



## **M.I. Ayuntamiento de Caudete**

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

## **EQUIPO REDACTOR:**

ANDRÉS TOLINOS CÁNOVAS, arquitecto

MARÍA ENGRACIA BALLESTA MARTÍNEZ, abogado

ANDRÉS RODRÍGUEZ PALOMINO, ing. de obras públicas

JUAN JIMÉNEZ GALLEGO, arquitecto técnico

FRANCISCO MARTÍNEZ LORENTE, ing. técnico industrial

MARÍA TOLINOS CÁNOVAS, biólogo



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

### **0.- INTRODUCCIÓN.**

Una vez transcurridos todos los trámites de Aprobación Inicial, Exposición Pública, Informe de Alegaciones, Aprobación Provisional, el Equipo Redactor procede a confeccionar un TEXTO REFUNDIDO que aglutina todo el proceso, que será sometido a la Aprobación Provisional del Pleno y remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo para su APROBACIÓN DEFINITIVA.

### **1.- OBJETIVOS, CRITERIOS DE DISEÑO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

En cuanto a objetivos y criterios de diseño, aparte de las sugerencias introducidas por los vecinos de Caudete, se ha tenido muy en cuenta las directrices marcadas por la Corporación, así como el análisis urbano realizado en la Fase de Información Urbanística y la Fase de Avance de Planeamiento también los posibles objetivos y criterios de diseño, allí reseñados que enumeramos a continuación:

1) Dotar al municipio de un instrumento urbanístico que posibilite una gestión sencilla y ágil de las diferentes acciones cuya regulación se ejercita por el Ayuntamiento mediante el Planeamiento Municipal.

2) Refundición y unificación de todas las Normas existentes. Planes Parciales Residenciales e Industriales, Estudios de detalle y Modificaciones Puntuales de Normas, en una única herramienta coherente y bien articulada.

3) Dotar de carácter urbano a todo el crecimiento perimetral contiguo al casco tradicional, e integrarlo en el resto de la ciudad, ordenando aéreas sin estructura urbana en la actualidad, y creando nuevas tipologías de viviendas adecuadas a la demanda existente.

La trama urbana de nueva creación ha de estar bien relacionada con la preexistente con un cierto nivel de complementariedad en sus características físicas y funcionales. Estableciendo una adecuada jerarquía de flujos de tráfico rodado y peatonal que estructura los espacios urbanos según un sistema de fácil comprensión.

4) Revalorización de los espacios públicos fundamentales, que deben contar con los suficientes apoyos formales y funcionales para justificar la concentración de flujos peatonales.

5) Recuperar la N-344 con un carácter urbano, ya que es inmediata la ejecución de la variante, dando más accesos y penetraciones tanto de tráfico como peatonales y realizando estos como prolongaciones de las calles del casco urbano.

6) No olvidar las condiciones del proceso real de gestión y las características de la estructura de la propiedad.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

7) Posibilitar la creación de un Polígono Industrial que asuma los cambios tecnológicos y de solución a la amplia región industrializada interrelacionada con el Mercado Común.

8) Crear unas ordenanzas lo suficientemente flexibles para que las iniciativas de promoción de los múltiples propietarios posibiliten la elección de apogías y ordenaciones volumétricas, sin que el conjunto pierda su unidad necesaria y compatibles a su vez con una defensa del medio rural y natural cada día más falto de respeto e integridad.

9) Toma de conocimiento, estudio y dar solución a toda la construcción existente en Suelo No Urbanizable, dando soluciones coherentes con las necesidades del municipio y el respeto al entorno.

En cuanto a la Justificación de la Ordenación, con lo especificado en la Fase de Información Urbanística y en la Fase de Avance de Planeamiento, quedó dicha justificación más que justificada, no obstante, a modo de resumen:

La Clasificación de Suelo:

**SUELO URBANO:** Se ha delimitado todo aquel que cumple con las especificaciones de la Ley del Suelo, en algunos casos con la ejecución de Unidades de Ejecución, en otra, no en función de las posibilidades de que se disponía de una mayor o menor conflictividad en su desarrollo para el uso obligatorio.

Constituido por los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como por aquellas áreas que en ejecución de las Normas lleguen a disponer de los mismos requisitos.

El suelo urbano esta condicionado por las determinaciones específicas establecidas en las presentes Normas.

Dentro del suelo se establecen las siguientes categorías según el grado de ordenación establecido.

**a) Suelo Urbano Consolidado:** Constituido por aquellos terrenos, edificados o con inminentes expectativas de serlo, suficientemente definidos en su ordenación y en su urbanización.

El suelo Urbano Consolidado está condicionado a no poder ser edificado en tanto que la parcela no adquiera la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**b) Suelo Urbano Complementario a desarrollar mediante Polígono de Ejecución:** Constituido por aquellos terrenos que cumplen con las exigencias legales establecidas y están definidos en su ordenación.

En ellos no podrán ejecutarse obras de urbanización y edificación, excepto las de explanación o demolición y sistemas locales o generales que se consideren necesarios, en tanto no hayan sido aprobados los Estatutos y Bases de Actuación y los correspondientes Proyectos de Reparcelación o Compensación y Urbanización.

Las determinaciones que contemplan las presentes Normas no podrán ser alteradas en el desarrollo de los Polígonos.

**SUELO APTO PARA URBANIZAR:** Constituido por los terrenos a los que se les reconocen ciertas aptitudes para ser urbanizados pero no se consideran de necesidad inmediata en base a las previsiones de crecimiento, permitiendo su incorporación paulatina al espacio urbano.

En ellos no se podrá edificar en tanto no se apruebe el Plan Parcial y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, salvo en los casos y con los requisitos que contemplan el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística y 136 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se han previsto tres bolsas de suelo:

- SUR II: Es la primera que se abarcará ya que es el entorno inmediato del ensanche de Caudete, es una segunda fase del Plan Parcial SUR desarrollado y hoy ejecutado al 90% de su superficie. Procede su ubicación en ese lugar tendente para el crecimiento sur del Municipio. No procedería el crecimiento de Caudete hacia el Norte por tres motivos fundamentales, en primer lugar para el crecimiento Norte habría que trasladarse al otro lado de la Carretera Nacional; En segundo lugar dicho suelo esta ubicado en una vaguada que es el desagüe natural de Caudete constituyendo la Rambla de San Antón, como hemos tenido ocasión de comprobar en el proceso de elaboración, la cantidad de agua que puede bajar por dicha vaguada; En tercer lugar en dicha vaguada siempre hay 2 o 3 grados de diferencia climática respecto al suelo propuesto SUR II, disponiendo dicha bolsa de suelo SUR II, de una ubicación ideal, una delimitación clarísima y muy definida para su incorporación inmediata al Suelo Urbano.

- LAS JORNETAS: Constituido por una bolsa de suelo en una pequeña ladera y montículo, propia e ideal para la ejecución de urbanización tipo chalet.

Su edificación es contigua al Suelo Urbano, ya con algunas edificaciones de segunda residencia, cierta vegetación de pinos y hoy abandonada ya al cultivo, por el escaso valor productivo de la misma. Su microclima es ideal para este uso, y es una fase para la disposición de suelo urbano en un entorno inmediato.

- POLIDEPORTIVO: constituido por una bolsa de suelo, totalmente plano y contiguo a la zona de equipamiento deportivo municipales, se ha previsto como una tercera opción de crecimiento llano, para un crecimiento intermedio entre edificación



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

en manzana cerrada tipo SUR II, y la edificación abierta tipo LAS JORNETAS, para así dejar cubiertas todas las posibilidades y opciones de crecimiento en un entorno inmediato del suelo urbano, su ubicación soluciona la posibilidad de expansión de las dotaciones deportivas a nivel de suelo y articula las otras dos opciones de crecimiento SUR II y LAS JORNETAS.

**SUELO INDUSTRIAL 1-2:** Se ha dotado de un sólo polígono ubicado en una zona denominada LOS VILLARES, de una superficie total de 2.366.433.10 m<sup>2</sup>.

Dicha justificación se hace desde tres puntos distintos:

1.- Todos los terrenos que abarca dicha calificación son de una calidad geotécnica homogénea, son terrenos calizos en estratificaciones y en dicho suelo no hay productividad agrícola alguna, son eriales abandonados.

Se encuentran separados del casco urbano por un medio natural, es la rambla de San Antón que es el desagüe natural de Caudete.

2.- El Ayuntamiento ha demostrado por sucesivas reuniones y actos realizados, la insistencia en tener dicho suelo como disponible industrial en cualquier momento.

PRIMER ACTO: En febrero de 1.990, se produce el encargo al equipo de urbanistas URBIN S.L., la redacción del proyecto de ampliación de Suelo Urbano y la redacción del Plan Parcial Industrial Los Villares.

SEGUNDO ACTO: Dichos proyectos fueron aprobados inicialmente por el Ayuntamiento, pleno el 3 -10 -90 y exposición pública.

TERCER ACTO: Posteriormente con fecha 23-1-91 se procedió a la Aprobación provisional, previo informe de alegaciones que se presentaron.

CUARTO ACTO: 15 de Abril de 1.991, la Comisión Provincial de Urbanismo no aprobó ni la Ampliación de Suelo, ni el Plan Parcial a consecuencia del informe emitido por el Ministerio de Obras Públicas, en cuanto que decía que la calle de Acceso al polígono desde la futura variante, debía de hacerse por un paso a distinto nivel.

Con lo que se demuestra que el Ayuntamiento tiene especial empeño en la Aprobación Definitiva de dicho Plan Parcial por lo que una vez realizadas las Normas Subsidiarias se dio las ordenes oportunas al equipo redactor, URBIN S.L., para que una vez aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias adaptaran dicho Plan Parcial a dicha Normativa. (Hoy pendiente a dicha Aprobación Definitiva, pero que dicho equipo ya esta trabajando en ello.)

El Ayuntamiento ha pagado ya los honorarios de dicho proyecto y se han consolidado expectativas urbanísticas, entre los propietarios y así mismo se han realizado, obras de urbanización tanto por parte del Ayuntamiento como por la propiedad privada para dotar a dicho suelo de redes de alcantarillado, redes de



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

saneamiento y apertura de calles así como la gestión con IBERDROLA S.A. para la implantación de una subestación para todo el polígono.

3.- El análisis cuantitativo de las actuaciones industriales que hoy existen en el polígono son:

CRISNOVA dedicada al vidrio, 610.000 m<sup>2</sup> de superficie de su propiedad de los que tiene edificados 60.000. m<sup>2</sup>.

PAVIGRANIT dedicada a la manipulación del granito fundamentalmente, dispone de 40.000 m<sup>2</sup> de los que tiene construidos 3.200 m<sup>2</sup>

TALLERES SIVO dedicada a la fabricación de estructuras para naves industriales dispone de 6.000 m<sup>2</sup> de los que tiene construidos 3.000 m<sup>2</sup>

HUESCA dedicada a la ejecución de falsos techos de escayola de una superficie de 4.000 m<sup>2</sup> de los que tiene edificados 600 m<sup>2</sup>.

PROMOCIONES CAUDETE, dispone de naves en alquiler, con una superficie de 30.000 m<sup>2</sup> de los que tiene edificados 6.000 m<sup>2</sup>.

ANTONIO, dedicado a recambios de neumáticos, dispone de 2.000 m<sup>2</sup> y edificados 600 m<sup>2</sup>.

TALLERES SORIANO, dedicado a manipulación de herramientas, dispone de 3.000 m<sup>2</sup> y edificados 600 m<sup>2</sup>.

FRATERO BENITO: dedicado al transporte dispone de 6.000 m<sup>2</sup> y edificados 2.000 m<sup>2</sup>.

HISPATEX dispone de 150.000 m<sup>2</sup> de los que tiene construidos 6.000 m<sup>2</sup>

TALLERES DE BALLESTAS, dispone de 5.000 m<sup>2</sup> de los que tiene construidos 2.500 m<sup>2</sup>

CERÁMICA SAN ANTONIO, dispone de 10.000 m<sup>2</sup> de los que tiene edificados 5.000 m<sup>2</sup>

TRANSPORTES CAUDETE, es una agencia de transportes que dispone de 40.000 m<sup>2</sup> y edificados 6.500 m<sup>2</sup>.

Todas estas industrias ya suman un total de 906.000 m<sup>2</sup> que están dispersas por toda la zona que ocupa el Suelo Apto para Urbanizar Industrial.

Hay también una serie de naves hechas y pendientes de usar realizadas por una promotora.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Por otra parte han habido y hay contactos y relaciones con una empresa francesa dedicada a los fertilizantes, que ella sola necesita 1.000.000 m2.

De la clasificación que se hace en las Normas Subsidiarias a base de la delimitación del suelo, por el desagüe natural de Caudete que es la Rambla de San Antón, el desvío de la Nacional, lo que va a ser la variante, así como la Vía de Ferrocarril.

La superficie total de Suelo Apto para Urbanizar es de 2.366.443,10 m2 de los que aplicando el artículo 11 A.R.P. se nos queda:

- Sistemas de espacios libres
  - Zonas verdes: 236.644 m2
  - Parque deportivo: 47.328 m2
  - Equipamiento Comercial: 23.664 m2
  - Equipamiento Social: 23.664 m2
  - Viales: 638.942 m2
  - Parcelas edificables: 1.419.865m2

Estos datos salen de la aplicación del Artículo 11 A.R.P. y de la proporcionalidad entre superficie total, viales y parcelas edificables de otros polígonos industriales similares.

Luego si en su día tendremos 1.419.865 m2 de parcelas netas y útiles y ya al día de hoy de 906.000 m2 ocupados por industrias ya funcionando a pleno rendimiento, hacen una previsión de 513,865 m2 más, no nos parece excesivo, sino, por el contrario, lo más acorde con las necesidades y expectativas ya enumeradas y razonadas en la anterior documentación presentada en Avance de Planeamiento y Aprobación Inicial.

Todo ello remarcado porque la ubicación de las industrias hoy funcionando es dispersa y el objetivo es englobarlas a todas en una única bolsa de suelo y que el Plan Parcial correspondiente elaborara un Plan de Etapas para su correcta incorporación al Suelo Urbano Industrial.

Existe certificado del Secretario del Ayuntamiento de la sesión ordinaria del pleno del día 2-10-92, donde se aprueba el Plan Parcial Polígono Industrial Los Villares. Existe dictamen favorable de la Comisión Informativa de Fomento Industrial.

A modo de resumen diremos que es el lugar idóneo para su ubicación porque resuelve:

- La proximidad al casco urbano y a su vez su separación del mismo por una rambla que se aprovechará para la creación de un espacio verde.
- La reunificación de todas las industrias allí ubicadas, hoy distantes y arbitrariamente colocadas, consiguiendo la articulación de las mismas.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

- La delimitación del Suelo Industrial II, por elementos Naturales como la Rambla de San Antón en su extremo Sur, la variante o circunvalación de la Carretera Nacional limite Oeste; por el Ferrocarril Madrid- Alicante por el limite Norte y dejando la posibilidad de expansión por el límite Este.

- Dicho suelo quedará perfectamente articulado con los accesos a nivel de carretera, por la Nacional y por el Ferrocarril, que son elementos fundamentales para un polígono Industrial.

- La legalización de todas las industrias allí ubicadas y su incorporación al suelo urbano una vez que se desarrollen los planos parciales correspondientes.

**SUELO NO URBANIZARLE:** Constituido, por exclusión, por los terrenos no calificados ni como Urbanos ni como Aptos para Urbanizar.

Estos terrenos estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículos 16 y 18 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a las Determinaciones específicas del Suelo No Urbanizable contempladas en estas Normas.

Se definen dos categorías de Suelo No Urbanizable:

a) Suelo No Urbanizable Protegido: en virtud de sus cualidades intrínsecas, no permitiéndose ningún tipo de edificación o alteración que no esté en función de la propia demanda de la zona a proteger.

b) Suelo No Urbanizable de uso Agrícola: el no necesario en función de las previsiones de crecimiento y urbanización.

## **2.- GENERALIDADES.**

### **2.1.-DEFINICION.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal tienen por objeto la ordenación urbanística del Término Municipal y la regulación de las actuaciones urbanísticas que de ella se deriven. Así pues constituyen el marco normativo local a efectos urbanísticos: clasificación y definición del régimen del suelo, determinación de las condiciones de actuación, urbanización y edificación.

### **2.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento (N.S.) serán de aplicación en toda la extensión del término Municipal de Caudete.

### **2.3.- SOPORTE LEGAL.**



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Las determinaciones de las N.S. de Caudete se han formulado de conformidad con la legislación vigente a tal efecto:

- Real Decreto Legislativo 1/1.992, 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.
- Reglamento de Planeamiento (R.P.) (R.D. 2.159/1.978).
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.) (R.D. 2.187/1.978)
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) (R.D. 3.288/1.978)
- Real Decreto 304/1.993 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y de Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La interpretación de las normas corresponde a la Corporación municipal, conforme al ordenamiento jurídico vigente, y en especial la competencia para otorgar licencia salvo en los casos previstos por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### **3.- CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

#### **3.1.- INTERPRETACIÓN.**

En caso de duda o contradicción prevalecerán los criterios que favorezcan mayores dotaciones y equipamientos públicos frente al aprovechamiento privado del suelo. La lectura de los diversos documentos otorgará prioridad interpretativa a aquellos de definición más pormenorizada.

#### **3.2.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

Ante supuestos no contemplados en las presentes N.S. serán de aplicación: las Normas subsidiarias y Complementarias Provinciales de Albacete mientras no supongan contradicción a las determinaciones de la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos, las posibles nuevas Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales que las puedan sustituir y en todo caso, la legislación urbanística o específica que sea de aplicación.

#### **3.3.- OBLIGATORIEDAD.**

Las presentes Normas obligan a la Administración en todas su escalas : local, provincial, regional y central, y a los administrados sin excepción.

#### **3.4.-PUBLICIDAD.**

Las N.S. de Caudete en todos sus documentos serán públicas, por lo que el Ayuntamiento deberá facilitar su consulta a los ciudadanos interesados, así mismo deberá emitir por escrito los informes urbanísticos que se le soliciten para aclarar las condiciones de actuación en cada caso.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

### 3.5.- VIGENCIA Y ALCANCE.

Las N.S. de Caudete entrarán en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de su aprobación definitiva por el Órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, teniendo una vigencia indefinida

### 3.6.- MODIFICACIÓN.

La modificación de cualquier determinación de las N.S. podrá plantearse siempre que se integre coherentemente de acuerdo con los fines y objetivos de las mismas y se cumplan los requisitos de los artículos 161 y 162 del Reglamento del Planeamiento y artículos 114, 128 y 129 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Cuando la modificación suponga una alteración sustancial en los términos de punto 3 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento y punto 4 del artículo 126 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, deberá precederse a la revisión de las Normas Subsidiarias.

La alternativa entre modificación o revisión deberá justificarse explícita y suficientemente en sus correspondientes documentos de tramitación.

### 3.7.- REVISIÓN.

Las presentes Normas subsidiarias se revisarán de acuerdo a los supuestos contemplados en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento y siempre que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.- Que hayan transcurrido 10 años desde su entrada en vigor.
- 2.- Que se haya ocupado por la edificación el 75% del suelo residencial de nueva creación propiciado por estas N.S., es decir. Unidades de Ejecución en suelo Urbano y Planes Parciales en suelo apto para urbanizar.
- 3.- Que se requiriese provisión del suelo para implantar una actuación unitaria o de nuevo uso, no satisfacible en las condiciones previstas por estas Normas Subsidiarias.
- 4.- Que fuese necesario el ajuste coherente con nuevas disposiciones legales o con determinaciones de planeamiento de orden jerárquico superior.

### 3.8.- DERECHOS.

Los derechos urbanísticos que propician las N.S. de Caudete se adquirirán en la medida en que se satisfagan las cargas correspondientes a cada estadio de



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

urbanización y edificación reconocido en estas Normas y nunca en base a las expectativas que de sus determinaciones pudieran inducirse. En consecuencia, las modificaciones o revisiones a que puedan someterse las presentes N.S. no vendrán obligadas a indemnizar aquellas actuaciones basadas en nuevas expectativas defraudadas por su implantación.

### **4.- RÉGIMEN DEL SUELO.**

#### **4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

El régimen urbanístico y jurídico del territorio ordenado por las Normas Subsidiarias se atiene a su clasificación en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los artículos 77, 78 y 80 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 91 b y 93 del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito territorial de los distintos tipos de suelo se refleja en los planos de ordenación.

#### **4.2.- SUELO URBANO**

Constituido por los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como por aquellas áreas que en ejecución de las Normas lleguen a disponer de los mismos requisitos.

El suelo urbano está condicionado por las determinaciones específicas establecidas en las presentes Normas.

Dentro del suelo urbano se establecen, las siguientes categorías según el grado de ordenación establecido.

**a) Suelo Urbano Consolidado:** Constituido por aquellos terrenos; edificados o con inminentes expectativas de serlo, suficientemente definidos en su ordenación y en su urbanización.

El suelo Urbano Consolidado está condicionado a no poder ser edificado en tanto que la parcela no adquiera la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

**b) Suelo Urbano Complementario a desarrollar mediante Polígono de Ejecución:**

Constituido por aquellos terrenos que cumplen con las exigencias legales establecidas y están definidos en su ordenación.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

En ellos no podrán ejecutarse obras de urbanización y edificación, excepto las de explanación o demolición y sistemas locales o generales que se consideren necesarios, en tanto no hayan sido aprobados los Estatutos y Bases de Actuación y los correspondientes Proyectos de Reparcelación ó Compensación y Urbanización.

Las determinaciones que contemplan las presentes Normas no podrán ser alteradas en el desarrollo de los Polígonos.

### 4.3.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Constituido por los terrenos a los que se les reconocen ciertas aptitudes para ser urbanizados pero no se consideran de necesidad inmediata en base a las previsiones de crecimiento, permitiendo su incorporación paulatina al espacio urbano.

En ellos no se podrá edificar en tanto no se apruebe el Plan Parcial y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, salvo en los casos y con los requisitos que contempla el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística y 136 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### 4.4.- SUELO NO URBANIZARLE

Constituido, por exclusión, por los terrenos no calificados ni como Urbanos ni como Aptos para Urbanizar.

Estos terrenos estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículos 16 y 18 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a las determinaciones específicas del Suelo No Urbanizable contempladas en estas Normas.

Se definen dos categorías de Suelo No Urbanizable:

**a) Suelo No Urbanizable Protegido:** en virtud de sus cualidades intrínsecas, no permitiéndose ningún tipo de edificación o alteración que no esté en función de la propia demanda de la zona a proteger.

**b) Suelo No Urbanizable de uso Agrícola:** el no necesario en función de las previsiones de crecimiento y urbanización.

### 4.5.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Por su función, especificidad u homogeneidad en la ordenación del territorio, las Normas Subsidiarias desglosan el suelo en Sistemas y Zonas dentro del suelo clasificado.

### 4.6.- SISTEMAS.

Se entienden por sistemas aquellos elementos que estructuran la ordenación territorial, distinguiéndose dos tipos:



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**a) Sistemas Generales,** elementos y equipamientos de carácter colectivo e interés general, importantes dentro de la ordenación general del Municipio y así son calificados por estas Normas. Serán de titularidad pública, obteniéndose la misma por expropiación o por compensación mediante el aprovechamiento tipo.

**b) Sistemas locales,** elementos y equipamientos de carácter colectivo importantes dentro de la ordenación local de un área concreta y así son calificados por estas Normas. Serán de titularidad pública obteniéndose la misma mediante cesión gratuita al desarrollar el planeamiento parcial contemplado en las presentes normas.

Se contempla la titularidad y dominio privados sobre los equipamientos actualmente existentes siempre y cuando propicien el destino o uso para el que fueron calificados. En caso contrario se incorporarán al dominio público a través de los medios legales disponibles al efecto.

### 4.7.- ZONAS.

Son aquellos suelos cuya vocación homogénea ha determinado su delimitación y sometimiento a régimen urbanístico y edificatorio propio por estas Normas Subsidiarias. Su delimitación queda reflejada en los Planos de Ordenación.

## **5.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO.**

### 5.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las presentes Normas Subsidiarias se desarrollan mediante las figuras de planeamiento adecuadas a cada caso y según la clase de suelo sobre la que se lleva a cabo la actuación. Previéndose la utilización de las siguientes figuras de planeamiento:

#### **a) Planes Parciales:**

Tienen por objeto desarrollar mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial las determinaciones específicas del Suelo Apto para Urbanizar contempladas en estas Normas Subsidiarias.

