias limpias, que no sean contaminantes, ni molestas, ni insalubres, ni nocivas, ni peligrosas y/o aquellas que mediante las medidas correctoras oportunas pudieran alcanzar los mínimos exigidos.

La superficie total comprendida en la zona de ordenanza “Industrial” supone 185.723,33 m² de suelo, distribuidos según las tres zonas delimitadas en:

Zona 1 – 70.298,10 m²

Zona 2 – 81.074,92 m²

Zona 3 – 30.365,93 m²

11.1.- Edificabilidad máxima neta sobre rasante:

El aprovechamiento neto industrial de las parcelas, (una vez deducidos los terrenos de cesión previstos por el Plan Parcial para espacios libres de uso y dominio público, terrenos dotacionales, viales y aparcamientos públicos), será de 0,86103 m² techo/m² suelo neto.

En la cifra de aprovechamientos anteriormente citados se incluyen todos los usos industriales edificados sobre rasante, no contabilizándose los situados en semisótano, sótano, así como aquellos que dispongan de una altura libre inferior a 1,60 metros.



11.2.- Dimensiones de la parcela:

La dimensión mínima de la parcela, a efectos de parcelación y construcción, será de 500 m².

No se señala parcela máxima.

El frente de parcela no será menor de 15 metros, deberá permitir inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior a 15 m.

11.3.- Ocupación máxima de la parcela:

Será inferior al 70% de la parcela neta, en todo caso se deberá cumplir las siguientes condiciones y retranqueos mínimos:

- Edificabilidad máxima neta sobre rasante: 0,86103 m² techo/m² suelo neto.
- A linderos: H/2, con un mínimo de 3 metros, salvo pacto de adosamiento o acercamiento.
- A frente de calle: 5 m
- A Carretera Nacional 634: 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (art. 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos.). En los planos se define una línea de protección de 25 m, la cual se ha de entender como orientativa, estando en todo caso la licencia sujeta a informe previo favorable de la Demarcación de Carreteras en Asturias.

El Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, es decir, las ordenanzas del presente plan parcial.

- A cauces fluviales, en concreto al río Pinto a su paso por el polígono: 5 m de servidumbre. Toda edificación en la Zona de Policía (100 m) deberá contar con informe previo vinculante de la Confederación Hidrográfica del Norte de España.
- A línea del ferrocarril: 20 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (art. 281 del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. En los planos se define una línea de protección de 20 m, la cual se ha de entender como orientativa, estando en todo caso la licencia sujeta a informe previo favorable del organismo titular de la línea férrea.

Dicha distancia podrá ser reducida hasta los 8 metros siempre que, acreditada la necesidad de la reducción, no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril y la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

11.4.- Industria nido

Comprende aquellas construcciones de uso industrial pareadas o adosadas, generalmente con servicios comunes, destinadas a su división interior para su comercialización.

Se permite la industria nido exclusivamente en la Zona 1 de la zonificación Industrial.



Si disponen de viarios interiores, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento, no será inferior a 3,5 m para vías de un solo sentido de circulación y a 6,0 m para las de doble sentido.

La industria nido deberá alinearse obligatoriamente a 5 m del frente a vial, pudiendo adosarse a los linderos previo pacto de adosamiento.

No podrán realizarse este tipo de actuaciones sobre parcelas de superficie inferior a 2.000 m².

La superficie de los locales destinados a actividades productivas no podrá ser inferior a 200 m².

Cada parcela tendrá un proyecto único y edificación conjunta.

11.5.- Altura máxima permitida:

La altura máxima será de 10 metros y tres plantas, medidos sobre la rasante del terreno. En esta altura se incluye una planta de uso industrial, sobre la que se podrá levantar dos plantas destinadas al uso de oficinas y/o de vivienda.

La cumbrera no superará una altura de 4 m sobre la altura del alero.

Excepcionalmente podrá admitirse, por razones técnicas justificadas derivadas de las características particulares de la industria de que se trate, una altura superior, pudiendo, solo en ese caso, imponer el Ayuntamiento unas condiciones especiales de ocupación de parcela.

11.6.- Elementos permitidos sobre la altura máxima:

Rótulos vinculados a la industria hasta una de 12 metros sobre la rasante del terreno.

Chimeneas de ventilación y similares hasta dicha altura

Antenas y demás elementos singulares

Cualquier instalación específica derivada de la actividad y características particulares de la industria de que se trate y que sea adecuadamente justificada en el proyecto correspondiente.

