



ORDENANZAS REGULADORAS

1ª. - CATEGORIA DE INDUSTRIA

- I) Industria grande con superficie de parcela superiores a 7.000 m<sup>2</sup>. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.
- II) Industria media con superficie de parcela = comprendida entre 3.000 y 7.000 m<sup>2</sup>. Un = único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.
- III) Industrias ligeras con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

2ª. - SEGREGACION DE PARCELAS

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

3ª. -AGRUPACION 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.

4ª. -COMPOSICION DE LAS PARCELAS

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes 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 presente 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.

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 al macenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas de esta norma las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueo dispuesta en la Ordenanza nº 7.

- 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  $H + 1,5 h$ , siendo  $h$  la altura del edificio vecino más alto.

Corresponden a:

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

## 5ª. - ESPACIOS COMUNES. -



- b) Centros comunales. - Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativos, 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 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 establezcan a este fin.

6ª. - EDIFICACION PARCIAL DE PARCELAS.

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industrias, no sea necesario 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 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.

7ª. - COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADA.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Plano de Urbanización del Proyecto del polígono, ateniéndose a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubi-



carse 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 la alineación prevista en las industrias de I) categoría y 5,00 metros en las restantes.

Las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones, representativa o industrial se retranquearán en la no representativa, 5, - metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de 3 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 cubierto más de los  $2/3$  del frente.

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

- c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación ó almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 6,00 metros y máximo de 25 mts. contados desde la alineación establecida, en las parcelas de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, la alineación 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 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 ó, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.



8a. - 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 firmado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva con los dos tramos rectos.

9a. - EDIFICACION DE LAS PARCELAS

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo o lateral mínimo de 3,00 metros. = Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificación deberán retranquearse posteriormente 5,00 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.

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

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas == practicables diáfanas y altura de 2,00 mts.

CERRAMIENTOS

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamente macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total 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 determine. = Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 metros 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 abonarla la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.



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 m<sup>2</sup>. de altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15,00 m. y a 25,00 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 vivideras o locales de trabajo.

En caso de 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 4,00 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 super



ficie 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.

10<sup>a</sup>. - ESTETICA 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 atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables- en todo momento- de su buen estado y conservación.

11<sup>a</sup>. - CONDICIONES DE SEGURIDAD:

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m<sup>3</sup>. edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

12<sup>a</sup>. - USOS

- a) Uso de industria. - Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2.414/1961).
- b) Uso 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 300 m<sup>2</sup>. construídos de vivienda por cada hectárea de terreno, como =

máximo. La superficie construída total destinada a cada vivienda no será inferior a 45, - m<sup>2</sup>. ni superior a 150,00 m<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 y 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.

### 13<sup>a</sup>. -CONDICIONES HIGIENICAS

- 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 contenidas en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

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

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

El efluente 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 afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles = de perjudicar las tuberías de la red, así como materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes, pueden atentar, directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

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

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados 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 los ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios, medidos es tos en el eje de las calles contiguas a la parce la industrial que se considere.

#### 14<sup>a</sup>. -CONDICIONES GENERALES

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatorias, 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 1940) y Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.



**MINISTERIO DE LA VIVIENDA**  
**INSTITUTO NACIONAL DE URBANIZACION**

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

Madrid,  
**EL DIRECTOR-GERENTE,**