

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO
POLICÍA LOCAL
“ORDENANZA REGULADORA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “BAYAS”
DE MIRANDA DE EBRO”

**ORDENANZA REGULADORA DEL POLÍGONO
INDUSTRIAL “BAYAS” DE MIRANDA DE EBRO.**

Aprobado por Excmo. Ayuntamiento
Pleno, de fecha Marzo de 1.986.

ARTICULO 1º : CATEGORÍA DE INDUSTRIA.

1ª.- Industria grande con superficie de parcela superior a 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

2ª.- Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m². Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.

3ª.- Industrias ligeras con superficie de parcela comprendida entre 500 y 3.000 m². Un único acceso y sin aparcamiento en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

ARTICULO 2º : SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m²., pudiendo el Servicio correspondiente de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo “SEPES” (sucesora del Instituto Nacional de Urbanización “INUR”) subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que proceden.

ARTICULO 3º : AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes ordenanzas.

ARTICULO 4º : COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS.

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

a) EDIFICIOS PARA NAVES DE FABRICACIÓN O ALMACENAJE.

La superficie a dedicar a estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes del presente artículo.

b) BLOQUES REPRESENTATIVOS.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO
POLICÍA LOCAL
“ORDENANZA REGULADORA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “BAYAS”
DE MIRANDA DE EBRO”

Comprenden 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 bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c) ESPACIOS LIBRES PARA APARCAMIENTOS.

La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas de estas normas las industrias pequeñas pertenecientes a la 3ª categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueo dispuesta en el Artículo 7º.

d) CONSTRUCCIONES ACCESORIAS.

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

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.

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

e) ESPACIOS AJARDINADOS.

Las superficies no afectadas por la edificación, aparcamientos o viario, deberán ajardinarse convenientemente para obtener el nivel estético más elevado posible.

ARTICULO 5º : ESPACIOS COMUNES.

Corresponden a:

a) ESPACIOS LIBRES

A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibido la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del Polígono.

b) CENTROS COMUNALES.

Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural. Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO
POLICÍA LOCAL
“ORDENANZA REGULADORA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “BAYAS”
DE MIRANDA DE EBRO”

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia y cafetería.

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

c) RED VIARIA.

Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

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

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezca a este fin.

ARTICULO 6º : EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas 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 cubrir el 30% en planta de los m². de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados del Artículo 4º. y a todas las normas y prescripciones de los restantes.

ARTICULO 7º : COMPOSICIONES DE LOS FRENTE DE FACHADA.

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso principal, dentro de la alineación establecida y con su fachada principal dando frente a dicho viario.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquean 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en las industrias de 1ª categoría, y 5 metros en las restantes.

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán en la calle secundaria, entendiéndose como tal la que no soporte el acceso principal, 5 metros excepto en calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de tres metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso principal.

- b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a los 5,00 metros y la edificación será continua.

- c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16,00 m. y máximo de 35 m. contados desde el límite de la parcela, en las de 1ª categoría. En las de 2ª y 3ª no será preciso este nuevo retranqueo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO
POLICÍA LOCAL
“ORDENANZA REGULADORA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “BAYAS”
DE MIRANDA DE EBRO”

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono y que se facilitará por la Oficina Técnica Municipal.

- d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o 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 los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

ARTICULO 8º : SOLUCIONES DE ESQUINA.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo -al menos en planta baja- el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva de los dos tramos rectos.

ARTICULO 9º : EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a la 3ª categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será de 5 m.

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

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializan con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 y 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

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

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes deberá justificar en el proyecto las diferencias

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO
POLICÍA LOCAL
“ORDENANZA REGULADORA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “BAYAS”
DE MIRANDA DE EBRO”

de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite con los que las diferencias de cota sea mayor de 1 m.

- b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.
- c) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m²., la altura y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m. y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m. En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

- d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.
- e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones viviendas o locales de trabajo.
- f) En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo 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 metros.

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 no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

- g) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

ARTICULO 10º : ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

- a) Se prohíben los elementos estilísticos.
- b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- d) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- e) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- f) 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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO
POLICÍA LOCAL
“ORDENANZA REGULADORA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “BAYAS”
DE MIRANDA DE EBRO”

atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

ARTICULO 11º : CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como protección del área de parcela deberá instalarse un hidrante cada 1.000 m³. edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

Igualmente se instalará como mínimo un pozo inundable para toma de agua del Servicio de Extinción de incendios, conforme a las características que por la Jefatura de dicho Servicio sean señaladas.

