



Ayuntamiento de Calatayud

ARTÍCULO 191º.- ORDENANZA 9ª. INDUSTRIA EN GENERAL.

1.- CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección, si bien en zonas periféricas o, por sus características, se instalan en polígonos de uso exclusivo y específico .

1.2. Clasificación.

Se establecen los grados siguientes:

Grado 1º. Instalaciones en áreas cercanas a las de zonificación residencial y/o de servicios, incluidas en la estructura de la ciudad.

GRADO 2º. LA CHARLUCA.(SUBGRADOS A Y B)

GRADO 3º. MEDIAVEGA

Grado 4º. Junto a Cuadras de Esteras y Frente al cementerio

1.3. Tipología

Es la propia de instalaciones industriales, con naves de amplias dimensiones y una o dos plantas de altura, situándose posean los cuerpos de oficinas y otros usos, en los casos en que los poseen, en las crujías recayentes a la fachada principal, a la que dan el carácter representativo.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

2.1. Parcela mínima

Superficie mínima 250 m² con 10 metros de anchura mínima.

2.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas de manera gráfica en los planos correspondientes.

2.3. Retranqueos.



Ayuntamiento de Calatayud

En todos los grados: En parcelas iguales o menores de 1.000 m² y en actuaciones de naves adosadas "nido" podrán adosarse a linderos, necesitando de la previa tramitación de estudio de detalle, de ámbito mínimo una manzana completa. En parcelas superiores a 1.000 m², que no sean operaciones de naves adosadas de tipo "nido", la edificación se retranqueará 5 metros como mínimo en la alineación a viario, y otros 5 metros en el lindero posterior, en el caso de colindancia con otras parcelas industriales. El retranqueo será de 3 metros a los restantes linderos .

En todo caso cada industria deberá resolver dentro de su parcela las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehículos que precise, destinando a este fin el 10 % de la superficie de la parcela, excepto en el caso de la construcción de naves adosadas tipo "nido".

2.3.1. Soluciones en esquina.

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

2.4. Edificabilidad.

Grados 1º y 2º: 1,4 m²/m² sobre parcela neta edificable.
Grado 3º: 0,9 m²/m² sobre parcela neta edificable.
Grado 4º: 0,7 m²/m² sobre parcela neta edificable

2.5. Alturas.

Grados 1º, 3º y 4º: 2 plantas, 12 metros como máximo.

Grado 2º: 15 metros, en naves. 3 plantas, 12 metros, en otros usos como máximo.

Se excluyen de esta limitación de altura las construcciones especiales necesarias para el funcionamiento de la industria tales como chimeneas, silos, etc. que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad mediante el proyecto correspondiente.

2.6. Ocupación.

Se podrá ocupar, como máximo, el 90% de la superficie de la parcela neta industrial, respetando los retranqueos establecidos. En el caso de promociones de naves adosadas "nido", no será de aplicación esta limitación; previamente a la construcción deberá tramitarse estudio de detalle por manzana completa en que se justifique la solución adoptada, con la ordenación de volúmenes y parcelación propuestas; quedarán garantizados la iluminación y ventilación de los locales de trabajo y almacenaje, y la disposición de espacio suficiente para las operaciones de carga, descarga y aparcamiento sin afectar al funcionamiento del sistema viario.

3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.



Ayuntamiento de Calatayud

3.1. Composición y generalidades

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Título VIII de estas normas y, además, serán de aplicación las normas específicas siguientes:

Su composición será libre, con la condición de que tanto ésta, como el color, materiales y tratamiento de elementos aislados, no desentone del entorno urbano donde se ubique. Queda prohibido el falseamiento de materiales. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Los bloques representativos, laboratorios, oficinas, etc., deberán situarse en la fachada principal, dentro de la alineación establecida, respetando los retranqueos de la norma; Por necesidades compositivas, pueden plantearse nuevos retranqueos, ampliando los de la norma. Cuando el bloque representativo no llegue a ocupar todo el frente de la fachada principal, el cambio de tratamiento entre aquél y el edificio de nave industrial, se señalará con un nuevo retranqueo de 3 metros como mínimo.

Podrá rechazarse cualquier proyecto que el Ayuntamiento estime no reúne las debidas condiciones estéticas, ya en su conjunto o en alguna de sus partes, incluyendo como tales las muestras, rótulos, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio, indicando todas sus características definitorias: tamaño, materiales, color, etc. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

Las instalaciones sobre cubierta se mantendrán ocultas mediante pantalla u otros dispositivos arquitectónicos de calidad similar al del tratamiento de fachadas. Sobre la altura de cubierta podrán instalarse lucernarios, con una altura máxima de 3 metros sobre el elemento de cubierta.

