

**B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

**NORMAS  
URBANISTICAS**

# NORMAS URBANÍSTICAS

## 1.1 GENERALIDADES Y DEFINICIONES

### **Artículo 1** Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del sector de suelo urbanizable correspondiente al Parque Tecnológico Empresarial de Caudete.

### **Artículo 2** Obligatoriedad

El contenido de estas ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro de su ámbito de aplicación.

### **Artículo 3** Definiciones

Los diferentes índices y parámetros urbanísticos contenidos en este Plan Parcial (altura máxima, edificabilidad de parcela, coeficiente de ocupación, etc.) se interpretarán de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Caudete.

## 1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el sector y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

### 1.2.1 Calificación y condiciones de uso del suelo

#### **Artículo 4** Zonas y sistemas

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

Edificación Industrial  
Red viaria  
Zonas verdes de uso y dominio público  
Equipamiento dotacional público

#### **Artículo 5** Uso dominante del sector.

El uso dominante del sector es el industrial, entendiéndose por tal el conjunto de actividades que tienen como finalidad la elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos y servicios. Se permiten todas las categorías de estos usos establecidas en el planeamiento vigente.

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubierto, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso industrial.

#### **Artículo 6** Usos compatibles con el dominante

Se consideran compatibles con el uso dominante aquellas actividades que no siendo específicamente industriales complementen tal actividad y no supongan un conflicto para con la misma. De entre ellas podemos destacar las siguientes:

\* Vivienda unifamiliar, cuando se encuentre anexa a la industria y/o instalación terciaria relacionada en el presente artículo, siendo destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación. La superficie de la vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup>, debiendo constituir un sector de incendio respecto a la industria, contar con acceso independiente y con aislamiento adecuado respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva y peligrosa.

\* Hostelería y restauración, en todas las categorías de estos usos establecidas en el planeamiento vigente.

\* Oficinas financieras, bancos, seguros, comerciales y servicios profesionales y técnicos, en todas las categorías de estos usos establecidas en el planeamiento vigente.

\* Terciario, en todas las categorías de este uso establecidas en el planeamiento vigente.

#### **Artículo 7** Usos prohibidos

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los apartados anteriores.

También quedan excluidas las industrias definidas como de alto grado de peligrosidad recogidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 21 14/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando recogidas en el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de Organismo competente, en el que se indicará las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, que permitan su emplazamiento dentro del polígono.

En cualquier caso, se prohíbe la instalación en el polígono industrial de industrias peligrosas cuya clasificación se base en la fabricación o manipulación de explosivos y las relacionadas con el empleo de energía nuclear o material radioactivo.

### 1.2.2 Estudios de Detalle

#### **Artículo 8** Generalidades

Cuando se pretenda introducir la tipología de naves entre medianeras en una manzana donde ya existan, o no, naves aisladas, será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes y ofrezca solución a las medianeras vistas. Asimismo será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalles para introducir la tipología de edificación en hilera o entre medianeras en manzanas completas.

Asimismo, cabe el Estudio de Detalle al objeto de aumentar la altura máxima edificable por necesidades de proceso o almacenamiento y en los supuestos previstos en el artículo 26 de la LRAU.

El ámbito mínimo para la redacción de un Estudio de Detalle será el de una manzana completa.

Se podrá introducir la tipología de edificación entre medianeras en las manzanas en las que todas sus parcelas estén sin edificar o en manzanas parcialmente edificadas.

No resultará necesario que la tipología de edificación entre medianeras se extienda a toda la manzana completa, pero sí deberá prever una solución adecuada de integración de ambas tipologías y garantizar que no se generarán medianeras vistas.

Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales y suelos dotacionales que precise sin alterar el destino global del suelo ni aumentar el aprovechamiento urbanístico fijados en esta homologación.

### 1.2.3 Parcelaciones

#### **Artículo 9** Generalidades

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

#### **Artículo 10** Tipos de parcela industrial

Se establecen tres tipos de parcelas:

a) Parcela de industria entre medianeras, con superficie de terreno mínima de 1500 m<sup>2</sup>.

La dimensión mínima del frente de parcela será de 15 m.

b) Parcela de industria aislada, con una superficie de terreno igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

La dimensión mínima del frente de parcela será de 40 m.

c) Parcela de uso terciario, con una superficie de terreno mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

La dimensión mínima del frente de parcela será de 30 m.

