

## Comprobaciones previas a la hora de escoger una nave industrial

- Usos permitidos. Las ordenanzas municipales establecen mediante sus instrumentos de ordenación del suelo unas condiciones generales de uso:
  1. Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca sobre ellos.
  2. Los usos se dividen en permitidos y tolerados en base a su adecuación a cada sector de suelo y los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.
  3. La compatibilidad de uso se establece en cada Ordenanza debiéndose cumplir en todo caso las Normas Generales de Usos del Plan General del término municipal.
  
- Realización de un Proyecto Técnico firmado por técnico competente que justifique el cumplimiento de la normativa vigente (Normativa urbanística, Normas constructivas, Instalaciones contra incendios, Instalaciones específicas, etc.), todo ello dependiendo de la actividad que se vaya a desarrollar.
  
- Comprobar las instalaciones básicas que nos permiten facilidades para el cumplimiento de la normativa contra incendios (Artículo 11 CTE).
  - Longitud de evacuación.  
En general, la longitud de los recorridos de evacuación desde su origen hasta la salida no debe exceder los 25 m. Dependiendo este punto de diversos factores según el uso, ocupación, número de salidas, número de plantas, etc.
  - Composición de los muros medianeros, que son los que constituyen la separación entre distintos usuarios delimitando un sector de incendios.  
La resistencia al fuego mínima que deben poseer dependerá de distintos factores (materiales a almacenar, actividad que se desarrolle dentro de la nave, configuración del edificio, etc.). Un muro de bloque sin revestir puede no cumplir los requisitos mínimos. Si este mismo muro se encuentra revestido (mediante enfoscado o guarnecido) aumenta notablemente sus prestaciones.
  - Posesión de acometida propia (ahorra costes importantes, permisos de conexión y ocupación de calzada, molestias).
  - La detección, control y extinción de incendios depende directamente de la actividad a desarrollar. Debiendo estar adaptada al sistema de trabajo de la empresa (distribución de almacenaje, maquinaria, viales internos de recorrido, etc.). Siendo complicado que una instalación existente se adecúe perfectamente a cada necesidad.

Artículo 11. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI)

1 El objetivo del requisito básico "Seguridad en caso de incendio" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2 Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

3 El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales", en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación. (1)

11.1 Exigencia básica SI 1 - Propagación interior

Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

11.2 Exigencia básica SI 2 - Propagación exterior

Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto en el edificio considerado como a otros edificios.

11.3 Exigencia básica SI 3 – Evacuación de ocupantes

El edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

11.4 Exigencia básica SI 4 - Instalaciones de protección contra incendios

El edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

11.5 Exigencia básica SI 5 - Intervención de bomberos

Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

- Durabilidad. Invertir en materiales duraderos que conserven sus cualidades y apariencia estética frente al paso de las inclemencias del tiempo.
- Ahorro energético. Una buena luminosidad y un buen aislamiento permitirán, junto con buenas prácticas, el ahorro de costes en energía que pronto amortizarán la inversión. El documento básico HE del CTE (Ahorro de Energía) regula entre sus apartados la Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación y la Limitación de demanda energética.
- Orden y espacios abiertos. La organización general del polígono en que se ubique, ahorra tiempos, y explicaciones a los nuevos visitantes, lo que transmite una sensación de organización y orden.
- Posibilidades de ampliación. Las necesidades de espacio que necesitamos hoy, pueden no ser suficientes en un futuro. Contemplar posibilidad de ampliación de superficie.
- Buenas comunicaciones: ahorra tiempo y costes.
- Equipamiento y servicio de los que dispone. Cuanto más equipamiento disponga, y más fácil sea incluir ampliaciones, menor será la inversión tanto a corto como a largo plazo.
- Comprobar la existencia de acometidas de servicios como electricidad, agua, telecomunicaciones, gas, etc.
- Instalaciones básicas como la electricidad puede implicar desembolsos importantes en caso de refuerzos de líneas, ampliación de potencias, cuadros eléctricos...