3.2. Espacios libres de parcela.

Los como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, aquellos usos que puedan suponer un negativo efecto en la estética del conjunto o impedir su uso en casos de emergencia, bien por el Servicio de Incendios, bien por otros servicios, sanidad, espacios libres de las parcelas procedentes de los retranqueos obligatorios, sólo podrán destinarse a zonas verdes o aparcamientos de vehículos, debiendo arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de accesos o aparcamiento; en ningún caso pueden ser utilizados seguridad, ambulancias, etc. Su cuidado y mantenimiento será por cuenta de la propiedad.

3.3.- CERRAMIENTOS.

En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación oficial a la vía pública, se deberá construir un cerramiento a lo largo de la alineación conforme al art. 132 de estas normas. Cuando los accidentes del terreno acusen un desnivel igual o superior a 1 metro en puntos extremos, la cerca deberá escalonarse asegurando una altura mínima de 2 metros en el punto medio de cada tramo.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas, deberá correr por cuenta de la industria que se establezca en primer lugar, debiendo abonarle la colindante la parte proporcional que le corresponda, antes de autorizarle construcción alguna en su parcela.

Los cerramientos que den a calles cuya fachada opuesta no tenga usos industriales, podrán plantarse con setos de manera que favorezcan el aislamiento de la industria.

4.- CONDICIONES DE USO.

4.1.. Usos permitidos.



Ayuntamiento de Calatayud

4.1.1. **Uso principal:** Industria en general y almacenes.

Grado 1º : categorías 1ª a 4ª .

Grados 2º y 3º : En todas las categorías, a excepción de las clasificadas como nocivas y peligrosas por el R.A.M.I.N.P., que puedan producir efectos perjudiciales en el resto del polígono y que, en aplicación de su legislación específica, deban situarse de manera aislada en el territorio, guardando unas determinadas distancias a otros usos y actividades.

Grado 4º: En todas las categorías.

Usos compatibles

4.1.2. *Vivienda.* En parcelas de extensión superior a 5.000 m², permitida una vivienda por instalación, exclusivamente destinada al personal de vigilancia y/o conservación de las instalaciones, hasta un máximo de 150 m² de superficie.

4.2.3. *Comercial.* En todas sus categorías.

4.2.4. *Oficinas.* Exclusivamente las oficinas relacionadas directamente con la actividad principal.

4.2.5. *Productivo: artesanía y talleres.* En todas sus categorías.

4.2.6. *Garaje-aparcamiento.* En categorías 2ª a 6ª.

4.2.7. *Servicios del automóvil.* En categorías 1ª y 2ª. En categoría 3ª, se permite su instalación si es complementaria de actividades encaminadas al tratamiento de los vehículos usados, y siempre que se proteja visualmente el depósito con una banda perimetral de 12 metros de anchura plantada de arbolado espeso que la proteja de vistas.

4.2.8. *Sanitario.* En categoría 5ª.

4.2.9. *Asistencial.* Sólo en instalaciones directamente vinculadas con el uso principal.

4.2.10. *Social.* En categoría 4ª limitadas al servicio del uso principal, salvo en el subgrado B, donde se admite el uso social en todas sus categorías.

4.2.11. *Docente.* En categorías 1ª y 2ª, en especial relacionados con la actividad de las industrias: centros de formación profesional e investigación.

4.2.12. *Religioso.* En categoría 3ª.

4.2.13. *Deportivo.* En categoría 5ª, al servicio de los usuarios de las instalaciones industriales y que no constituyan espectáculo.

4.2.14. *Servicios públicos.* En todas sus categorías.

4.1.15. *Instalaciones especiales.* En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

5. OTRAS CONDICIONES.

5.1. Protección del medio ambiente.

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto medio-ambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria por sí o través de medidas correctoras, con el medio urbano en el que queda englobada.



Ayuntamiento de Calatayud

En cuanto a los vertidos, humos y olores, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

5.2. Tratamiento de zonas marginales anexas al viario.

Fundamentalmente se destinarán a espacio libres, aunque se admite cualquier uso relacionado con las infraestructuras, como por ejemplo, centros de transformación, en situación de sótano.

5.3. Seguridad.

Para protección de las parcelas, será obligatoria la instalación de un hidrante cada 2.000 m² o 10.000 m³ de edificación, debiendo contar con 1 unidad por parcela o cada 10.000 m² de parcela neta industrial.