Para la delimitación de su ámbito de aplicación deben tenerse en cuenta los siguientes condicionantes:

- No comprenderán áreas menores de 5 has.

- El perímetro del sector estará delimitado por situaciones de Planeamiento existente, por sistemas de comunicaciones, por espacios libres o por elementos naturales.

- Quedará garantizada y justificada la adecuada inserción del sector en la estructura urbanística general.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

Su contenido se ajustará a las determinaciones que establecen estas Normas, refiriéndose como mínimo a los extremos especificados por el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento.

En caso de Planes Parciales de iniciativa particular se deberán cumplir así mismo los requisitos del artículo 104, 105 y 106 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales incluirán como mínimo los documentos que exigen los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento y artículos 83 y 155 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### **b) Planes Especiales :**

En desarrollo de las previsiones contenidas en las presentes Normas deberán redactarse Planes Especiales en aquellas áreas que así se prevea así como en los casos que fuese necesario para hacer cumplir la Ley del Suelo en sus artículos, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 y 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito de aplicación vendrá delimitado en el mismo expediente. Ajustándose su contenido a las determinaciones que en su caso establezcan estas Normas, refiriéndose como mínimo a los extremos especificados para cada supuesto concreto en los artículos 84 al 90 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

La documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuada a sus fines, siendo igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que algunos de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

### **c) Estudios de detalle :**

Los Estudios de detalle se formularán cuando fueren precisos para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano y en los Planes Parciales, o fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes y en todos aquellos supuestos contemplados en el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

En la redacción de los Estudios de Detalle se observarán todos los condicionantes contemplados en el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, debiendo contener como mínimo, la documentación exigida en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

### **d) Proyectos de Urbanización:**

Se redactarán Proyectos de Urbanización para llevar a la práctica las previsiones contenidas en:

- Las Normas Subsidiarias, en aquellas áreas de suelo urbano que sean objeto de un Plan Especial o estén sujetos a Reparcelación o Compensación.
- Los Planes Parciales
- Los Planes Especiales

Los proyectos de Urbanización podrán redactarse simultáneamente al tipo de Planeamiento que llevan a la práctica, pero su aprobación definitiva está condicionada a la aprobación definitiva del Plan que desarrollen.

Su redacción y contenido documental se realizará de acuerdo con el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y teniendo en cuenta las Normas de Urbanización de las presentes Normas Subsidiarias.

Cuando alguno de los servicios contemplados en el art. 70 del Reglamento de Planeamiento estuviera establecido con anterioridad su previsión podrá excluirse, siempre que se establezca la justificación pertinente.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar suficientemente que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En ningún caso los proyectos de Urbanización modificarán las previsiones del plan que desarrollen.

### **e) Proyectos de Reparcelación/Compensación.**

Se entenderá por Reparcelación/Compensación la agrupación de fincas comprendidas en unidades de ejecución para su nueva división ajustada a las determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan que desarrolle, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación/compensación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo a las Normas o plan que desarrolle.

En la redacción de los Proyectos de Reparcelación/compensación se tendrán en cuenta los criterios expresados en los artículos 157 a 161, 164, 165, 166, 167, 168 y 169 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, debiendo ser su contenido y documentación el indicado en los artículos 82, 83, 84, 172, y 173 del Reglamento de Gestión.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

### 5.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las Unidades de Ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la Ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Planeamiento.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

d) Se pueden subdividir las existentes hasta que tengan un mínimo de 6.000 m<sup>2</sup>.

En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de Unidad de Ejecución con los requisitos establecidos anteriormente, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de Unidades de Ejecución que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

En todo caso se actuará de acuerdo con las condiciones expresadas en los artículos 144 al 146 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 36 y 38 del Reglamento de Gestión.

### 5.3.- GESTIÓN URBANÍSTICA.

La Gestión Urbanística de las Normas Subsidiarias es competencia del Ayuntamiento de Caudete de acuerdo con los artículos 5 y 7 del Reglamento de Gestión.

No obstante, los particulares, en el desarrollo de las Normas, podrán instar al Ayuntamiento, la elaboración de planes, proyectos, estudios, etc.. o incluso promoverlos ellos mismos, siempre y cuando se salvaguarde la discrecionalidad aprobatoria de éste, entre planeamientos diversos. Además de los previstos por la Ley podrán ampliarse los cauces de participación ciudadana en la elaboración y gestión urbanística.

La Participación de otras Administraciones Públicas será efectiva en la realización de obras de infraestructuras, servicios y equipamientos que les cometan y en la subrogación de competencias previstas por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En todas las actuaciones referidas deberán observarse las obligaciones de publicidad e información pública previstas por el Texto Refundido de la Ley sobre



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en particular por el Título VI del Reglamento de Planeamiento.

### 5.4.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

#### a) Actuación en Unidades de Ejecución.

Para la ejecución de estas Normas, y de acuerdo con lo que éstas indiquen para las distintas unidades de Ejecución, se actuará mediante el Sistema de Compensación preferentemente, pudiendo recurrirse al Sistema de Cooperación cuando así lo decida la Administración mediante resolución motivada, y al Sistema de Expropiación cuando razones de urgencia o necesidad así lo requieran, o cuando la Junta de Compensación o el propietario único de una Unidad de Ejecución incumpla sus obligaciones.

#### b) Actuaciones aisladas en Suelo urbano.

La Municipalización de los terrenos destinados a zonas verdes o equipamientos en suelo urbano y no incluidos en Unidades de Ejecución se realizarán mediante el Sistema de Expropiación.

La Municipalización de los terrenos destinados a viales y no incluidos en Unidades de Ejecución se realizará mediante cesión por los propietarios previamente a la solicitud de licencia de obras en las parcelas recayentes a los mismos, salvo que no sea posible en cuyo caso se municipalizarán mediante Expropiación.

Estas actuaciones así como las derivadas de la ejecución de los servicios urbanísticos llevados a cabo mediante proyectos de obra ordinaria, podrán repercutirse mediante contribuciones especiales entre los propietarios beneficiarios por ellas previa delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución.

### 5.5.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Cuando no venga impuesto por estas Normas, podrá determinarse la actuación mediante este sistema en el momento mismo de la delimitación de la Unidad de Ejecución, siempre que lo soliciten los propietarios que representen, al menos, el 60 por 100 de la superficie afectada.

La aprobación de los Estatutos de la Junta de compensación y de las Bases de actuación de la misma así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se regirán por los artículos 157 al 161 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión.

### 5.6.- SISTEMA DE COOPERACIÓN.

La actuación mediante este sistema exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que pueda demostrarse que la distribución de beneficios y cargas resulta suficientemente equitativa.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

Cuando sea necesario proceder a la reparcelación, no podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no se firme en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

En la aplicación de este sistema deberán tenerse en cuenta los artículos 162 al 170 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 186 a 193 del Reglamento de Gestión.

### 5.7.- SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

Podrá recurrirse a la Expropiación Forzosa bien para la ejecución de los sistemas generales y sus elementos o para llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano, bien para la urbanización de Unidades de Ejecución completas, teniendo en cuenta lo expresado con anterioridad respecto al carácter preferente de los otros sistemas de actuación.

El sistema de Expropiación se regirá por los artículos 171 al 176 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 194 a 212 del Reglamento de Gestión.

### 5.8.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Todos los planos y documentos que constituyan el planeamiento vigente podrán ser consultado por cualquier persona, pública o privada.

Así mismo, toda persona pública o privada, natural ó jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre cualquier circunstancia de planeamiento o de régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o unidad de ejecución adjuntando al escrito de solicitud de información plano de situación y documentación necesaria para que no existan dudas acerca de su identificación y circunstancias concurrentes.

### 5.9.- CÉDULA URBANÍSTICA.

El Ayuntamiento procederá a la creación del presente documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas del término municipal, y podrá exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

La existencia de dicha Cédula será obligatoria para las fincas comprendidas en las Unidades de Ejecución en las que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La solicitud de Cédula Urbanística irá acompañada de plano de situación y documentación necesaria para que no existan dudas acerca de su identificación y circunstancias concurrentes.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

Al expedir la Cédula Urbanística se tendrán en cuenta las circunstancias urbanísticas a que se debe hacer referencia según el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

### **6.- LICENCIAS.**

#### **6.1.- OBRAS OBJETO DE LICENCIA.**

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana desarrollado por el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, que se realicen en el Término municipal, así mismo y en general deberán obtener licencia todas aquellas actividades que afecten a las características naturales o agrícolas del territorio.

La exigencia de determinadas actividades de verse sometidas a autorizaciones de otras administraciones no las dispensara en ningún caso de la obtención de las correspondiente licencia municipal.

Es igualmente preceptiva la obtención de licencia municipal cuando los actos ya señalados sean promovidos por la Administración del Estado, otras Administraciones Públicas o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales o públicos.

#### **6.2.- COMPETENCIA Y CONDICIONES DE OTORGAMIENTO.**

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento y su otorgamiento estará de acuerdo con las previsiones del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su Reglamento y con los contenidos de las presente Normas Subsidiarias.

#### **6.3.- CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS.**

A efectos de requisitos específicos para la petición de licencia, las obras se clasifican como sigue:

1. Obras de urbanización: se entiende por tales las obras que tienen por objeto mantenimiento, mejora o nueva ejecución de obras públicas y servicios urbanísticos, así como aquellas que supongan una transformación de las características naturales o agrícolas del territorio y sus recursos.

2. Obras de ampliación y nueva planta: conforman este grupo tanto la ampliación, por aumento de superficie o volumen edificado de obras ya ejecutadas y la alteración sustancial de fachadas recayentes a la vía pública, como la construcción "ex novo" de inmuebles.

3. Obras de reparación o reforma: son aquellas que propongan sobre inmuebles ya construidos que no afecten a su disposición estructural, la composición de sus



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

fachadas recayentes a la vía pública y no suponga una alteración sustancial de su distribución interior, siendo su fin la sustitución, rectificación o reparación de alguno de sus elementos constructivos o la instalación interna de servicios destinados a la higiene y salubridad de las viviendas o locales.

**4.- Obras de demolición:** Son las obras de derribo total o parcial como fin en si mismas o previas a una sustitución, reparación o reforma significativa del inmueble y que por tanto sean desligables de la ejecución de las obras señaladas en el grupo anterior.

En ellas queda prohibido el uso de explosivos, salvo en casos excepcionales que necesitarán autorización expresa.

Las obras de demolición estarán limitadas por las medidas de Protección del Patrimonio Arquitectónico contempladas en estas Normas Subsidiarias y deberán suspenderse cuando con las mismas se evidenciara la existencia de elementos arquitectónicos de interés o arqueológicos antes ocultos, hasta que la Corporación a la vista de los informes técnicos correspondientes lo considere oportuno.

**5. Obras auxiliares :** se entienden por tales aquellas que se deben realizar en apoyo de las obras que se pretenden ejecutar, ateniéndose a las determinaciones que a continuación se citan:

**a) Apeos:** cuando por derribo y obras en una edificación sea necesario apea la contigua, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una Memoria firmada por técnico legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a efectuar, adjuntando los planos necesarios.

Cuando las obras afecten a medianerías, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado que pueda afectar a la propiedad colindante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo, en forma fehaciente a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

**b) Vallado de solares y obras:** Todos los solares deberán estar cerrados mediante valla de dos metros de altura ejecutada con materiales que aseguren su solidez y conservación en buen estado, situada en la alineación oficial.

A efectos de protección de obras a realizar, se colocará una valla de protección de dos metros de altura ejecutada con materiales que aseguren su solidez y conservación situada en una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial, dejando, en todos caso, un paso peatonal sobre la acera de 0,60 m.

En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrá adoptarse medidas de carácter extraordinario.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

En todo caso, la valla deberá desaparecer cuando se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, previa colocación de una visera protectora para la continuación de los trabajos en plantas superiores.

Será obligatoria la señalización adecuada en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

**c) Construcciones previas:** En el interior de los solares en los que vaya a efectuarse obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta dentro de las alineaciones, destinados a oficina, vestuarios, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal, llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

### 6.4.- PETICIONES DE LICENCIA.

#### **a) Obras de Urbanización :**

A la solicitud de licencia deberá acompañarse :

- Proyecto técnico, por duplicado, que explicita suficientemente el alcance, valoración y resultado final de las obras previstas (memoria y planos explicativos), redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- Licencias previas o conformidad expresa para aquellas obras cuya autorización sea competencia de otras Administraciones u organismos distintos de los competentes en la aprobación del proyecto.

#### **b) Obras de ampliación y nueva planta :**

A la solicitud de licencia deberá acompañarse :

- Proyecto Técnico, por duplicado, que explicita suficientemente el alcance, valoración y resultado final de las obras previstas (memoria y planos explicativos), redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- Licencias previas para aquellas obras cuya autorización sea competencia de otras Administraciones.
- Cuando las obras impliquen edificación y urbanización simultánea será necesario documentar esta última con los requisitos del apartado a), así como aportar



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

acreditación de garantías y compromiso exigidos por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **c) Obras de reparación o reforma:**

A la solicitud de licencia deberá acompañarse:

- Descripción suficiente y valoración de las obras recurriendo a croquis a escala cuando fuera preciso.
- Fotografías 13x18 de fachadas preexistentes a vía pública si fueran a efectuarse por las obras.

### **c) Obras de demolición:**

A la solicitud de licencia deberá acompañarse:

- Memoria descriptiva del edificio existente, alcance y valoración de la demolición.
- Proyecto redactado por técnico competente que asuma la dirección responsable de la demolición.
- Fotografías 13x18 de las fachadas preexistentes.

### **e) De apertura y funcionamiento de industrias:**

La solicitud de licencia se acompañara de:

- Memoria descriptiva de la actividad a realizar. Cuando las actividades a desarrollar no puedan calificarse de inocuas (según anexo de la OM de 20/06/67 del Ministerio de Gobernación). La descripción será detallada, indicando el proceso de repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.
- Proyecto redactado por técnico legalmente autorizado, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

### **e) De adecuación a nuevo uso:**

La solicitud de licencia se acompañara de:

- Memoria descriptiva y valoración de las obras a realizar.
- Croquis a escala debidamente acotados del estado existente y del resultante de la reforma.

### **g) De actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas:**



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubre y peligrosas, se actuará de acuerdo con el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y la normativa posterior que lo desarrolle.

### 6.5.- COMPETENCIA Y CONDICIONES DE OTORGAMIENTO.

La competencia para otorgar las licencias correspondería al Ayuntamiento y su otorgamiento estará de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y con los contenidos de las presentes Normas Subsidiarias.

### 6.6.- PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO O DENEGACIÓN.

El otorgamiento o denegación de una licencia se atenderá a lo establecido según ley, en particular por la legislación de Régimen Local y el Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto a procedimientos, tasas, silencio administrativo, suspensión de licencia, caducidad, recursos, etc....

El ajuste a no a derecho de una petición se informará por los técnicos municipales y, tras subsanar posibles deficiencias o contravenciones, la Corporación procederá, dentro de los plazos y márgenes de discrecionalidad legalmente establecidos, a otorgar o denegar la licencia. En este último caso deberá notificarse al peticionario los fundamentos de derecho motivantes y los cauces legales a que puede recurrir.

En ningún caso se entenderá concedida por silencio administrativo una licencia contraria al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a sus Reglamentos o a estas Normas Subsidiarias.

### 6.7.- CADUCIDAD.

Las licencias caducarán a los doce meses de su otorgamiento si no se iniciasen las actividades por ellas permitidas e igualmente si éstas últimas se interrumpiesen por un periodo de igual duración.

### 6.8. TIRA DE CUERDAS.

Concedida la licencia municipal de obras, antes del comienzo de las mismas se solicitará la tira de cuerdas para el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

Esta será realizada por funcionarios del Ayuntamiento en el día y hora que se señale, contando con la presencia del peticionario y sus técnicos y reflejando los resultados de la reunión en el acta correspondiente.

### 6.9.- AJUSTE DE OBRAS A LICENCIA.

Con el fin de facilitar el control sobre las obras en ejecución se colocará en un lugar bien visible de la obra un cartel en el que constará:



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

- Número de expediente y fecha de concesión de licencia.
- Denominación de la obra.
- Nombre del promotor.
- Nombre del constructor.
- Nombres de la dirección técnica.
- Fecha de inicio de las obras.

En la obra deberá haber a disposición de los técnicos municipales, inspectores de obras, etc. ejemplar de proyecto autorizado por la licencia, con el fin de comprobar el ajuste de las mismas a dicho proyecto. Si no se ajustasen, el Alcalde o autoridad competente dispondrá la suspensión de las obras con las determinaciones del Reglamento de Disciplina Urbanística al efecto.

Será preceptiva la inspección, por técnico municipal competente, para determinar la finalización de las obras comprobando que las mismas se ajustan a los términos autorizados por la Licencia.

### 6.10.- OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Los promotores deberán respetar los bienes, espacios y servicios de uso y dominio público en la ejecución de sus obras, quedando obligados a reparar cuantos desperfectos ocasionasen en ellos y a solicitar la oportuna licencia cuando debieran ocuparlos o manipularlos temporalmente.

### 6.11.- LEGALIDAD URBANÍSTICA.

El incumplimiento de la legalidad urbanística y las consiguientes infracciones contempladas en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Disciplina Urbanística serán objeto de sanción conforme a lo legalmente establecido.

### 6.12.- DOCUMENTO PARA LA HABITABILIDAD Y USO.

Una vez acabado todo acto edificatorio, el propietario estará obligado a la solicitud de Documento para la Habitabilidad y uso según proceda, que se solicitará al Ayuntamiento, que una vez realizada la inspección de la obra y la supervisión de la misma para comprobar que ésta coincide con lo que se solicitó y que no se han incumplido ninguno de los preceptos de las Normas Subsidiarias.

6.12.1.- Vienen obligados a solicitar el Documento para la Habitabilidad los propietarios, arrendadores o cedentes de las viviendas o alojamientos de carácter residencial por cualquier título o el dueño de la vivienda que la ocupase por si mismo.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

Están exentos de la exigencia las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al régimen de viviendas de Protección Oficial.

6.12.2.- Vienen obligados a solicitar el Documento de Uso todas las edificaciones no destinadas a vivienda.

6.12.3.- El Documento para la Habitabilidad y Uso se solicitará mediante instancia dirigida al Ilmo. Sr. Alcalde, acompañada de los siguientes documentos:

### **En supuestos de nueva Construcción :**

- Certificado Final de obra.
- Justificante de haber presentado declaración de alta en la Contribución Territorial Urbana.
- Fotocopia del D.N.I.
- Plano de situación.
- Certificado acreditativo de instalación de antena colectiva de televisión, emitido por la Dirección Provincial del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, en supuestos de edificios de más de 4 plantas o más de 10 viviendas.
- Fotocopia de la concesión de la Licencia de Obras.

### **En supuesto de Antigua Construcción:**

- Plano de situación.
- Contrato de arrendamiento (en caso de ser inquilino)
- Justificante de alta en Contribución Territorial Urbana.
- Fotocopia del D.N.I.

6.12.4.- El Documento para la Habitabilidad y Uso deberá renovarse en cada cambio de titularidad del arrendamiento o de ocupación.

Las correspondientes a locales de hospedaje, como hoteles, residencias, pensiones, internados, etc., tendrán en todo caso, una vigencia de cinco años transcurridos los cuales desde la fecha de la última expedición deberá solicitarse nuevo Documento de los mismos. Tratándose de apartamentos, bungalow y otros alojamientos turísticos similares, la vigencia será de un año.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

6.12.5.- La ocupación o alquiler de la vivienda o alojamiento sin la previa obtención del Documento de habitabilidad, cuando la expedida hubiera caducado, dará lugar a las responsabilidades o sanciones procedentes.

6.12.6.- Los organismos o entes responsables para la concesión de los servicios urbanísticos, tales como teléfono, gas, energía eléctrica, saneamiento y agua potable estarán obligados a exigirla antes de su conexión y funcionamiento.

## **7.- CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y RUINAS.**

### **7.1.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIO.**

Los propietarios de los edificios están obligados al mantenimiento y conservación en perfecto estado de solidez y ornato de los mismos en todos sus elementos, incluso los no visibles interior o exteriormente.

A los fines de conservación de los edificios la Autoridad Municipal competente podrá dictar las ordenes de ejecución que sean precisas, de oficio o a instancia de cualquier interesado, de conformidad con la legislación vigente.

Cuando las obras de conservación ordenadas no fuesen realizadas por los interesados, y exista peligro para los moradores o vía pública, las efectuará el Ayuntamiento por vía de ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios si las obras ordenadas se contuvieran en el deber de conservación que les corresponde.

### **7.2.- SUPUESTOS EN QUE PROCEDE LA DECLARACIÓN DE RUINA.**

Se declarará por el Ayuntamiento el estado ruinoso de un edificio en los siguientes supuestos ( art. 247 T.R.L.S.):

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

### **7.3.- PROCEDIMIENTOS DE DECLARACIÓN DE RUINA.**

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que alegue daño o peligro de daños a bienes o intereses propios o ajenos.

Su tramitación se realizará de acuerdo con los artículos 18 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

En los casos de ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento se atenderá a lo establecido en los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de ordenes, de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

### **8.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

#### **8.1.- DISPOSICIONES GENERALES.**

La protección del medio ambiente se regulará por la legislación en vigor tanto de carácter general como particular de las distintas maneras.

Toda actuación que suponga una alteración del equilibrio ecológico y paisajístico, o que introduzca cambios en los ecosistemas, precisará de un estudio previo de los posibles impactos ambientales y el informe favorable del Organismo Competente de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha.

La corporación Municipal y demás organismos competentes podrán denegar la licencia a todo proyecto o actuación que posibilite la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación en la naturaleza.

#### **8.2.- NORMAS PARTICULARES.**

##### **1.- Vertidos industriales y de poblaciones.**

Las actividades afectadas por esta Norma deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos que eliminen los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para el equilibrio de los ecosistemas o para las poblaciones.

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de las condiciones de potabilidad de las aguas desuñadas al abastecimiento público o privado no se autorizará si no se cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de aguas y sus Cauces de 14 de noviembre de 1.958.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Los mismos requisitos exigidos respecto de las que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

### **2.- Estaciones depuradoras. Fosas Sépticas.**

Las condiciones mínimas técnicas exigibles al proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras de aguas residuales serán las contempladas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISD/1.974, Instalaciones de Salubridad, depuración y vertidos.

Se prohíbe el vertido de aguas residuales a pozos negros, autorizándose excepcionalmente el vertido a fosas sépticas individuales en edificaciones aisladas de los núcleos urbanos y en edificaciones de Suelo No Urbanizable.

### **3.- Industrias peligrosas o insalubres. Criaderos de animales.**

Las industrias consideradas como peligrosas o insalubres deberán ubicarse a una distancia superior a los 2.000 m. respecto de cualquier núcleo de población, distancia que podrá ser considerada insuficiente por la Corporación Municipal si las condiciones geográficas o de cualquier otra índole así lo aconsejaran.

Iguales requisitos cumplirán las instalaciones de criaderos de animales teniéndose muy en cuenta para su ubicación que el régimen de vientos dominantes no produzca afecciones en los núcleos de población más próximos.

### **4.- Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto. Escombreras.**

Antes de proceder a la concesión de licencia para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo y su vertido, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los posibles perjuicios paisajísticos y ecológicos, exigiendo estudios de los impactos ambientales sobre los ecosistemas afectados, así como compromiso de reposición al estado natural de la superficie explotada mediante la tierra vegetal, plantaciones o cualquier otro medio considerado idóneo.

Los vertederos de las mencionadas explotaciones se localizaran en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, prohibiéndose el vertido en laderas.

### **5.- Basureros y estercoleros.**

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal, debiéndose rodear de pantallas arbóreas.

Se recomiendan las instalaciones que posibiliten el reciclaje de los residuos, procurándose, en todo caso el tratamiento adecuado a estos.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

### **6.- Cementerios de coches.**

Se situarán en lugares donde no afecten al paisaje, debiendo ser no visibles desde las vías de acceso a los núcleos de población, Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y deberán rodearse de pantallas protectoras arbóreas.

Se exigirán idénticas condiciones a los almacenes de carbón, chatarrerías o cualquier otra instalación análoga.

### **7.- Trazado de infraestructuras.**

Los movimientos de tierras, excavaciones, explanaciones, etc... que se realicen con objeto de llevar a cabo proyectos de saneamiento, abastecimiento, electrificación, carreteras, etc., incluirán el proyecto la restitución del terreno a su estado natural.

En las rectificaciones del trazado viario, se acondicionarán igualmente los tramos que queden sin uso.