11.7.- Volumen máximo:

No se señala expresamente, sino que para cada parcela será el resultado de aplicar a la ocupación máxima la altura permitida

11.8.- Condiciones estéticas. Cierres de fincas:

Todos los paramentos, incluso las paredes medianeras, deberán tratarse como fachadas, debiendo ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Las edificaciones en parcela con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se prohíbe la terminación de ladrillo cara vista, permitiéndose los revocos. Las empresas titulares de la instalación quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería,



decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico. Queda prohibido usar estos espacios como depósitos de materiales, vertidos de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar definitiva.

La parcela contará con arbolado perimetral, a razón de un árbol por cada 50 m² de parcela no edificada, pudiendo contabilizarse el arbolado existente.

Los cierres de fincas se ejecutarán con fábrica hasta una altura máxima de 1,00 metros y a partir de allí con malla metálica hasta una altura máxima de 2,00 metros sobre la rasante.

En el área de afección de la carretera nacional N-634 se estará a lo dispuesto para cierres de fincas en la legislación sectorial.

11.9.- Otros usos admitidos:

1. Se consideran compatibles con el uso industrial (en parcelas destinadas a este uso) los siguientes:

- a) **USO RESIDENCIAL:** Solamente para viviendas vinculadas a la actividad industrial, siempre que su número no exceda de una por parcela y tengan una superficie edificada menor del 20% de la superficie total edificada en uso industrial, con un límite superior de 120 m² útiles.
- b) **Equipamientos comerciales:** Se permiten locales para la exposición y venta de productos relacionados con la actividad industrial, así como las oficinas que formen parte de las propias instalaciones industriales.
- c) **El garaje-aparcamiento** es un uso que a efectos de este Plan Parcial pueda considerarse industrial y se admite en todas las categorías. Por otra parte dentro de cada parcela se preverá el espacio necesario de aparcamiento de vehículos en la proporción mínima de una plaza por cada 200 m² construidos (50% del que exige el reglamento de Planeamiento).
- d) **Las infraestructuras urbanas** (centros de transformación, depuradoras, casetas de bombeo, etc.) necesarias para el funcionamiento del polígono.
- e) **Oficinas:** Cuando estén vinculadas a la actividad industrial, con un límite del 50% de la superficie total edificada de la industria.
- f) **Hostelería:** En edificio de uso exclusivo.

2.- Todos los usos complementarios deben quedar comprendidos dentro de las limitaciones de edificabilidad zonal.

3.- El resto de usos no especificados se consideran prohibidos.

11.10.- Normas de protección ambiental:

11.10.1.- Contaminación atmosférica: Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente industriales, generadores de calor y vehículos de motor, están obligados, de acuerdo con la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes.

11.10.2.- Aguas residuales: Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificando el grado de inocuidad de las aguas residuales a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reunieran las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa mediante sistemas adecuados.



En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal, no podrá superar los siguientes parámetros:

Temperatura.....	55°
Cobre.....	1 mg/l.
Cianuro.....	1-2 mg/l
Cromo.....	3 “
Níquel.....	3 “
Cinc.....	5 “
Metales no férricos.....	10 “
ph.....	5,5-9,5
SST.....	500 mg/l
DBO5.....	1.000 “
N. total.....	200 “
Cloruros.....	5.000 “

Queda prohibido el vertido a la red publica de saneamiento de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, sustancias tóxicas y materiales corrosivos.

11.10.3.- Ruidos y vibraciones

A) **Ruidos:** El nivel de ruido transmitido al medio ambiente exterior no rebasará el valor de:

Entre las 8 y las 22 horas	78 dBA.
Entre las 22 y las 8 horas	45 dBA.

Sobre dicha cifra de tolerancia se efectuarán las siguientes correcciones:

Actividad verificándose durante el día	+ 9 dBA
Ruido de carácter periódico	- 3 dBA

Las viviendas de guardas, vigilantes y demás, por razón de la actividad industrial, deberán estar dotadas del suficiente aislamiento para que se cumplan los niveles de inmisión sonora que se contemplan en la normativa regional.

Las medidas correctoras contra la emisión sonora en las industrias, garantizarán los niveles de inmisión en el límite final del polígono industrial. En todo caso, se cumplirá lo especificado en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

B) **Vibraciones:** A los efectos de control de niveles máximos de vibraciones regirán las siguientes disposiciones:

1.- No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo de actividad.

2.- No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable, sin instrumentos, en el exterior del local en que se producen. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

11.11.- Condiciones higiénicas

En cada caso se justificará el cumplimiento de la correspondiente reglamentación laboral - sanitaria en lo que se refiere a servicios higiénicos, vestuarios, botiquín, etc. En relación con el personal empleado.



Art. 12 – Zonas verdes. Condiciones de ordenación y volumen:

Comprende espacios destinados a la plantación de arbolado y jardinería. Estarán dotados del acondicionamiento adecuado para tales fines, a cuyos efectos se procederá a la plantación de las especies más idóneas disponiendo, así mismo, las sendas peatonales (con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal) que permitan su recorrido y el acceso a las áreas de elementos de amueblamiento y acondicionamiento que se instalarán (bancos, luces, juegos, etc.).

