

# **SU- I. POLÍGONO INDUSTRIAL junto "Camí de cabres".**

---

## **CORRESPONDE AL POLÍGONO INDUSTRIAL JUNTO AL " CAMÍ DE CABRES ".**

### **Artículo 1º.- CATEGORÍA DE INDUSTRIA.**

Se admiten todo tipo de industrias, garajes industriales, almacenes y establecimientos comerciales incompatibles con la vivienda, sin limitación de superficie, potencia o características industriales, que merezcan el informe favorable de los organismos superiores competentes a efectos del Decreto 30 de Noviembre de 1.961 y Orden de 17 de Marzo de 1.963 sobre Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

### **Artículo 2º.- PARCELA MÍNIMA.**

Se establece como superficie de parcela mínima indivisible 500,- m2.

### **Artículo 3º.- COMPOSICIÓN DE PARCELAS.**

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

**a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje:**

La superficie y altura de estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en este artículo y siguientes de la presente Ordenanza.

**b) Edificios representativos:**

Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los edificios representativos tendrán como máximo tres plantas y no sobrepasarán los diez metros de altura.

**c) Espacios libres para aparcamientos:**

La superficie libre destinada a aparcamiento dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela, y será como mínimo de una plaza de aparcamiento (20 m<sup>2</sup>) por cada 130 m<sup>2</sup> de edificación, o fracción.

**d) Construcciones accesorias:**

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como chimeneas, depósitos elevados, etc.

Su emplazamiento y forma son libres, de acuerdo con las necesidades funcionales de la industria.

La altura de las chimeneas será como mínimo del doble de la altura máxima de los edificios vecinos.

**e)** En todo caso, todos los **edificios comprendidos en el apartado a), el b) y el d)** no podrán superar una ocupación del 70% de la parcela.

El resto que no sea aparcamiento se cubrirá de arbolado.

**Artículo 4º.- ESPACIOS COMUNES.**

**a) Espacios Libres:**

Son las zonas verdes de uso público, en donde queda prohibida la edificación.

Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

**b) Parque deportivo:**

Altura máxima.....3 plantas.

Superficie edificable máxima.....0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación de parcela máxima.....25%.

Distancia a lindes y calles.....5 metros.

**c) Equipamiento social:**

Altura máxima.....3 plantas.

Superficie edificable máxima.....1 m2/m2.

Ocupación de parcela máxima.....50%.

Distancia a lindes y calles.....3 metros.

**d) Equipamiento comercial:**

Altura máxima.....3 plantas.

Superficie edificable máxima.....2 m2/m2.

Ocupación de parcela máxima.....75%.

Distancia a lindes y calles.....3 metros.

**e) Red viaria:**

Se prohíbe el estacionamiento en las vías públicas, salvo en las zonas excepcionalmente destinadas para este uso.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

**Artículo 5º.- EDIFICACIÓN PARCIAL DE LAS PARCELAS.**

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para estas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán atenerse a todo lo señalado en las presentes Ordenanzas.

**Artículo 6º.- COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA.**

Los frentes de fachada de las parcelas, se ajustarán en sus alineaciones a las determinaciones de este Plan Parcial, respetándose las siguientes normas de composición:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela.

b) Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada podrán destinarse a aparcamiento o zonas verdes, o ambos, respetando en cualquier caso, lo dispuesto en el Artículo 3-c de estas Ordenanzas. Su cuidado y mantenimiento será a cargo de la empresa ubicada en la parcela.

**Artículo 7º.- EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.**

a) Las **alineaciones** de los frentes de fachada y las líneas medianeras objeto de retranqueo, se materializarán mediante **cerca** tipo, excepto en los accesos de las industrias que dispondrán de puertas practicables diáfanos de 2 metros de altura.

El **tipo de cerca**, tanto a la calle como a vecino, será con muro de obra u otro material opaco hasta una altura de 0,80 mts. y el resto hasta 2 mts. con materiales transparentes.

La altura se medirá desde la rasante de la acera.

La construcción del **cerramiento común a dos parcelas**, correrá a cargo de la industria que se establezca en primer lugar, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de iniciar la construcción de cualquier edificio.

b) La **altura máxima de edificios representativos** será de planta baja y dos, con diez metros como máximo desde la rasante de la acera.

c) **No se establecen limitaciones de altura** para las edificaciones industriales.

d) La **ocupación máxima de la parcela** para la edificación será del 70%.

e) Se permite la construcción de **sótanos y semisótanos**, cuando se justifiquen debidamente.

Se entiende por **sótano** la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentre en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por **semisótano** la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre  $\pm 0$  metros y 1,70 metros por encima de la rasante.

f) **Lado mínimo de parcela a fachada** 20 metros.

g) Las **alineaciones y rasantes** serán las especificadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

h) La **edificabilidad** se limita a 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de superficie edificable de cada parcela, no contabilizándose el volumen de los sótanos y semisótanos.

i) Los **retranqueos** a lindes y calles serán de 3 metros como mínimo, quedando prohibido usar los espacios a fachada como depósito de materiales.

## **Artículo 8º.- ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.**

Se deja a criterio del proyectista, con las siguientes **condiciones**:

a) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

b) Los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachada y ofrecer calidad de obra terminada.

c) En el caso de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores, estos se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Será responsabilidad de la empresa, su buen estado de mantenimiento y conservación.

