



MODIFICACIÓN Nº 50 DE DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE

ASUNTO: INNOVACIÓN REFERENTE AL RÉGIMEN DE USOS Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Modificación de los siguientes artículos incluidos en el “Título IV. Condiciones de protección del patrimonio histórico, natural y del medio ambiente” de las Normas Urbanísticas:

4.1.1. *“Normas generales”*

4.1.2. *“Catálogo de Protección y Normas de aplicación”*

4.2.4. *“Obras admitidas conforme al grado de protección”*

4.2.5. *“Entorno monumentos”*

4.2.8. *“Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados”*

Modificación de la memoria del Catálogo de Bienes Protegidos

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
 - 1.1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE
 - 1.2. ORDENAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN ALBACETE
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
3. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
4. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN
 - 4.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN
 - 4.2. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO
 - 4.3. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 4.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE
 - 4.5. DETERMINACIONES PROPUESTAS
 - 4.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
 - 4.7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA
 - 4.8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y LÓGICA SECUENCIAL
5. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DOCUMENTO
6. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

NORMAS URBANÍSTICAS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO DE USO RESIDENCIAL

PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

1.1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE

La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por Orden de 17 de marzo de 1.999, publicada en el D.O.C.M. de 26 de marzo de 1.999, aprueba parcialmente la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete (en adelante P.G.O.U.) y declara, en su apartado tercero, que la aprobación definitiva de la ordenación y determinaciones de la parte aprobada queda sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones. Dichas condiciones actualmente ya han sido satisfechas.

El Plan General de 1.999 sustituye al hasta entonces vigente, aprobado en 1.985, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en el mismo o que sean preceptivos por las determinaciones de la legislación urbanística y otras disposiciones.

Las *“Ordenanzas y Normas Urbanísticas del Plan General de 1.999”* están publicadas en el B.O.P., Suplemento nº 62, de 24 de mayo de 1.999 y la *“Adaptación de las Normas Urbanísticas del Plan General”*, realizada de acuerdo con las condiciones de la mencionada Orden, están publicadas en el B.O.P. de 11 de febrero de 2000.

1.2. ORDENAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN ALBACETE

Relación no exhaustiva de las normas jurídicas relativas al suelo y al urbanismo:

1.2.1. Normativa del Estado

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1.954.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, (BOE de 15 y 16 de septiembre), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 2187/1.978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979), en lo que no se oponga a la legislación posterior en la materia.
- Ley 16/1.985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza Urbanística (BOE nº 175 de 23 de julio).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Texto articulado afectado por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 313 de 31 de diciembre), y Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE nº 308 de 23 de diciembre).



- Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE Nº 313 de 31 de diciembre).
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (BOE núm. 102 de fecha 29 de abril)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. (BOE nº 154 de 26 de junio)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (BOE nº 270 de 9 de noviembre).
- Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE nº 161 de 7 de julio).

1.2.2. Normativa de la Comunidad Autónoma

- Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, derogara excepto su título IV "de los Museos" (DOCM nº 41 de 13 de junio de 1990).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial, (DOCM nº 55 de 23 de julio de 1.993 y DOCM nº 32 de 24 de junio de 1.994, respectivamente).
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. D.O.C.M. Núm 32, de 24 de junio de 1994.
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. D.O.C.M. Núm 54, de 5 de diciembre de 1997.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha (DOCM nº 59 de 18 de mayo).
- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (D.O.C.M. nº 50 de 8 de abril). Texto articulado afectado por la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla La Mancha (D.O.C.M. nº 130 de 23 de junio).
- Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM nº 50 de 8 de abril de 2003).
- Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM nº 137 de 30 de julio de 2004).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM nº 179 de 28 de septiembre de 2004).
- Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha. (D.O.C.M. nº 60 de 20 de marzo de 2007).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM nº 97 de 21 de mayo de 2010).
- Decreto 177/2010, de 1 de julio de 2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM nº 128 de 6 de julio de 2010).



- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (D.O.C.M. nº 129 del 7 de julio).
- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Castilla La Mancha (D.O.C.M. nº 236 de 3 de diciembre).
- Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M. nº 82 de 29 de abril de 2011).
- Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M. nº 82 de 29 de abril de 2011).
- Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. nº 61 de 27 de marzo de 2013).
- Ley 4/2013, de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (DOCM nº 100 de 24 de mayo de 2013).

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Este apartado se remite a la Información Urbanística propia del Plan General de 1.999.

3. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El carácter de la modificación propuesta no requiere Evaluación de Impacto Ambiental. No concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 31.b), 39.8 y 39.9 del TRLOTAU.

4. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

4.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

4.1.1. Bases Jurídicas de la Modificación

La presente **modificación del Plan General** se realiza al amparo de lo establecido en el **artículo 34 del TRLOTAU**, en virtud del cual *“Corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal...”*.

La innovación introducida a través del presente documento **afecta únicamente a la documentación escrita** del Plan General. Su contenido se recoge en la modificación de los apartados A.3 “Grados de protección”, A.4 “Condiciones de protección” y A.5 “Entorno monumentos” de la Memoria del Catálogo de Bienes Protegidos y en la modificación de los siguientes artículos incluidos en el “Título IV. Condiciones de protección del patrimonio histórico, natural y del medio ambiente” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.:

- J 4.1.1. “Normas generales”
- J 4.1.2. “Catálogo de Protección y Normas de aplicación”
- J 4.2.4. “Obras admitidas conforme al grado de protección”
- J 4.2.5. “Entorno monumentos”



J 4.2.8. "Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados"

En el apartado 4.7 de este documento se justifica que las determinaciones incluidas en la presente modificación de planeamiento forman parte de la **ordenación estructural** del Plan.

La reconsideración del contenido del Plan General objeto de este documento es subsumible en el concepto de "**Modificación del Plan General**". En los siguientes apartados se justifica que la innovación propuesta tiene carácter puntual y que no representa un replanteamiento global y sustantivo del contenido del Plan en vigor.

Este procedimiento de modificación respeta las reglas establecidas en el artículo 41 del TRLOTAU y 119 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

4.1.2. Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación

Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana está motivada por los expedientes **421/10** de solicitud de consulta sobre usos y obras permitidos en la planta sexta o ático del Pasaje Lodares y **43/12** de solicitud de descatalogación del inmueble sito en la calle San Antonio 26 o en su caso la fachada en planta baja; tramitados ambos por el Departamento de Urbanismo, Arquitectura y Obras de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete e instruida conforme al Decreto de la Vicepresidencia de fecha 28 de marzo de 2012. Dicho Decreto viene precedido por el informe del Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo de fecha 16 de marzo de 2012 y por el acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 22 de abril de 2010, en el que se acuerda *"encomendar a los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo la redacción de la documentación técnica precisa para llevar a cabo la modificación puntual de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, en los artículos correspondientes a las determinaciones de usos y obras en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes de Protección, al objeto de fijar una normativa clara y concreta sobre dicho particular"*.

Se adjunta copia de los siguientes documentos en el apartado "Documentación complementaria", en virtud de los cuales se elabora el presente documento:

- Acuerdo adoptado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión extraordinaria de fecha 22 de abril de 2010.
- Informe del Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo de fecha 16 de marzo de 2012.
- Decreto de la Vicepresidencia de fecha 28 de marzo de 2012.

4.2. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO

A través de la innovación propuesta se modifica la memoria del Catálogo de Bienes Protegidos así como varios artículos contenidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., con el objeto de establecer unos criterios y determinaciones que de una manera objetiva establezcan las bases



reguladoras para admitir usos y obras en edificios catalogados, en sus diferentes niveles de protección.

4.3. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.3.1. Objeto

El **objeto** de la presente modificación es:

- flexibilizar el régimen de las obras permitidas en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos con niveles de Protección Integral y Estructural (Protección Parcial conforme al Reglamento de Planeamiento) y el régimen de usos permitidos en los edificios con niveles de Protección Integral, Parcial y Ambiental, sin que ello suponga un menoscabo de la protección del patrimonio.
- Adaptar los grados de protección contemplados en el P.G.O.U. a los niveles de protección establecidos en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Para ello, se propone autorizar ciertos tipos de obras en los edificios con Protección Integral y Estructural (Protección Parcial conforme al Reglamento de Planeamiento), siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección, así como adecuar el régimen de usos de los edificios protegidos, con carácter general, al de la norma zonal en la que cada inmueble se encuentre enclavado.