La superficie total comprendida en la zona de ordenanza “Zonas verdes” supone 26.095,426 m² de suelo.

12.1.- Condiciones de uso:

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre en espacios mayores de 2.000 m² de superficie e instalaciones deportivas descubiertas. Podrán instalarse pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, instalaciones de servicio tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, servicios de aseos, vestuarios y oficinas vinculadas al uso de la zona.

Se consideran uso compatible las infraestructuras urbanas (centros de transformación, depuradoras, casetas de bombeo, etc.) necesarias para el funcionamiento del polígono.

12.2.- Condiciones de ocupación:

La edificabilidad máxima para este conjunto será de 0,05 m²/m²

En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de jardinería, ni las vistas.

La ocupación por la edificación no podrá superar, en ningún caso, el 5% de la superficie de ordenanza.

La altura máxima será de tres metros a cornisa, en una planta.

El retranqueo a linderos y viales será de 3 m.

En el área de afección de la carretera nacional N-634 se estará a lo dispuesto para cierres de fincas en la legislación sectorial.

Art. 13.- Servicio de interés público y social. Condiciones de ordenación y volumen:

13.1.- Dotacional deportivo:

Se incluyen los lugares acondicionados para la práctica, enseñanza y exhibición de los ejercicios de cultura física y deporte.

La superficie total comprendida en la zona de ordenanza “Dotacional deportivo” supone 5.216,50 m² de suelo.

13.1.1.- Condiciones de ocupación:

La edificabilidad máxima para este conjunto será de 0,50 m²/m²



Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por las construcciones no excederán del 50% de la superficie de ordenanza y su altura no sobrepasará los 6 metros, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño justificado o normativa particular exija sobrepasar totalmente este límite.

13.2.- Dotacional comercial:

Incluye el comercio, que es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinado a la compra - venta al por menor o permuta de mercancías.

La superficie total comprendida en la zona de ordenanza "Dotacional comercial" supone 2.922,57 m² de suelo.

13.2.1.- Otras condiciones de uso:

Se consideran usos compatibles los siguientes:

Las oficinas, que son los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado. Los de Banca y Bolsa. Los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase. El hotelero que corresponde a los edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal y actividades complementarias. La hostelería o los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación: bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes.

En el área de afección de la carretera nacional N-634 se estará a lo dispuesto para cierres de fincas en la legislación sectorial.

13.2.2.- Condiciones de ordenación y volumen:

La edificabilidad máxima para este conjunto será de 1,0 m² techo/m² suelo

En la parcela destinada a equipamiento comercial, se permite la construcción de un edificio de dos plantas y bajocubierta, con una ocupación máxima de parcela del 50%.

La altura a cornisa del edificio será inferior a 7 m, la altura máxima a cumbre será de 11 m.

13.3.- Dotacional social:

Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares. El uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria. El uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración. Los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales o instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y al ocio de los ciudadanos.

La superficie total comprendida en la zona de ordenanza "Dotacional social" suponen 2.608,51 m² de suelo.

13.3.2.- Condiciones de ordenación y volumen:

La edificabilidad máxima para este conjunto será de 1,0 m²/m²

En la parcela destinada a equipamiento social, se permite la construcción de un edificio de dos plantas y bajocubierta, con una ocupación máxima de parcela del 50%.



La altura a cornisa del edificio será inferior a 7 m, la altura máxima a cumbre será de 11 m.

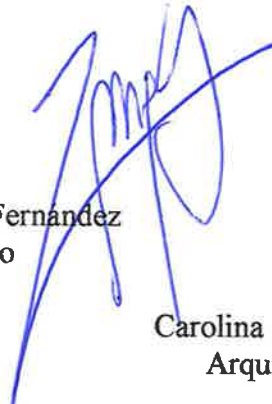
9.4.- MANTENIMIENTO DEL POLIGONO

14.- Mantenimiento del Polígono. Deber de conservación.

Los propietarios de las parcelas del Polígono Industrial, una vez que entre en funcionamiento, deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, con la finalidad de asegurar el mantenimiento de los viales, infraestructuras y espacios libre y el buen funcionamiento del Polígono, sin que ello suponga coste alguno para el Ayuntamiento de Coaña.

En Gijón, a Tres de Octubre de Dos Mil Dos

DOLMEN SOCIEDAD LIMITADA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



Jose Pis Fernández
Arquitecto

Carolina Compostizo Fernández
Arquitecta colaboradora



Mario Carrera Oviedo
Arquitecto