## **Artículo 9º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

Como protección al área de parcela, será obligatorio disponer de un hidrante cada 2.000 m<sup>2</sup> edificados, teniendo cada parcela uno como mínimo.

## **Artículo 10º.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

a) Se prohíben **usos de vivienda**, salvo las destinadas al personal encargado de vigilancia y conservación de las industrias, con un máximo de 50 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> edificados y no más de dos viviendas por industria. Las viviendas se considerarán como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes de la industria.

b) Se prohíben los **hoteles** y edificios destinados a **pensiones** y establecimientos análogos donde se pueda pernoctar.

c) Se permite el **uso Deportivo**, aparte de en la zona pública, en las parcelas industriales, como instalaciones públicas y anejas a la industria.

d) El **Docente** se permite como enseñanza laboral, dentro de cada recinto industrial y unido a la industria establecida.

e) Se prohíbe el **uso de Espectáculos Recreativos**.

f) Las **Estaciones de Servicio** se permiten.

g) Se prohíbe el **uso Religioso**.

h) Se prohíbe el **uso Benéfico-Sanitario** (hospitales, asilos, clínicas, dispensarios, consultorios y locales similares).

i) Se permiten **Oficinas** relacionadas con las industrias establecidas.

j) Se prohíbe el **uso Cultural** entendiendo como tal: Museos, Bibliotecas o Salas de Conferencias en donde se desarrollen actividades ajenas a la actividad laboral/industrial.

k) Se permiten **Salas de Reunión** cuya finalidad sea cobijar actividades de vida social o de relación entre individuos.

l) Se permite el **uso Comercial**, aunque se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estancos, venta de periódicos y cafeterías-restaurantes.

## **Artículo 11°.- MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.**

Para las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972 y el decreto que la desarrolla 833/1.975 de 6 de febrero.

## **Artículo 12°.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.**

1.- Para los vertidos industriales de aguas residuales A DEPURADORA COMÚN se tendrán en cuenta las siguientes **limitaciones**:

### **a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación.**

a<sub>1</sub>) Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables o explosivos.

a<sub>2</sub>) No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.

a<sub>3</sub>) El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

a<sub>4</sub>) La temperatura de los vertidos será inferior a 40° C.

a<sub>5</sub>) Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.

a<sub>6</sub>) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado.

a<sub>7</sub>) Se prohíbe los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

### **b) Referente a la protección de la estación depuradora común.**

b<sub>1</sub>) No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

**b<sub>2</sub>)** No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.

**b<sub>3</sub>)** No se admitirán sustancias que puedan producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

**b<sub>4</sub>)** No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

**c) En relación con la composición química y biológica del afluente.**

Será obligatorio, en cualquier caso, que los vertidos admitidos en la depuración conjunta, no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Material de suspensión.....1.000 ppm.

Material sedimentable.....10 MI/l.

DBO.....1.000 ppm.

DQO.....1.000 ppm.

Relación DQO/DBO.....2

Sulfuros.....5 ppm (S).

Cianuros.....2 ppm (CN)

Formol.....20 ppm (HCHO).

Dióxido de azufre.....5 ppm (SO<sub>2</sub>).

Cromo hexavalente.....0,5 ppm.

Cromo total.....5 ppm.

Cobre.....3 ppm.

Níquel.....5 ppm.

Cinc.....10 ppm.

Plomo.....1 ppm.

**2.- Para los vertidos directos al BELCAIRE, SIN DEPURACIÓN COMÚN y con depuración individual, las limitaciones serán las siguientes:**

- DBO<sub>5</sub> total.....35 mg/l.

- Sólidos en suspensión.....35 mg/l.

- Ph.....Entre 6 y 9.

- Contaminación bacteriológica (expresada en Echerichia Coli).....1.000 ppm/100 ml.

- Agua clara y sin olor.

## **Artículo 13°.- MEDIDAS CONTRA INCENDIOS.**

Tomando como parámetros definitorios del riesgo la **carga térmica** existente en los locales de la industria y la **temperatura de inflamación** del 95% en peso de los materiales presentes, se establece que las **industrias podrán ejercer su actividad así:**

- a) La CARGA TÉRMICA =  $Q \dots 500 \text{ M cal/m}^2$  (megacalorías/m<sup>2</sup>).
- b) La TEMPERATURA de inflamación del 95% en peso de los materiales es 50° C.

## **Artículo 14°.- NIVELES SONOROS.**

El nivel sonoro máximo admisible para las industrias del polígono, medido en la zona exterior de los edificios, es de 60 decibelios.

## **Artículo 15°.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.**

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen a continuación.

### **a) Dimensiones y condiciones de los locales:**

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de dos metros y un volumen de diez metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto que estas no fueran satisfactorias, se fijará por los servicios técnicos municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente el local, si a su terminación no funcionaran correctamente.

### **b) Aseos:**

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

### **c) Escaleras:**

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

### **d) Construcción:**

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeabilizantes y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en otros capítulos.

### **e) Energía eléctrica.**

Las instalaciones de fuerza y de alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, y además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

**f) Aparcamiento.**

Se reservará una plaza de aparcamiento (20 m<sup>2</sup>) por cada 130 m<sup>2</sup>. de edificación o fracción.

**Artículo 16º.- CONDICIONES GENERALES.**

Además de lo perceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Orden de 31 de Enero de 1.940), Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961), Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces, Ley de Carreteras, y toda cuanta reglamentación vigente afecte a las instalaciones industriales que pretendan ubicarse en el Polígono Industrial.