#### **Artículo 11** Segregación de parcelas

Una vez conformada la parcelación, se permite la segregación de parcelas cuando la superficie de las resultantes sea superior a la mínima establecida

En cualquier caso se aplicarán a las parcelas resultantes los parámetros de ocupación y edificabilidad de la parcela original, no pudiendo superarlos bajo ningún concepto. Asimismo, se mantendrán los retranqueos frontal y trasero de la parcela original, quedando el resto de las condiciones de edificación y volumen definidas en función del tamaño de las nuevas parcelas.

Todas tendrán contacto directo con la vía pública en un frente no inferior al exigido por estas Ordenanzas en función de las nuevas superficies.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización (acometidas a las redes, modificaciones en las aceras para paso de vehículos, etc.) se ejecutarán previa o simultáneamente a la construcción de la parcela por cuenta del solicitante de la licencia correspondiente.

#### **Artículo 12** División horizontal de la propiedad de naves

En las parcelas de uso industrial, tanto las construidas parcialmente como las no edificadas, para las que se proponga o prevea división horizontal de la propiedad, a efectos del aprovechamiento materializado, la superficie a considerar será la máxima.

La división de estas naves deberá cumplir las siguientes condiciones:

\*Todo el suelo de la parcela constituirá elemento común de la misma, en régimen de proindiviso en proporción a los componentes (vuelo) de la propiedad horizontal (que constituirán los elementos privativos). Se permitirá la consideración del subsuelo relativo a sótano y semisótano –con las condiciones establecidas en estas Normas- como anejo privativo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal. Junto con la declaración de obra nueva se formulará escritura de División Horizontal que recogerá estas determinaciones.

\*Las distintas unidades contarán con acceso independiente.

\*Cuando se establezcan calles de circulación interior su anchura mínima será de 10 m. en las de un solo sentido y 12 m. en las de doble sentido.

\*Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza.

\*No podrán existir más accesos desde la vía pública ni más vados que los que correspondan a razón de uno por cada 15 m. de fachada, estando limitada su anchura a un máximo de 5 m. Se podrá ampliar la anchura del vado a razón de un metro por cada 5 metros adicionales de fachada a contar desde el mínimo establecido.

\*La solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.

#### 1.2.4. Proyectos de Urbanización

##### **Artículo 13** Generalidades

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el art. 34 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, así como al cumplimiento de las condiciones impuestas en las Normas Subsidiarias de Caudete.

En todo caso, el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle cada Unidad de Actuación deberá sujetarse a las siguientes normas:

##### Condiciones de dotación

1.- Son aquellas que regulan las exigencias que deben reunir las dotaciones y servicios de la edificación para posibilitar y favorecer la función o actividad que en ella se desarrolla.

Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica e instalación de evacuación de aguas residuales y de aguas pluviales, asimismo dispondrá de acometida de instalación de telefonía.

2.- El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de suministro público ubicada en acera, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red en la propia acera.

El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo, según las “Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua”, en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

La independencia de fluido quedará asegurada, impidiéndose la mezcla con aguas residuales o de origen distinto al previsto.

Quedará asegurada asimismo la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas, para facilitar su mantenimiento.

3.- El suministro de energía eléctrica se realizará mediante conexión a la red pública, conforme a la reglamentación específica.

La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, etc.. Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda conectar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

El trazado de la instalación eléctrica será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, siendo independientes las derivaciones individuales.

Todos los edificios contarán con instalación general de puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

4.- Los vertidos de aguas residuales a la red general de alcantarillado se someterán a los preceptos contenidos en la “Ordenanza Reguladora de Vertidos a la Red de Alcantarillado” del municipio de Caudete.

Respecto a la conexión de las aguas residuales a la red general de alcantarillado estará en función de las características físico-químicas de las mismas y de las especificaciones de la estación depuradora municipal de manera que se exigirá un sistema de depuración previa cuando dichas aguas residuales no alcancen unos niveles admisibles, según marca la citada ordenanza.

La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de los locales, ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pié de bajante o, en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colecciones horizontales.

5.- La evacuación de aguas pluviales recogidas en las cubiertas de las edificaciones se realizará mediante canalizaciones a través de bajantes con vertido obligatorio a la red general de alcantarillado.