4.3.2. Justificación y conveniencia

La justificación y conveniencia de llevar a cabo la presente innovación del P.G.O.U. radica en lo siguiente:

- durante los últimos años han proliferado las consultas urbanísticas, a instancia de distintos propietarios de edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, respecto al régimen de obras y usos permitidos en dichos inmuebles.
- Respecto a los usos permitidos en edificios protegidos, existe una contradicción entre las determinaciones establecidas en el artículo 4.2.4. "Obras admitidas conforme al grado de protección" de las NNUU y la Memoria del Catálogo de Bienes Protegidos y las establecidas en el artículo 4.2.8. "Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados" de las NNUU del P.G.O.U.; de tal manera que, conforme al artículo 4.2.4., la inclusión de un edificio en el Catálogo de Protección obliga al mantenimiento de los usos existentes, permitiéndose únicamente su transformación a usos dotacionales, y por otra parte, el artículo 4.2.8. permite la implantación de los usos autorizados como cualificados o compatibles por la norma zonal donde se ubique el inmueble.

Si se optara por el mantenimiento de los usos existentes, se da la circunstancia de que en muchos de los edificios catalogados han coexistido diferentes usos a lo largo del tiempo, mientras que en su correspondiente ficha del Catálogo se describe un único uso



o no se define ninguno, por lo que la determinación de mantener los usos existentes resulta confusa o inaplicable en algunos casos.

- En edificios con grado de Protección Integral se permiten con carácter preferente obras de consolidación, restauración y conservación, y con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos dotacionales, públicos o privados o que persigan la mejora o revitalización de usos obsoletos.

Admitir obras de rehabilitación sin detallar el alcance de las mismas, puede dar lugar a intervenciones que comporten riesgos para la conservación de los inmuebles con Protección Integral, puesto que dentro de la rehabilitación se integran las obras de acondicionamiento, de reestructuración parcial y reestructuración general. Además, el hecho de que se permitan en intervenciones que persigan la revitalización de usos obsoletos, se contradice con el régimen de usos descrito en el apartado anterior.

En el caso de edificios con grado de Protección Estructural (Protección Parcial conforme al Reglamento de Planeamiento), sí se detalla el alcance de las obras de rehabilitación permitidas, autorizando ciertas intervenciones únicamente en el caso de que los edificios se destinen a usos dotacionales.

- Ante esta situación, se propone establecer unas determinaciones que de una manera concreta y objetiva autoricen determinadas obras y usos en edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos que representen una mejora o revitalización de los usos obsoletos y redunden en el mantenimiento y conservación del edificio, siempre y cuando no supongan un riesgo de pérdida o daño de las características del inmueble que motivaron su grado de protección.
- Además, aprovechando esta modificación, se adaptan los grados de protección contemplados en el P.G.O.U. a los niveles de protección establecidos en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento, de manera que los “grados de protección integral, estructural y ambiental” pasan a denominarse “niveles de protección integral, parcial y ambiental”. Respecto al régimen de obras propuesto en esta modificación, se ajusta al régimen de obras que contempla el Reglamento de Planeamiento para cada uno de los niveles de protección.

Por todo lo expuesto, **se considera debidamente justificada y conveniente la modificación propuesta.**

4.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE

A continuación se transcribe el contenido íntegro de los artículos 4.1.1. “Normas generales”, 4.1.2. “Catálogo de Protección y Normas de aplicación”, 4.2.4. “Obras admitidas conforme al grado de protección”, 4.2.5. “Entorno monumentos” y 4.2.8. “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. así como la Memoria del Catálogo de Bienes Protegidos actualmente en vigor, en su redacción resultante de la aprobación definitiva de la modificación número I.1 del P.G.O.U., aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 5 septiembre de 2003 (D.O.C.M. 22-09-2003) y publicada en el B.O.P. de 1 de diciembre de 2003.



TÍTULO IV. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL Y DEL MEDIO-AMBIENTE

CAPÍTULO 4.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Art. 4.1.1. Normas generales

Este patrimonio ha sido objeto de análisis a fin de establecer el adecuado nivel de planeamiento y normativa en cumplimiento de las exigencias de la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español 16/1985 en lo que se refiere a Bienes de Interés Cultural declarados o incluidos en Catálogo dentro del término municipal, así como lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, Ley 4/1.990 de 30 de Mayo y R.D. de desarrollo parcial de la Ley R.D. 111/1.986.

Art. 4.1.2. Catálogo de Protección y Normas de aplicación

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos que aún se conservan, el Plan incluye un catálogo de edificios que contiene una clasificación de los mismos en función de los valores a proteger.

- Protección integral
- Protección estructural
- Protección ambiental
- Ejes histórico-artísticos

CAPÍTULO 4.2. CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS

Art. 4.2.4. Obras admitidas conforme al grado de protección.

1. Protección Integral

- a) *Edificios y construcciones con Protección Integral.* Son aquellos que se señalan como tales en el correspondiente Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos y que se reseñan en las fichas de Características que completan esta documentación.
- b) *Obras permitidas.* En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio. Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos dotacionales, públicos o privados, o que persigan la mejora o revitalización de usos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio o parte del mismo, no se encuadren en las definiciones anteriores.
- c) *Usos.* La inclusión de un edificio en el grado de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes. Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen en el título V de las presentes Normas.
 - c.1) Usos públicos o privados no residenciales o dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
 - c.2) Usos residenciales o no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos dotacionales públicos o privados.
 - c.3) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
 - c.4) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

2. Protección Estructural

- a) *Edificios y construcciones con Protección Estructural.* Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que se señalan en el correspondiente catálogo de Elementos y Edificios Protegidos y que se reseñan en las fichas de Características que completan esta documentación. Se incluyen, así mismo, en la presente protección de los espacios libres vinculados a los elementos o edificios catalogados.



Por el contrario se excluyen de esta protección las edificaciones anejas a la principal y sin valor debiendo justificarse en todo caso esta circunstancia en el correspondiente proyecto.

- b) *Obras Permitidas.* No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener, todos aquellos elementos compositivos o formales (cubierta; fachadas: principal, a calle o espacio público o privado, y trasera a patio; patios; sistemas de comunicación; etc.) así como los estructurales propiamente dichos (muros, pilares, vigas, forjados y formación de cubierta). Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

En los edificios de uso dotacional se autoriza la modificación de los elementos de comunicación vertical, así como de aquellos otros elementos estructurales puntuales, con la incorporación de otros de nuevo diseño y situación con el fin de adecuar su utilización al nuevo uso dotacional propuesto.

- c) *Aprovechamiento.* Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.
Excepcionalmente, de acuerdo con las determinaciones de la correspondiente ficha de Características, se autorizará la remodelación de cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, guardando las condiciones geométricas establecidas en el título VI de las presentes Normas.
- d) *Alineaciones de la edificación.* La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.
- e) *Usos.* La inclusión de un edificio en el grado de Protección Estructural supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes.

No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Integral.

En todo caso se deberán cumplir las condiciones que para cada tipo de uso se determina en el título V de las presentes Normas.

3. *Protección Ambiental*

- a) *Ámbito de Protección Ambiental.* El ámbito de Protección Ambiental abarca a los edificios así calificados señalados en el catálogo de Elementos y Edificios Protegidos y reseñados en las correspondientes fichas de Características que completan esta documentación.

Se determinan dos grados de Protección Ambiental: grado 1º y grado 2º.