## **9.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

### **9.1.- PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS.**

En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimiento de plantaciones, obstáculos y otras instalaciones que se sitúen a una distancia menor de 100 m. a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos, precisarán la autorización previa a la que correspondiera otorgar por cualquier organismo de la Administración, quedando prohibidas todas aquellas actuaciones capaces de modificar el equilibrio ecológico del medio.

Para los canales se fijará una banda de protección de 15 m. a eje, y para las acequias y conducciones que forman el sistema de riego la banda de protección será de 5 m. a eje.

### **9.2.- CARRETERAS Y CAMINOS**

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988 y su Reglamento. Así como la Ley 9/1.990 de Carreteras y Caminos de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha de 28 de diciembre. Precisarán previa a la obtención de la Licencia de Obras la autorización del Organismo administrativo del que dependa la carretera.

#### **9.2.1.- RED NACIONAL AUTOPISTAS Y AUTOVÍAS PROPIEDAD ESTATAL.**



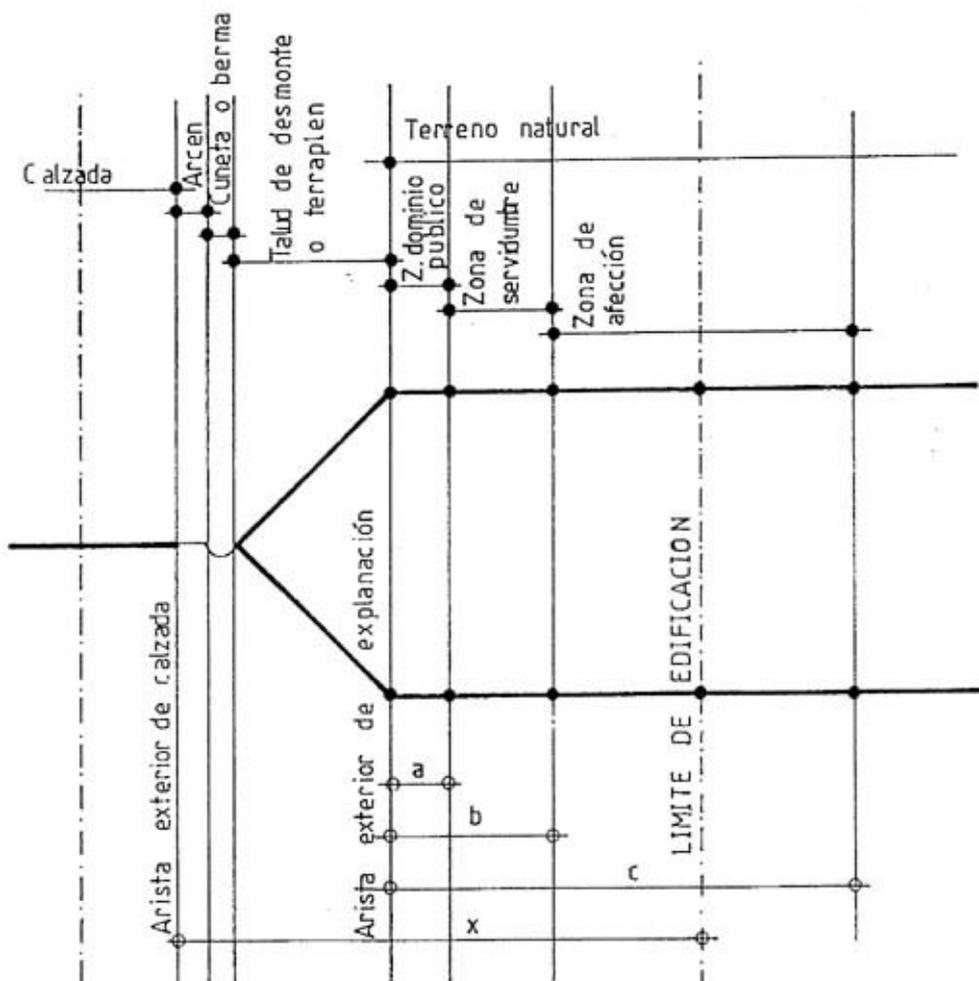
## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
 C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
 E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
 AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

En el esquema adjunto se indican las bandas de afección de los terrenos según los diferentes tipos de carreteras.



	a	b	c	x
AUTOPISTAS	8,00 m	25,00 m	100,00 m	50,00 m
RED NACIONAL	3,00 m	8,00 m	50,00 m	25,00 m

Nota: el valor "x" desde el inicio al fin de la variante es de 100,00 m.

### 9.2.2.- CARRETERAS QUE NO SON DE TITULARIDAD DEL ESTADO.

	b	c	x
AUTOPISTAS, AUTOVIAS, VIAS RAPIDAS	25,00 m	100,00 m	50,00 m
RED BÁSICA	8,00 m	30,00 m	25,00 m
RESTO	8,00 m	30,00 m	18,00 m



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

### 9.2.3.- ANCHURA DE CAMINOS RURALES PARA ALINEACIÓN DE VALLAS.

OCHO metros para los siguientes caminos:

- Camino de Biar
- Camino de Basalzo
- Camino de Gallur
- Camino de Fuente la Higuera
- Camino del Paso
- Camino del Palacio y de Almansa
- Camino de Los Viñales
- Camino de Los Molinos
- Camino del Cabezo
- Camino del Cementerio
- Camino de la Toconera
- Camino de los Hondos y del Salero
- Camino de Villena

SEIS metros para el resto de caminos de servicio.

Las anteriores determinaciones de anchura no afectan a las vías pecuarias con anchura superior a las mismas, que deberán ser respetadas en todo caso.

Para fijar la alineación se procederá aplicando la mitad de las anchuras determinadas a partir del eje del camino y siempre bajo la dirección de los servicios técnicos municipales.

### 9.2.4.- NORMATIVA REGULADORA DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO Y LAS LIMITACIONES DE USO EN LA MISMA.

**Artículo 1.-** LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.

1º.- Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

**Zona de dominio público:** explanación más de 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

**Zona de servidumbre:** desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**Zona de afección:** desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras. En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de este, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2º.- Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

**La zona de dominio público:** En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

**La zona de servidumbre:** En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

**Zona de Afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3º.- En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizara a diferente nivel.

### **Artículo 2 .-** OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES.

1º.- Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularan la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.

2º.- En ellas, la inedificación a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

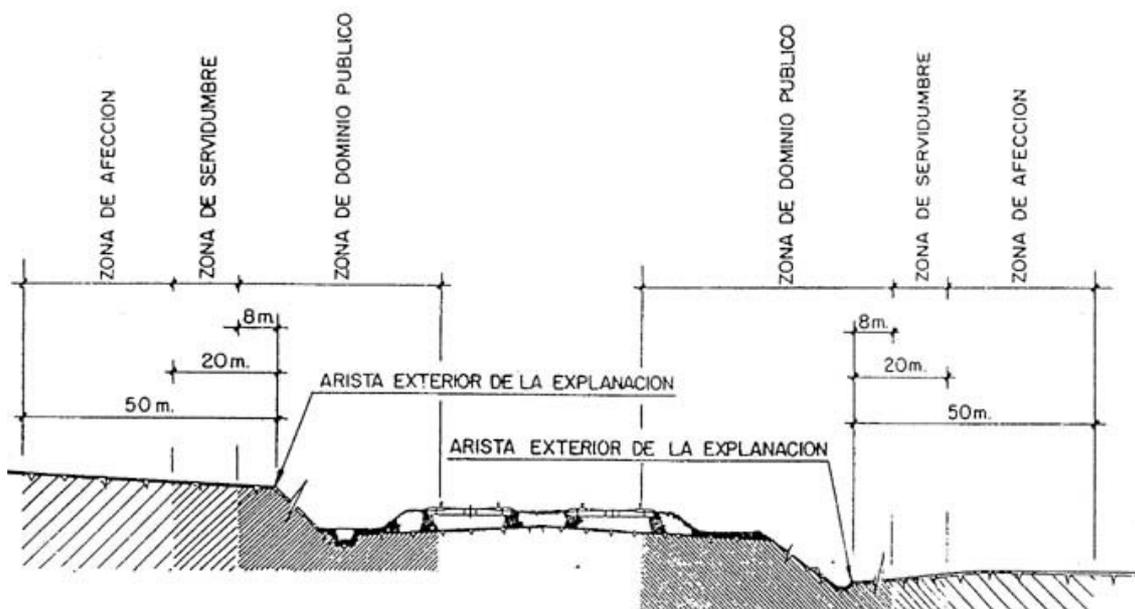
OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

3º.- Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, en su cargo las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

4º.- La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel, y en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

ZONAS DE LIMITACIÓN AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL, SEGÚN ESTABLECE EL REAL DECRETO 1211/ 1.990 DE 28 DE SEPTIEMBRE (B.O.E. 8-X-90).



### NOTA

- Las distancias establecidas en el suelo urbano son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

- En los casos de puentes, viaductos, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación, la línea de proyección vertical de borde de las obras sobre el terreno.

### 9.2.5.-NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

#### **Artículo 1.- RÉGIMEN LEGAL ESPECIFICO.**



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1.987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 1.211/1.990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y por lo tanto, superior al de determinaciones de planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes.

### **Artículo 2.- DEFINICIÓN.**

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas o mercancías.  
El sistema ferroviario comprende:

**La zona de viales ferroviarios:** constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

**La zona ferroviaria:** constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y en general, de cualquier instalación relacionada con la explotación del ferrocarril.

**La zona de servicio ferroviario:** constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio de los ciudadanos.

### **Artículo 3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.**

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de paso a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada el art. 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existencias, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

### **Artículo 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS.**



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

No se podrán edificar en la zona de viales, otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

### **Artículo 5.-** CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA FERROVIARIA.

1º.- En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario vinculados a la explotación del ferrocarril, viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2º.- Su edificabilidad no será superior a 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con una ocupación máxima en planta del 50%.

3º.- En todos los casos, cumplirán las condiciones que, por cada uso se establecen en estas normas.

### **Artículo 6.-** CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.

1º.- Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público, tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

2º.- Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

3º.- En todos los casos, cumplirán las condiciones establecidas en estas normas.

### **Artículo 7.-** APARCAMIENTO.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos por cada 100 m. cuadrados construidos.

### **Artículo 8.-** CONDICIONES DE DESARROLLO.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

### **Artículo 9.-** LICENCIAS DE OBRAS.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan general, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el art. 179 de la L.O.T.T.

### **INFORMA**

En base al Real Decreto 1211/1.990 de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 16/1.987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres y el Cuadro Resumen de las disposiciones relativas a Política de Ferrocarriles, al ser Normativa de rango superior queda recogida en las presentes Normas Subsidiarias, los parámetros, los croquis y la normativa aportadas en el ANEXO I. Así mismo quedan recogidas las normas del Anexo II.

### **CONCLUSIÓN**

Recoger en ANEXO I y ANEXO II como definiciones propias de las Normas Subsidiarias para su APROBACIÓN PROVISIONAL a los efectos de las zonas afectadas por el Ferrocarril.

#### 9.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se establece una banda no edificable de protección para las Redes de Abastecimiento y Depósitos de Regulación de 10 m. (5 metros a eje de conducción).

#### 9.4.- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

Se establece una banda no edificable de protección de las Redes de Saneamiento y Estaciones Depuradoras de 10 m. (5 m. a eje de conducción.)

#### 9.5.- ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA TENSIÓN.

Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1.968, a la Ley de 18 de marzo de 1.966 y al Decreto de 20 de octubre de 1.966.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la que establece en el Reglamento.

Bosques, árboles y masas de arbolado:



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

U

1,5+ ----- metros, con un mínimo de 2 metros.

150

Edificios o construcciones:

Sobre puntos accesibles a las personas:

U

3,3+ ----- metros, con un mínimo de 5 metros.

100

Sobre puntos no accesibles a las personas:

U

3,3+ ----- metros, con un mínimo de 4 metros.

100

U: Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles edificios o instalaciones industriales de que se trate.

### 9.6.- FERROCARRILES.

La zona férrea tiene una Zona de Protección, a ambos lados de la misma y cuyas características son las siguientes:

- Zona de Dominio Público: de 3 metros de anchura cuyo uso exclusivo es el de paso y mantenimiento de la propia vía y en cuyo límite, esto es, a 3 metros a uno y otro lado del ferrocarril, se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino.

- Zona de servidumbre: con ancho en Suelo No Urbanizable de 17 metros desde el borde de la zona de dominio público, en la cual no se permiten las construcciones exigiéndose la autorización del Ministerio de Transportes y Comunicaciones como requisito previo a la licencia para cualquier obra de urbanización o para la implantación de usos agrícolas. La Zona de servidumbre en Suelo Apto para Urbanizar será definida por el Plan Parcial previsto.

## **10- NORMAS GENERALES DE USO.**

### 10.1.-USO RESIDENCIAL (Ve. Vu v RP)



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Uso residencial es el que se refiere a alojamiento permanente o temporal de personas (individuos o grupos familiares).

Se considera uso residencial a los edificios destinados a:

1) (Vu) Vivienda unifamiliar, que se caracteriza por tener acceso exclusivo y diferenciado desde la vía pública.

2) (Ve) Vivienda colectiva o multifamiliar, que se caracteriza por tener acceso único desde la vía pública para dos o más viviendas.

3) (RP) Residencial público son los edificios destinados a proporcionar alojamiento temporal, como son las instalaciones hoteleras, residencias, etc.

**Programa mínimo y dimensiones:** El programa mínimo se determinará en cada caso según las necesidades específicas. Salvo excepciones a justificar toda vivienda contendrá como mínimo un dormitorio doble o dos sencillos, aseo o baño completo (ducha o bañera, lavabo y retrete), estancia y cocina (que podrá ir unida a la estancia).

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a ninguna otra habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6 m<sup>2</sup> y de los dormitorios dobles de 8 m<sup>2</sup>. En toda la vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo 7 m<sup>2</sup> que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero.

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 metros.

El acceso a los cuartos de baño o aseos no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de baño completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

### 10.2.- USO COMERCIAL Y ARTESANO ( C ).

Uso Comercial es el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor, así como los destinados a proporcionar servicios personales relacionados con la alimentación (restaurante y bares ) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías etc.), al público en general.

### 10.3.- OFICINAS Y USOS ADMINISTRATIVOS ( O ).

Edificios destinados a albergar locales en los que se desarrollen gestiones, estudios o cualquier otra actividad administrativa pública o privada, incluyendo



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias de aquellas.

### 10.4.- SANITARIO ( S ).

Uso sanitario es el que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos, como hospitales, clínicas, sanitarios, ambulancias etc.

### 10.5.- ESCOLAR ( E ).

Edificios destinados a enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados o especialidades.

### 10.6.- ASISTENCIAL. SOCIAL Y RECREATIVO ( A ).

Son edificios que albergan usos relacionados con necesidades específicas de la población, como son: servicios asistenciales, locales de reunión, formación cultural, culto religioso, salas y centros recreativos, incluso pabellones deportivos, cubiertos.

### 10.7.- INDUSTRIAL COMPATIBLE Y ALMACENES. GARAJES Y TALLERES ( Ic ).

Uso industrial compatible es el que se produce en establecimientos o locales dedicados al conjunto de operaciones necesarias para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para transformaciones posteriores, envasado, transporte y distribución, siempre que sea compatible con el uso residencial por no ser Molesta, Insalubre ni Peligrosa, por haberse adoptado las medidas correctoras suficientes.

Los almacenes son locales destinados a. guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, en general, sin servicio de venta directamente al público.

Garaje-estacionamiento es todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose los locales comerciales para la venta de dichos vehículos.

#### **Condiciones particulares del uso del garaje :**

Condiciones de acceso: El acceso desde garaje-estacionamiento a la calle, tendrá la anchura mínima de 3 metros.

Los garajes- estacionamiento hasta 1.000 m<sup>2</sup> (50 plazas) inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 metros.

Los garajes-estacionamiento de 1.000 a 2.000 m<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con dobles puertas resistentes al fuego y con



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

Todos los garajes-aparcamientos de más de 3 vehículos o 60 m<sup>2</sup> dispondrán de un zaguán con un fondo mínimo, a partir de la línea de fachada, de 4 m. y pendiente máxima del 5%. Si existe retranqueo con rasante horizontal de la fachada con respecto a la alineación oficial de la calle, no inferior a 5 metros, puede prescindirse de zaguán. Las rampas rectas no sobrepasarán el 18%, y las rampas en curva el 14%, medidas por la línea media, que tendrá como mínimo un radio de 4 metros.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes- estacionamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Dimensión de plazas de estacionamiento: Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- 2,50 m. para estacionamiento en línea o en ángulo de 45 grados.
- 4,30 m. para estacionamiento en batería a 90 grados.

Se señalarán en el perímetro los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

Altura: la altura libre mínimo será de 2,20 metros en cualquier punto.

Construcción: Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje-estacionamiento deberán ser resistentes al fuego durante 3 horas de duración, o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura sobre la estructura de hierro al descubierto.

El recinto de garaje-estacionamiento en las categorías anteriores, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes y forjado altamente resistente al fuego, con aislamiento acústico de fonos, y estará desprovisto de huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo se podrá comunicar el garaje-estacionamiento con la escalera, ascensor, cuarto de escaleras, cuarto de instalaciones, trastero y otros servicios permitidos del edificio, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistente a la temperatura y estancas al humo.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Los garajes-estacionamiento se podrán ubicar en sótanos y semisótanos de patios de parcela interiores en manzanas cerradas compactas, o en patios de manzana cerrada.

En los espacios libres que se destinen a estacionamientos en superficie, no se permitirán otras obras que las de pavimentación, procurando compatibilizar este uso con el arbolado.

**Ventilación :** La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup>, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 10 m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan a lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m. de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de emisión.

Se entiende por ventilación natural, aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 500 m. cuadrados de superficie de local, y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones /hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista, cuando menos, dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local, el mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

Los garajes-estacionamiento subterráneos ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachadas a la calle, separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

**Iluminación:** La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá la autorización especial del Ayuntamiento.

**Instalaciones contra incendios:** Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 kg. de polvo seco, en número y situación tal que correspondan 2 por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie, como mínimo, o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 100 m<sup>2</sup>, se instalará una red interior de agua para incendios,



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

conectada a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión.

A esta red se enganchará un puesto de agua por cada 1.000 m<sup>2</sup> de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

En los edificios de garaje-estacionamiento de más de 2.000 m<sup>2</sup> a los que tengan 3 plantas, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.

Todos ellos deberán cumplir la C.P.I.-91.

Aseos: Los garajes-estacionamiento de más de 1.000 m<sup>2</sup> (50 plazas), deberán tener dos cuartos de aseo con lavabo e inodoro, uno para cada sexo. Se deberá instalar dos cuartos de aseo por cada 1.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción. La obligación de aseos, es para garajes de Uso Al Público.

Saneamiento: Dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas, previa a la acometida a la red de saneamiento del edificio o a la red general.

Condiciones particulares del uso de talleres de automóviles: Además de las condiciones anteriormente establecidas y a las disposiciones legales que le fueran de aplicación, deberán cumplir las siguientes:

- No causaran molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las condiciones de Protección ambiental establecidas en las presentes Normas.

- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de vivienda, la potencia instalada no excederá de 25 Cv. En los restantes no excederá de 60 Cv., y en los edificios exclusivos para uso del automóvil, no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 Cv. de potencia instalada.

- Los talleres que por la generación de ruido que desarrollen chapistas, pruebas de motores, etc. se ubicarán en las zonas de Servicios Urbanos de Carreteras, o zonas Industriales previstas en las presentes Normas.

### 10.8.- INDUSTRIAL NO COMPATIBLE ( Im ).

Uso industrial no compatible es el que se produce en establecimientos o locales dedicado al conjunto de operaciones, que se ejecutan para la obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para transformaciones posteriores, envasado, transporte y distribución cuando sean molestos para el uso residencial según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas.

#### **Condiciones Particulares:**



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**Condiciones de Uso y Explotación:** Las actividades industriales y de almacenaje, deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y disposiciones posteriores vigentes sobre esta materia, y cumplir las Normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, y las Normas de Protección Ambiental incluidas en las presentes Normas.

**Dimensiones y Condiciones de los locales :** En suelo urbano, la superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

No se computará la superficie de las oficinas, zonas de exposición y venta, y de garaje-estacionamiento, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución del edificio.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

En el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos y garaje-estacionamiento, oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos en las presentes Normas.

**Aseos:** Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 25 obreros o fracción.

**Construcción:** Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles, y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Condiciones de Protección Ambiental vigentes.

La industria en suelo urbano en planta baja o semisótano, deberá cumplir las mismas condiciones de protección y aislamiento en la construcción, establecidas por el uso de garajes-estacionamientos en estas Normas.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**Energía eléctrica:** Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales y las instalaciones de calderas y depósitos de combustible y recipientes a presión cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad personal y, además los que sean preciso acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

**Evacuación de Aguas y Sólidos Residuales:** Si las aguas residuales no reunieran, ajuicio de los Servicios Técnicos Municipales, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalen dichas Normas y el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos sólidos que produzcan cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero de residuos industriales, por cuenta del titular de la actividad.

**Evacuación de Aire. Gases y Humos:** La evacuación de polvos, vapores y humos, producidos de combustiones o de actividades se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro de altura del edificio más alto propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal, estará asimismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las emisiones cumplirán, en todo momento, las establecidas en las Normas de Protección Ambiental incluidas en las presentes Normas, y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias, podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de aire de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida del aire distará, como mínimo, tres metros de cualquier ventana en plano vertical de dos metros de las situadas en su plano horizontal, si, además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistas de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edificio, más alto, propio o colindante en un radio de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzcan condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior, tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Instalaciones contra incendios: Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso determine el Servicio Municipal contra incendios, en función de las características del local o edificios en cuestión y de la naturaleza de las materias primas y productos almacenados o generados.

### 10.9.- VERDE Y DEPORTIVO ( V-D ).

Se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, jardines y espacios peatonales, así como en los parques deportivos o instalaciones similares incluso las desuñadas a espectáculos deportivos descubiertos.

## **11.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

### 11.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Condiciones generales: Se consideran potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existen garantías suficientes o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados, que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las Normas UNE correspondiente, se utilizarán preferentemente tuberías de hormigón centrifugado, fibrocemento o PVC con juntas del tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 60 mm.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas, en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

La dotación mínima incluyendo servicios comunes será de 250 litros /hb. x día y 40 m<sup>3</sup>/día x Ha. de suelo industrial en su caso. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general se



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.

Condiciones particulares: La profundidad de zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolas de las variaciones de temperatura.

La profundidad mínima bajo calzadas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metro de la superficie, el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros. Si estos mínimos no pudieran ser respetados por circunstancias de la topografía del terreno o por cruzarse trazados de otras instalaciones deben tomarse medidas de protección especiales.

Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor de 1 metro en condiciones especiales y previa justificación puede reducirse esta distancia a 0,50 metros.

En los cruces con otras canalizaciones deben tomarse precauciones especiales. Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados previa licencia y según modelo del Ayuntamiento.

### Documentación mínima del proyecto :

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificativos, depósitos Regulares, distribución interior, así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

- Planos : Se incluirán como mínimo los siguientes:

- \* Plano general de la red.
- \* Plano de conducción del abastecimiento.
- \* Plano de detalles y obras especiales.

- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- \* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- \* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- \* Presupuesto general.

### 11.2.- SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

Condiciones generales : La evacuación de aguas residuales se hará siempre por la red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales (ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a su cauce) salvo en el caso de edificios aislados en el suelo no urbanizable cuando no formen núcleo de



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

población, excepcionalmente y si está suficientemente justificada la imposibilidad del alcantarillado se admitirá el sistema de depuración individual en cada edificio.

Las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado viario o discurrirán por espacios libres de uso público. Deben estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo 0,80 metros aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 metros.

Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida no mayor de 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m. de distancia máxima entre ellos y en cada cambio de dirección y/o de pendiente.

Los conductores pueden ser de hormigón, fibrocemento, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas (con diámetro interior mínimo de 300 mm.) recibiendo sobre techo de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

En el caso de vertidos industriales se podrá optar por:

- Depurar totalmente por cuenta de la industria y utilizar el efluente para usos de regadío o verter a la red municipal.
- Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad.

Condiciones particulares : Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados previa licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

Documentación mínima del proyecto :

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red de saneamiento y depuración.

- Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- \* Planta general de la red.
- \* Perfiles longitudinales



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- \* Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
- \* Planos de detalle y obras especiales.

- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- \* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra
- \* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- \* Presupuesto general
- \* Fórmula de actualización de precios.

### 11.3.- REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Condiciones generales: Existen tres tipos de instalaciones para el suministro de energía eléctrica, las cuales definimos a continuación.

**A)** Las redes de Alta y Media Tensión; éstas últimas se refieren a instalaciones de Alta Tensión de 3ª categoría, normalmente de 20 KV. Distribuyen la energía eléctrica procedentes de las estaciones de generación, estaciones o subestaciones de transformación conectando a los distintos transformadores bien de las compañías suministradoras o particulares.

**B)** Centros de Transformación : pueden ser de tipo caseta. Torre dentro de edificios. Prefabricado o intemperie sobre poste metálico, su función es transformar la energía eléctrica desde una diferencia de tensión entre sus conductores normalmente 20.000 voltios a una diferencia de tensión de 380/220 voltios para usar directamente por la mayoría de electrodomésticos y maquinaria.

**C)** Líneas o redes de Baja Tensión : sirven para distribuir la energía eléctrica desde los centros de Transformación hasta los hogares, industrias ó usuarios su diseño y trazado será tal que discurra por las vías públicas y garantice un buen servicio dentro de una caída de tensión reglamentaria, las cajas generales de protección determinarán el origen de las acometidas y/o derivaciones de la red general de distribución.

En los tres tipos de instalación cumplirán su Reglamentación específica y se ajustarán a la normativa vigente, que en la actualidad destacamos:

- Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/. 1968 de 28 de noviembre.

- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de energía aprobado por Decreto de 12 de marzo de 1.954.

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación aprobado por Real Decreto 3.275/1.982, de 12 de noviembre.

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias, aprobado por Decreto 2.413/1.973 de 20 de septiembre.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

- Otras Disposiciones Oficiales, Decretos Ordenes Ministeriales, Resoluciones de la Dirección General de la Energía, etc., que modifican o puntualizan en contenido de los citados.

- Normativa de la compañía suministradora, normas UNE y las recomendaciones UNESA.

En los tres tipos de instalación, han de contar con la previa autorización administrativa por parte de la Dirección General de Industria de la Comunidad Autónoma de Castilla- La Mancha, antes de su ejecución, debiendo contar además con los permisos de los propietarios y/o los organismos competentes en cuanto a cruzamientos (agua, electricidad, telefonía, etc.).

Condiciones particulares: Referente a las líneas de Alta y Media Tensión, podrán ser aéreas de aluminio normalmente desnudos o aislados. Dentro del casco urbano consolidado serán aisladas, subterráneas bajo aceras de las vías públicas. Cuando éstas pasen por suelo urbanizable urbano podrán ser aéreas si no están realizadas las calles con los bordillos colocados en su rasante definitiva.

Los centros de Transformación serán adecuados a la aparamenta y transformador a instalar. Cuando se construya en edificios se procurará su aislamiento acústico y colocándolas en fachadas con fácil acceso sin huecos al interior del edificio. Cuando se instale en zonas verdes se procurará quede integrado en el jardín.

Las redes de baja tensión serán como norma general subterráneas bajo aceras para los nuevos suministros, de las nuevas urbanizaciones y podrá ser aéreo cuando se trate de ampliaciones en instalaciones existentes que sean aéreas. Los conductores podrán ser de Aluminio o cobre siempre aislados 0,67/1 kv. Las redes aéreas dentro del casco urbano existentes, de cobre desnudo pasarán a ser, en la medida de lo posible, del tipo trenzado de red posada sobre fachadas.

Los paralelismos y cruzamientos con otras líneas y de otros servicios se tendrán en cuenta las distancias mínimas reglamentarias en cada caso. Evitándose estas circunstancias en lo posible

Los cruces de calzada se realizarán perpendicularmente a estas. Los cruces aéreos se evitarán en lo posible siendo la distancia mínima, superior a 6 metros.

Las profundidades mínimas de las líneas subterráneas serán de 0,6 y 0,9 m., bajo aceras para baja y media tensión respectivamente. En los cruces de calzada esta profundidad se incrementa en 20 cm. y se realiza bajo tubo con una protección de hormigón. En todos los casos por encima del conductor se colocará una protección de tipo cerámico a unos 15 cm. y sobre ésta a otros 15 cm. un aviso de Peligro mediante cinta plástica de unos 15 cm. de ancha.

### Documentación mínima del proyecto.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Para la realización de cualquier instalación eléctrica y principalmente si es en la vía, tanto aérea como subterránea, como red posada sobre fachadas o construcción de un centro de transformación, será preciso la redacción de un proyecto redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial, que deberá someterse a la consideración del Excmo. Ayuntamiento, el cual, previo informe de los distintos servicios técnicos, determinará su conformidad o no con la obra que se pretende realizar e impondrá las condiciones complementarias que estime oportunas referente a:

- Cumplimiento normativa vigente para la calidad y seguridad de las instalaciones.
- Minimización de los costes de conservación y mantenimiento.
- Condicionamientos estéticos del trazado de la red, y ubicación de apoyos y centros de transformación.

Esta tramitación es independiente de la que deba seguirse ante la Consejería de Industria de acuerdo con la normativa que en cada momento esté vigente.

Cuando la instalación que se pretende realizar se trate de una ampliación de la red de baja tensión que afecte a menos de dos viviendas contiguas a las existentes con servicio de energía eléctrica y dentro de las calles en lo que concierne a esta Ordenanza, será suficiente la presentación de una memoria descriptiva a la que se adjunte plano de emplazamiento y relación detallada y valorada de los elementos a instalar.

Esta aprobación inicial no implica conformidad a los cálculos efectuados, los cuales son de la exclusiva responsabilidad del proyectista.

En los proyectos se deberá diferenciar de manera clara y concisa la instalación que en el futuro haya de ser de la compañía suministradora, de aquella que haya de considerarse como privada, para la cual será conveniente la formalización de un seguro de Responsabilidad Civil.

Además de las justificaciones y cálculos precisos para demostrar el cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativas aplicables, en el proyecto se justificará y preverá el cumplimiento de las previsiones urbanísticas de la zona y de lo prescrito en la presente Ordenanza.

- Memoria en la que se describe el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada, anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de las redes de alta, media y baja tensión y de los centros de Transformación, y anejo donde figuren la relación de nombres de los propietarios afectados por el trazado de dichas instalaciones.

- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Si se trata de una red aérea:

- \* Planta general y perfil longitudinal de cada una de las líneas a escala 1/2.000 en horizontal y 1/500 en vertical como mínimo.
- \* Detalles, cruzamientos, y tipos de apoyos y protecciones.

Si se trata de una red subterránea:

- \* Planta general de cada una de las redes de alta, media y baja tensión.
- \* Detalles, secciones y tipos de canalización.
- \* Detalle de los centros de Transformación, planta alzado y sección.

- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- \* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- \* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- \* Presupuesto general.
- \* Fórmula de actualización de precios.

### 11.4.- REDES DE ALUMBRADO PUBLICO.

Las presentes Ordenanzas Municipales tiene por objeto regular las instalaciones de Alumbrado Público en el Término Municipal de Caudete que comprenderán las nuevas obras de urbanización, tanto de vías, calles, plazas parques y paseos que puedan establecerse, excluyendo de esta consideración.

\* Las vías de circulación existentes en el interior de parcelas definidas como propiedad privada.

\* Parques, paseos, jardines, etc. existentes en parcelas o urbanizaciones privadas.

\* Vías de circulación interurbanas

\* Terrenos cuya propiedad y uso no sean exclusivamente público.

\* Agrupaciones de viviendas en zona rural en las que no existan alineaciones bien definidas en una longitud mínima de 75 m.

\* Terrenos sin vías de circulación definidas y en los cuales sólo existan fachadas traseras de edificios, puertas de patio, etc.

\* Vías de circulación existente en zonas no edificadas de urbanizaciones, a menos que constituyan el paso lógico hacia zonas de la parcelación ya habitadas.

#### 11.4.1.- NORMAS GENERALES.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

El Excmo. Ayuntamiento tomará las medidas que considere oportunas para que en las nuevas urbanizaciones o edificaciones, se instale el alumbrado público por parte de los promotores, con las calidades que se especifican en esta Ordenanza, debiendo éstos prever la separación entre los circuitos que deban conectarse a las redes municipales y aquellos que deban ser mantenidas por los propietarios.

Los niveles luminosos mínimos que deberán alcanzarse con las instalaciones en régimen de encendido total, son los siguientes:

- Vías principales >10 m. ----- 20 lux.  
Unif 0,3
- Vía residencial entre 6 y 8 m. ----- 15 lux.  
Unif 0,20
- Vías secundarias < 6m. ----- 12 lux.  
Unif 0,25
- Parques, jardines y paseos. ----- 10 lux.

El interior de las plazas se iluminarán dándole el tratamiento de jardines y las vías que los circunden con la intensidad luminosa correspondiente a su categoría.

Cuando la plaza en su interior sea paso obligado de peatones, la intensidad del alumbrado en la zona de paso será similar al de las calles circundantes.

Con el fin de limitar el consumo de energía eléctrica en las instalaciones de alumbrado público no se autorizará la instalación de alumbrado cuya potencia instalada sea superior a la máxima tolerable de 1 w/m<sup>2</sup>, de forma que el nº de puntos de luz sea mínimo y se mantengan los criterios de calidad adecuados, permitiéndose en vías de tráfico importantes instalaciones especiales o circunstancias debidamente justificadas un total de 1,5 w/m<sup>2</sup>.

En todas las instalaciones de alumbrado público estará prevista la reducción de iluminación y de la potencia consumida a partir de cierta hora. La potencia en funcionamiento durante las horas de reducción estará comprendida entre el 50 y 60% del total.

Para la reducción se deberá utilizar dispositivos que actúen reduciendo el flujo luminoso emitido por cada luminaria, no admitiéndose el apagado alternativo de lámparas.

### 11.4.2.- PROYECTO DE ALUMBRADO PUBLICO.

Para la realización de obras de alumbrado público por particulares será preciso la redacción de un proyecto redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial, que deberá someterse a la consideración del Excmo. Ayuntamiento, el cual, previo informe de los distintos servicios técnicos, determinará su conformidad o no con



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

la obra que se pretende realizar e impondrá las condiciones complementarias que estime oportunas referente a:

- Cumplimiento normativa vigente para la calidad y seguridad de las instalaciones.
- Minimización de los costes de conservación y mantenimiento.
- Condicionamientos estéticos y geométricos de la zona a iluminar.

Esta tramitación es independiente de la que deba seguirse ante la Consejería de Industria de acuerdo con la normativa que en cada momento esté vigente.

Cuando el alumbrado que se pretende realizar se trate de una ampliación que afecte a menos de 100 m. de calles en lo que concierne a esta Ordenanza, será suficiente la presentación de una memoria descriptiva a la que se adjunte plano de emplazamiento y relación detallada y valorada de los elementos a instalar.

Esta aprobación inicial no implica conformidad a los cálculos efectuados, los cuales son de la exclusiva responsabilidad del proyectista.

En los proyectos se deberá diferenciar de manera clara y concisa la instalación que en el futuro haya de ser municipal de aquella que haya de considerarse como privada.

Además de las justificaciones y cálculos precisos para demostrar el cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativas aplicables, en el proyecto se justificará y preverá el cumplimiento de las previsiones urbanísticas de la zona y de lo prescrito en la presente Ordenanza.

### 11.4.3.- LUMINARIAS Y COLUMNAS.

Las luminarias que se instalen serán antivandálicas e incorporarán los equipos auxiliares de encendido (reactancias, condensador y posibles arrancadores), dispondrán de un reflector de alto grado de eficacia y el compartimento óptico estará herméticamente cerrado (IP-55).

En parques, jardines, paseos y donde el entorno lo aconseje podrán instalarse luminarias tipo globo o farol clásico siempre que sean de material antivandálico e incorporen los equipos auxiliares de encendido, siendo preferible el empleo de farol al del globo.

Cuando se proyecten e instalen columnas de chapa, deberán responder a tipos homologados por el Ministerio de Industria.

La instalación de columnas de otro material requerirá justificación satisfactoria, entretanto no se publique normativa al respecto, de cualquier forma será requisito



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

indispensable que dispongan de placa de anclaje compatible con columnas de chapa de la misma altura.

No se permitirán alturas de implantación superiores a los 12 m.

La iluminación de calles en donde exista tráfico rodado no se instalarán luminarias a menos de 7 m. de altura, con un flujo luminoso de lámparas según el siguiente cuadro.

Vías	Altura de montaje	Flujo luminoso
$\geq 10$ m.	12 m.	$> 19.000$
$< 10$ m, y $> 8$ m.	9 m.	9.000 – 19.000
$\leq 8$ m.	7 m.	3000 – 9.000

Para la implantación de las luminarias será preferible la unilateral o cualquier otra, no debiéndose usar la bilateral pareada más que en aquellos casos en los que no fuera posible obtener un alumbrado adecuado con columnas de 12 m.

Se tendrá cuidado de no situar puntos de luz a menos de 5 m. de las esquinas o en lugares donde puedan causar deslumbramientos.

Siempre que sea posible, se ubicarán puntos de luz frente a callejones, entrantes a fachadas, etc. de forma tal que estos espacios queden iluminados sin necesidad de colocar puntos de luz en ellos.

Las fuentes luminosas a emplear podrán ser:

- Lámparas de vapor de mercurio color corregido
- Lámparas de vapor de sodio de alta presión.
- Lámparas de vapor de sodio de baja presión.

### 11.4.4.-CIMENTACIÓN.

Las cimentaciones para los puntos de luz se realizarán con hormigón H-175 kg/cm<sup>2</sup>, y siempre en la vía pública.

En aceras mayores o iguales a 1,5 m. se situará el eje de la cimentación a una distancia mínima de 0,50 m. del límite de la calzada.

En aceras cuya anchura sea inferior a 1,5 m. se situará lo más cerca posible a la línea de fachada o cerramiento.

Las cimentaciones para los apoyos deberán presentar un coeficiente de seguridad al vuelco no inferior a 1,50, deberán estar dotados de cuatro pernos de fijación roscados a M22 para columnas de altura superior a 7 m. y recortados una vez realizada la instalación.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

El aplomado de las farolas se conseguirá mediante una correcta nivelación de la superficie superior de la cimentación, quedando expresamente prohibido el aplomado mediante el uso de tuercas bajo la placa de anclaje.

Se dotará a cada punto de luz en canalización subterránea de su correspondiente arqueta de conexión y derivación.

En zonas cuya cota de nivel de pavimentación pueda ser aleatoria la cara superior del dado de cimentación y la arqueta de conexión superarán en 5 cm. el nivel supuesto final de la pavimentación.

En zonas de jardín la cara superior del dado y arqueta quedará como mínimo de 10 cm. sobre el nivel de la tierra.

No se autorizará el empleo de las fachadas como apoyo para los puntos de luz si éstas estuvieran retranqueadas y en todo caso, el empleo de fachadas como apoyo deberá contar con la no oposición del dueño de la misma.

### 11.4.5.- CANALIZACIONES.

Los conductores deberán tenderse por las aceras y espacios públicos, no permitiéndose el vuelo ni el paso subterráneo de éstos por propiedad privada.

El tendido no podrá discurrir bajo el pavimento destinado al tráfico rodado más que en los imprescindibles puntos de cruce de calzadas, tampoco se permitirá su paso bajo parterres de jardinería.

En casco antiguo, donde es imprescindible la colocación de brazos se podrán tener conductores grapeados a fachadas siempre que éstas no se encuentren retranqueadas.

Los conductores subterráneos se tenderán en zanjas dotadas de tubos que permitan la fácil reposición de los averiados.

El número de tubos por zanja será igual al de conductores pertenecientes a distintos circuitos, en los cruces de calzadas deberá quedar como mínimo un tubo libre.

### 11.4.6.- ARQUETAS.

Las zanjas estarán dotadas de arquetas en los puntos que a continuación se relacionan, como mínimo.

- a.- En cada punto de luz.
- b.- En cada cambio de dirección.
- c.- En cada extremo de un cruce de calzada.
- d.- Cada 30 m. de zanja.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Cuando en un punto coincida la situación de arquetas por más que uno de los criterios, será suficiente con la colocación de una.

Las arquetas que se sitúen en los cruces de calzada o en los puntos donde se bifurque la canalización subterránea deberá ser de unas dimensiones mínimas de 40x40 cm.

Se enlucirán interiormente y tendrán una profundidad mínima de 0,60 m. con grava en el fondo para facilitar su drenaje.

La superficie inferior de los tubos quedará como mínimo a 10 cm. del fondo.

Irán dotadas de marco y tapa en acero fundido, que una vez colocados deberán resistir sin roturas ni deformaciones permanentes una carga de 500 kg., como mínimo.

### 11.4.7.- CONDUCTORES.

Los conductores que se empleen para la distribución de la energía eléctrica serán de cobre electrolítico de alta conductividad, con aislamiento y cubierta de PVC 0,6/1 kv., según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias.

La red de conductores se diseñará de tal forma que la intensidad de cálculo a la salida del centro de mando resultante no supere los 32 A. en ninguna de las líneas.

La red de conductores se diseñará de forma que del Centro de mando parten varias líneas de distribución con el fin de que una avería en la red afecte a parte del alumbrado y no a la totalidad.

Si esta solución no fuera técnica o económicamente aconsejable, en puntos estratégicos donde se instalen cajas de derivación se instalarán protecciones que permitan una sectorización similar.

La alimentación a puntos de luz que iluminen zonas verdes o interiores de plazas constituirá un circuito independiente del de las calles que las circundan.

Los conductores no deberán tener más empalmes que los estrictamente necesarios y estos se realizarán siempre en cajas estancas y con dispositivos de presión adecuada en el interior de las arquetas.

### 11.4.8.- INSTALACIÓN AEREA.

En las instalaciones existentes de casco antiguo y acometidas a núcleos rurales, cuando los conductores hayan de instalarse suspendidos deberán instalarse fiadores de suficiente resistencia.

No se permitirá la instalación inicial de empalmes o derivaciones en conductos suspendidos.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

La fijación de los cables a los fiadores deberá hacerse con abrazaderas metálicas resistentes a la intemperie. Estos fiadores deberán ser cables multialámbricos de metal resistente a la corrosión o debidamente protegidos contra ella por tratamientos químicos o electroquímicos. La máxima flecha no deberá exceder de un 2% de la longitud del vano.

Los apoyos para el tendido deberán estar formados por perfiles abiertos de acero galvanizado de suficiente resistencia, el espesor mínimo será de 7 mm.

El empleo de postes de madera con apoyo para líneas suspendidas deberá limitarse a los siguientes casos.

- a - Alumbrado en zona rural.
- b - Alumbrado o tendido provisionales.

En cualquier caso, los postes que se utilicen deberán responder a las especificaciones de la norma UNE 21-003-73.

### 11.4.9.- CENTROS DE MANDO Y EQUIPOS DE MEDIDA.

Los equipos de medida deberán ubicarse en la vía pública, si ello no fuera posible o aconsejable se situarán en lugar accesible tanto al personal de IBERDROLA II S.A., como al de este Excmo. Ayuntamiento, pero nunca en el interior de una propiedad privada.

Se procurará que queden cerca del Centro de Mando y también de los Centros de transformación y distribución de energía eléctrica.

Los equipos de medida se situarán en el interior de armarios dotados de cierre por candado, estarán contruidos de forma y materiales resistentes a la intemperie y actos vandálicos, modelo autorizado por IBERDROLA II S.A. y dispondrán de mirillas u otros dispositivos que permitan tomar la lectura de los contadores sin el auxilio del personal de la citada empresa.

### 11.4.10.- CUADRO DE MANDO.

Los mecanismos de encendido, control y protección de los circuitos se ubicarán en compartimento separado del cuadro de medida y con puerta independiente.

Los armarios de los Centros de Mando estarán contruidos de forma y material resistentes a la intemperie y a los actos vandálicos y, si fueran metálicos estarán puestos a tierra, dispondrán de cierre por candado.

Los centros de mando deberán contener los siguientes dispositivos:

- a- Fusibles generales, de alta capacidad de ruptura y portafusibles de porcelana.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

b- Conmutadores de tres posiciones (0 apagado, 1 encendido automático, 2 encendido manual).

c- Contactores.

d- Magnetotérmicos de protección para el circuito de control.

e- Controlador electrónico, con corrección automática de horario en función de la fecha, reserva de programación en caso de corte de corriente de hasta 24 horas y que no necesite de instrumentos especiales para su programación.

f- Magnetotérmicos unipolares independientes para cada conductor de salida.

### 11.4.11.- RECEPCIÓN PROVISIONAL

Una vez finalizadas las obras e instalaciones y como requisito previo a la recepción provisional de las mismas se procederá a la presentación ante el Ayuntamiento de los siguientes documentos:

- Aprobación previa de Industria, en documentos originales o fotocopia compulsada.

- Certificación del Director de Obras que podrá solicitar la colaboración de un laboratorio y visado por el Colegio Oficial correspondiente de las siguientes pruebas:

- Caída de tensión
- Equilibrio de cargas
- Medición aislamiento
- Medición de tierras
- Medición factor potencia
- Comprobación de las protecciones contra sobre carga y cortocircuitos.
- Verticalidad de los volúmenes (desplome máximo 2 por mil).
- Separación puntos de luz + 5% del indicado en proyecto y/o replanteo
- Medición luminotécnica.
- Iluminación media, como máximo 12% inferior a la calculada en proyecto.
- Uniformidad media y extrema, como máximo 10% a la calculada en proyecto.
- Justificante de haber realizado los pagos en la empresa suministradora de energía.
- Carta-garantía de la instalación, por plazo no inferior a un año, expedida por el instalador que haya realizado el alumbrado. El promotor de la obra la garantizará subsidiariamente.

Que el Excmo. Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos Municipales adopte acuerdo favorable.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Una vez recibidas las obras, y durante el periodo de garantía de las mismas que tendrá un plazo mínimo de un año, a contar desde la fecha del Acto de Recepción Provisional la labor de conservación y mantenimiento de las instalaciones de Alumbrado Público, correrán a cargo del solicitante, que subsanará cuantas deficiencias de todo tipo que se observen, reparando o reponiendo en su caso, aquellos materiales y unidades de obra que puedan ser dañados, ya sea intencional accidentalmente o por su propio uso.

### 11.5.- PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS. APARCAMIENTOS Y ACERAS.

Condiciones generales: El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal, tendrá siempre solución de continuidad (incluso en la hipótesis de construcción por fases) por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de las parcelas. Deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y transporte público. Los pavimentos serán preferentemente de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapa, dimensionados en función de las cargas que deban soportar. En calles con pendiente elevada u otros casos podrán acabarse con hormigón, justificándolo adecuadamente.

Las aceras tendrán una anchura al menos de un décimo (1/10) del ancho de la calle y como mínimo 0,60 metros, salvo en casos especiales y en aquellos con ancho predeterminado en los planos de ordenación.

Los bordillos serán de hormigón o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

#### Documentación mínima del proyecto :

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de las soluciones adoptadas y en concreto a los siguientes conceptos.

- \* Tipos de suelo y su orografía.
- \* Trazado de la red viaria y conexión con la existente.
- \* Clasificación de las vías por categorías y tipos.
- \* Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras
- \* Anejos en los que se incluyan cálculos justificativos que se refieran a tráfico, aparcamiento público, firmes y pavimentos, trazado de Vías y obras de fábrica.

- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- \* Estado actual de los terrenos (a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel cada metro, especificando los límites del polígono objeto del estudio
- \* Planta general con dimensiones de calzadas y aceras.
- \* Plano de replanteo definido por la indicación de los ángulos y distancias de las alineaciones, que conforman el eje de la red viaria.
- \* Plano de movimientos de tierra.
- \* Plano de perfiles longitudinales de las vías (a escala horizontal 1:1.000 y vertical 1:100).
- \* Plano de secciones transversales upo
- \* Plano de obras de fábrica
- \* Plano de señalización.

- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- \* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra
- \* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos
- \* Presupuesto general
- \* Fórmula de actualización de precios.

### 11.6.- ESPACIOS LIBRES. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.

Condiciones generales: El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. Se diseñarán los paseos peatonales y las aéreas de reposo y juego de niños.

El estudio se completará con la previsión del mantenimiento : conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, y de las condiciones de seguridad.

#### Documentación mínima de proyecto:

- Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeleras etc), pavimentos : tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que las integran mención expresa de cada una de las plantaciones.

- Planos : se incluirán como mínimo los siguientes :

- \* Planta general de paseos y construcciones.
- \* Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- \* Planta general de plantaciones.
- \* Detalle de construcciones.
- \* Detalle de servicios.

- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- \* Mediciones de todas las unidades y elementos de obra incluso de



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

las plantaciones.

- \* Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- \* Presupuesto general.
- \* Formula de actualización de precios.

### 11.7.- OTROS SERVICIOS

Las líneas de distribución telefónica y en general todo tipo de líneas y redes de distribución, serán siempre subterráneas (salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable, lo cual se justificará adecuadamente en su caso) enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas.

Quando se prevean se incluirán en el apartado correspondiente del proyecto de urbanización con documentación mínima equivalente a la de los apartados anteriores suficiente para describir, grafiar y valorar todas las obras proyectadas.

## **12.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

### 12.1.- CONCEPTOS Y NORMAS FUNDAMENTALES.

Edificios existentes fuera de ordenación: Salvo mención específica y a los efectos de la aplicación del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estas Normas Subsidiarias No califican ningún edificio existente como fuera de ordenación, con excepción de aquellos que, no conteniendo viviendas (como almacenes, garajes, etc) impidan completar o ejecutar algunos de los sistemas generales.

Edificios que se conservan: Los edificios que se conserven y restauren siempre que no se produzca vaciado o demolición parcial, podrán mantener las condiciones actuales de volumen, altura, número de plantas y fondo edificable.

#### Parcela mínima edificable:

a) En el suelo No Urbanizable quedará definida en cada una de las normas particulares para cada zona de ordenanza homogénea.

b) En el suelo apto para Urbanizar quedará definida por la normativa urbanística de cada Plan Parcial.

c) En Suelo Urbano quedará definida en cada una de las zonas de ordenanza homogénea establecida.

Solar: Tendrán esta consideración las parcelas de suelo urbano que cuenten con acceso rodado (pavimentación de calzada, encintado de aceras), abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales (alcantarillado) y suministro de energía eléctrica.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

No se consideran solares , los terrenos que formen parte de vías, espacios libres o zonas verdes o cualquier otro suelo no susceptible de aprovechamiento para la edificación según las presentes Normas Subsidiarias.

Tampoco se considerarán solares los terrenos incluidos en un polígono o unidad de actuación mientras no se haya aprobado la reparcelación de los mismos (y, en su caso, se hayan escriturado las cesiones correspondientes).

Modalidades de edificación: Se prevén los siguientes tipos:

a) Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana.

b) Edificación adosada con retranqueo a fachada y a dos de sus linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.

Alineaciones y rasantes: Son las gradadas en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias y las que apruebe el Ayuntamiento en expedientes de Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle. La creación de nuevas alineaciones o modificación de las existentes requiere la misma tramitación seguida en la aprobación de las N.S. o de la figura de planeamiento subordinado a que afecte.

En áreas colindantes con carreteras o caminos vecinales existentes se cumplirán además las prescripciones de la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1.976 (o de la legislación del mismo rango que la sustituya).

Retranqueos respecto de las alineaciones oficiales:

a) Salvo que se establezca expresamente lo contrario, las rasantes y retranqueos respecto de la alineación pueden permitirse siempre que no dejen medianerías (existentes o posibles) al descubierto, y no se supere una profundidad de 5 metros. Las medianerías visibles desde la vía pública pueden admitirse excepcionalmente si se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

b) Retranqueos obligatorios: en las zonas o subzonas, incluso en parcelas aisladas donde se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse esa área de retranqueo, desde la alineación oficial hasta la fachada, con ninguna construcción sobre o bajo rasante, aunque ésta se desune a estacionamiento.

Vuelos:

a) Los voladizos en suelo calificado como R1- Residencial Casco Antiguo:

Tendrán un saliente máximo de 45 cm., medido a partir del plano vertical de la alineación de fachada del edificio.

Se separarán 60 cm. de las medianeras.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

No estarán a menos de 3,00 m. de la acera en cualquier punto de ella.

Nunca serán macizos de obra sino, terrazas o balcones acristalados, guardando armonía con el entorno.

b) Los voladizos en el resto de suelo urbano:

	Ancho de calles	Vuelos
Hasta	5 m.	20 cm.
de 5,01 a	10 m.	50 cm.
mayor de	10 m.	80 cm.

En cualquier caso arrancaran a una altura mínima de 3,50 m. de la acera y se separarán de las medianerías al menos 1,00 m.

No se señala la longitud máxima a ocupar por los voladizos ni se hace distinción entre cerrados o abiertos, pero se establece la siguiente limitación:

La superficie máxima a ocupar por los voladizos, será de 0,60 por la longitud de la fachada y por el máximo voladizo autorizado, lo que habrá de demostrarse en los correspondientes planos de proyecto.

A efectos se considera fachada los chaflanes que se establezcan en el resto del plan.

c) Los aleros de comisas podrán sobresalir un máximo de 0,30 m. sobre la línea de vuelo máximo. Los salientes de jambas, pilastras, etc. podrán sobresalir un máximo de 0,05 m. desde la fachada.

d) Las marquesinas podrán construirse a partir de 2,60 m. de altura sobre la rasante de la acera, no superando las tres cuartas partes (3/4) del ancho de la acera ni el décimo (1/10) del ancho de la calle, medidos en el centro de la línea de fachada.

### Altura de edificación :

a) La altura máxima y el número de plantas edificables se establece en función de las zonas, de los edificios existentes y del ancho de las calles.

Los planos de ordenación indican las alturas máximas permitidas en número de plantas.

b) Forma de medir la altura vertical:

b. 1.- en solares que den una sola calle: se medirá en el punto medio de la línea de fachada si la diferencia de cota entre los extremos no supera 1,00 m. de altura.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

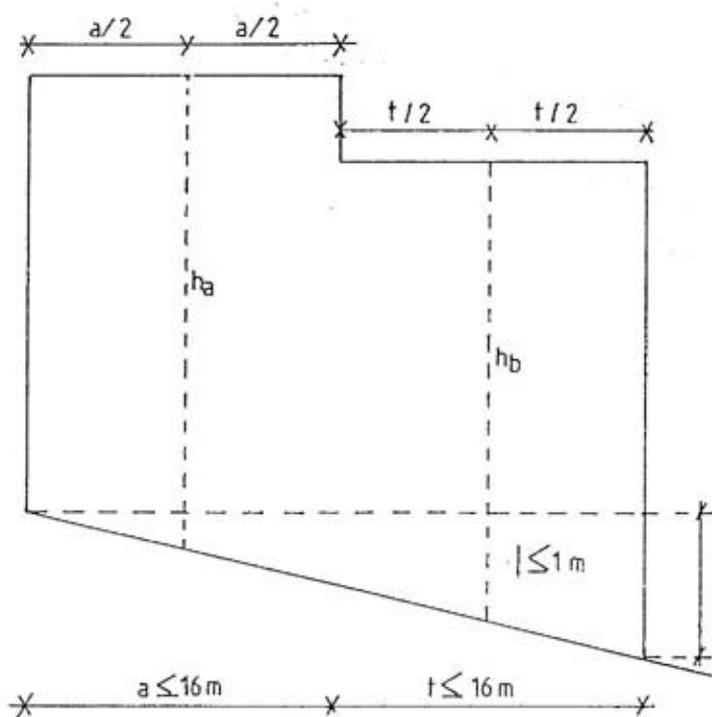
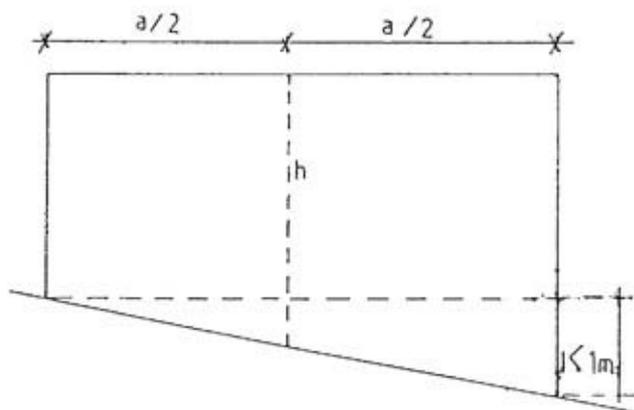
Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Si se superara esta altura, se dividirá la fachada en fracciones, cada una de las cuales no superará los 16 m. de longitud, tomándose la altura en el punto medio de cada una de ellas.

b.2.- En patios, la altura se medirá desde el nivel de piso de la vivienda más baja hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho si lo hubiera.



c) A los efectos de cómputo de plantas se incluirán en todo caso las plantas bajas, las plantas retranqueadas, las entre plantas, los áticos, los graneros abiertos o chambras y los semisótanos que sobresalgan más de 1 m. de la rasante de la aceras o de no existir ésta, de cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

d) Sobre la altura máxima podrán autorizarse exclusivamente torreones de escalera e instalaciones los antepechos de azotea o faldones verdéales de cubierta no superarán la altura de 1,50 m. medida desde la cara superior del último forjado.

Espacios bajo cubierta inclinada : Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta inclinada con destino a trasteros o cuartos de máquinas siempre que las pendientes no superen el 40% y la altura máxima de cumbrera terminada, desde el forjado, sea igual o inferior a 3,20 m.

Por encima de esta cubierta inclinada, no podrá sobresalir ningún volumen de servicio ni dependencias de la edificación excepto caja de escaleras o cuartos de máquinas de ascensor.

Entreplantas: Se computarán como una planta más.

Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentre a nivel igual o inferior a la rasante del terreno; se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1 m. sobre la rasante de la acera. Si la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1 m. computará a todos los efectos como una planta más.

Los sótanos y semisótanos podrán autorizarse cuando su uso esté vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio. En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 6 m. bajo la rasante de la acera o terreno.

Fondo edificable: el fondo máximo edificable se fija en cada una de las zonas particulares definidas en suelo urbano.

Ocupación: Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio sin contar aleros ni cornisas, medida en % de superficie ocupada sobre la superficie neta de la parcela.

Edificabilidad : Es la relación entre la superficie construida del edificio y la superficie neta de la parcela, medida en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para medir la superficie construida se computarán todas las superficies cubiertas (en cada planta), incluso las de los cuerpos volados, con excepción de los aleros, comisas y marquesinas en su caso.

La edificabilidad máxima (o el aprovechamiento máximo equivalente) se fijará para cada zona homogénea en cada una de las ordenanzas.

### 12.2.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y AMBIENTALES.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**Generalidades :** Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor por cada una de los usos permitidos, especialmente en lo que se refiere a las condiciones mínimas de habitabilidad (Orden del Ministerio de la Gobernación del 29 de febrero de 1.944).

### Condiciones exteriores de la edificación :

**a)** Urbanización y conservación de espacios libres, abiertos y patios de manzana: Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en su caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

**b)** Pasajes Peatonales y Soportes: La construcción de pasajes peatonales y soportes, sin circulación rodada, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Pasajes Peatonales:

Altura mínima            3,00 m.  
Anchura mínima        3,00 m.

Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.

- Soportales:

Altura mínima            3,00 m.  
Profundidad mínima    2,40 m.

**c)** Protecciones: Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 1,00 m. o barandillas de 1 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm., ni elementos que faciliten escalar en antepechos o barandillas.

**d)** Portadas, escaparates y vitrinas: Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,05 metros exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

**e)** Marquesinas y Toldos: En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,60 m. para marquesinas, y de 2,2 metros para toldos.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Su saliente será igual o inferior a las tres cuartas (3/4) partes del ancho de la acera no superando el décimo (1/10) del ancho de la calle, respetando en todo caso el arbolado.

**f) Canalización de pluviales:** Las aguas pluviales vertientes a calle deberán ser recogidas en cubiertas y llevadas por bajante protegida hasta la calle o red de alcantarillado.

### 12.3.- CONDICIONES INTERIORES DE EDIFICACIÓN.

**a) Condiciones de los Locales Habitables:** Las alturas mínimas interiores (de suelo a techo) serán de 2,60 m. para habitaciones vivideras, permitiéndose cielo raso hasta 2,30 m. en recibidores, pasillos, cocinas, aseos y en el 30% de la superficie de las primeras.

Todas las viviendas serán exteriores, con una longitud de fachada no inferior a 5 metros a la que recaigan piezas vivideras.

Las piezas habitables (estancias, dormitorios y cocina) tendrán huecos al exterior (calle o patio), para iluminación natural, de superficie no inferior al 8% de la superficie en planta de cada pieza. El ancho mínimo de los huecos será de 60 cm. y serán practicables a efectos de ventilación al menos en un 50% de la superficie.

**b) Sótanos y Semisótanos :** Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2,20 metros.

El semisótano no contará como planta a los efectos de cómputo total del número de plantas, siempre que en su altura máxima respecto a la calle tomada en cualquier punto sea igual o inferior a 1,5 m. hasta la cara inferior del forjado, y la altura media sobre la acera sea de 1,00 m. a la cara inferior del forjado.

Tanto en sótano como semisótano si el uso no fuese de aparcamiento exclusivo del edificio, se computarán como una planta más a los efectos de cómputo total.

**c) Nivel de la Planta Baja:** Se entenderá entre los 0,15 m. y 1,30 m. sobre el nivel de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

**d) Portales:** El hueco de entrada y el ancho mínimo quedará determinado por las necesidades del edificio teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en casos de emergencia. Se prohíbe establecer comercios, industrias, escaparates y vitrinas que entorpezcan la circulación en los mismos.

El ancho mínimo para los portales que dan acceso a más de dos viviendas será de 2,00 m. libres desde el acceso hasta coger escalera y ascensor. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz y deberán destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**e) Escaleras:** Dispondrán necesariamente iluminación y ventilación directos a la calle o patio en edificios de más de una vivienda por el mismo acceso mediante tantos huecos como plantas tenga el edificio, con una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>, podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea local comercial. Se admiten iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta cuatro plantas, siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y se pueda inscribir un círculo de 1,12 m. de diámetro y que el lucernario se disponga en el hueco central y tenga como mínimo la mitad de la superficie de la caja de escalera.

Las escaleras no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

Se atenderán a:

- 1.- Ancho mínimo 0,90 m. en unifamiliares y 1,10 en colectivas.
- 2.- Huella mínima de 26 cm. y contrahuella máxima de 18,5 cm.
- 3.-Tramos de escalera de 16 escalones máximo.

**f) Pasillo de Distribución Exteriores a Viviendas:** El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 1,00 m. de luz para vivienda unifamiliar, de 1,2 m. de luz para vivienda multifamiliar y de 1,3 m. para pasillos de distribución en edificios destinados a uso no residenciales, teniendo siempre un punto donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.

**g) Ascensores:** Las instalaciones de ascensores y montacargas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensores en todo edificio que tenga más de 4 plantas, o alguna planta a 11,00 m. o más sobre rasante de la calle en el eje del portal. El número de elevadores será al menos, de uno por cada 30 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las puertas de los pisos, debiendo tener alguna comunicación con alguna escalera, bien directamente o a través de algún pasillo.

**h) Patios Interiores:** No se limitan dimensiones mínimas. Deberán poder inscribir un círculo con diámetro un cuarto (1/4) de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren (1/5 exclusivamente en el caso de vivienda unifamiliares) y mínimo 3 metros (2 metros exclusivamente en el caso de viviendas unifamiliares donde únicamente recaiga su propiedad.)

La altura de los paramentos que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluida antepechos de fábrica o torreón de escalera si los hubiera.

La superficie (en m<sup>2</sup>) será igual o mayor que la altura mayor (en m.) de sus paramentos, con un mínimo de 10,00 m<sup>2</sup>, (4,00 m<sup>2</sup> exclusivamente en el caso de viviendas unifamiliares, donde únicamente recaiga su propiedad.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Todos los patios tendrán fácil acceso, preferentemente desde las zonas comunes (portal, escalera, pasillos de distribución) del edificio.

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán si a los mismos no abren huecos habitaciones vivideras (excepto si éstas abren otros huecos a fachada o patio) siempre que tengan un lado mínimo de 1 metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

### 12.4.- CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

a) condiciones de las instalaciones: Todas las instalaciones tales como, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, calefacción, depósito de combustible, contadores, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas y teléfono, se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligro, molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos etc., y cumpliendo las disposiciones legales y vigentes para cada tipo de instalación y para cada uso de la edificación.

Todo edificio deberá tener, como mínimo las siguientes instalaciones:

- Agua corriente potable, garantizando para cada vivienda una dotación mínima de 250 litros diarios.

- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de todas las viviendas y otros usos y de los espacios comunes.

- Red de desagüe para recogida de aguas pluviales y sucias con arqueta o registro previo a la canalización a la red de alcantarillado general, o sistema de depuración permitido.

b) Aislamientos: En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

c) Señalización de Fincas: Toda edificación deberá estar señalada con el número que le corresponda de la Vía en que esté situada, de forma que sea visible de día y de noche.

d) Servicio de Cartería: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

d) Cuartos de limpieza: Todo edificio de vivienda colectiva o multifamiliar dispondrá de un local, que dispondrá de dotación de agua y vertedero, capaz de albergar los utensilios de limpieza, con fácil acceso desde las zonas de uso común. Su ventilación será directa o por conducto y no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baño y retretes.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**f) Cuartos de contadores y Cuartos de calderas:** Ambos serán independientes y obligatorios, el segundo si existe calefacción central en el edificio. Ambos deberán cumplir tanto en su ubicación, como en su construcción e instalación general y particular almacenamiento colectivo de combustible por ejemplo, los requisitos establecidos por la legislación vigente, a efectos de garantizar la suficiente protección para el edificio, ante riesgos de incendios, explosiones e intoxicaciones.

**g) Chimeneas de Ventilación:** Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción de basuras, acondicionamiento de aire y garajes. Tanto las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire solo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>, siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

La comunicación superior se hará prolongando los muros 0,50 m. sobre la cubierta.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otros sistemas de ventilación vertical, aprobados por la legislación vigente. Se permiten chimeneas Shunt.

**h) Antenas Colectivas de Televisión:** Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión, reguladas según el correspondiente Reglamento, en todos los edificios de vivienda plurifamiliar.

**i) Servidumbres Urbanas:** El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleve a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

### 12.5.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Se tendrá en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación que sean aplicables en cada caso.

Se cumplirá lo especificado en la Normativa Básica de la Edificación esencialmente en los:

- R.D. 1.650/1.977 de 10 de julio sobre Normativa de Edificación.

- La NBE-CT-79 que sustituye al Decreto 1.490/75 de 12 de junio excepto en su artículo 6 y 7.

- R.D. 1.909/1.981 de 24 de julio y R.D. 2.115/.982 de 12 de agosto. Norma Básica sobre condiciones acústicas.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- R.D. 279/1.991 de 1 de marzo. Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/91: Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Decreto 3.209/1.974 de 30 de agosto. Norma Sismorresistente PDS-1 parte A.

- Real Decreto 556/1.989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios

La referencia a normas de construcción se entenderá aplicables a la normativa vigente en cada momento (en el caso de que la vigente en la fecha de redacción de estas Normas Subsidiarias se modifique o sustituya).

### 12.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición, fachada, huecos, volúmenes así como, en general, los materiales y el sistema de construcción deberán mantener en lo posible los invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color, alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

El Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que se consideren necesarias y en los edificios existentes o en construcción las pertinentes para el mejor ornato público.

a) Fachadas: Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la Vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros a menos que éstos sean recubiertos o blanqueados.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios: torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc. quedaran integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolas o empotrándolas en los paramentos, de las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas y, asimismo, que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas, incluyendo especialmente el de las plantas bajas cuando ésta admita usos diferentes al de vivienda. Los cerramientos de locales vacantes se revocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**b) Anuncios Publicitarios:** Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios y espacios libres públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Solo se permitirán anuncios publicitarios sobres solares vallados, o la construcción en bastidores rectangulares de tamaño máximo de 3 m. x 2 m. realizados en material que ofrezcan garantía de seguridad y conservación.

**c) Muestras:** Se entienden por tales los anuncios realizados con materiales duraderos, paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- En planta baja podrán ocupar, únicamente, una franja de ancho inferior a 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las plantas que, con una dimensión máxima de 0,25 x 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una distancia superior a 4 metros.

- Las muestras Luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3 metros del anuncio y a 10 m. si lo estuviera enfrente.

**d) Banderines:** Se entiende por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normalmente al plano de la fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 m. y al máxima de 4 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 metro.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

e) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

### **13.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELOS. NORMAS APLICABLES.**



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican el suelo de todo el Término Municipal:

- 13.1.-SUELO URBANO.
- 13.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- 13.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

### 13.1.- NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO .

#### 13.1.1.-DEFINICIÓN.

Suelo urbano es el delimitado en los planos de ordenación de las presentes Normas urbanísticas con los criterios del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana así como el resultante de la aprobación definitiva de planes parciales en Suelo Apto para urbanizar (de acuerdo con el apartado b del mismo artículo)

A partir de las características de la estructura urbana, de la tipología de edificación y de la capacidad para contener determinados usos, el suelo urbano delimitado se califica en los siguientes tipos:

- R-1.- Residencial CASCO ANTIGUO.
- R-2.- Residencial COLMATADO.
- R-3.- Residencial ENSANCHE INTENSIVO.
- R-4.- Residencial SEMIEXTENSIVO.
- R-4.e.- Residencial SEMIEXTENSIVO - especial.
- R-5.- Residencial EXTENSIVO
- S.L.C.-SISTEMA LOCAL COMUNICACIONES
- E.C.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- S.L.E.L.- SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES
- S.U.-LC.- INDUSTRIAL COMPATIBLE
- S.U.-I.L- INDUSTRIAL AISLADO
- S.T.- SERVICIOS TÉCNICOS
- E.C.P.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PROTEGIDO
- S.U.A. R-7. SUELO URBANO DE USO AGRÍCOLA DISEMINADO Y EDIFICACIÓN ALINEADA A BORDE DE CAMINO.

Actuaciones programadas: Son actuaciones aisladas por polígonos de ejecución que se delimitan para que por iniciativa particular o por el Ayuntamiento según sus programas municipales en materia de gestión urbanística, incrementar el Patrimonio Municipal de suelo, cesión de equipamiento, cesión de zonas verdes, para la ejecución de obras de urbanización y puesta en uso o mantenimiento de equipos o sistemas generales.

Requisitos para actuaciones edificatorias o de urbanización: Serán de aplicación los requisitos y limitaciones establecidas en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por lo que solo podrá edificarse en las



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

parcelas que merezcan la condición de solar o para los cuales se garantice la ejecución simultanea de las obras de urbanización. La urbanización deberá realizarse en los plazos que al efecto puedan establecerse, y estará sujeta a la condición de que hayan efectuado previamente la cesiones obligatorias marcadas por la Ley y se hayan costeado las obras de urbanización. En el proyecto técnico correspondiente se incluirá un capitulo con los servicios urbanísticos a introducir y su conexión con los existentes debidamente justificado, cuando se carezca de alguno de los servicios urbanísticos.

La actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito formal que la obtención de la previa licencia urbanística.

En las zonas delimitadas por unidades de ejecución será necesario haber realizado la redistribución de beneficios y cargas a través del correspondiente proyecto de reparcelación o compensación, con su aprobación inicial y definitiva así como sus notificaciones y publicaciones correspondientes, y la aprobación provisional y definitiva del proyecto de urbanización.

Excepciones a las presentes Normas: Quedarán exentos del cumplimiento de las Normas que a continuación se exponen los edificios de interés que se conserven y restauren, que podrán mantener las condiciones actuales de volumen, altura, número de plantas y fondo edificable.

Compatibilidades de uso: Las compatibilidades de usos se expresan en el cuadro adjunto, para cuya utilización se entrará a partir del uso preferente de la zona, manzana o edificio y verticalmente, en el encuentro con el uso que se pretende implantar figura la referencia que más abajo se especifica.

USO A IMPLANTAR	ZONA, MANZANA O EDIFICIO DE USOS PREFERENTE											
	VU	VC	RP	C	O	S	E	A	IC	IN	VD	
VU VIVIENDA UNIFAMILIAR	X	X	O	3	3	3	3	3	2-3	2-3*	O	
VC VIVIENDA COLECTIVA	O	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	
RP RESIDENCIAL PÚBLICO	2	2	X	2	2	O	O	2	O	2	O	
C COMERCIAL Y ARTESANO	1	1-2	1-2	X	X	3	O	3	2-3	2-3*	O	
O OFICINAS Y ADMINISTRATIVO	O	1-2	1-2	X	X	3	3	3	2-3	2-3*	O	
S SANITARIO	1-2	1-2	1-2	X	X	X	X	X	O	2-3*	O	
E ESCOLAR	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	X	X	O	2-3	O	
A ASISTENCIAL SOCIAL Y REC.	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	3	X	O	2-3	O	
IC INDUSTRIAL COMPATIBLE	O	1-2*	1-2*	1-2*	1-2*	O	O	O	X	X	O	
IN INDUSTRIAL NO COMPATIBLE	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O	
VD VERDE Y DEPORTIVO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

X: Uso compatible en todo caso.