Podrá autorizarse también el vertido libre al terreno en la propia parcela si la ocupación de la misma por la edificación, incluida la subterránea, no excediera del 60%, bajo autorización expresa del Ayuntamiento.

6.- La evacuación de humos y gases procedentes de combustiones u otros procesos físicos o químicos se realizará a través de chimenea o conducto, quedando prohibido realizar salida libre de humos, aunque pudiera tener un carácter provisional, por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos de ventilación y chimeneas sobrepasarán el nivel de cubierta en, al menos, 1'10 m., si no hubiera obstrucciones en un radio de 8 m; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto, conforme a la Norma NTE-ISV.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fueren precisas cuando se constate que una salida de humos y/o gases cause perjuicio al vecindario o al medio ambiente.

7.- La instalación de telefonía será obligatoria en todo edificio que disponga de más de un local, debiendo estar comunicado cada local con el exterior.

Las canalizaciones de todas las instalaciones discurrirán por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas.

8.- En todo momento el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime oportuno con el fin de minimizar los impactos medio-ambientales y sanitarios.

### 1.3 *NORMAS DE LA EDIFICACIÓN*

#### 1.3.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

##### **Artículo 14** Licencias

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en las Normas Subsidiarias de Caudete.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

##### **Artículo 15** Acceso a parcelas

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m, salvo en aquellos supuestos que se cumpla con las condiciones establecidas en el art. 12. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

##### **Artículo 16** Niveles y rampas

Se permitirá el acceso mediante superficies inclinadas cuyas pendientes estén incluidas en el rango  $\pm 10\%$ , entendiéndose como tales aquellas rectas que, perteneciendo a dicha superficie, tienen su origen en el lindero frontal a nivel de acera y son perpendiculares a él.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %. Antes de su conexión a vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

##### **Artículo 17** Construcciones en parcelas

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales de la Actuación, que se ocasione como consecuencia de las obras citadas, deberá quedar subsanado de forma inmediata por el propietario de la parcela, según criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento o la entidad gestora.

##### **Artículo 18** Aparcamientos en el ámbito del Sector

El número total de plazas de aparcamiento será como mínimo de 1 plaza en parcela privada por cada 150 m<sup>2</sup> construidos. El número de aparcamientos en suelo dotacional público será el 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Las plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50.

##### **Artículo 19** Aparcamientos en vía pública

Se conformarán aparcamientos en cordón o batería, debiendo observarse el mínimo del 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.



**Artículo 20**    Aparcamiento en el interior de las parcelas.

El número mínimo obligatorio de plazas de aparcamiento a situar en cada parcela industrial será a razón de 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

En las parcelas cuyo uso sea terciario no se instalarán superficies comerciales si no cumplen una dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup>.

En dichas parcelas será preceptiva, acompañando a los proyectos de edificación, la presentación de un estudio de carga y descarga.

Las parcelas destinadas a equipamiento situarán en su interior un mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción de la superficie máxima edificable de la parcela.

1.3.2    **Condiciones de la edificación**

**Artículo 21**    Cerramientos de parcela

En función de la orografía del terreno original y de las cotas de los viales definitivos de la urbanización, podrán realizarse movimientos de tierra en el interior de parcela destinados a la consecución de una explanada horizontal, siempre y cuando en el límite de parcela con la vía pública no aparezcan muros de más de 2 m de altura. Asimismo, la elevación de cota de parcela no podrá generar muros de más de 2,0 m de altura en los lindes interiores de parcela. Estas plataformas no permitirán que la edificación supere la altura máxima permitida en estas normas respecto a vial, en ninguna de sus fachadas.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras objeto de retranqueos (tipología aislada) se materializarán con un cerramiento tipo que se fije para el polígono, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento de Caudete, pudiendo éste diferenciar entre cerramientos de avenidas ajardinadas y resto de viales si lo considerase adecuado.

Las vallas exteriores de las instalaciones industriales se ajustarán a la alineación oficial. Estas vallas dispondrán de un basamento opaco (hormigón, bloque, ladrillo, etc...) con una altura máxima de 0'60 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'00 metros será de materiales permeables visualmente al 90 % (rejas, mallazos, cristal, etc...).