- b) *Obras permitidas.*
- Grado 1º. Se autoriza el vaciado del edificio pero debiendo conservar su fachada principal (a calle o espacio público) y formación de cubierta.
Por vaciado debe entenderse la posibilidad del derribo total del edificio excepto de su fachada principal.
Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.
 - Grado 2º. Se autoriza el derribo del edificio, incluida la fachada, debiendo incorporarse a la nueva edificación los invariantes tipológicos y los elementos de interés, siendo de aplicación en todo caso, las Condiciones de Volumen y Estéticas que para la obra nueva determine el PGOU para cada norma zonal.

- c) *Aprovechamiento.*
En el grado 1º será el que resulte de aplicar el fondo máximo y el resto de las Condiciones de Volumen que determine el PGOU a la altura de cornisa existente que se conserva.
No obstante, y de acuerdo con lo que se determine en las correspondientes fichas de características podrá, conservándose la fachada, remodelar la cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, o construir una o dos plantas de obra nueva por encima de las existentes, guardando las condiciones geométricas establecidas en el título VI de las presentes Normas.

Asimismo, para este grado 1º, serán de aplicación las determinaciones de la Protección Estructural con el fin de poder mantener el fondo de la edificación principal existente.

En el grado 2º, se estará a lo que determina el PGOU para cada área de norma zonal.

- e) *Alineaciones de la edificación.* En el grado 1º, la obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente. En el grado 2º, en caso de demolición total se deberá mantener la alineación que determina el PGOU.



El fondo edificable será el correspondiente a la norma zonal en que se encuentre.

- f) *Usos.* La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone, el mantenimiento de los usos existentes.
- f.1) No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Integral.
- f.2) En todo caso se deberían cumplir las condiciones que se determinen para cada tipo de uso en el título V de las presentes Normas.

Art. 4.2.5. Entorno monumentos.

A los efectos prevenidos en el artículo 8 de la Ley del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha se determina los Entornos de Protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o incoados, debiendo en estos casos, recabarse Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos Entornos.

Art. 4.2.8. Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados.

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los usos autorizados como cualificados o compatibles por la norma zonal de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido.
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
3. En edificios incluidos con grados integral y estructural de catalogación, la ficha de catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación están contempladas entre las autorizadas para el tipo de protección.



CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

A. MEMORIA

El presente Catálogo de Bienes Protegidos es el resultado del análisis del patrimonio arquitectónico existente en el ámbito del Casco Urbano de Albacete.

Este patrimonio arquitectónico presenta diversas características y puede reconocerse tipológicamente en los siguientes grupos:

A.1. IDENTIFICACIÓN.

Arquitectura Monumental (A.M.)

Se reconocen como tal la Catedral de San Juan, la Iglesia del Monasterio de la Encarnación, la Iglesia de San Pedro de Matilla en la Finca de los Llanos y la Ermita de Pozo Rubio, de los cuales la Catedral y la Iglesia del Monasterio están declarados como Bien de Interés Cultural.

Arquitectura Histórica (A.H.)

Definimos aquí el conjunto de edificios formado por la Posada del Rosario, la Casa Perona, el Conjunto de la Finca Los Llanos y el antiguo Monasterio de la Encarnación, los cuales respondiendo a una arquitectura noble presentan unos aspectos formales y compositivos homogéneos y caracterizadores de una determinada época histórica (Siglos XV-XVIII).

Los ejemplos no son muy numerosos y en ocasiones en mal estado de conservación o excesivamente renovados, pero aún así pueden observarse como muestras de un pasado prácticamente olvidado.

Arquitectura Tradicional (A.T.)

Posteriormente y hasta los principios del siglo XX, el Casco Urbano se va consolidando con un conjunto de edificios, que respondiendo, así mismo, a una arquitectura histórica ha perdido el carácter de casa-palacio para responder a lo que ya en aquella época demandaba la nueva burguesía.

Los elementos tipológicos más característicos son junto con un volumen construido semejante, la sencilla composición de la fachada a base de huecos simétricos formando balcones, en la que aparecen frecuentemente elementos decorativos (molduras, cornisas, recercados, etc.).

Son edificios generalmente de tres plantas, y aunque en su momento fueron sin duda muy numerosos, están desapareciendo por la renovación sufrida en los últimos años en el área central. No obstante, pueden aún reconocerse suficientes ejemplos en dicha área y en sus bordes, donde esta renovación no ha sido tan importante.

Arquitectura Popular (A.P.)

Corresponde a un caserío primitivo semejante al modelo tradicional anteriormente descrito, pero más popular. Prácticamente ha desaparecido ante la renovación del área central y el avance de los nuevos ensanches. Construcciones, generalmente, de dos plantas, tipológicamente coherentes, y que aún conforman y caracterizan el carácter ambiental de ciertas zonas del Casco.

Las constantes tipológicas son semejantes a las de la arquitectura tradicional, pero resaltando la sencillez y huyendo de los elementos decorativos.

Arquitectura Culta (A.C.)

A partir de los últimos años del Siglo XIX y los primeros del Siglo XX, como ya hemos indicado, se sustituye la edificación tradicional por otra que denominamos como Arquitectura Culta, y que no responden en un estilo determinado, sino que engloba a edificios claramente racionalistas con otros de tendencia modernista, neo-clásicos, eclécticos, etc.

No representan, por tanto, una tipología definida pero su conjunto caracteriza al Área Central debido a su apreciable número y volumen, y que por su propia condición y calidad es necesario destacar.

Por último, debemos decir que, en general, la localización en zonas homogéneas de las diferentes tipologías no es posible ya que se mezclan entre sí y se distribuyen de forma dispersa.



No obstante, si puede destacarse dicha Área Central como aquella en la que se localizan un mayor número de edificios de interés a los que hemos reconocido como Arquitectura Culta.

Destacamos finalmente el conjunto denominado Pasaje Lodaes declarado Bien de Interés Cultural, así como el Antiguo Museo (hoy Diputación Provincial), el Nuevo Museo y el Recinto Ferial, así mismo, declarados Bien de Interés Cultural.

A.2. ANÁLISIS.

El análisis de cada una de las categorías y de sus características más relevantes ha hecho posible la formación de grandes contenedores de edificios a los cuales se aplicarán posteriormente los diferentes grados de protección.

En primer lugar la Arquitectura Monumental ha dado lugar a los EDIFICIOS DE CARÁCTER MONUMENTAL sin duda los de mayor valor tanto desde el punto de vista histórico como arquitectónico junto con las otras tipologías declaradas Bien de Interés Cultural.

En segundo lugar, se han podido agrupar los ejemplos de Arquitectura Histórica, con los de Arquitectura Culta, y aquellos mejores ejemplos de Arquitectura Tradicional, lo cual ha dado origen a los denominados EDIFICIOS DE INTERÉS y que pueden considerarse como piezas valiosas del Patrimonio Arquitectónico de Albacete.

Por último, el resto de edificios de Arquitectura Tradicional y los de Arquitectura Popular ha conformado los de CARÁCTER AMBIENTAL, los cuales y a pesar, a veces, de carecer de elementos de gran valor, si provocan la formación coherente y sistemática de áreas con carácter ambiental.

A.3. GRADOS DE PROTECCIÓN.

Definidos previamente los diferentes grados de protección cuyas características y determinaciones señalamos a continuación, se afecta a cada uno de los grupos de edificios descritos anteriormente con uno de los grados de protección establecidos teniendo en cuenta sus características, no sólo como elementos históricos o arquitectónicos aislados sino teniendo muy en cuenta su significación e importancia en la conformación de la imagen final del área.

A los edificios de CARÁCTER MONUMENTAL y a todos aquellos declarados Bienes de Interés Cultural, se les afectó con PROTECCIÓN INTEGRAL.

Incluimos en este grado de protección los Espacios Públicos denominados: Parque de la Fiesta del Árbol, Parque de la Feria y Parque Abelardo Sánchez.

A los edificios de INTERÉS se les afectó con PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

A los edificios de CARÁCTER AMBIENTAL se les afectó con PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Definimos a continuación el grado de afectación de cada una de las Protecciones.

A.4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

A.4.1. Condiciones Generales.

Se estará a lo que se determina en todo lo que sea de aplicación en el Título IV (Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico, Natural y del Medio Ambiente) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

A.4.2. Condiciones Particulares.