O: Uso no permitido.

1: Uso permitido en planta baja exclusivamente.

2: Uso permitido en edificio exclusivo.

3: Uso permitido en el mismo edificio exclusivo del mismo.

\*: Con medidas correctoras.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

### 13.1.2.- R-1. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.

Definición : Es una zona consolidada por la edificación en su totalidad, donde se encuentran los edificios más antiguos. En esta zona existen pocos solares o vacíos de edificación que permitan la obtención de equipamientos aunque sí el cambio de uso de edificios de viviendas. Predomina la vivienda en edificios colectivos y el uso comercial.

Parcela mínima: Al proceder todas las parcelas de derribo o ruina de edificación existente no se fija.

Fachada mínima: No se fija.

Altura máxima: Según el número de plantas indicado en planos, y medida desde la acera hasta la parte inferior del último forjado.

I -----	4 metros
II -----	7 metros
III -----	10 metros
IV -----	13 metros
IV + Ático --	16 metros

Altura mínima: Una planta menos que la indicada en planos.

Fondo máximo: La totalidad del solar.

Áticos: Se permiten áticos con destino a vivienda en aquellas manzanas indicadas en planos, atendiendo a las limitaciones de áticos en R-3.

Vuelos: No se permiten vuelos cerrados y si abiertos según ordenanza de vuelos.

Chaflanes: No son obligatorios

Aparcamientos: En todo edificio de nueva construcción de más de dos viviendas, será obligatoria la dotación de una plaza de garaje por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier otro uso. Las plazas de garaje no tienen por qué estar en la misma edificación, pueden estar en otra pero dentro de la misma manzana.

Usos:

- Preferente: Residencial; Verde y Deportivo; Asistencial Social y Recreativo; Escolar, Sanitario.

- Compatibles: Oficinas y usos administrativo; Comercial y Artesano; Industrial compatible

- Prohibidos : Industrial no compatible.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Condiciones estéticas: Ya ha quedado explícito que se prohíben los vuelos total o parcialmente cerrados de fábrica, si se permiten miradores acristalados. Se utilizarán materiales tradicionales en fachadas tales como estucos, pintura, morteros monocapa, madera, aluminio termolacado, prohibiéndose especialmente materiales cerámicos vidriados, aluminio color plata, ladrillería en blanco y en tonos oscuros así como cualquier otro material o combinaciones que pudieran resultar disconformes con el contorno existente. Se procurará sencillez y uniformidad en los materiales empleados.

### 13.1.3.- R-2. RESIDENCIAL COLMATADO.

Definición: Zonas consolidadas totalmente por la edificación con existencia de algunos vacíos que requieran la edificación de nuevas alineaciones exteriores. Se caracteriza por el predominio de apologías tradicionales y de edificios de viviendas colectivas de nueva creación, comercios y locales artesanales, donde se mezclan tipologías tradicionales con edificaciones recientes.

Parcela mínima: Se establece una superficie mínima de 105 m<sup>2</sup>. a excepción de cuando proceda de un derribo de edificación existente.

Fachada mínima: Se establece una fachada mínima de 6 m, a excepción si procede de derribo de edificación existente.

Altura máxima: Según el número de plantas indicado en planos:

I -----	4 metros
II -----	7 metros
III -----	10 metros
IV -----	13 metros
IV + Ático --	16 metros

Altura mínima: Una planta menos que las indicadas en planos.

Fondo máximo: Se establece un fondo máximo de 18 m. En planta baja no se limita el fondo para uso no residencial.

Vuelos: Vuelos según ordenanza de vuelos.

Chaflanes: Será obligatorio un chaflán de 3,00 m. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo.

Áticos: Se permiten áticos con destino a vivienda en aquellas manzanas indicadas en planos, atendiendo a las limitaciones de áticos en R-3.

Aparcamientos: En todo edificio de nueva construcción de más de dos viviendas, será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento igual al de viviendas más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier otro uso. Las plazas de



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

garaje no tienen por qué estar en la misma edificación, pueden estar en otra pero dentro de la misma manzana.

### Usos :

- Preferentes: Residencial; Verde y deportivo; Asistencial, Social y Recreativo; Escolar; Sanitario.

- Compatibles: Oficinas y usos administrativos; Comercial y Artesano; Industrial compatible.

- Prohibidos: Industrial no compatible.

### 13.1.4.- R-3. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO.

Definición: Zonas consolidadas parcialmente por la edificación con existencia de vacíos que requieran nuevas alineaciones exteriores. Se caracteriza por la existencia de tipologías de viviendas colectivas.

Ordenación: Edificación en manzana cerrada, viviendas plurifamiliares.

Alineaciones y rasantes señaladas en planos.

Parcela mínima: Se establece una parcela mínima de 105 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: Se establece una fachada mínima de 7 m.

Altura máxima: Según el número de plantas indicadas en planos:

I -----	4 metros
II -----	7 metros
III -----	10 metros
IV -----	13 metros
V -----	16 metros
VI -----	19 metros
VI + Ático --	22 metros

Altura mínima: Una planta menos de la indicada en planos.

Fondo máximo: Se establece un fondo máximo de 18 m. En planta baja no se limita el fondo para uso no residencial.

Chaflanes: Será obligatorio un chaflán de 5,00 m. medidos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo.

Áticos: Se permiten áticos con desuno a vivienda en aquellas manzanas indicadas en planos, atendiendo a las siguientes limitaciones.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

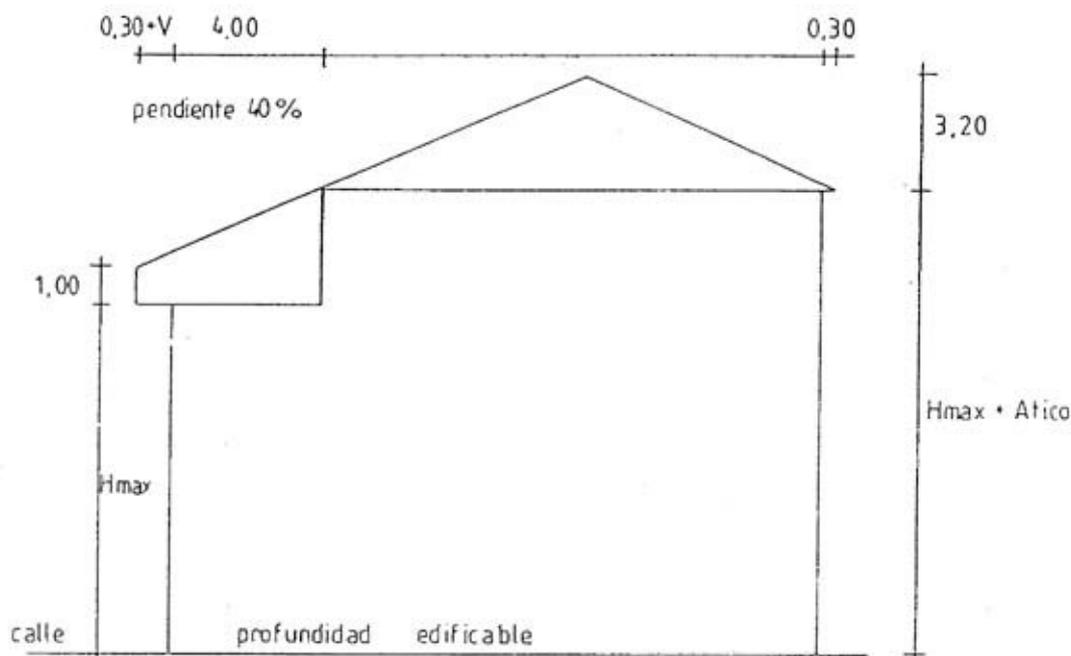
Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

La alienación del ático estará retranqueada 4,00 m. respecto a la alineación exterior marcada en planos. Fuera de los límites definidos por estas alineaciones no se permite la existencia de ningún espacio cubierto, excepto cajas de escaleras bajo cubierta inclinada que se ajusten a la envolvente indicada en el esquema adjunto.

La superficie máxima de ocupación en planta no superará el 70% de la superficie ocupada en la planta inmediata inferior.



Vuelos: Según ordenanza de vuelos.

Aparcamientos: En todo edificio de nueva construcción de más de dos viviendas, será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento igual al número de viviendas más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier otro uso. Las plazas de garaje no tienen por qué estar en la misma edificación, pueden estar en otra pero dentro de la misma manzana.

Usos:

- Preferente: Residencial; Verde y Deportivo; Asistencial, Social y Recreativo; Escolar y Sanitario.
- Compatibles: Oficinas y uso administrativos; Comercial y Artesano; Industrial compatible.
- Prohibidos: Industrial no compatible.

13.1.5.-R-4. RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVO.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**Definición:** Zonas consolidadas parcialmente por la edificación con existencia de vacíos que requieran nueva alineaciones exteriores. Se caracteriza por la existencia de tipologías tradicionales de viviendas unifamiliares adosadas y retranqueadas en fachada, que se mezcla con nuevas edificaciones que reproducen la tipología, en edificios colectivos.

**Ordenación:** Edificación en manzana cerrada, viviendas unifamiliares adosadas o plurifamiliares.

Alineaciones y rasantes señaladas en planos.

**Parcela mínima:** Se establece una parcela mínima de 105 m2.

**Fachada mínima:** Se establece una fachada mínima de 6 metros.

**Altura máxima:** Según el número de plantas indicadas en planos:

I ----- 4 metros  
II ----- 7 metros  
II + Ático -- 10 metros

**Altura mínima:** una planta menos de las indicada en planos.

**Fondo máximo:** 20 m. a partir de la alineación oficial.

**Retranqueos a fachada:** Se permite un retranqueo del plano exterior de fachada respecto a la alineación marcada en planos de 3,00 m. mínimo y un máximo de 5,00 m. haciendo un tratamiento adecuado de medianeras, sólo en fachada principal, en fachada posterior se permite retranqueo libre.

**Retranqueos a otros lindes:** 2,50 m. mínimo.

**Vuelos:** Vuelos siempre que estén dentro del retranqueo.

**Chaflanes:** Será obligatorio un chaflán de 3,00 m. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo.

**Áticos:** Se permiten áticos con destino a vivienda en aquellas manzanas indicadas en planos, atendiendo a las limitaciones de áticos en R-3.

**Aparcamientos:** en todo edificio de nueva construcción será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento superior más una plaza por cada 100 m2 de cualquier otro uso.

**Usos:**

- Preferentes: Residencial; Verde y Deportivo; Asistencial; Social y Recreativo; Escolar y Sanitario.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

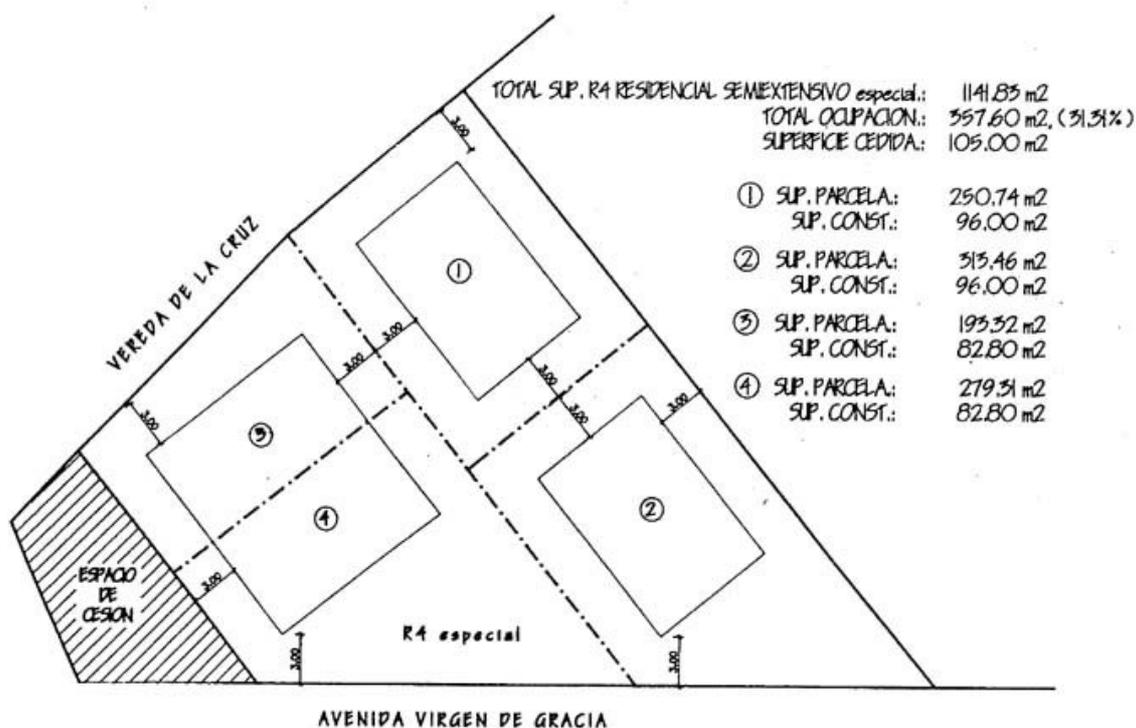
- Compatibles: Oficinas y usos administrativos; Comercial y Artesano; Industrial compatible.

- Prohibidos: Industrial no compatible.

La valla perimetral debe ser a base de 1,00 m. de altura realizada con cerramiento macizo y 1,00 m. de altura ejecutado con materiales transparentes, setos, alambrada, etc., con sus correspondientes mochetas para que en total hagan 2,00 m. de altura.

### 13.1.6.-R-4.e. RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVO – especial.

Su calificación surge para una única zona, regirán la ordenación de R-4 RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVO y con las condiciones especiales recogidas en el siguiente esquema que limitan a la construcción de un máximo de 4 viviendas, ateniéndose a las alineaciones marcadas y según el esquema siguiente.



### 13.1.7.- R-5. RESIDENCIAL EXTENSIVO.

Definición: Zonas parcialmente ocupadas por edificaciones aisladas, predominando la tipología de vivienda unifamiliar aislada y pareada.

Ordenación: Edificación aislada. Alineaciones y rasantes de linderos de calle señaladas en los planos.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

Parcela mínima: Para una vivienda unifamiliar, se establece una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.

Para dos viviendas pareadas, se establece una superficie mínima de 800 m<sup>2</sup>.

No se admiten más de dos viviendas por parcela aunque la superficie de la misma sea superior a los 800 m<sup>2</sup>.

Para la edificación residencial pública (hotel, etc,) se establece una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

Frente parcela mínimo: En parcelas de 500 m<sup>2</sup> de superficie se establece un frente mínimo de 15 m.

En parcelas de 800 m<sup>2</sup> de superficie, se establece un frente mínimo de 20 m.

En parcelas de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, se establece un frente mínimo de 40 m.

Se hará excepciones de parcela mínima cuando la escritura pública sea anterior a la aprobación definitiva de estas Normas.

Ocupación máxima: Se establece una ocupación máxima del 30% de la superficie de la parcela.

Chaflanes: Será obligatorio en valla perimetral un chaflán de 3,00 m. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo.

Separación a linderos: Se establece una separación mínima a linderos de 3 m. y una separación mínima a fachada de 3 m.

Altura máxima: II plantas ----- 7 m.

Altura mínima: I planta ----- 4 m.

Áticos: Se permiten áticos con destino a vivienda atendiendo a las limitaciones de áticos en R-3, para todas y cada una de sus fachadas.

Vuelos: Libre. La separación a linderos y fachada se medirá desde la línea de vuelos.

Aparcamientos: Es obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida, en el interior de la parcela.

Usos:



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- Preferente: Residencial viviendas Unifamiliares y Residencial público ; Verde y Deportivo; Asistencial, Social y Recreativo en edificio exclusivo, Sanitario en edificio exclusivo.

- Compatibles: comercial y Artesano en Planta baja; Industrial compatible.

- Prohibidos: Oficinas y usos administrativos; Industrial no compatible.

La valla perimetral debe ser a base de 1,00 m. de altura realizada con cerramiento macizo y 1,00 m. de altura ejecutado con materiales transparentes, setos, alambrada, etc., con su correspondientes mochetas para que en total hagan 2,00 m. de altura.

### 13.1.8.- S.L.C.. SISTEMA LOCAL COMUNICACIONES.

Definición: El sistema local de comunicaciones, en suelo urbano, está integrado por el sistema viario, calles de tránsito rodado y/o peatonales.

Condiciones de uso y edificación: Los terrenos incluidos en el presente sistema serán de dominio y usos públicos, no permitiéndose ningún tipo de edificación.

Solamente se permitirá la ubicación de arbolado y elementos de señalización y mobiliario urbano.

Estaciones de servicio: Se atenderán a la normativa vigente para dicho uso. La edificación para la ubicación de servicios y otras dependencias tendrán una altura máxima de 7 m.

### 13.1.9.-E.C. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Definición: El sistema local de equipamiento, en suelo urbano, está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto para uso escolar, sanitario, asistencial, social, recreativo, deportivo, etc.

Ordenación: en manzana cerrada o edificación aislada, respetando la tipología edificatoria de la zona en la que se encuentre no permitiéndose la creación de medianerías vistas.

Parcela mínima: Se establece una parcela mínima de 80 m2.

Altura máxima: Según número de plantas indicado en planos.

I -----	4 metros
II -----	7 metros
III -----	10 metros
IV -----	13 metros

Fondo máximo: No se establece fondo máximo.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Ocupación máxima: En manzana cerrada 100%.

En edificación aislada 70%

Vuelos: Según ordenanzas.

Usos:

- Preferentes: Escolar; Administrativo; Sanitario; Asistencial, Social y Recreativo; Verde y Deportivo.

- Compatibles: Residencial público; oficinas; Comercial y Aparcamientos vinculados a los anteriores.

- Prohibidos : Todos los demás.

### 13.1.10.-S.L.E.L. SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES.

Definición: El sistema local de espacios libres, en suelo urbano está integrado por los parques públicos, parques deportivos y áreas públicas desuñadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como a mejorar sus condiciones ambientales.

Condiciones de uso y edificación:

1) Los terrenos destinados a espacios libres pasarán al dominio y uso público; su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones de ningún tipo que supongan una limitación al uso y disfrute público. Excepto aquellos señalados como de uso privado.

2) En las áreas cuya superficie sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup>. únicamente se permitirá la ubicación de arbolado, especies de jardinería y mobiliario urbano.

3) En las áreas cuya superficie sea mayor de 1.000 m<sup>2</sup> podrán autorizarse además, la siguientes obras e instalaciones que en ningún caso tendrán una ocupación superior al 10% de su superficie.

a.- Instalaciones deportivas descubiertas.

b.- Edificaciones de carácter auxiliar; quioscos de bebidas, de venta de publicaciones, de música o similares, así como almacenes de útiles de jardinería y mantenimiento y de instalaciones. La altura de dichas edificaciones no será superior a 4 m. ni su superficie construida superior a 60 m<sup>2</sup>.

c.- Instalaciones de carácter provisional para ferias, teatro y similares, que no deberán afectar a la jardinería y/o arbolado existente.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

4) En la zona de cuevas, las cuevas y cuevas con vivienda anexa, podrán ser objeto de rehabilitación y adecuación estructural, no pasando de II alturas, ni un aumento de volumen en un 15% al existente en el momento de la aprobación de las presentes Normas y demostrando la titularidad sobre el suelo que se ubica

### 13.1.11.-S.U.-I.C. INDUSTRIAL COMPATIBLE.

Definición: Suelo industrial compatible es aquel que se desarrolla y convive en las zonas residenciales con las siguientes limitaciones.

Ordenación: en zonas (R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6 y R-7) en planta baja exclusivamente (4,00 m. de altura)

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>

Parcela máxima: 500 m<sup>2</sup>

Potencia máxima instalada: 50 Kw.

Densidad de potencia máxima: 0,1 Kw/m<sup>2</sup>.

Emisión de humo y polvo: 0/1/15.

Vibración : 5 PALS.

Nivel sonoro máximo Exterior: dBA-45.

Nivel sonoro máximo interior: dBA-55.

Número máximo de trabajadores: 20.

### 13.1.12.-S.U.-I1. INDUSTRIAL AISLADO.

Definición: Se definen como tales las zonas industriales edificadas en la actualidad y que mantienen su uso por considerarse aceptable su ubicación.

Ordenación: Se ordena en grandes parcelas abarcando, generalmente manzanas completas con edificación separada de los linderos mediante espacios libres con arbolado. Edificación aislada.

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 8 m. equivalentes a 1 p 2 plantas. Solo podrá ser superada esta altura por elementos técnicos de las instalaciones (silos, chimeneas, etc.) siempre que no ocupen más del 5% de la parcela.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Separación a linderos: - Viales 5 m.  
- Otros lindes 3 m.

Chaflanes: 5.00 m.

La zona no edificada se tratará con arbolado que, como mínimo, consistirá en una hilera perimetral de arbolado de porte medio o grande ocupando al menos el 80% del perímetro de la parcela

Naves nido: Se permite la edificación de naves nido con los siguientes parámetros:

- Serán divisibles por la Ley de Propiedad Horizontal mediante un proindiviso y debiéndose exigir la redacción y tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle si la construcción no se lleva a cabo en unidad de proyecto.

- Los espacios interiores de circulación rodada tendrán las siguientes dimensiones:

Un sentido de circulación: 8 m.

Dos sentidos de circulación: 12 m.

Callejón sin salida: con un espacio circular de diámetro de 25 m.

Usos :

- Se admitirán las pequeñas y medianas industrias, talleres y almacenes que por su carácter no estén clasificados como insalubres, nocivos o peligrosas; es decir, podrá admitirse aquellas actividades con las medidas correctoras oportunas que eliminen los factores determinantes de su condición y las hagan compatibles con la zona donde se ubican, según la reglamentación específica.

- Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>; su ubicación será en el interior de la parcela.

- Una vivienda de 200 m<sup>2</sup> máximo por parcela igual o superior a 800 m<sup>2</sup>.

Condiciones de higiene. Protección y Estética:

- Se aplicarán las condiciones de Protección y Prevención de la Norma Básica, sobre Prevención de Incendios y Reglamentos, cuidando con especial interés las medidas para evitar la propagación a otros edificios.

- Los edificios tendrán todas sus fachadas enlucidas y pintadas, dándose un especial tratamiento las recayentes a las vías públicas con acabados y materiales de calidad y un tratamiento estético digno.

- Las vallas de cerramiento no sobrepasarán en su parte ciega la altura de 1 m. siendo el resto de su alzado de celosía, cerrajería o seto verde.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

- Deberán cumplir las condiciones de vertido de la Dirección General de Recursos Hidráulicos:

Prohibiciones: Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos, se señalan a continuación:

**Mezclas explosivas** : Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por si mismo o en presencia de otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en un punto de descarga a la red deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10% el citado limite.

**Desechos sólidos o viscosos** : Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva : grasas, tripas o tejidos animales, estiércol huesos, pelos, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal, trozos de piedras o de mármol, trozos de material, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos de procesado de combustiones o aceites lubricantes o similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones.

**Materiales coloreados**: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales den coloraciones que no se eliminan en el proceso de tratamiento empleado en la E.D.A.R. municipal, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

**Residuos corrosivos**: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

**Desechos radiactivos**: Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal de las mismas.

**Materias nocivas y sustancias tóxicas**: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por si solos o por integración con otros desechos, puedan causar molestia pública, o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o estaciones depuradoras.

**Vertidos que requieren tratamiento previo**: La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles en las "limitaciones específicas".

- Lodo de fabricación de hormigón (y de sus productos derivados).



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- Lodo de fabricación de cemento.
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Oxido de cinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalina (lejía sucia).
- Concentrados conteniendo cromo IV.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Micelios de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite mineral.
- Aceite viejo (mineral).
- Combustibles sucios (carburante sucio).
- Aceites (petróleos de calefacción sucios).
- Lodos especiales de coquerías y fabricación de gas.
- Materias frigoríficas (hidrocarburos de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).
- Triclorostano.
- Triclorostileno (Tri).
- Limpiadoras en seco conteniendo halógenos.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprentas.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones.
- Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.
- Lodo de industria de tenido textil.