Dependiendo de las características específicas de las industrias a instalar, los Servicios Técnicos Municipales quedan facultados para regular las dotaciones antes indicadas, que en ningún caso serán inferiores a los mínimos indicados.

ARTICULO 12º : USOS.

a) USO DE INDUSTRIA_ Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto nº 2.414/1.961 de 30 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) USO DE VIVIENDA_ Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las determinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m². construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45, -m². ni superior a 150, - m².

En las industrias del grupo 1º, las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los Grupos 2º y 3º se podrán construir un máximo de 2 viviendas en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

c) USO DE GARAJES_ Se permite el uso de garajes.

d) USO DE COMERCIOS_ Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en el Artículo 5. apartado b)

e) USO DE OFICINAS_ Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en los Artículos 4º y 5º.

f) USO PÚBLICO Y CULTURAL_ Se permite la enseñanza dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida, con destino a los operarios industriales.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

ARTICULO 13º : CONDICIONES HIGIÉNICAS.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO
POLICÍA LOCAL
“ORDENANZA REGULADORA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “BAYAS”
DE MIRANDA DE EBRO”

- a) RESIDUOS GASEOSOS. La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

- b) AGUAS RESIDUALES. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días de 18º C.

El nitrógeno expresado en N y (NH⁴) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El afluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte a 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 de depuración- el afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes, pueden atentar, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El afluente 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 afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30º quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, cíclicos hidroxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

- c) RUIDOS. Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Además de lo preceptuado 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 del Trabajo (Orden de 31 de Enero de 1.940) y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1.961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias, así como cuantas disposiciones a nivel general o municipal sean de aplicación, o cuantas pudieran surgir posteriormente.

Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas podrá reajustarse por el S.E.P.E.S. a las necesidades de cada caso concreto si circunstancias especiales así lo demandaran, debiendo, en todo caso, dar cuenta al Ayuntamiento de tal reajuste.

ARTICULO 14º : PARCELAS ADJUDICADAS.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO
POLICÍA LOCAL
“ORDENANZA REGULADORA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “BAYAS”
DE MIRANDA DE EBRO”

Las parcelas serán indivisibles a efectos de propiedad, quedando prohibidas terminantemente las segregaciones o parcelaciones posteriores a su adjudicación.

**ANEXO DE ORDENANZAS REFERENTES A
LA MANZANA DE PARCELAS “NIDO”**

1.- Aparcamiento:

Según lo especificado en las Ordenanzas Reguladoras (10% sobre la superficie de fabricación y almacenaje).

2.- Determinaciones que se imponen en el Estudio de Detalle, sin modificar las contenidas en el Plan.

2.1.- Se respetan las alineaciones y retranqueos de manzana establecidos en el Plan.

2.2.- El retranqueo de la edificación en los frentes de parcelas, respecto a la linde con las vías interiores, que proporcionan acceso a las mismas, será de 10 metros, medidos perpendicularmente a dicha linde a excepción hecha de las parcelas R-19 y R-51 y aquellas situadas en las confluencias de vías, en las que por su especial configuración geométrica, la alineación de fachada será la determinada en el plano de ordenación y viales.

2.3.- Los aparcamientos se resuelven dentro de las zonas de retranqueo, en proporción a la zona edificable de fabricación y almacenaje y con una superficie mínima de 2,20 m. x 4,50 m. También se prevén aparcamientos en el exterior de las parcelas con las mismas dimensiones y en los lugares indicados en los planos.

2.4.- Se establece un retranqueo obligatorio de tres metros en el fondo de las nuevas parcelas.

2.5.- El perfil transversal de las vías interiores de acceso a las nuevas parcelas será de siete metros de calzada y dos cincuenta metros de acera a ambos lados.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
REGULADORAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BAYAS.**

Exteriormente a cada pabellón se dispondrá un hidrante de incendios en arqueta, con salida de 100 mm., por cada 3.000 m². de parcela, o por cada 1.000 m². de superficie construida.

Las medidas de protección interiores se adaptarán al tipo de industria que se establezca, debiéndose disponer en cualquier caso de una red de Bocas de Incendio Equipadas y de Extintores portátiles.