Se determinan a continuación las Condiciones Particulares de Protección para cada uno de los grados definidos en el punto anterior.

A.4.3. Protección Integral.

1. Edificios y construcciones con Protección Integral.

Son aquellos que se señalan como tales en el correspondiente listado de Elementos y Edificios Protegidos y que se reseñan en las fichas de Características que completan esta documentación.

2. Obras permitidas.



En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos dotacionales, públicos o privados, o que persigan la mejora o revitalización de usos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio o parte del mismo, no se encuadren en las definiciones anteriores.

3. Usos.

La inclusión de un edificio en el grado de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen en el P.G.O.U.

- Usos públicos o privados no residenciales o dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados, dotacionales.
- Usos residenciales o no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos dotacionales, públicos o privados.
- Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

A.4.4. Protección Estructural.

1. Edificios y construcciones con Protección Estructural.

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que se señalan en el correspondiente listado de Elementos y Edificios Protegidos y que se reseñan en las fichas de Características que completan esta documentación.

Se incluyen, así mismo, en la presente protección los espacios libres vinculados a los elementos o edificios catalogados.

Por el contrario se excluyen de esta protección las edificaciones anejas a la principal y sin valor, debiendo justificarse en todo caso esta circunstancia en el correspondiente proyecto.

2. Obras permitidas.

No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener todos aquellos elementos compositivos o formales (cubierta; fachadas: principal, a calle o espacio público o privado, y trasera a patio; patios; sistemas de comunicación; etc.) así como los estructurales propiamente dichos (muros, pilares, vigas, forjados y formación de cubierta). Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

En los edificios de uso dotacional se autoriza la modificación de los elementos de comunicación vertical, así como de aquellos otros elementos estructurales puntuales con la incorporación de otros de nuevo diseño y situación con el fin de adecuar su utilización al nuevo uso dotacional propuesto.

3. Aprovechamiento.

Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.

Excepcionalmente, de acuerdo con las determinaciones de la correspondiente ficha de características se autorizará la remodelación de cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, guardando las condiciones geométricas establecidas en el Título VI de las Normas del P.G.O.U.

4. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

5. Usos.

La inclusión de un edificio en el grado de Protección Estructural supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes.

- No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Integral.



- En todo caso se deberán cumplir las condiciones que para cada tipo de uso se determinan en el P.G.O.U.

A.4.5. Protección Ambiental.

1. Ámbito de Protección Ambiental.

El ámbito de Protección Ambiental abarca a los edificios así calificados señalados en el listado de Elementos y Edificios Protegidos y reseñados en las correspondientes Fichas de Características que completan esta documentación.

Se determinan dos grados de Protección Ambiental: grado 1º y grado 2º.

2. Obras permitidas.

Grado 1º.

Se autoriza el vaciado del edificio pero debiendo conservar su fachada principal (a calle o espacio público) y formación de cubierta.

Por vaciado debe entenderse la posibilidad del derribo total del edificio excepto de su fachada principal.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

Grado 2º.

Se autoriza el derribo del edificio, incluida la fachada, debiendo incorporarse a la nueva edificación los invariantes tipológicos y los elementos de interés, siendo de aplicación, en todo caso, las Condiciones de Volumen y Estéticas que para la obra nueva determine el P.G.O.U. para cada área de Norma Zonal.

3. Aprovechamiento.

En el grado 1º será el que resulte de aplicar el fondo máximo y el resto de las Condiciones de Volumen que determine el P.G.O.U. a la altura de cornisa existente que se conserva.

No obstante, y de acuerdo con lo que se determine en las correspondientes fichas de características, podrá conservándose la fachada, remodelar la cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, o construir una o dos plantas de obra nueva por encima de las existentes, guardando las condiciones geométricas establecidas en el Título VI de las Normas del P.G.O.U.

Así mismo, para este grado 1º, serán de aplicación las determinaciones de la Protección Estructural con el fin de poder mantener el fondo de la edificación principal existente.

En el grado 2º, se estará a lo que determina el P.G.O.U. para cada área de Norma Zonal.

4. Alineaciones de la edificación.

En el grado 1º, la obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente.

En el grado 2º, en caso de demolición total se deberá mantener la alineación que determina el P.G.O.U.

El fondo edificable será el correspondiente a la Norma Zonal en que se encuentre.

5. Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes.

- No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Integral.

- En todo caso se deberán cumplir las condiciones que para cada tipo de uso se determinen en el P.G.O.U.

A.5. ENTORNO DE MONUMENTOS.

A los efectos prevenidos en el artículo 8 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha se determinan los Entornos de Protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C) declarados o incoados, debiendo en estos casos, recabarse Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos Entornos.



4.5. DETERMINACIONES PROPUESTAS

Las determinaciones incluidas en la presente modificación tienen por objeto unificar, flexibilizar y establecer, de una manera objetiva, el régimen de usos y obras permitidas en edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, conforme a sus diferentes grados de protección; adaptar los grados de protección contemplados en el P.G.O.U. a los niveles establecidos en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y actualizar la normativa referenciada de aplicación.

Para ello, se propone modificar los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., incluidos en el "Título IV. Condiciones de protección del patrimonio histórico, natural y del medio ambiente":

- J 4.1.1. "Normas generales"
- J 4.1.2. "Catálogo de Protección y Normas de aplicación"
- J 4.2.4. "Obras admitidas conforme al grado de protección"
- J 4.2.5. "Entorno monumentos" y
- J 4.2.8. "Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados",

así como los apartados A.3."Grados de protección", A.4. "Condiciones de protección" y A.5. "Entorno monumentos" de la Memoria del Catálogo de Bienes Protegidos, que sustituyen y anulan a los anteriores, cuyo contenido íntegro se incluye en el apartado "*Normas Urbanísticas*" y "*Catálogo de Bienes Protegidos*" de este documento.

4.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

4.6.1. Justificación de la solución propuesta

La solución propuesta se justifica en lo siguiente:

- Las contradicciones existentes en la normativa de aplicación respecto al régimen de usos y obras permitidas en edificios catalogados, así como el carácter restrictivo en dichos regímenes, han dado lugar a que en algunos casos no se intervenga en el patrimonio existente, con el consecuente deterioro del mismo.
- Flexibilizar el régimen de obras permitidas conforme a los diferentes grados de protección establecidos no supone un riesgo para la conservación de los inmuebles, sino todo lo contrario, puesto que se acota el alcance de las obras admitidas, de manera que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a los elementos constructivos, las cualidades fundamentales o elementos protegidos a conservar.

De esta manera, en edificios con grado de Protección Integral, se propone autorizar con carácter preferente las obras de restauración, conservación y consolidación, así como las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar los inmuebles a los distintos usos admisibles; y en edificios con grado de Protección Estructural (Protección Parcial conforme al Reglamento de Planeamiento), autorizar con carácter preferente las obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento, así como las obras de reestructuración parcial necesarias para adecuar los inmuebles a los distintos usos



admisibles; siempre y cuando, en todos los casos, no supongan un riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección.

El régimen de obras propuesto se ajusta al régimen que contempla el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento para cada uno de los niveles de protección.

- Permitir la implantación de usos que representen una mejora o revitalización de usos obsoletos resulta beneficioso para el mantenimiento y conservación del edificio, la renovación urbana y social, así como para los intereses de los propietarios de dichos inmuebles; siempre que las obras permitidas conforme a los distintos niveles de protección no supongan un riesgo de pérdida o daño en las características del inmueble que motivaron su inclusión en el Catálogo.

Por lo tanto, se propone adecuar el régimen de usos en edificios catalogados con Protección Integral, Parcial y Ambiental al régimen de la norma zonal en la que cada uno se encuentre ubicado.

4.6.2. Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU

La presente modificación puntual, como actuación pública urbanística, se ajusta a los criterios y fines establecidos en el Título I del TRLOTAU, por cuanto se fundamenta en el desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, garantizando la diversidad y complementariedad de éstas, impidiendo el excesivo e injustificado predominio de unas sobre otras y asegurando el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo. Así mismo, posibilita la implantación de usos acordes con el medio ambiente urbano y natural adecuado y responde a los requerimientos de un desarrollo sostenible.