### **Limitaciones de vertidos:**



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

**Limitaciones específicas:** Se establecen a continuación las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos.

<u>Parámetros</u>	<u>concentración mg/l.</u>
DB05 -----	400
PH -----	6-9,5
Temperatura -----	40
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras. --	500
Aceites y grasas -----	100
Arsénico -----	1-1
Plomo -----	1-2
Cromo total -----	3
Cromo hexavalente -----	1
Cobre -----	3
Zinc -----	5
Níquel -----	5
Mercurio total -----	0,002
Cadmio -----	1
Hierro -----	50
Boro -----	4
Cianuros -----	3
Sulfuros -----	5
Conductividad -----	5.000

**Acuerdos especiales:** Esta normativa es compatible con cualquier acuerdo especial que pudiera establecerse entre el Ayuntamiento y cualquier usuario de la red de saneamiento, cuando las circunstancias que concurran lo aconsejen.

### 13.1.13.- S.T. SERVICIOS TÉCNICOS.

Definición: Suelo destinado a albergar instalaciones generales de utilidad pública.

Ordenación: La ordenación se establecerá en proyecto específico.

Edificación: las edificaciones se ajustarán a la normativa específica en cada caso y en aquellas que así lo requiriesen a la Normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Altura máxima: II plantas ----- 7 m.

Ocupación máxima: 100 % de la parcela.

Usos:

- Depuradoras de aguas residuales o potables.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- Depósitos de distribución de agua o energía.
- Centrales y transformadores de energía.
- Vertederos y estaciones de tratamiento de basuras.
- Parques de vehículos de servicio público.
- Cuarteles (bomberos, seguridad).
- Mercados centrales mayoristas.
- Cementerio.
- Matadero.

### 13.1.14.- E.C.P.EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PROTEGIDO.

Definición: Suelo destinado a albergar instalaciones generales de utilidad pública, o que están protegidos por el Ministerio de Cultura o que por sus características peculiares o tradiciones se deben de preservar.

Protección: Queda grafiada y definida en el catalogo adjunto a las presentes Normas.

Así mismo quedan definidos sus entornos y las condiciones urbanísticas, son las de R-1.

### 1.- PRECEPTOS LEGALES DE EVENTUAL APLICACIÓN

Conforme a lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y 4 de la correlativa Ley Castellano-Manchega 4/90, de 25 de mayo, los Ayuntamientos de esta región están obligados tanto a cooperar con la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades en la conservación y Custodia del Patrimonio Histórico existente en su ámbito territorial respectivo, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción, como a notificar a la misma Consejería cualquier amenaza, daño o perturbación en su función social que sufran los bienes componentes de ese patrimonio.

### 2.- NORMAS ARQUEOLÓGICAS.

Para dar cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 20 y 21 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, dado que de la información arqueológica disponible en relación con el territorio afectado por la presente norma urbanística se desprende la constatación o razonable presunción de existencia de restos de dicha índole en los ámbitos del mismo que se señalan, las actividades de edificación ó de remoción de terrenos que siendo susceptibles de incidir sobre tales restos, hayan de tener lugar en esos concretos ámbitos quedan sujetas al control arqueológico previo que se pasa a regular.

1º.- son ámbitos afectados por la presente regulación, los siguientes:

Yacimiento: Bagarra.

Adsc. cultural: Hierro, Romano, Medieval.

Cronología: 900-300 a.C. II a.C. - VII d.C., VIII d.C. – XV.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

Coordenadas UTM: 6771-42868.

Yacimiento: Loma de la Rambla Tonon.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a.C.  
Coordenadas UTM: 6753-42814.

Yacimiento: Cerro de la Cueva la Aren.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a.C.  
Coordenadas UTM: 6747-42858.

Yacimiento: Cabezo del Rosario.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a.C.  
Coordenadas UTM: 6745-42896.

Yacimiento: La Atalayica.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a.C.  
Coordenadas UTM: 6757-42912.

Yacimiento: Monteagudo.  
Adsc. cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a.C.  
Coordenadas UTM: 6723-42894.

Yacimiento: Castillo.  
Adsc. cultural: Medieval.  
Cronología: S.VIII-S.XV.  
Coordenadas UTM: 42868-6749.

Yacimiento: Loma de la Plata I.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 900-300 a.C.  
Coordenadas UTM: 6759-42821.

Yacimiento: Bancal de los Capuchinos.  
Adsc. Cultural: Hierro.  
Cronología: 900-300 a.  
C. Coordenadas UTM: 6759-42885.

Yacimiento: Cerro de Santa Ana.  
Adsc. Cultural: Hierro.  
Cronología: 900-300 a.C.  
Coordenadas UTM: 6742-42868.

Yacimiento: El Real.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

Adsc. Cultural: Romano, Medieval.  
Cronología: S. II a. C.- VII d. C y S. VIII d. C. S.XV.  
Coordenadas UTM: 6757-42850.

Yacimiento: Cueva Santa.  
Adsc. Cultural: Neoligico. Hierro, Romano.  
Cronología: 6.000 - 4.000 a C. ,900-300 a.  
C. Coordenadas UTM: 6741-42916.

Yacimiento: Peñón Grande II.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a C.  
Coordenadas UTM: 6758-42822.

Yacimiento: Loma de la Planta II.  
Adsc. cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a. C.  
Coordenadas UTM : 6750-42831.

Yacimiento: La Atalaya.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a. C.  
Coordenadas UTM: 6759-42808.

Yacimiento: Cerrico del Moro.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a. C.  
Coordenadas UTM: 6745-42909.

Yacimiento: Peñón Grande I.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a.C.  
Coordenadas UTM: 6744-42827.

Yacimiento: Santa Margarita.  
Adsc. Cultural: Bronce, Hierro.  
Cronología: 2.500-900 a.C. y 900-300 a.C.  
Coordenadas UTM: 6778-42839.

Yacimiento: Puntal de los Anteojos.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a.C.  
Coordenadas UTM: 6722-42891.

Yacimiento: Casita del Tío Alberto.  
Adsc. Cultural: Hierro.  
Cronología : 900 - 300 a.C.  
Coordenadas UTM: 6743-42854.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

Yacimiento: El Espolón.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología : 2.500-900 a. C.  
Coordenadas UTM: 6747-42806.

Yacimiento: La Atalaya de la Perdiz.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2500-900 a. C.  
Coordenadas UTM: 6653-42893.

Yacimiento: Peña Horadada.  
Adsc. Cultural: Bronce.  
Cronología: 2.500-900 a.C.  
Coordenadas UTM: 6708-42828.

2º.- Previamente a cualquier actividad edificatoria o de remoción de terrenos que se tenga proyectado realizar sobre inmuebles incluidos en las anteriores áreas, los propietarios o promotores implicados realizaran , a su cargo, estudio referente a su valor arqueológico.

3º.- Los trabajos arqueológicos de prospección o, en su caso, de excavación oportunos para verificar el estudio indicado en la norma anterior deberán contar previamente con autorización, por tiempo determinado, de la Consejería de Educación y Cultura, la cual comprobará, a tal efecto, tanto la cualificación de quienes sean propuestos como Directores de aquellos, mediante acreditación de su condición de titulados superiores y observación de su "Curriculum Vitae", y del pertinente informe de una institución dedicada a la investigación arqueológica, paleontológica o etnográfica que avale su competencia en alguna de estas materias, como que dichos trabajos arqueológicos estén planteados con suficiente rigor técnico.

4º.- El estudio arqueológico a que se refieren las normas anteriores habrá de concluir en informe del Director de los trabajos, acorde con las siguientes determinaciones:

a) Contendrá una valoración arqueológica del área estudiada y, en su caso, propuesta referente a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados y a las eventuales condiciones por incorporar, para su protección, a la correspondiente licencia urbanística.

b) Dispondrá la finalización de los trabajos arqueológicos o bien propondrá su continuación con fundamento en el relevante interés arqueológico del área contemplada.

5º.- Los informes arqueológicos a que se refiere la norma precedente habrán de ser presentados en la Consejería de Educación y Cultura, para su preceptivo visado,



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

dentro de los diez días siguientes al de conclusión de plazo autorizado para llevar a cabo los trabajos arqueológicos que les sirvan de base.

6º.- El visado definitivo de los informes arqueológicos deberá contener el pronunciamiento de la Consejería de Educación y Cultura sobre cuantas cuestiones suscite la protección del Patrimonio arqueológico afectado y, en concreto, las condiciones que hayan de incorporarse, con tal fin, a las correspondientes licencias urbanísticas.

7ª.- Para garantizar el cumplimiento de las presente normas arqueológicas la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla- La Mancha.

### 13.1.15.- S.U.A. R-7.- SUELO URBANO DE USO AGRÍCOLA DISEMINADO Y EDIFICACIÓN ALINEADA A BORDE DE CAMINO.

Se han incluido todas aquellas zonas que constan de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para dotar a las viviendas que sobre dicho suelo hay y las que se han de construir en base a la edificabilidad que las presentes Normas Subsidiarias otorgan a dicho suelo.

El acceso rodado, son generalmente caminos de servicios antiguos que se han ampliado en anchura y asfaltado por el Ayuntamiento con un ancho más que suficiente para la carga de edificabilidad que se otorga.

El abastecimiento de agua y evacuación ha sido realizada generalmente por el Ayuntamiento.

El suministro de energía eléctrica ha sido realizado generalmente por los propietarios, que se han puesto de acuerdo y han ejecutado a su costa varios centros de Transformación para poder disponer de energía eléctrica en baja tensión.

Así mismo algunos en su totalidad y otros en parte disponen de alumbrado público ejecutado y costado por el Ayuntamiento.

Definición: Áreas separadas de los núcleos principales de población formadas por edificaciones en número y proximidad suficiente para entender que forman una calle y reúnen las siguientes condiciones:

1.- Que exista una concentración relativa de construcciones anteriores a 1.993 en una área a lo que llamaremos edificación diseminada, o en el borde de camino existente antes de 1.993 con un ancho igual o superior a 5,0 m. a lo que llamaremos edificación alineada a borde de camino.

2.- Que dispongan como mínimo de los servidos urbanísticos: acceso rodado publico, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales o suministro de energía eléctrica.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

### Ordenación :

- En edificación alineada con frente a los caminos señalados en los planos, en franjas de 40 m. de anchura a cada lado, medidos desde sus bordes, dichos caminos se encuentran grafiados en planos y no otros.

- En edificación diseminada en el triángulo formado por la Avenida de Villena, La Cruz y el Camino de Villena, Los Viñales, Los Castillitos y la Finca Los Almendros.

Condiciones de Edificación: la capacidad de edificación estará sujeta a las siguientes condiciones:

1.- Superficie de la parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

2.- Longitud mínima de fachada al vial público: 20,00 m. l.

3.- Alineaciones: la distancia de la verja o valla de la parcela respecto al eje del Vial Público de acceso no será inferior a 5,00 m. los cuales tendrán de uso y dominio público.

4.- La ocupación máxima: 20%.

5.- Altura máxima: II plantas ----- 7 m.

6.- Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 400 m<sup>2</sup>.

7.- No se podrá solicitar licencia para la ejecución de más de una vivienda o edificación por parcela.

8.- Distancia a linderos:       - A valla o verja: 5,00 m.  
  - A vecinos: 5,00 m.

Usos permitidos: Preferentemente : Residencial; Verde y Deportivo; Asistencial, Social y Recreativo; Escolar; Sanitario; Oficinas y usos Administrativos; Comercial y Artesano; Industrial Compatible.

Usos Prohibidos : Industrial No Compatible.

### 13.2.- NORMAS PARTICULARES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

#### 13.2.1.-DEFINICIÓN.

El suelo apto para urbanizar está constituido por las áreas así calificadas en las presentes Normas Subsidiarias por reconocérsele aptitudes para ser urbanizados y posteriormente utilizados como suelo urbano.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

### 13.2.2.- DESARROLLO.

El suelo apto para urbanizar está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado ni edificado en tanto no se apruebe el Plan Parcial, que lo desarrolle y subsiguiente Proyecto de Urbanización. Exigiéndose para cada una de las áreas así calificadas formalizar el desarrollo mediante Plan Parcial único, o por fases siempre que sea superior a 50.000 m<sup>2</sup>.

Solamente serán admisibles obras de carácter provisional, en los términos y condiciones previstos en la Ley del Suelo y obras de explanación o demolición.

### 13.2.3.-TIPOS.

13.2.3.1.- S.A.U. R-6. Suelo Apto para Urbanizar Residencial

13.2.3.2.- S.A.U. I-2. Suelo Apto para Urbanizar Industrial.

#### 13.2.3.1.-S.A.U. R-6. APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL.

##### 13.2.3.1.1.- S.A.U. R-6: APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL: SUR II

Donde se le asigna una intensidad de 1,00 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de suelo constituyendo una sola área de reparto siendo éste su aprovechamiento tipo con unos usos globales de:

- Preferentes: Residencial; Asistencial; Social y Recreativo; Escolar; Sanitario; Verde y Deportivo.

- Compatible: Oficinas y usos administrativos; Comercial y Artesano; Industrial compatible.

- Prohibido: Industrial no compatible.

Se acometerá por planes parciales, siempre que estos superen los 50.000 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que los criterios para la delimitación del Plan Parcial ha de ser por orden de proximidad al casco Urbano y haciéndolo compatible lo más posible con la estructura de la propiedad del suelo.

La dimensión del mismo es de 170.452,25 m<sup>2</sup> y las características del desarrollo previsible es de viviendas unifamiliares adosadas, con la máxima de dos plantas más ático, y una densidad máxima de 45 viviendas por hectárea.

Cesiones mínimas: Las cesiones serán voluntarias por la propiedad y nunca menos que las establecidas en los artículos 57 y 46.3 a) del Reglamento de Gestión Urbanística aplicándolo para su cuantificación los haremos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Los baremos se aplicarán sobre el número máximo de viviendas posibles para cada área.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Las cesiones se realizarán sobre parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Los Planes Parciales contendrán el cálculo del aprovechamiento de cada área a los efectos de cesión del 15% correspondiente.

### 13.2.3.1.2.- S.A.U. R-6: APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL: POLIDEPORTIVO

Donde se asigna una intensidad de 0,80 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de suelo, constituyendo una sola área de reparto, siendo éste su aprovechamiento tipo, con unos usos globales de:

- Preferente: Residencial; Asistencial; Social y Recreativo; Escolar; Sanitario; Verde y Deportivo.

- Compatible: Oficinas y usos Administrativos; Comercial y Artesano y Industrial Compatible.

- Prohibido : Industrial No Compatible.

Se acometerá por Planes Parciales siempre que estos superen los 50.000 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que los criterios para la delimitación del Plan Parcial ha de ser por orden de proximidad al casco urbano y haciéndolo compatible lo más posible con la estructura de la propiedad del suelo.

La dimensión del mismo es de 130.550,00 m<sup>2</sup> y las condiciones del desarrollo previsible es de viviendas unifamiliares adosadas, con un máximo de dos plantas más ático y una densidad máxima de 40 viviendas por hectárea.

Cesiones mínimas: Las cesiones serán voluntarias por la propiedad y nunca menores que las establecidas en los artículos 57 y 46.3 a) del Reglamento de Gestión Urbanística aplicándola para su cuantificación los haremos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Los baremos se aplicarán sobre el número máximo de viviendas posibles para cada área.

Las cesiones se realizarán sobre parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Los Planes Parciales contendrán el cálculo del aprovechamiento de cada área a los efectos de cesión del 15% correspondiente.

### 13.2.3.1.3.- S.A.U. R-6. APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL: LAS JORNETAS.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Donde se asigna una intensidad de 0,60 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup>suelo, constituyendo una sola área de reparto, siendo este su aprovechamiento tipo, con unos usos globales de:

- Preferente: Residencial; Asistencial, Social y Recreativo; Escolar; Sanitario; Verde y Deportivo.
- Compatible: Oficinas y usos Administrativos; Comercial y Artesano, Industrial Compatible.
- Prohibido: Industrial no compatible.

Se acometerá por Planes Parciales siempre que estos superen los 50.000 m<sup>2</sup> teniendo en cuenta que el criterio para la delimitación del Plan Parcial ha de ser el que quede perfectamente articulado con el resto de la ciudad a nivel de todos los servicios y haciéndolo compatible lo más posible con la estructura de la propiedad del suelo.

La dimensión del mismo es de 142.816,50 m<sup>2</sup> y la condiciones de desarrollo previsible es de viviendas unifamiliares aisladas con una parcela mínima de 700 m<sup>2</sup>, con un máximo de dos plantas más ático y un densidad máxima de 25 viviendas por hectárea.

Cesiones mínimas: las cesiones serán voluntarias por la propiedad y nunca menores que las establecidas en los artículos 57 y 46.3 a) del Reglamento de Gestión Urbanística aplicándolo para su cuantificación los haremos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Los baremos se aplicarán sobre el número máximo de viviendas posibles para cada área.

Las cesiones se realizarán sobre parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Los Planes Parciales contendrán el cálculo del aprovechamiento de cada área a los efectos de cesión del 15% correspondiente.

### 13.2.3.2.- S.A.U. I-2. APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL: LOS VILLARES.

Donde se asigna una intensidad de 0,66 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup> de suelo, constituyendo una sola área de reparto, siendo este su aprovechamiento tipo con unos usos globales de:

- Preferente: Industrial en toda su dimensión.
- Compatible: Residencial, una vivienda en parcelas mayores de 1.000 m<sup>2</sup> vinculada a la industria; Comercial y Artesano; Oficinas y usos administrativos vinculados al industrial; Asistencial, Social y Recreativo; Verde y Deportivo.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- Prohibido: Residencial en los demás supuestos diferentes al mencionado anteriormente; Sanitario; Escolar.

Se acometerá por planes parciales siempre que estos superen los 50.000 m<sup>2</sup>.

Los criterios para delimitación de los Planes parciales ha de ser que forme parte de ellos ya sea cruzándolo o por un borde la Nacional 544, así como que quede perfectamente articulado con el resto.

Deberán prever la dotación de su infraestructura básica y servicios generales, sin sobrecargar las redes municipales, especialmente en viario, electricidad, agua y alcantarillado.

Deberá ser lo más compatible posible con la estructura de la propiedad del suelo.

La dimensión del mismo es de 2.366.443,10 m<sup>2</sup> y las condiciones de desarrollo previsible es de edificación aislada para naves y para naves nido.

Las condiciones de edificación dentro de las parcela netas serán marcadas por el propio Plan Parcial con las únicas condiciones de que se ordenen en edificaciones aisladas y de que las parcelas mínimas no sean inferiores a 500 m<sup>2</sup>, además los Planes Parciales podrán fijar las condiciones de las industrias nido.

La ordenación contendrá las reservas de dotaciones y zonas verdes exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales Industriales.

Se tomarán las medidas precisas de predepuración en industrias que puedan verter al alcantarillado productos contaminantes, debiéndose cumplir las condiciones de vertidos de la Dirección General de Recursos Hidráulicos, especificadas en el suelo Industrial I-1.

Se consideran excluidos de estos polígonos los usos industriales peligrosos y altamente contaminantes en función de la distancia a las zonas residenciales.

En los planes parciales Industriales lindantes con zonas residenciales, la ordenación dispondrá de un vial de 15 m. en el limite o zonas verdes, desuñándose los terrenos colindantes al suelo urbano a Espacios libres o Equipamientos del Plan Parcial.

Cesiones mínimas: Las establecidas en los artículos 5.7 y 46. 3a) del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicándoseles para su cuantificación, los haremos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Servicios Urbanísticos: aparte de los obligatorios será dotarlo de red independiente contra incendios.

### 13.3. NORMAS PARTICULARES DE SUELO NO URBANIZABLE.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

### 13.3.1.-DEFINICIÓN.

El Suelo No Urbanizable está constituido por los terrenos no calificados como Urbanos ni Aptos para Urbanizar por las presentes Normas Subsidiarias.

### 13.3.2.- CATEGORÍAS.

Se definen dos categorías:

13.3.2.1.- Suelo No Urbanizable Protegido: En virtud de sus cualidades intrínsecas a proteger. Distinguiéndose las siguientes zonas de Ordenanza homogénea.

S.N.U.P.-1- Suelo No Urbanizable Protección Ecológica-Paisajística.

S.N.U.P.-2.- Suelo No Urbanizable Protección de Infraestructuras.

S.N.U.P.-3.- Suelo No Urbanizable de Protección de edificios de interés.

13.3.2.2.- Suelo No Urbanizable De Uso Agrícola: Sin cualidades específicas a proteger, diferenciamos dos zonas de Ordenanza Homogénea.

S.N.U.A.P. - Suelo No Urbanizable Agrícola en Producción.

### 13.3.3.- FORMACIÓN DE NUEVO NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Es el conjunto humano con actividades y usos residenciales o/e industriales o/y de servicios que requieran una societaria demanda, total o parcial de servicios e infraestructuras.

Para impedir la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable se tendrán en cuenta las siguientes condiciones aplicables al uso de vivienda familiar:

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrita en la misma un círculo de 50 m. de diámetro.

- La ocupación máxima de la parcela será de un 4%.

- La edificabilidad máxima será de 0,025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y no mayor de 400 m<sup>2</sup> de superficie total construida.

- La altura máxima será de 2 plantas o 7 m. de altura de comisa.

- Los retranqueos serán de 15 m. a cualquier linde.

- La separación mínima a otros edificios: 50 m.

- En un radio de 100 m. no habrá más de tres edificaciones incluido la que se solicita

### 13.3.4.- ACTUACIONES PROGRAMADAS.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Se entienden por tales aquellas actuaciones aisladas acometidas por el Ayuntamiento para la adquisición de terrenos destinados a la ejecución de obras, puesta en uso o mantenimiento de los sistemas Generales o bien para formar el Patrimonio Municipal del Suelo.

### 13.3.5.- S.N.U.P.-1. SUELO NO URBANIZARLE PROTECCIÓN ECOLOGICO-PAISAJISTICA.

Definición: Son terrenos que a causa de su singular valor ecológico-paisajístico deben ser especialmente protegidos, preservándolos de cualquier actuación que destruya o limite su carácter.

Abarca zonas de visualización, de paisajes de gran significación ambiental y en general zonas en las que sería deseable que existiesen masas forestales permanentes.

Usos permitidos: Estos terrenos no pueden ser destinados a otros usos que los existentes, no pudiéndose lesionar la vegetación que protege. No obstante se permiten los siguientes usos:

1.- Los derivados de los aprovechamientos forestales o agrícolas existentes, no permitiéndose transformaciones agrícolas de nivelados y abancalamientos, ni la apertura de caminos que produzcan terraplenes de más de 4 m. de anchura y desmontes de más de 2 m. roturas de márgenes existentes deforestación parcial ni creación de erosiones en el suelo vegetal.

2.- Los vinculados a una obra pública, entendiéndose por tales las instalaciones que guardan relación directa y funcional con la ejecución, la conservación o el entretenimiento y/o servicio de dicha obra.

3.- Se autorizarán excepcionalmente la instalación de construcciones relacionados con la protección de la Naturaleza.

Usos Prohibidos: Se prohíbe, con carácter general, cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico y paisajes naturales y de forma expresa actividades tales como vertidos, extracciones, etc.

Así mismo se prohíben todos los usos no autorizados expresamente, tales como explotaciones ganaderas, industriales, instalaciones deportivas, viviendas, etc. así como anuncios publicitarios.

#### Condiciones de edificación:

La capacidad de edificación estará sujeta a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de parcela: 0,2% de la superficie neta.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Altura máxima: 7 metros.

Máximo número de plantas: 2 plantas.

Máxima superficie construida total: 1.000 m<sup>2</sup>.

Separación mínima a linderos: 50 metros.

Separación mínima entre edificios: 100 m.

### 13.3.6.- S.N.U.P.-2. SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Definición: Son aquellas áreas afectadas por infraestructuras existentes o futuras (previstas o no en las presentes normas subsidiarias ) tales como cauces, carreteras y caminos, redes de energía eléctrica de alta tensión y otras.

Usos: Se permitirán los usos contemplados en la norma particular más restrictiva de las zonas de suelo no urbanizable NU contiguas, con las limitaciones específicas fijadas según tipo de infraestructura en el apartado correspondiente a Normas de Protección.

### 13.3.7.- S.N.U.P.-3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS.

Definición: Son aquellas áreas de protección que afecta a todos los usos de edificación que puedan darse en el interior de dicho perímetro, para mantener el entorno, tradición y vistas de las mismas, que se justifica en razón de posibilitar la correcta percepción del bien, en tanto que elemento integrado en el territorio en que se asienta, previniendo la posible degradación estética.