Cada propietario deberá pavimentar a su cargo la zona de acera correspondiente a todas sus fachadas, en la anchura que no la encuentre pavimentada. Para ello deberá seguir las indicaciones del Ayuntamiento de Caudete, y realiza la pavimentación a la vez que la construcción de la edificación y previa a la puesta en marcha. El objeto es disponer por parte del propietario de los servicios a los que debe acometer a pie de parcela en el frente que se le indique de acuerdo con el proyecto de urbanización, para no tener que realizar demoliciones en las aceras.

**Artículo 22**    Ordenación de edificios dentro de la misma parcela

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m. entre edificios con fachadas a vías principales y de 3,00 m. entre edificios con fachadas a vías interiores de parcelas.

**Artículo 23**    Patios

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de la

edificaciones, si éstas tienen locales habitables o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes, con un mínimo de tres metros.

#### **Artículo 24** Semisótanos y sótanos

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a lugares de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, pero en ningún caso podrán ser destinados a locales de trabajo.

#### **Artículo 25** Cubiertas

Se prohíbe la utilización de materiales reflectantes en cubiertas.

#### 1.3.3 Condiciones de volumen

#### **Artículo 26** Ocupación sobre parcela

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no pudiendo superar en ningún caso el porcentaje máximo fijado en las Normas particulares de cada tipología edificatoria.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta se realizará de acuerdo a los criterios contenidos en las Normas Subsidiarias de Caudete, para cada tipología edificatoria.

#### **Artículo 27** Edificabilidad

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad, determinado por las Normas particulares según la zona, a la superficie total de la parcela.

El cómputo de edificabilidad se realizará de acuerdo a los criterios contenidos en las Normas Subsidiarias de Caudete, para cada tipología edificatoria.

#### 1.3.4 Condiciones higiénicas

#### **Artículo 28** Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (B.O.E. diciembre de 26 de diciembre de 1972) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (B.O.E. 22 de abril de 1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias, y a lo especificado al respecto en él.

#### **Artículo 29** Aguas residuales

Se exige la conexión directa de la salida de las aguas fecales y residuales industriales al colector de la actuación.

Cuando, para cumplir las condiciones exigidas al efluente, sea necesario un pretratamiento, éste se instalará dentro de la parcela y el efluente será vertido al colector.

Se prohíbe terminantemente el uso de pozos y zanjas filtrantes como método para eliminar efluentes.

Ninguna persona física o jurídica no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector alguno, sin la correspondiente autorización escrita por parte del Ayuntamiento; todos los gastos derivados de la instalación y conexionado de un colector correrán a cargo del propietario.

Las condiciones que se han de establecer para las aguas residuales industriales previa a su vertido a la red de saneamiento general serán las establecidas en la **“Ordenanza de vertidos a la red de alcantarillado”** aprobada por el Ayuntamiento de Caudete.

Los propietarios mantendrán expedito el acceso a los registros del alcantarillado que individualmente y con carácter previo a la evacuación a la red de alcantarillado deberán ejecutar, a fin de que pueda realizarse la observación, medidas, toma de muestras, examen de vertidos y cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza.

En todo caso, será de cumplimiento toda la Normativa legal que, al efecto, sea vigente en el momento de concesión de Licencia y en el desarrollo posterior de la actividad de la empresa.

### **Artículo 30** Aguas pluviales

Las aguas pluviales de cada parcela se recogerán separadas de las aguas residuales, disponiendo cada parcela de una acometida a la red de aguas pluviales del sector.

### **Artículo 31** Ruidos

El nivel de ruido exterior permitido en el Polígono Industrial se ajustará a la **“Ordenanza municipal sobre prevención de la contaminación acústica”** aprobada por el Ayuntamiento de Caudete.

### **Artículo 32** Residuos sólidos

La recogida de residuos sólido se regulará mediante la **“Ordenanza municipal de higiene urbana”**.

### **Artículo 33** Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

\*Ley de Prevención de Riesgos Laborales, de 8 de noviembre de 1995, así como todas aquellas disposiciones complementarias que sobre esta materia se encuentren vigentes.

\*Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 21 14/196 I).

\*Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos de las disposiciones citadas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

Las actividades industriales dimensionarán sus locales de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas.

La altura mínima libre será de 3'00 m. Las zonas dedicadas a actividades administrativas tendrán una altura libre mínima de 2'50 m.

La dotación de servicios sanitarios será, como mínimo, de un lavabo, retrete y ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción.