4.7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

La innovación introducida a través del presente documento afecta únicamente a la documentación escrita del Plan General. Concretamente se trata de la modificación de los artículos 4.1.1. "Normas generales", 4.1.2. "Catálogo de Protección y Normas de aplicación", 4.2.4. "obras admitidas conforme al grado de protección", 4.2.5. "Entorno monumentos" y 4.2.8. "Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados" de las Normas Urbanísticas y de los apartados A.3. "Grados de protección", A.4. "Condiciones de protección" y A.5. "Entorno monumentos" de la Memoria del Catálogo de Bienes Protegidos.

Dichas determinaciones forman parte de las determinaciones correspondientes a la **ordenación estructural** del Plan General, según se identifica y distingue expresamente en el artículo 9.1.1 de las NNUU del PGOU, incluidos en la Modificación Puntual I.6 referente a la *"Diferenciación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada"*, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 15 de junio de 2004, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 69 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.



4.8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y LÓGICA SECUENCIAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 del TRLOTAU, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir un informe de sostenibilidad económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios. Esta modificación, por la materia de que es objeto, no requiere una evaluación específica de esta materia.

5. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DOCUMENTO


El procedimiento de aprobación de este documento se ajustará a lo establecido en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y demás legislación vigente, para innovaciones en los Planes de ordenación urbanística que afecten a determinaciones correspondientes a la **ordenación estructural**.

6. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Como complemento a lo expuesto en esta "Memoria" se adjunta la siguiente documentación:

- Acuerdo adoptado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión extraordinaria de fecha 22 de abril de 2010.
- Informe del Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo de fecha 16 de marzo de 2012.
- Decreto de la Vicepresidencia de fecha 28 de marzo de 2012.



 <p>GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO ALBACETE</p>	ACUERDO adoptado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión extraordinaria de fecha: 22 DE ABRIL DE 2010	Transcripción literal para constancia en el expediente y actuaciones administrativas que procedan para su ejecución. A efectos del art. 206 del R.O.F. se hace constar que el acta se encuentra pendiente de aprobación.
---	--	--

9.- CRITERIOS DE INTERPRETACION SOBRE USOS EN EDIFICIOS CATALOGADOS.-

En relación con la consulta formulada por D. JOSE LUIS CALERO GIL sobre posibilidad de llevar a cabo obras y usos en un local situado en planta ático del Pasaje Lodares, edificio incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del P.G.O.U., el Jefe del Servicio Jurídico informa lo siguiente:

1. "Los Servicios Técnicos de esta Gerencia Municipal aluden a la normativa reguladora del Plan General respecto a las obras y usos que se admiten en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del P.G.O.U., distinguiendo según el grado de protección integral, estructural y ambiental, y la posible contradicción en la normativa en cuanto a la obligación, de un lado de mantener los usos existentes y otro la admisión de usos autorizados como cualificados o compatibles en la norma zonal de aplicación.

En resumen, y en un ánimo de permitir obras y usos que representen una mejora o revitalización de los usos obsoletos, que redunde en el mantenimiento y conservación del edificio, siempre que no suponga un riesgo de pérdida o daño en las características del inmueble que motivaron su inclusión en el Catálogo de Protección de Inmuebles, proponen una aclaración sobre la normativa reguladora que de una manera concreta y objetiva regule la admisión de usos y obras en dichos edificios.

2. Consecuentemente con la propuesta de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal, y a los fines indicados, sería conveniente aprobar unos criterios y determinaciones que de una manera objetiva establezcan las bases reguladoras para admitir usos u obras en edificios catalogados, en sus diferentes grados de protección, aplicables con carácter general a todos los inmuebles catalogados y que, en beneficio de la conservación y mantenimiento de los mismos y de los intereses de los propietarios o titulares de derechos sobre dichos inmuebles, respeten al mismo tiempo el grado de protección y los valores que motivaron la catalogación del inmueble.

Ello sería factible a través de una modificación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación, de carácter detallado, a llevar a cabo por la propia Corporación Municipal conforme al procedimiento establecido.



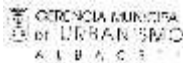
<p>GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO ALBACETE</p>	ACUERDO adoptado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión extraordinaria de fecha: 22 DE ABRIL DE 2010	Transcripción literal para constancia en el expediente y actuaciones administrativas que procedan para su ejecución. A efectos del art. 236 del R.O.F. se hace constar que el acta se encuentra pendiente de aprobación.
---	---	--

PROPUESTA DE RESOLUCION.-

De considerar procedente la propuesta de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal, procedería adoptar acuerdo encomendando a los mismos la redacción de la documentación técnica precisa para llevar a cabo la modificación puntual de carácter detallado de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, en los artículos correspondientes a las determinaciones de usos y obras en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes de Protección, al objeto de fijar una normativa clara y concreta sobre dicho particular. Documentación que tras la información al público y demás trámites reglamentarios se aprobaría con carácter definitivo por la propia Corporación Municipal.”

Visto el informe jurídico que antecede así como el informe técnico de 12 de Abril de 2010 obrante en el expediente, el Consejo de Gerencia acuerda por unanimidad encomendar a los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo la redacción de la documentación técnica precisa para llevar a cabo la modificación puntual de carácter detallado de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, en los artículos correspondientes a las determinaciones de usos y obras en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes de Protección, al objeto de fijar una normativa clara y concreta sobre dicho particular. Documentación que tras la información al público y demás trámites reglamentarios se aprobaría con carácter definitivo por la propia Corporación Municipal.

EL SECRETARIO



**INFORME SERVICIOS TÉCNICOS URBANISMO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

En relación con la solicitud de fecha 11 de enero de 2012, unida al expediente 92/2012, tramitado por el negociado de Urbanismo, Arquitectura y Obras referente a solicitud de modificación de las determinaciones del catálogo de edificios protegidos del PGOU para el inmueble situado entre las calles Misos y Calle, ubicado como Paraje de Fontanar, a instancia de D. José Luis Ochoa Gil, se informa:

1.- El edificio está catalogado con el nº 148 del catálogo de Bienes protegidos del PGOU en grado integral. Ver ficha adjunta.

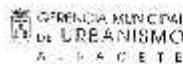
2.- En esta ficha adicional indica el solicitante que en 2010, y mediante expediente 92/2010, el Consejo de Gerencia de 22 de abril de 2010 acordó incluir los límites de intervención parcial respecto a los usos y obras permitidas en los edificios catalogados. Modificación que no se llevó a cabo por no haberse emitido el expediente y los revisores del PGOU.

3.- El solicitante tiene el Ayuntamiento a que se lleva a cabo el acuerdo de criterio consejo de gerencia para modificar el catálogo en lo referente a usos y obras permitidas.

4.- Las condiciones de protección que el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan general de Ordenación Urbana, en adelante el Catálogo, se puede estructurar en tres ámbitos que son obras permitidas, aprovechamiento y usos.

4.1.- El régimen de obras permitidas incide directamente sobre el grado de intervención física que se permite sobre el inmueble, el catálogo permite a distintos niveles de intervención dentro de las edificaciones que la propia ordenanza tiene, y son:

- Obras de restauración.
- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.
- Obras de rehabilitación, que pueden ser de:
 - o Acord de valors
 - o Restauració, es a puede ser parcial, general o total



dotacionales. Eliminando la contradicción entre el catálogo y el artículo 4.2.8 de las ordenanzas del PGOU.

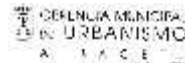
Por todo lo expuesto el régimen que se debe considerar que la modificación del catálogo en lo referente al régimen de usos u obras permitidas constituiría una modificación parcial del mismo, mientras que la modificación del régimen de aprovechamientos del catálogo exigirá una revisión global del catálogo que requerirá un estudio proyectual de todos los inmuebles, nuevos susdos dotacionales, etc, por lo que se propone, conforme al criterio del Consejo de Gerencia de 22 de abril de 2010, emitir la modificación del catálogo solo en el régimen de usos y obras permitidas. En todo caso estamos ante una modificación de carácter estructural y no de ordenación detallada como se indicaba en aquel consejo.

