

ORDENANZAS

REGULADORAS

Toda edificación a construir dentro de este polígono industrial, deberá cumplir las disposiciones, ordenanzas y normas vigentes, de carácter nacional, provincial o local, además de las particulares que más adelante se establecen.

El tipo de industria (industria de cobertura) que se establecerá en este Polígono, así como la situación de él dentro del ámbito de la provincia, han condicionado en gran parte la ordenación general y las dimensiones de las parcelas.

1. PARCELA MINIMA

Aun cuando la superficie de las parcelas es mayor, se establece como superficie de parcela mínima 1.500 metros cuadrados, a efectos de posibles segregaciones posteriores.

Es decir, una parcela no podrá segregarse en otras a menos que la menor de ellas cumpla la condición de parcela mínima.

Atendiendo a estas consideraciones se establece la siguiente diferenciación de parcelas:

- Parcelas hasta 3.000 m.² de superficie
- » de 3.000 m.² a 5.000 m.² de superficie
- » de 5.000 m.² en adelante.

2. USO DE LAS PARCELAS PREVISTAS

2-1.—Composición anterior de las parcelas, normas generales.

a) Edificios para naves de fabricación y almacenes. La superficie edificada en planta será como máximo del 60 por 100 de la superficie total de la parcela.

b) Bloques representativos: Serán los destinados a despachos, salas de recepción, conferencias, laboratorios, en general aquellos que no se dediquen a procesos de fabricación, pero dependientes administrativamente de la industria. La superficie en planta de estos edificios estará comprendida entre el 10 por 100 y el 20 por 100 de la superficie de las naves; este tanto por ciento se considera comprendido dentro del 60 por 100 del apartado a).

c) Volumen: El volumen máximo permitido dentro de cada parcela será de 6 m.³/m.². → 1,5 m.²/m.²

d) Espacios libres para aparcamiento: La superficie libre destinada a aparcamiento dentro de cada parcela no será inferior al 10 por 100 de la superficie destinada a naves.

e) Construcciones accesorias: Son las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias de

pósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que se justifiquen debidamente y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$, siendo h la altura del edificio más alto.

2-2.—Espacios comunes.

a) Espacios libres: Son las zonas verdes.

b) Centro comunales: Son zonas reservadas a edificios públicos (administrativos, comerciales, deportivos o culturales). Dichos centros son públicos, prohibiéndose construir cualquier edificación ajena a las necesidades del Polígono.

El uso comercial se reducirá a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales, estancos, venta de periódicos, farmacias...

3. ORDENACION DE TRAFICO

3-1.—Por las vías indicadas en el proyecto, ejecutadas por la administración del polígono, se permitirá el tráfico de toda clase de vehículos.

Los automóviles y camiones se detendrán en los espacios destinados a ese fin en los laterales de las vías de tráfico, respetándose las direcciones y sentido de tráfico de acuerdo con las indicaciones que se coloquen.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectuarán en el interior de las parcelas.

Quedará prohibido salirse de las calzadas para evitar roturas en las redes de agua. Los desperfectos correrán a cargo del que incumpla esta norma.

3-2.—Peatones.

Circularán por las zonas marcadas a este fin.

3-3.—Accesos a las parcelas.

Queda prohibido un único acceso para vehículos y peatones.

4. COMPOSICION Y ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES

4-1.—Edificación parcial de las parcelas.

Cuando el programa de edificaciones de una indus-

tría no precise construir la totalidad del área de la parcela, podrá ejecutarse una edificación parcial respetando los porcentajes señalados en el apartado núm. 2 de estas ordenanzas, así como las normas y prescripciones restantes.

4.2.—Composición de los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las parcelas respetarán íntegramente las alineaciones del plano de ordenación del presente proyecto, debiendo atenerse a las siguientes normas las edificaciones que se construyan dentro de las parcelas:

a) Los bloques representativos deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal retranqueada los metros mínimos que a continuación se indican:

5 metros para parcelas hasta 5.000 m.²

10 " " " superiores a 5.000 m.²

Únicamente se admitirá la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas cuando haya sido completado con ellas el frente principal de ellas, considerando este frente como el situado en la vía de acceso.

b) En aquellas industrias en las que el frente de fachada no quede cubierto con los edificios representativos, podrá completarse con naves de fabricación o almacenaje hasta la construcción total de la fachada, respetándose los retranqueos mínimos de fachada antes indicados.

c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes y ambos, su cuidado y mantenimiento, correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta ordenanza. Queda prohibido usar estos espacios libres como depósito de material, verdadero de desperdicios, y en general todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

4.3.—Soluciones de esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que constituyan la esquina, estarán a dejar libre como mínimo (al menos) en planta baja, el espacio que corresponda de retranqueo en las fachadas.

4.4.—Edificaciones de las parcelas.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de la parcela estarán obligadas a unos retranqueos laterales con los colindantes con arreglo a las siguientes normas:

Parcelas hasta 3.000 m.²: 3,00 metros.

" de 3.000 m.² a 5.000 m.²: 3,00 m.

" desde 5.000 m.²: 5,00 metros.

Los espacios de retranqueos laterales se podrán usar como vías de penetración para vehículos o peatones.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 50 centímetros de altura. La altura media de la cerca será de 2,00 metros, contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determinen. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro, entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de que proceda a la construcción de edificio.

En el caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercasen, lo hará la administración del Polígono, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que corresponda.

b) La altura máxima del bloque representativo construido en el frente de fachada será de 3 plantas, no autorizando áticos retranqueados.

La altura mínima de cada de las plantas será de 2,70 metros, y de 3,50 la máxima.

c) En el interior de las parcelas la altura de los edificios no tiene limitación.

d) Se permiten patios abiertos o cerrados; la dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél pueda inscribirse un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstos tengan huecos destinados a habitaciones o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reducido el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 m.

e) Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente. De acuerdo con las necesidades, se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie de 1/8 de la superficie útil del local.

f) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido utilizar los sótanos como local de trabajo.

4.5.—Estética de los edificios industriales.

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

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

Se permiten los revocos siempre que estén terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso,

los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

5. HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO

5.1.—*Condiciones de seguridad.*

Como protección del área de parcelas, será obligatorio instalar un hidratante cada 1.000 m.² edificios, teniendo cada parcela dos como mínimo.

5.2.—*Usos.*

Uso de industria: Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el decreto 30 de noviembre de 1961 (decreto 241. 4. 1961).

Uso de vivienda: Queda prohibido el uso de viviendas. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 40 m., ni superior a 150 m.

Uso de garaje: Se permite exclusivamente los destinados para los vehículos relacionados con la industria propietaria o propiedad del personal.

Uso de comercio: Se permite el uso de comercio con las restricciones impuestas en las Ordenanzas presentes.

Uso de oficinas: Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas 4 y 5.

Uso deportivo: Se permiten las instalaciones deportivas en las zonas que se señalan dentro del Polígono. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lúcrativos.

Uso público y cultural: Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lúcrativos.

5.3.—*Condiciones higiénicas.*

Residuos gaseosos: La cantidad máxima de polvo contenida en los gases y humos emanados de las industrias no excederán a 1,5 gr./m. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 300 kg./h. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases que sean nocivos.

Aguas residuales: Las materias de suspensión con-

tenidas en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mgr./litro. La D. B. O. (demanda bioquímica de oxígeno) en mgr./litro, será inferior a 40 mgr. de oxígeno disuelto, absorbido en 5 días a 18° C.

El nitrógeno expresado en N (NHA) no será superior a 10 y 15 mgr., por litro respectivamente. El afluyente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del Polígono, sin estación depuradora, el afluyente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros afluentes, pueden atender directamente o indirectamente el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El afluyente deberá tener su PH comprendido entre 5,5 y 8,5 excepcionalmente en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5. El afluyente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30° C., quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Queda prohibido los vertidos de compuestos cíclicos hidroxidados y sus derivados halógenos. Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores o coloración del agua cuando ésta puede ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

Ruidos: Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios medidos en el eje de las calle contiguas a la parcela industrial que se considere.

6. CONDICIONES GENERALES

Además de los preceptuados en las presentes Ordenanzas reguladoras, lo usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del trabajo (Orden de 31 de enero de 1941) y Reglamento de «ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS» de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) y Reglamento de Policía de aguas y sus cauces, y demás disposiciones complementarias.

Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, podrá reajustarse por las dependencias del Área Metropolitana del Ministerio de la Vivienda a propuesta del Ilmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, a las necesidades del caso concreto, si circunstancias especiales así lo demandasen.