

**ORDENANZAS REGULADORAS**  
**Polígono Industrial "Guadiel 1ª FASE"**

- I. **CATEGORÍA DE INDUSTRIA**
- II. **SEGREGACIÓN DE PARCELAS**
- III. **AGRUPACIÓN DE PARCELAS**
- IV. **COMPOSICIÓN DE PARCELAS**
- V. **ESPACIOS COMUNES**
- VI. **EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS**
- VII. **COMPOSICIONES DE LOS FRENTES DE LA FACHADA**
- VIII. **SOLUCIONES DE ESQUINA**
- IX. **EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS**
- X. **ESTETICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES**
- XI. **CONDICIONES DE SEGURIDAD**
- XII. **USOS**
- XIII. **CONDICIONES HIGIENICAS**
- XIV. **CONDICIONES GENERALES**

**CATEGORIA DE INDUSTRIA.**

- I. Industria grande con superficie de parcela superiores a 7000m<sup>2</sup> posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.
- II. Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3000 y 7000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.
- III. Industrias ligeras con superficie de parcelas comprendida entre 500 y 3000 m<sup>2</sup>. un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus limites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

**SEGREGACIÓN DE PARCELAS**

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m<sup>2</sup> pudiendo el Servicio correspondiente del Instituto subdividir parcela, respetando la limitación anterior y la categoría de la que proceden.

**AGRUPACIÓN DE PARCELAS**

Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

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

## COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

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

- A. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- B. Bloques representativos.
- C. Espacios libres para aparcamientos.
- D. Construcciones accesorias.

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado B) y siguientes de la siguiente Ordenanza.

b) Bloques representativos.

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.

c) Espacios libres para aparcamiento.

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

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

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

## ESPACIOS COMUNIES.

Corresponde a:

- a) Espacios libres
- b) Centros comunales
- c) Red viaria.

a) Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida 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.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y 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 establezcan con este fin.

#### **EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.**

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industrias, no sea necesaria 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 cubrir el 30% en planta, de los m<sup>2</sup>, 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 de la Ordenanza 4ª y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

#### **COMPOSICIONES DE LOS FRENTES DE LA 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 a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

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

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquen 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.

- b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubiertos 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 halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16,00 y máximo de 35 metros constados desde el límite de la parcela, en las de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

- d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamiento, 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.

## SOLUCIONES DE ESQUINA

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de cuales que se cruzan, las edificaciones que constituyen 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.

## 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 estos 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 III 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 metros.

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 materializarán con cerca topo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfnas y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0'02 y 0'50 m. de altura media total de la cerca deberá ser de 2m., 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 establezcan, debiendo abonarse 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 costas 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 propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite con los que la diferencia de cota sea mayor a 1 metro.

- b) en el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entere si, 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 15000 m<sup>2</sup>, la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15m. y a 25m 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 2'50m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0'50m. 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 son tiene limitación.
- e) Se permiten patios abiertos o cerrado. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél 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 vivienda o locales de trabajo.

En caso que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios puedan 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.

- f) 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 a 1/8 de la superficie útil del local.

- g) se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos cuando se justifiquen debidamente.

## ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES

- a) Se prohíben los elementos estilísticos.
- b) Se admite los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- c) Que prohibido el falseamiento de 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 parámetros 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 parámetros 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 toso momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

## CONDICIONES DE SEGURIDAD

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1000m<sup>3</sup> Edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

## USOS

- a) Usos de industria: Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961)
- b) Usos de viviendas: Queda prohibido el uso de vivienda.

Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300m<sup>2</sup> construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m<sup>2</sup> ni superior a 150m<sup>2</sup>.

En las industrias del grupo I, 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 II III 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 la ordenanza 5<sup>a</sup> apartado b)
- e) Uso de oficinas: Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las ordenanzas 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- f) 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 lucrativos.

- g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

## CONDICIONES HIGIÉNICAS

- 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 50kg. 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 a 18°C.

El nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El afluyente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte a peces, aguas abajo del punto de vertido.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono -sin estación de depuración- el afluyente 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 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.

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

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

- c) Ruidos: Se permiten ruidos siempre que se sobrepasen los 55 decibelios medidos estos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

## CONDICIONES GENERALES

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 la Seguridad e Higiene en el Trabajo (Orden de 31 de enero de 1940) y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas podrá reajustarse por el Instituto Nacional de Urbanización a las necesidades de cada caso concreto si circunstancias especiales así lo demandarán.