Lo que se informa a los efectos oportunos y con independencia de los informes técnicos o jurídicos que sea necesario emitir por otros servicios.

Albacete a 16 de enero de 2012



D. D. I. José Luis Martínez Bogaño
Arquitecto jefe del Servicio Técnico de Urbanismo



4.2.- El régimen de los aprovechamientos a los que se tiene acceso:

- En las edificaciones con protección integral se mantiene el volumen construido.
- En los edificios con protección estructural también se mantiene el volumen construido aunque excepcionalmente, y conforme a que expresamente se indique en la ficha de protección, se autorice la remodelación de la cubierta, en la que habitable ese espacio.
- En las edificaciones con protección ambiental hay dos órdenes:
 - a) En el grado primero siempre se permite vaciar el edificio se mantiene el volumen, con la altura de cornisa que se conserva. Transvolumenado y conforme a que expresamente se autorice en la ficha de protección, se autoriza la remodelación de la cubierta para hacerla habitable bien para elevar una o dos plantas sobre la actual.
 - b) En el grado segundo el aprovechamiento es el derivado de la planta que se indica en la ficha de protección.

4.3.- El régimen de los usos que son autorizados.

Se trata los grados de protección el régimen de usos establece el régimen de los existentes. Ahora bien establece normas más duros a la hora de autorizar usos de carácter público o dotacional.

4.4.- El artículo 4.2.8 de las ordenanzas del PGOU establece un régimen de usos para los edificios catalogados más flexible que el definido en el propio catálogo y acordado en su día.

5.- Estructurar las condiciones del catálogo con tres ámbitos: obras permitidas, aprovechamiento y usos.

5.1.- La modificación del régimen de obras permitidas, con carácter general, flexibilizando su régimen y siempre que no afecte a la protección del patrimonio, (por ejemplo en edificios de protección integral hasta obras de rehabilitación y acondicionamiento y en los de carácter estructural hasta obras de reestructuración), podría estructurarse mediante una modificación puntual del PGOU.

5.2.- La modificación del régimen de aprovechamientos requiere, si hay incremento de los mismos, la justificación de nuevos dotacionales. Además la modificación puntual del aprovechamiento reconocido en las fichas de protección se analiza global de los mismos.

5.3.- La modificación del régimen de usos con carácter general adecuando su régimen al de la norma actual en la que se encuentre enclavado, el inmueble parece más lógico y coherente con el propio PGOU que la regulación actual, en todo caso aquellos inmuebles catalogados que estén catalogados como dotacionales seguirán siendo



DEPARTAMENTO: URB, ARQ Y OBRAS
N.R: 421/10 y 43/12

DECRETO DE LA VICEPRESIDENCIA

D. José Luis Calero Gil y D. José Luis Palomar Balanzatequi han formulado sendas peticiones interesando, el primero de ellos, la definición de las obras y los usos permitidos o compatibles, según el vigente PGOU, en el local de su propiedad situado en la planta sexta o ático del Pasaje Lodares, incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU, y solicitando, el segundo, la descatalogación del inmueble de su propiedad sito en la calle San Antonio, nº 26 de Albacete, o en su caso, la descatalogación de la tapia que cierra la fachada en la planta baja del mismo.

Virgilio Muñoz López
Jefe Serv. Jurídico, Urbanismo y Pisos

Respecto de la primera de las solicitudes, obra en el expediente informe favorable de los Servicios Técnicos de esta Gerencia Municipal, de fecha 12 de abril de 2010, del que se concluye que, a la vista de las contradicciones evidenciadas en la normativa vigente respecto de las obras y usos admitidos en los edificios catalogados, sería conveniente efectuar una aclaración de la misma con el fin de permitir obras y usos que representen una mejora o revitalización de los usos obsoletos, siempre que no supongan un riesgo de pérdida o daño en las características del inmueble que motivaron su inclusión en el Catálogo de Protección de Inmuebles. El referido informe motivó el Acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 22 de abril de 2010, encomendando a los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo la redacción de la documentación técnica precisa para llevar a cabo la modificación puntual de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, en los artículos correspondientes a las determinaciones de usos y obras en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes de Protección, al objeto de fijar una normativa clara y concreta sobre dicho particular. De dicho Acuerdo debería darse traslado posteriormente al Equipo redactor del PGOU.

Respecto de la segunda solicitud planteada consta, asimismo, en el expediente, informe favorable de los Servicios Técnicos de fecha 16 de marzo de 2012, formulando propuesta de inicio de expediente de modificación puntual, de carácter estructural, para la modificación de las condiciones del referido Catálogo en lo relativo, únicamente, al régimen de usos u obras permitidos.

Vistos los informes del Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo, de fecha 16 de marzo de 2012 y, de conformidad y en ejecución del



citado Acuerdo del Consejo de la Gerencia de fecha 22 de abril de 2010, **PROCÉDASE** por los Servicios Técnicos a la redacción de la documentación técnica precisa para llevar a cabo una Modificación Puntual, de carácter estructural, de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, en los artículos correspondientes a las determinaciones de usos y obras en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes de Protección, al objeto de fijar una normativa clara y concreta sobre el particular.

Albacete, 28 de marzo de 2012

LA VICEPRESIDENCIA,





NORMAS URBANÍSTICAS

Las determinaciones urbanísticas propuestas se incluyen en los siguientes artículos incluidos en el "Título IV. Condiciones de protección del patrimonio histórico, natural y del medio ambiente":

- Artículo 4.1.1 modificado de "*Normas generales*", que sustituye y anula al anterior.
- Artículo 4.1.2 modificado de "*Catálogo de Protección y Normas de aplicación*", que sustituye y anula al anterior.
- Artículo 4.2.4 modificado de "*Obras admitidas conforme al grado de protección*", que sustituye y anula al anterior.
- Artículo 4.2.5 modificado de "*Entorno monumentos*", que sustituye y anula al anterior.
- Artículo 4.2.8 modificado de "*Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados*", que sustituye y anula al anterior.

A continuación se adjunta el contenido íntegro de dichos apartados (las partes modificadas se reflejan en color azul).



TÍTULO IV. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL Y DEL MEDIO-AMBIENTE

CAPÍTULO 4.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Art. 4.1.1. Normas generales. **Modificado**

Este patrimonio ha sido objeto de análisis a fin de establecer el adecuado nivel de planeamiento y normativa en cumplimiento de las exigencias de la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español 16/1985 en lo que se refiere a Bienes de Interés Cultural declarados o incluidos en Catálogo dentro del término municipal, así como lo establecido en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y R.D. 111/1986 de desarrollo parcial de la Ley 16/1985.

En cumplimiento con la normativa vigente sobre Patrimonio Histórico y Cultural, se requerirá autorización previa de la Consejería competente en dicha materia para realizar cualquier intervención en un Bien declarado de Interés Cultural, y en general en un inmueble del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Art. 4.1.2. Catálogo de Protección y Normas de aplicación. **Modificado**

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos que aún se conservan, el Plan incluye un catálogo de edificios que contiene una clasificación de los mismos en función de los valores a proteger.

- Protección integral
- Protección **parcial**
- Protección ambiental
- Ejes histórico-artísticos

En el listado de elementos y edificios protegidos y las fichas de características del Catálogo de Edificios Protegidos, así como en los artículos incluidos en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan General, donde dice “protección estructural” debe decir “protección parcial”.

Los niveles de protección integral, parcial y ambiental aquí establecidos, se asimilan respectivamente a los grados de protección integral, estructural y ambiental definidos en la normativa vigente sobre valoración catastral.

CAPÍTULO 4.2. CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS

Art. 4.2.4. Obras admitidas conforme al **nivel** de protección. **Modificado**

1. *Protección Integral*

- a) *Edificios y construcciones con Protección Integral.* Son aquellos que se señalan como tales en el correspondiente Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos y que se reseñan en las fichas de Características que completan esta documentación.



- b) *Obras permitidas*. En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Así mismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar el edificio a cualquiera de los usos admisibles conforme al artículo 4.2.8 “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados” de las presentes Normas Urbanísticas, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio o parte del mismo, no se encuadren en las definiciones anteriores.

- c) *Usos*. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Integral supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.8. “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados” debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen para cada tipo de uso en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Protección *Parcial*

- a) *Edificios y construcciones con Protección Parcial*. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que se señalan en el correspondiente catálogo de Elementos y Edificios Protegidos y que se reseñan en las fichas de Características que completan esta documentación.

Se incluyen, así mismo, en la presente protección de los espacios libres vinculados a los elementos o edificios catalogados.

Por el contrario se excluyen de esta protección las edificaciones anejas a la principal y sin valor debiendo justificarse en todo caso esta circunstancia en el correspondiente proyecto.

- b) *Obras Permitidas*. No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y *acondicionamiento*, debiendo mantener, todos aquellos elementos compositivos o formales (cubierta; fachadas: principal, a calle o espacio público o privado, y trasera a patio; patios; sistemas de comunicación; etc.) así como los estructurales propiamente dichos (muros, pilares, vigas, forjados y formación de cubierta). Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

Así mismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de reestructuración parcial necesarias para adecuar el edificio a cualquiera de los usos admisibles conforme al artículo 4.2.8. “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados” de las presentes Normas Urbanísticas, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Parcial.

- c) *Aprovechamiento*. Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.



Excepcionalmente, de acuerdo con las determinaciones de la correspondiente ficha de Características, se autorizará la remodelación de cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, guardando las condiciones geométricas establecidas en el título VI de las presentes Normas.

- d) *Alineaciones de la edificación.* La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.
- e) *Usos.* La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Parcial supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.8. “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados”, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen para cada tipo de uso en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.

3. *Protección Ambiental*

- a) *Ámbito de Protección Ambiental.* El ámbito de Protección Ambiental abarca a los edificios así calificados señalados en el catálogo de Elementos y Edificios Protegidos y reseñados en las correspondientes fichas de Características que completan esta documentación.

Se determinan dos grados de Protección Ambiental: grado 1º y grado 2º.

- b) *Obras permitidas.*

- Grado 1º. Se autoriza el vaciado del edificio pero debiendo conservar su fachada principal (a calle o espacio público) y formación de cubierta.

Por vaciado debe entenderse la posibilidad del derribo total del edificio excepto de su fachada principal.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

- Grado 2º. Se autoriza el derribo del edificio, incluida la fachada, debiendo incorporarse a la nueva edificación los invariantes tipológicos y los elementos de interés, siendo de aplicación en todo caso, las Condiciones de Volumen y Estéticas que para la obra nueva determine el PGOU para cada norma zonal.

- c) *Aprovechamiento.*

En el grado 1º será el que resulte de aplicar el fondo máximo y el resto de las Condiciones de Volumen que determine el PGOU a la altura de cornisa existente que se conserva.

No obstante, y de acuerdo con lo que se determine en las correspondientes fichas de características podrá, conservándose la fachada, remodelar la cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, o construir una o dos plantas de obra nueva por encima de las existentes, guardando las condiciones geométricas establecidas en el título VI de las presentes Normas.

Asimismo, para este grado 1º, serán de aplicación las determinaciones de la Protección Estructural con el fin de poder mantener el fondo de la edificación principal existente.



En el grado 2º, se estará a lo que determina el PGOU para cada área de norma zonal.

- e) *Alineaciones de la edificación.* En el grado 1º, la obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente. En el grado 2º, en caso de demolición total se deberá mantener la alineación que determina el PGOU.

El fondo edificable será el correspondiente a la norma zonal en que se encuentre.

- f) *Usos.* La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone, **en general**, el mantenimiento de los usos existentes.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.8. “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados”, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen para cada tipo de uso en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 4.2.5. Entorno monumentos. Modificado

A los efectos prevenidos en la **normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico y Cultural**, se determina los Entornos de Protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o incoados, debiendo en estos casos, recabarse informe de la **Comisión Provincial de Patrimonio Histórico**, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos Entornos.

Art. 4.2.8. Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados. Modificado

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los usos autorizados como cualificados o compatibles por la norma zonal de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido, **que no comporten riesgos para la conservación del inmueble y se respeten las obras permitidas para cada nivel de protección.**
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
3. En edificios incluidos con **niveles** integral y **parcial** de catalogación, la ficha de catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación están contempladas entre las autorizadas para el tipo de protección.



CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

En la documentación que integra el Plan General de Ordenación Urbana de 1.999 se incluye el CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS, que a su vez consta de “Memoria y Fichas de Características” y “Planos”.

Esta modificación afecta al contenido de la “Memoria”. Las determinaciones urbanísticas propuestas se incluyen en el siguiente apartado:

- Memoria modificada del Catálogo de Bienes Protegidos, que sustituye y anula a la anterior.

A continuación se adjunta el contenido íntegro de dicha memoria (las partes modificadas se reflejan en color azul).



CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

A. MEMORIA. **Modificado**

El presente Catálogo de Bienes Protegidos es el resultado del análisis del patrimonio arquitectónico existente en el ámbito del Casco Urbano de Albacete.

Este patrimonio arquitectónico presenta diversas características y puede reconocerse tipológicamente en los siguientes grupos:

A.1. IDENTIFICACIÓN.

Arquitectura Monumental (A.M.)

Se reconocen como tal la Catedral de San Juan, la Iglesia del Monasterio de la Encarnación, la Iglesia de San Pedro de Matilla en la Finca de los Llanos y la Ermita de Pozo Rubio, de los cuales la Catedral y la Iglesia del Monasterio están declarados como Bien de Interés Cultural.

Arquitectura Histórica (A.H.)

Definimos aquí el conjunto de edificios formado por la Posada del Rosario, la Casa Perona, el Conjunto de la Finca Los Llanos y el antiguo Monasterio de la Encarnación, los cuales respondiendo a una arquitectura noble presentan unos aspectos formales y compositivos homogéneos y caracterizadores de una determinada época histórica (Siglos XV-XVIII).

Los ejemplos no son muy numerosos y en ocasiones en mal estado de conservación o excesivamente renovados, pero aún así pueden observarse como muestras de un pasado prácticamente olvidado.

Arquitectura Tradicional (A.T.)

Posteriormente y hasta los principios del siglo XX, el Casco Urbano se va consolidando con un conjunto de edificios, que respondiendo, así mismo, a una arquitectura histórica ha perdido el carácter de casa-palacio para responder a lo que ya en aquella época demandaba la nueva burguesía.

Los elementos tipológicos más característicos son junto con un volumen construido semejante, la sencilla composición de la fachada a base de huecos simétricos formando balcones, en la que aparecen frecuentemente elementos decorativos (molduras, cornisas, recercados, etc.).

Son edificios generalmente de tres plantas, y aunque en su momento fueron sin duda muy numerosos, están desapareciendo por la renovación sufrida en los últimos años en el área central. No obstante, pueden aún reconocerse suficientes ejemplos en dicha área y en sus bordes, donde esta renovación no ha sido tan importante.

Arquitectura Popular (A.P.)

Corresponde a un caserío primitivo semejante al modelo tradicional anteriormente descrito, pero más popular. Prácticamente ha desaparecido ante la renovación del área central y el avance de los



nuevos ensanches. Construcciones, generalmente, de dos plantas, tipológicamente coherentes, y que aún conforman y caracterizan el carácter ambiental de ciertas zonas del Casco.

Las constantes tipológicas son semejantes a las de la arquitectura tradicional, pero resaltando la sencillez y huyendo de los elementos decorativos.

Arquitectura Culta (A.C.)