Edificación: La que corresponde con la calificación de la zona sobre la que se superpone.

Usos: El que corresponda con la zona sobre la que se superpone.

Zonas: Enumeradas en Catálogo.

### 13.3.8.- S.N.U.A.P. SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA EN PRODUCCIÓN.

Definición: Comprende aquellos terrenos sin grandes cualidades agrícolas forestales o paisajísticas, y que no son necesarios para el crecimiento urbano, por lo que se les defiende de procesos de urbanización.

Usos permitidos:

1.- Los derivados de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.





## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

### **14- NORMAS TRANSITORIAS.**

#### Suspensiones de Licencias:

El artículo 117 del Reglamento de Planeamiento autoriza al Ayuntamiento, desde el momento del acuerdo de formación hasta el de la aprobación inicial, suspender el otorgamiento de licencia de parcelación y de edificación siempre que:

a) La suspensión se refiera a áreas o usos comprendidos en el territorio que prevé alcanzarán las futuras Normas (esto es, en parte, partes o la totalidad del Término Municipal).

b) Esté fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento.

c) Su duración no sea superior a un año a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión en el B.O.P.

Según el artículo 120 del R.P., la aprobación inicial de las Normas determinará por sí la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el término municipal, hasta la aprobación definitiva.

No obstante podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que se respeten (simultáneamente) sus determinaciones y las del nuevo planeamiento.

En cualquier caso (R.P. 118) la suspensión de licencias no podrá referirse a obras de reforma de edificaciones existentes, salvo que por la trascendencia de éstas sean equiparables a una reedificación del edificio no justificable por razones de urgencia y salvo que suponga un aumento del volumen edificado.

### **15.- ANEXO: UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN - U.E.-1.

Situación: Contigua al Castillo.

Superficie: 30.430,78 m2.

Gestión: Sistema de Actuación por Compensación.

#### Distribución de Superficies:

- Uso privado: 19.289,80 m2.

- Espacios Libres públicos (zonas verdes): 1.319,25 m2.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

- Viales: 9.729,73 m2.

- Equipamiento Comunitario de cesión obligatoria al Ayuntamiento:  
92,00 m2.

Ordenanzas de Aplicación: R-4. Residencial Semiextensivo.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-2.

Situación: Contigua a la calle Colón.

Superficie: 9.522,60 m2.

Gestión: Sistema de Actuación por Compensación.

Distribución de la Superficie:

- Uso privado: 4.103,50 m2.
- Espacios libres de aparcamiento: 740,00 m2.
- Viales públicos: 4.679,10 m2.

Ordenanza de aplicación: S.U.I.-1. Industrial aislado.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-3.

Situación: Contigua a Carretera Nacional.

Superficie: 8.439.80 m2.

Gestión: Sistema de Actuación por Compensación.

Distribución de la superficie:

- Uso privado: 5.068,18 m2.
- Viales públicos: 3.371,62 m2.

Ordenanzas de aplicación: R-2 Residencial Colmatado.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-4.

Situación: Contigua Polideportivo.

Superficie: 22.145.00m2.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

Gestión: Sistema de Actuación por Compensación.

Distribución de la superficie:

- Uso privado: 10.437,36 m<sup>2</sup>
- Equipamiento Comunitario de cesión obligatoria al Ayuntamiento: 3.510,54 m<sup>2</sup>.
- Espacios libres públicos (zonas verdes): 591,04 m<sup>2</sup>.
- Viales públicos: 7.606,06 m<sup>2</sup> .

Ordenanzas de aplicación: R-4. Residencial Semiextensivo.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-5.

Situación: manzana nº 13 del Plan Parcial Sur. Calle Luis Pascual.

Superficie: 25.565,38 m<sup>2</sup>.

Gestión: Sistema de Actuación por Compensación.

Distribución de la superficie:

- Uso privado: 8.727,98 m<sup>2</sup>.
- Espacios libres públicos (zona verde): 3.273,88 m<sup>2</sup>.
- Viales públicos: 13.563,52 m<sup>2</sup>

Ordenanzas de aplicación: R-3 Residencial Ensanche Intensivo.

Dentro del cómputo de propietarios de esta Unidad hay que contabilizar todos los que físicamente la integren más Pilar Díaz con 500,00 m<sup>2</sup> de superficie y cuatro plantas, Antonio Sánchez Vinader con 200,00 m<sup>2</sup> de superficie y cuatro plantas y Antonio Pascual de Teresa con 180,00 m<sup>2</sup> de superficie y cuatro plantas, debido a acuerdos con dichos propietarios.

## **16.- CATALOGO.**

### 16.1.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Se procede con las normas específicas del presente capítulo, a la protección concreta del Patrimonio Arquitectónico del Municipio de Caudete reseñado en el correspondiente Catálogo anexo.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

### 16.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito general de esta normativa lo constituyen las edificaciones, elementos y entornos que se recogen en el listado adjunto.

El catálogo en este sentido tendrá carácter abierto permitiendo incorporar nuevas edificaciones, elementos, conjunto o entornos, mediante modificación o revisión.

### 16.3.- SOPORTE LEGAL.

El planeamiento de este Catálogo y normativa de protección, como figura autónoma pero tramitada conjuntamente con las N.S. tiene su soporte legal en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, los Arts. 86, 87 y 149 del Reglamento de Planeamiento, el Art. 30-2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y los Arts. 11, 16, 18 y 19 de la Ley de Patrimonio Histórico.

### 16.4.- OBLIGATORIEDAD Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo están obligados a su mantenimiento en condiciones de buen uso, salubridad y ornato y a las limitaciones establecidas por esta Normativa. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento, de conformidad con el Texto Refundido de la Ley del Suelo, podrá llegar a la acción subrogatoria sustituyendo a los propietarios en sus obligaciones a costa de los mismos o a expropiar total o parcialmente el edificio o elemento catalogado. Los bienes catalogados de propiedad particular mantendrán tal régimen mientras cumplan con las obligaciones reseñadas anteriormente. En su transacción el Ayuntamiento gozará del derecho de tanteo y retracto, por lo que los propietarios le notificarán los cambios de domicilio.

### 16.5.- VIGENCIA. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente Catálogo, asociada a las N. S. se podrá tramitar Modificación (inclusión o exclusión de edificios, elementos o entornos, rectificación de protecciones atribuidas a la luz de nuevos datos, variaciones, normativas, etc.) siempre que tengan como objeto una mayor protección del patrimonio existente.

Tanto la modificación o Revisión del Catálogo en cualquiera de sus documentos podrá tramitarse como figura autónoma de las presentes N.S., por el cauce previsto en los artículos del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 149 de su Reglamento de Planeamiento.

### 16.6.- CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

Las categorías de protección establecidas en el presente Catálogo son las siguientes:



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

1. PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE ÁMBITO GENERAL. Afectará a los edificios en su totalidad y al entorno próximo que pueda caracterizarlos.

2. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS. Afectará a elementos arquitectónicos singulares, que puedan ser autónomos o formar parte de edificios.

3. PROTECCIÓN DE INMUEBLES SUJETOS A DECLARACIÓN COMO BIENES DE INTERÉS CULTURAL. Afectará a aquellos inmuebles sujetos a una declaración como Bienes de Interés Cultural y serán protegidos íntegramente.

### 16.7.- TIPOS DE OBRA

En los edificios y/o elementos catalogados se considerarán regulados los siguientes tipos de obra:

a.- Conservación: Incluye obras normales de reparación, mantenimiento o conservación de los edificios necesarias para satisfacer la obligación de los propietarios de mantenerlos en condiciones de uso, salubridad y ornato. Estas obras no afectarán las características básicas, tanto estructurales, compositivas o distributivas, de la edificación.

b.- Consolidación: Incluye obras destinadas al mantenimiento y refuerzo de elementos estructurales. La consolidación debe procurar el mantenimiento de la forma de trabajo original de los elementos estructurales aún cuando se requiera su sustitución o complementación por otros actuales correctamente integrables.

c.- Restauración: Incluye, además de las obras de los tipos anteriores, las tendentes a reproducir las condiciones originales del edificio o parte del mismo compatibilizando las distintas actuaciones históricas que sobre él se hayan realizado y suprimiendo los elementos perturbadores (añadidos sin valor) que impidan su correcta lectura.

d.- Rehabilitación: Incluye, además de las obras de los tipos anteriores que requieran su partes significativas, las tendentes a la adecuación y mejora para usos actuales que le sean compatibles. Deberá garantizarse el mantenimiento del esquema tipológico característico del edificio, de su definición volumétrica, de sus fachadas representativas y de sus detalles ornamentales.

e.- Reestructuración: Incluye todo tipo de obras que no supongan merma de los elementos catalogados protegidos específicamente, siempre y cuando garanticen la integración coherente y la satisfacción de las servidumbres tipológicas que estos puedan imponer. Así por ejemplo la protección de fachadas permite la demolición y reedificación generalizada del interior siempre que se mantenga la correspondencia de huecos con espacios interiores, el engarce de forjados y que le es propio al menos en la primera crujía, la sobre elevación de plantas y modificación de la envolvente de cubiertas que corresponda originalmente al edificio.

### 16.8.- OBRAS PERMITIDAS PARA CADA CATEGORÍA DE PROTECCIÓN.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

Cada categoría de Protección implica unos grados de intervención permisibles sobre el edificio que se enumeran a continuación:

**EDIFICIOS CON PROTECCIÓN DE ÁMBITO GENERAL:** Se permitirán obras de conservación, consolidación y Restauración y Rehabilitación.

**EDIFICIOS CON PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS:** Sobre el elemento protegido se permiten obras de conservación. Consolidación y Restauración.

Sobre el edificio al que pertenecen se permiten obras de Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reestructuración.

**INMUEBLES SUJETOS A DECLARACIÓN COMO BIENES DE INTERÉS CULTURAL:** Se permitirán obras de Conservación, Consolidación y Restauración.

Cuando los edificios o elementos catalogados pertenezcan al ámbito rural, quedará protegido su entorno característico de manipulación o nuevas edificaciones.

### 16.9.- OBRAS PROHIBIDAS.

No serán permitidas todas aquellas obras que atenten contra las características de la modificación que han motivado su protección en el presente Catálogo y Normativa.

Particularmente no se permitirá, variación de alineaciones exteriores y envolvente general del edificio, en los edificios catalogados con Protección de Ámbito General, ni intervenciones incoherentes que supongan desvalorización o descontextualización de los elementos específicamente protegidos.

La lectura de los edificios y elementos catalogados no podrá verse afectada por la superposición de anuncios, carteles, vallas publicitarias o incluso rótulos que supongan alteración de su imagen característica.

La declaración del estado de ruina (según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo) de un edificio catalogado (o parte de él) no excluye del deber de conservación derivado de su carácter de bien protegido. En los edificios catalogados, su mal estado de conservación implicará tomar las medidas de consolidación necesarias para hacer efectiva la protección de los elementos de interés que motivaron la catalogación.

En los monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

### 16.10.- TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

Sin merma de las condiciones establecidas para distintos tipos de obra en estas N.S., ni las requeridas por los organismos competentes para los Bienes de Interés Cultural, la solicitud de licencia sobre edificios catalogados se completará con los siguientes documentos:

a) Obras generales que afecten al conjunto del edificio o elemento protegido.

- Proyecto técnico de arquitecto superior y demás documentación requerida para Ampliación y Nueva Planta.

- Descripción documental y fotocopia del edificio y su entorno suficiente para valorar la coherencia de la intervención.

- Levantamiento de Planos de estado actual (escala no menor de 1/100).

- Planos de Proyecto y montaje gráfico o fotográfico demostrativo de las obras a realizar, y su repercusión sobre el edificio y sobre el entorno en el que se halla inserto.

- Autorización de la Dirección General de Cultura, para Bienes de Interés Cultural.

b) Obras parciales que no afecten a elementos estructurales ni a los elementos protegidos o que no supongan intervención generalizada sobre el edificio o parte significativa del mismo.

- Documentación requerida para Obras de Reparación o reforma.

- Memoria justificativa por Arquitecto superior de la oportunidad o conveniencia de las obras a realizar en relación con la protección establecida para el edificio.

- Descripción fotográfica y gráfica suficiente para valorar el estado actual y las consecuencias de las obras a realizar sobre elementos intervenidos y el conjunto del edificio.

### 16.11.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS URBANOS A CONSERVAR.

#### 1.- ERMITA DE SAN ANTÓN

Situada al final de la Avenida de San Jaime.  
Protección de Ámbito General.

#### 2.- SANTUARIO VIRGEN DE GRACIA.

Situada en la Carretera de Villena.  
Protección de Bien de Interés cultural con la categoría de Monumento.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

### 3.- IGLESIA DE SAN FRANCISCO.

Situada en el Barrio de San Francisco.  
Protección de Ámbito General.

### 4.- AYUNTAMIENTO.

Situado en calle Mayor nº 17.  
Protección de Elemento Arquitectónico: Fachadas.

### 5.- PLAZA DE TOROS.

Situada en calle Avenida San Jaime.  
Protección de Ámbito General.

### 6.- ANTIGUO PALACIO DE LOS OBISPOS DE ORIHUELA Y LAS RUINAS DEL CONVENTO DE LOS MENORES CAPUCHINOS.

Situado en Camino del Palacio en Suelo No Urbanizable.  
Protección de Ámbito General.

### 7.- IGLESIA DE SANTA CATALINA.

Situada en Plaza de la Iglesia nº 8.  
Protección de Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento.

### 8.- CLAUSTRO CONVENTO CARMELITAS.

Situada en Plaza del Carmen, calle del Molino y calle Fray Elías Requena  
Protección de elemento Arquitectónico: Claustro

### 9.- MURALLA DEL CASTILLO.

Situada en calle El Castillo.  
Protección de Ámbito General.

### 10.- EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Situado en calle Plaza del Carmen Nº 3.  
Protección de Elemento Arquitectónico: Fachadas.

### 11.- EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Situado en calle Mayor nº 1.  
Protección de Elemento Arquitectónico: Fachadas.

### 12.- EDIFICIO DE VIVIENDAS.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

Situado en calle Mayor nº 12.  
Protección de elemento Arquitectónico: Fachadas.

### 13.- EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Situado en calle Mayor nº 8 antiguo nº 6.  
Protección de Elemento Arquitectónico: Fachada recayente a calle Mayor.

### 14.- EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Situado en calle Mayor nº 9 antiguo nº 7 esquina calle José Olivares.  
Protección de Elemento Arquitectónico: Fachada recayente a calle Mayor.

### 15.- EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Situado en calle Abadía nº 12.  
Protección de Elemento Arquitectónico: Fachadas.

### 16.- EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Situado en calle Abadía nº 14.  
Protección de Elemento Arquitectónico: Fachadas.

### 17.- CONJUNTO EL PASO.

Situado en Camino de Acceso al campo en Suelo No Urbanizable.  
Protección de Ámbito General.

### 18.- EDIFICIO LOS ANTIGUOS JUZGADOS.

Situado en Plaza de La Iglesia.  
Protección de Ámbito General.

### 19.- VILLA ISABEL

Situado en Paseo de la Virgen s/n.  
Protección de Ámbito General.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

### 0.- INTRODUCCIÓN.

1.- OBJETIVOS, CRITERIOS DE DISEÑO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 2.- GENERALIDADES.

- 2.1.- Definición.
- 2.2.- Ámbito de aplicación.
- 2.3.- Soporte Legal.

### 3.- CONDICIONES DE APLICACIÓN.

- 3.1.- Interposición.
- 3.2.- Normas Complementarias.
- 3.3.- Obligatoriedad.
- 3.4.- Publicidad.
- 3.5.- Vigencia y Alcance.
- 3.6.- Modificación.
- 3.7.- Revisión.
- 3.8.- Derechos..

### 4.- RÉGIMEN DEL SUELO.

- 4.1.- Clasificación del suelo.
- 4.2.- Suelo Urbano.
  - a) Suelo urbano Consolidado.
  - b) Suelo urbano complementario a desarrollar mediante polígono de actuación.
- 4.3.- Suelo apto para urbanizar (o suelo urbanizable).
- 4.4.- Suelo No urbanizable uso agrícola.
- 4.5.- Calificación del Suelo.
- 4.6.- Sistemas.
  - a) Sistemas Generales.
  - b) Sistemas Locales.
- 4.7.- Zonas.

### 5.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

- 5.1.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias.
  - a) Planes Parciales.
  - b) Planes Especiales.
  - c) Estudios de Detalle.
  - d) Proyectos de Urbanización.
  - e) Proyectos de Reparcelación/compensación.
- 5.2.- Delimitación de unidades de Ejecución.
- 5.3.- Gestión Urbanística.
- 5.4.- Sistemas de actuación.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- a) Actuación en unidades de Ejecución.
- b) Actuaciones aisladas en suelo urbano.
- 5.5.- Sistema de Compensación.
- 5.6.- Sistema de Cooperación.
- 5.7.- Sistema de Expropiación.
- 5.8.- Información urbanística.
- 5.9.- Cédula urbanística.

### 6.- LICENCIAS.

- 6.1.- Obras objeto de Licencia.
- 6.2.- Competencia y condiciones de otorgamiento.
- 6.3.- Clasificación de las obras.
  - 1) Obras de Urbanización.
  - 2) Obras de ampliación y nueva planta.
  - 3) Obras de reparación o reforma.
  - 4) Obras de demolición.
  - 5) Obras auxiliares.
    - a) Apeos.
    - b) Vallado de solares y obras.
    - c) Construcciones previas.
- 6.4.- Peticiones de Licencia.
  - a) Obras de Urbanización.
  - b) Obras de ampliación y nueva planta.
  - c) Obras de reparación y reforma.
  - d) Obras de demolición.
  - e) De apertura y funcionamiento de industrias.
  - f) De adecuación a nuevo uso.
  - g) De actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
- 6.5.- Competencia y condiciones de otorgamiento.
- 6.6.- Procedimiento de otorgamiento o denegación.
- 6.7.- Caducidad.
- 6.8.- Tira de cuerdas.
- 6.9.- Ajuste de obras a licencia.
- 6.10.- Obligaciones derivadas de la ejecución de las obras.
- 6.11.- Legalidad urbanística.
- 6.12.- Documento para la Habitabilidad y uso.

### 7.- CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y RUINAS.

- 7.1.- Conservación y mantenimiento de edificios
- 7.2.- Supuestos en que procede la declaración de ruina.
- 7.3.- Procedimientos de declaración de ruina.

### 8.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

- 8.1.- Disposiciones Generales.
- 8.2.- Normas particulares.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- 1) Vertidos industriales y de poblaciones.
- 2) Estaciones depuradoras, fosas sépticas.
- 3) Industrias peligrosas o insalubres, criaderos de animales.
- 4) Canteras y explotaciones mineras á cielo abierto. Escombreras.
- 5) Basureros y estercoleros.
- 6) Cementerios de coches.
- 7) Trazado de infraestructura.

### 9.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

- 9.1.- Protección de cauces públicos.
- 9.2.- Carreteras y caminos.
  - 9.2.1.- Red nacional, autopistas y autovías.
  - 9.2.2.- Carreteras que no son titularidad del estado.
  - 9.2.3.- Anchura de caminos rurales para alineación de vallas.
  - 9.2.4.- Normativa reguladora de la zona de protección del sistema ferroviario y las limitaciones de uso en la misma.
  - 9.2.5.- Normas urbanísticas reguladoras del sistema general ferroviario.
- 9.3.- Abastecimiento de agua.
- 9.4.- Saneamiento y depuración.
- 9.5.- Energía eléctrica, alta tensión.
- 9.6.- Ferrocarriles.

### 10.- NORMAS GENERALES DE USO.

- 10.1.- Uso residencial (Ve, Vu y RP).
- 10.2.- Uso comercial y artesano (C).
- 10.3.- Oficinas y usos administrativos (O).
- 10.4.- Sanitario (S).
- 10.5.- Escolar (E).
- 10.6.- Asistencial, Social y recreativo (A).
- 10.7.- Industrial compatible almacenes garajes y talleres (Ic).
- 10.8.- Industrial no compatible (Im).
- 10.9.- Verde y Deportivo (V-D).

### 11.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

- 11.1.- Abastecimiento y distribución de agua potable.
- 11.2.- Saneamiento y alcantarillado.
- 11.3.- Redes de suministro de energía eléctrica.
- 11.4.- Redes de Alumbrado público.
  - 11.4.1.- Normas generales.
  - 11.4.2.- Proyecto de alumbrado público.
  - 11.4.3.- Luminarias y columnas.
  - 11.4.4.- Cimentación.
  - 11.4.5.- Canalizaciones.
  - 11.4.6.- Arquetas.
  - 11.4.7.- Conductores.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

- 11.4.8.- Instalación aérea.
- 11.4.9.- Centros de mando y equipos de medida.
- 11.4.10. - Cuadros de mando.
- 11.4.11.- Recepción provisional.
- 11.4.12.- Recepción definitiva.
- 11.5.- Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
- 11.6.- Espacios libres, parques y jardines públicos.
- 11.7.- Otros servicios.

### 12.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

- 12.1.- Conceptos y normas fundamentales.
- 12.2.- Condiciones higiénicas y ambientales.
- 12.3.- Condiciones interiores de edificación.
- 12.4.- Condiciones de servicios e instalaciones.
- 12.5.- Condiciones constructivas.
- 12.6.- Condiciones estéticas.

### 13.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELOS, NORMAS APLICABLES.

- 13.1.- Normas Particulares de Suelo urbano.
  - 13.1.1.-Definición.
  - 13.1.2.- R-1 Residencial casco Antiguo.
  - 13.1.3.- R-2 Residencial colmatado.
  - 13.1.4.- R-3 Residencial ensanche intensivo.
  - 13.1.5.- R-4 Residencial Semiextensivo.
  - 13.1.6.- R-4 Residencial Semiextensivo-especial.
  - 13.1.7.- R-5 Residencial extensivo.
  - 13.1.8.- S.L.C. Sistema local-comunicaciones.
  - 13.1.9.-E.C. Equipamiento comunitario.
  - 13.1.10.-S.L.E.L. Sistema local espacios libres.
  - 13.1.11.- S.U.-I.C Industrial compatible.
  - 13.1.12.- S.U.-I1. Industrial aislado.
  - 13.1.13.- S.T. Servicios técnicos.
  - 13.1.14.- E.C.P. Equipamiento comunitario protegido.
    - 13.1.14.1.- Preceptos legales de eventual aplicación.
    - 13.1.14.2.- Normas Arqueológicas.
  - 13.1.15.- S.U.A R-7. Suelo Urbano de uso Agrícola diseminado y edificación alineada a borde de camino.
- 13.2.- Normas particulares de Suelo Apto para urbanizar.
  - 13.2.1.- Definición.
  - 13.2.2.-Desarrollo.
  - 13.2.3.-Tipos.
    - 13.2.3.1.- S.A.U.R-6. Apto para urbanizar Residencial.
      - 13.2.3.1.1.-Sur II.
      - 13.2.3.1.2.- Polideportivo.
      - 13.2.3.1.3.- Las Jornetas.
    - 13.2.3.2.- S.A.U.I-2. Apto para urbanizar Industrial: Los Villares.



## M.I. Ayuntamiento de Caudete

Calle Mayor, nº 2. 02660 CAUDETE (ALBACETE)  
C.I.F. P0202500E Tfno: 965 82 70 00 Fax: 965 82 71 52  
E-mail: [ayuntamiento@caudete.org](mailto:ayuntamiento@caudete.org)

OBRAS Y URBANISMO  
AREA TECNICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAUDETE (Texto NO oficial)

---

### 13.3.- Normas particulares de Suelo No Urbanizable.

13.3.1.-Definición.

13.3.2.-Categorías.

13.3.2.1.- Suelo No Urbanizable Protegido.

13.3.2.2.- Suelo No Urbanizable de Uso Agrícola.

13.3.3.- Formación de nuevo núcleo de población.

13.3.4.- Actuaciones programadas.

13.3.5.- S.N.U.P.-1 Suelo no Urbanizable Protección ecológico-paisajístico.

13.3.6.- S.N.U.P.-2. Suelo No Urbanizable Protección de Infraestructuras

13.3.7.- S.N.U.P.-3. Suelo No Urbanizable de Protección de Edificios de interés.

13.3.8.- S.N.U.A.P. Suelo No Urbanizable Agrícola en Producción.

### 15.- ANEXO : UNIDADES DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1.

UNIDAD DE EJECUCIÓN.U.E.-2.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-3.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-4.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-5.

### 16.- CATALOGO.