Las actividades de producción industrial y almacenaje deberán realizar las operaciones de carga y descarga en el interior del establecimiento. A tal fin deberán disponer de las plazas necesarias para realizar estas operaciones, que, como mínimo, será de una plaza de dimensiones suficientes para un vehículo industrial.

Las actividades industriales cumplirán las exigencias mínimas respecto a iluminación, ventilación, emisiones aéreas de sustancias contaminantes, ruidos y olores de acuerdo a la legislación vigente.

Los residuos sólidos procedentes de la actividad industrial no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, deberán ser almacenados transitoriamente, recogidos, trasladados y depositados o destruidos por cuenta del titular de la actividad, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

#### 1.3.5 Condiciones de seguridad

##### **Artículo 34** Instalaciones de protección contra el fuego

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI/96, Reglamento de protección contra incendios, Reglamento de protección contra incendios en establecimientos industriales, Ley de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En este sentido, cada parcela dispondrá de acometida independiente a la red general para suministro a la red de incendios interior. Asimismo, cada propietario deberá instalar los medios necesarios para cumplir la reglamentación vigente, independientemente de la presión y caudal disponibles en cada parcela.

#### 1.3.6. Condiciones estéticas

##### **Artículo 35** Generalidades

Se prohíbe en cualquier fachada de una edificación el uso de materiales deleznable u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo y no acordes con las normas del buen construir.

Las empresas titulares quedarán obligadas al buen mantenimiento y conservación de los materiales exteriores.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.

**Las edificaciones con frente a las avenidas con mediana central ajardinada**, deberán cumplir un elevado estándar de acabado en las fachadas recayentes a las citadas avenidas, procurando ubicar en ellas las actividades comerciales inherentes a las industrias (expositores, oficinas, etc.). Para ello, **deberán ejecutar dichas fachadas con materiales nobles y al menos el 40% de las mismas con acabados en vidrio de adecuado diseño estético**. No se autorizarán los hastiales recayentes a la misma que, en su caso, deberán quedar ocultos.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación en los frentes a calle o visibles desde la misma, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamientos convenientemente pavimentados, no pudiéndose en ningún caso destinarse a depósito de material.

En los cerramientos de parcela de lindero exteriores, se recomienda la utilización de especies vegetales de baja altura (setos). Se permitirá cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento con una base maciza máxima de 0,60 m. de altura, siendo el resto permeable visualmente.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Los rótulos deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria:

\*Señales de localización: Compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.

#### 1.4 *NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA*

##### **Artículo 36** Red viaria

Condiciones de edificación:

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de volumen:

No se admite ningún volumen, salvo el derivado de aquellos elementos propios de las redes de servicio que deban localizarse en esta zona, siempre y cuando no impidan o desvirtúen su uso característico.

Condiciones de uso:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.

- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dentro de la sección viaria se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las redes de servicio.

##### **Artículo 37** Espacios Libres

a) Zonas verdes de dominio público.

Estos espacios se destinarán a esparcimiento y recreo.

Queda prohibida la edificación sobre estas zonas, si bien se permitirá el paso de instalaciones correspondientes a las redes de servicio.

En este sentido, se autoriza la instalación de elementos productores de energía eléctrica en las zonas verdes, previo convenio con el Ayuntamiento de Caudete, al objeto de realizar ensayos y pruebas sobre prototipos y nuevos elementos.

b) Espacios libres de dominio privado.

Son los resultantes de los retranqueos a linderos, en el interior de las parcelas.

Condiciones de edificación:

Sólo se permitirá la construcción de los siguientes elementos:

\*Parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.

\*Equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc. En cualquier caso, esta superficie no podrá mermar la destinada a aparcamiento.

Condiciones de uso:

Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

**Artículo 38** Parcelas con edificación Industrial

**1) Condiciones generales**

\* Composición de parcelas

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes elementos de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.  
La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación siempre que, en cualquier caso, se cumplan los retranqueos mínimos señalados y se respeten las reservas establecidas para aparcamientos dentro de la parcela así como la edificabilidad máxima.
- b) Espacios libres para aparcamiento.  
La superficie libre destinada a plazas de aparcamiento previstas dentro de cada parcela será suficiente para albergar las plazas de aparcamiento que le correspondan a razón de 1 por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados. En las parcelas cuyo uso sea terciario no se instalarán superficies comerciales si no cumplen una dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup>.
- c) Construcciones accesorias  
Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

\* Edificaciones en parcelas.