A partir de los últimos años del Siglo XIX y los primeros del Siglo XX, como ya hemos indicado, se sustituye la edificación tradicional por otra que denominamos como Arquitectura Culta, y que no responden en un estilo determinado, sino que engloba a edificios claramente racionalistas con otros de tendencia modernista, neo-clásicos, eclécticos, etc.

No representan, por tanto, una tipología definida pero su conjunto caracteriza al Área Central debido a su apreciable número y volumen, y que por su propia condición y calidad es necesario destacar.

Por último, debemos decir que, en general, la localización en zonas homogéneas de las diferentes tipologías no es posible ya que se mezclan entre sí y se distribuyen de forma dispersa.

No obstante, si puede destacarse dicha Área Central como aquella en la que se localizan un mayor número de edificios de interés a los que hemos reconocido como Arquitectura Culta.

Destacamos finalmente el conjunto denominado Pasaje Lodares declarado Bien de Interés Cultural, así como el Antiguo Museo (hoy Diputación Provincial), el Nuevo Museo y el Recinto Ferial, así mismo, declarados Bien de Interés Cultural.

A.2. ANÁLISIS.

El análisis de cada una de las categorías y de sus características más relevantes ha hecho posible la formación de grandes contenedores de edificios a los cuales se aplicarán posteriormente los diferentes grados de protección.

En primer lugar la Arquitectura Monumental ha dado lugar a los EDIFICIOS DE CARÁCTER MONUMENTAL sin duda los de mayor valor tanto desde el punto de vista histórico como arquitectónico junto con las otras tipologías declaradas Bien de Interés Cultural.

En segundo lugar, se han podido agrupar los ejemplos de Arquitectura Histórica, con los de Arquitectura Culta, y aquellos mejores ejemplos de Arquitectura Tradicional, lo cual ha dado origen a los denominados EDIFICIOS DE INTERÉS y que pueden considerarse como piezas valiosas del Patrimonio Arquitectónico de Albacete.

Por último, el resto de edificios de Arquitectura Tradicional y los de Arquitectura Popular ha conformado los de CARÁCTER AMBIENTAL, los cuales y a pesar, a veces, de carecer de elementos de gran valor, si provocan la formación coherente y sistemática de áreas con carácter ambiental.



A.3. NIVELES DE PROTECCIÓN.

Definidos previamente los diferentes niveles de protección cuyas características y determinaciones señalamos a continuación, se afecta a cada uno de los grupos de edificios descritos anteriormente con uno de los niveles de protección establecidos teniendo en cuenta sus características, no sólo como elementos históricos o arquitectónicos aislados sino teniendo muy en cuenta su significación e importancia en la conformación de la imagen final del área.

A los edificios de CARÁCTER MONUMENTAL y a todos aquellos declarados Bienes de Interés Cultural, se les afectó con PROTECCIÓN INTEGRAL.

Incluimos en este grado de protección los Espacios Públicos denominados: Parque de la Fiesta del Árbol, Parque de la Feria y Parque Abelardo Sánchez.

A los edificios de INTERÉS se les afectó con PROTECCIÓN PARCIAL.

A los edificios de CARÁCTER AMBIENTAL se les afectó con PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Definimos a continuación el grado de afección de cada una de las Protecciones.

A.4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

A.4.1. Condiciones Generales.

Se estará a lo que se determina en todo lo que sea de aplicación en el Título IV (Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico, Natural y del Medio Ambiente) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

A.4.2. Condiciones Particulares.

Se determinan a continuación las Condiciones Particulares de Protección para cada uno de los niveles definidos en el punto anterior.

A.4.3. Protección Integral.

1. Edificios y construcciones con Protección Integral.

Son aquellos que se señalan como tales en el correspondiente listado de Elementos y Edificios Protegidos y que se reseñan en las fichas de Características que completan esta documentación.

2. Obras permitidas.

En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Así mismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de acondicionamiento necesarias para adecuar el edificio a cualquiera de los usos admisibles conforme al artículo 4.2.8 “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio o parte del mismo, no se encuadren en las definiciones anteriores.



3. Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Integral supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.8. “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen para cada tipo de uso en el Título V de las Normas Urbanísticas.

A.4.4. Protección Parcial.

1. Edificios y construcciones con Protección Parcial.

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que se señalan en el correspondiente listado de Elementos y Edificios Protegidos y que se reseñan en las fichas de Características que completan esta documentación.

Se incluyen, así mismo, en la presente protección los espacios libres vinculados a los elementos o edificios catalogados.

Por el contrario se excluyen de esta protección las edificaciones anejas a la principal y sin valor, debiendo justificarse en todo caso esta circunstancia en el correspondiente proyecto.

2. Obras permitidas.

No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y acondicionamiento, debiendo mantener todos aquellos elementos compositivos o formales (cubierta; fachadas: principal, a calle o espacio público o privado, y trasera a patio; patios; sistemas de comunicación; etc.) así como los estructurales propiamente dichos (muros, pilares, vigas, forjados y formación de cubierta). Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

Así mismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de reestructuración parcial necesarias para adecuar el edificio a cualquiera de los usos admisibles conforme al artículo 4.2.8 “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Parcial.

3. Aprovechamiento.

Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.

Excepcionalmente, de acuerdo con las determinaciones de la correspondiente ficha de características se autorizará la remodelación de cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, guardando las condiciones geométricas establecidas en el Título VI de las Normas del P.G.O.U.



4. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

5. Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección **Parcial** supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.8. “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen para cada tipo de uso en el Título V de las Normas Urbanísticas.

A.4.5. Protección Ambiental.

1. Ámbito de Protección Ambiental.

El ámbito de Protección Ambiental abarca a los edificios así calificados señalados en el listado de Elementos y Edificios Protegidos y reseñados en las correspondientes Fichas de Características que completan esta documentación.

Se determinan dos grados de Protección Ambiental: grado 1º y grado 2º.

2. Obras permitidas.

Grado 1º.

Se autoriza el vaciado del edificio pero debiendo conservar su fachada principal (a calle o espacio público) y formación de cubierta.

Por vaciado debe entenderse la posibilidad del derribo total del edificio excepto de su fachada principal.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

Grado 2º.

Se autoriza el derribo del edificio, incluida la fachada, debiendo incorporarse a la nueva edificación los invariantes tipológicos y los elementos de interés, siendo de aplicación, en todo caso, las Condiciones de Volumen y Estéticas que para la obra nueva determine el P.G.O.U. para cada área de Norma Zonal.

3. Aprovechamiento.

En el grado 1º será el que resulte de aplicar el fondo máximo y el resto de las Condiciones de Volumen que determine el P.G.O.U. a la altura de cornisa existente que se conserva.

No obstante, y de acuerdo con lo que se determine en las correspondientes fichas de características, podrá conservándose la fachada, remodelar la cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, o construir una o dos plantas de obra nueva por encima de las existentes, guardando las condiciones geométricas establecidas en el Título VI de las Normas del P.G.O.U.



Así mismo, para este grado 1º, serán de aplicación las determinaciones de la Protección Estructural con el fin de poder mantener el fondo de la edificación principal existente.

En el grado 2º, se estará a lo que determina el P.G.O.U. para cada área de Norma Zonal.

4. Alineaciones de la edificación.

En el grado 1º, la obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente.

En el grado 2º, en caso de demolición total se deberá mantener la alineación que determina el P.G.O.U.

El fondo edificable será el correspondiente a la Norma Zonal en que se encuentre.

5. Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone, **en general**, el mantenimiento de los usos existentes.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.8. “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen para cada tipo de uso en el Título V de las Normas Urbanísticas.

A.5. ENTORNO DE MONUMENTOS.

A los efectos prevenidos en la **normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico y Cultural**, se determinan los Entornos de Protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C) declarados o incoados, debiendo en estos casos, recabarse Informe de la **Comisión Provincial de Patrimonio Histórico** previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos Entornos.



PLANOS DE INFORMACIÓN

La presente modificación de planeamiento no requiere de Planos de Información.

CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO DE USO RESIDENCIAL

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Suelo Residencial Público del Plan General vigente.

PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La presente modificación de planeamiento no requiere de Planos de Ordenación.