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los retranqueos establecidos para cada categoría.
- b) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será fijada en las condiciones particulares de estas Normas para cada categoría industrial, salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y los Servicios Técnicos Municipales así lo estimen.

**2) Condiciones particulares en la industria aislada**

Condiciones de parcela:

Superficie mínima:	5.000 m <sup>2</sup>
Ancho mínimo de fachada:	40 m

Condiciones de edificación:

Tipología:	Edificación aislada. (Bloque exento)
Retranqueos:	
A vía pública	10 m.
A fondo de parcela	5 m
A linderos laterales	5 m

Ocupación máxima:	80 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios
Condiciones de volumen	
Edificabilidad neta máxima:	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Altura máxima:	3 plantas. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 14 m y la altura máxima de 17 m, admitiéndose alturas mayores sin aumentar el número de plantas permitido para instalaciones especiales que requieran mayor disponibilidad de altura.

Mediante Estudio de Detalle se podrá superar la altura máxima establecida con carácter general, basándose en las necesidades propias de los procesos fabriles implicados. En estos casos, será de aplicación el computo de edificabilidad definido en el art. 26.



### 3) Condiciones particulares en la industria adosada

Condiciones de parcela:

Superficie mínima:	1.500 m <sup>2</sup>
Ancho mínimo de fachada:	15 m

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación adosada (Bloque adosado).

Retranqueos:

A vía pública	10 m. excepto las edificaciones subterráneas que pueden llegar a la alineación de vial.
A fondo de parcela	0 m.
A linderos laterales	0 m.
Ocupación máxima:	100 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios a la alineación de vial

Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima:	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Altura máxima:	3 plantas. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 14 m y la altura máxima de 17 m, admitiéndose alturas mayores sin aumentar el número de plantas permitido para instalaciones especiales que requieran mayor disponibilidad de altura.

Mediante Estudio de Detalle se podrá superar la altura máxima establecida con carácter general, basándose en las necesidades propias de los procesos fabriles implicados. En estos casos, será de aplicación el computo de edificabilidad definido en el art. 26.

#### 4) Condiciones particulares en parcela de uso terciario

Condiciones de parcela:

Superficie mínima:	2.000 m <sup>2</sup>
Ancho mínimo de fachada:	30 m

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación aislada. (Bloque exento)

Retranqueos:

A vía pública	10 m.
A fondo de parcela	5 m
A linderos laterales	5 m

Ocupación máxima: 80 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios

Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Altura máxima: 3 plantas. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 14 m y la altura máxima de 17 m, admitiéndose alturas mayores sin aumentar el número de plantas permitido para instalaciones especiales que requieran mayor disponibilidad de altura.

Mediante Estudio de Detalle se podrá superar la altura máxima establecida con carácter general, basándose en las necesidades propias de los procesos fabriles implicados. En estos casos, será de aplicación el computo de edificabilidad definido en el art. 26.

## 5) Condiciones particulares en el equipamiento público

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación aislada

Retranqueos:

A vía pública	10 m. excepto las edificaciones subterráneas que pueden llegar a la alineación de vial.
A fondo de parcela	5 m
A linderos laterales	5 m
Ocupación máxima:	80 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios a la alineación de vial

Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima:	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Altura máxima:	La necesaria para el uso requerido con un máximo de 2 plantas

## 6) Condiciones particulares en la zona reservada a infraestructuras de la línea aérea de alta tensión.

En la zona destinada al paso de la línea aérea de alta tensión no se permite ningún otro tipo de actuación que no sea el paso de esta línea, ni la construcción de ninguna edificación. Sí se permite la construcción bajo su vuelo de balsas de riego sin ningún tipo de edificación sobre rasante.

Para la construcción de viales bajo la misma, se deberá mantener la altura mínima de la línea a rasante que marca el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, es decir,  $6,3+(U/100)$  metros con un mínimo de 7 m.

**Artículo 39**      Aplicación general de las normas de cada zona

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

Caudete, diciembre de dos mil tres

EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. Ernesto Vert Valls  
Ing. Caminos CC y PP  
ERSO INGENIERIA      CIVIL Y M.A.

Fdo. Rafael Ballester Cecilia  
Abogado  
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS