



FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
Y VIVIENDA
ALBACETE
NIF: Q0200192C

Jefatura

Expediente 817975C

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO **EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALBACETE**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA DEL P.G.O.U DE ALBACETE DE MODIFICACIÓN DEL CAPÍTULO 4.3 “PROTECCIÓN DE LOS PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS” DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.ARTÍCULOS 4.3.1, 4.3.2 Y 4.3.3. Y DEL ARTÍCULO 5.2.6 EPÍGRAFE 2.2.2 (CLASE DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES).

FECHA: FEBRERO 2022

1



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y VIVIENDA (AYTO. DE ALBACETE)

Código Seguro de Verificación: FQAA XM72 WCMK U2CU 9HDU

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU REALIZADA CONCERTACIÓN FEBRERO 2022 - SEFYCU 3515540

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://gerenciaurbanismo.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 19



FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

INDICE

1- MEMORIA INFORMATIVA

1.1-MARCO NORMATIVO.

- 1.1.1- Legislación aplicable.
- 1.1.2- Instrumentos de Ordenación Territorial Vigentes.

1.2- MEDIO URBANO.

- 1.2.1- Infraestructuras.
- 1.2.2- Edificación y usos del suelo. Zonas de Ordenación Urbanística. Análisis del Planeamiento vigente.

1.3- PLANEAMIENTO VIGENTE.

2- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

2.2-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- 2.2.1-Descripción del modelo de evolución urbana y de la ocupación del Territorio adoptado y de las Directrices de Ordenación resultantes.
- 2.2.2-Clasificación del suelo.

2.3- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 DEL TRLOTAU Y DEL 120 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO;

2.4- ORDENACIÓN DETALLADA.

2.5. EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS.MEMORIA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 22.5. DEL RD LEGISLATIVO 7/2015.

3- NORMAS URBANÍSTICAS





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
Y VIVIENDA
ALBACETE
NIF: Q0200192C

Jefatura

Expediente 817975C

3.1-ANTECEDENTES.

3.2-NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS.

4-PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

5-ANEXOS:

5.1. Fichas Catastro.

5.2. Fichas del Catálogo.





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

1-MEMORIA INFORMATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA DEL P.G.O.U DE ALBACETE DE MODIFICACIÓN DEL CAPÍTULO 4.3 “PROTECCIÓN DE LOS PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS” DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.ARTÍCULOS 4.31, 4.3.2 Y 4.3.3. Y DEL ARTÍCULO 5.2.6 EPÍGRAFE 2.2.2 (CLASE DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES).

1. MEMORIA INFORMATIVA:

Según el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 41, la Memoria Informativa debe analizar las características básicas y generales del territorio y recoger determinados aspectos, que a continuación se estudiarán.

1.1- MARCO NORMATIVO:

1.1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE:

El Plan General de Ordenación de Albacete, fue aprobado definitivamente en fecha 17 de marzo de 1999, por orden de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. El marco normativo de aplicación a la modificación que ahora se plantea es además del P.G.O.U, el Decreto Legislativo 1/ 2.010 de 18 de Mayo de 2.010 por el cual se aprueba el texto Refundido de la Ley de ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, así como los Reglamentos que lo desarrollan, se ha tenido en cuenta para la documentación de la Modificación lo recogido en la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales, aunque respecto a esto último se ha simplificado la documentación ya que la modificación que se plantea sólo afecta a unos artículos de las Normas Urbanísticas. En concreto se han suprimido los epígrafes de la Memoria Informativa y de la Memoria Justificativa que no son necesarios incluir porque la modificación no les afecta.

Igualmente, le es de aplicación la Normativa de protección del Patrimonio Histórico, Ley 4/2013, de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha.





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

Normativa de Protección del medio ambiente, Ley 2/2020 de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha.

1.1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES:

A la modificación que ahora se plantea no le afectan ningún tipo de determinaciones de carácter territorial, se trata de una modificación de la ordenación estructural y detallada que afecta a cuestiones relacionadas con lo recogido en el Título IV de las Normas Urbanísticas, en concreto en el capítulo 4.3. “La Protección de los Parques y Jardines de Interés”. Los Parques y Jardines de Interés del PGOU, son aquellos que se encuentran protegidos con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización, según la definición recogida en el artículo 4.3.1 de las Normas Urbanísticas. Según las mismas Normas Urbanísticas, en su capítulo IV “Determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada” donde se desglosan artículo por artículo de las Normas, los que incluyen determinaciones de ordenación estructural y detallada, el artículo 4.3.1 “Ámbito de la protección”, El 4.3.2 “Condiciones de Uso” incluyen determinaciones de la ordenación estructural, y el artículo 4.3.3 “Condiciones de protección” contiene determinaciones de la ordenación detallada. Se modifica también dentro del Capítulo V la Sección Primera “ Condiciones de los usos” el artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas, en su epígrafe 2.2.2 relativo a la clase dotacional de espacios libres, denominado “Condiciones particulares del uso dotacional de espacios libres”.

En el caso que nos ocupa todos los Parques Históricos son de titularidad municipal.

1.2.- MEDIO URBANO;

1.2.1. INFRAESTRUCTURAS:

La Modificación que ahora se plantea lo hace únicamente en lo relativo a las Normas Urbanísticas, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua: la modificación **no incluye ninguna modificación de usos ni de aprovechamientos que pudieran originar el aumento de la demanda de los servicios existentes y tener que proceder a suplementar las infraestructuras actuales, es decir, no supone un incremento de necesidades hídricas ni de infraestructuras de ningún tipo.** Por lo que la Modificación no contiene ninguna determinación sobre este aspecto, se trata de completar y modificar artículos de las Normas Urbanísticas, que no afectan a cuestiones de la densidad de viviendas, ni del aumento de aprovechamientos.

1.2.2. EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE;

El planeamiento vigente establece en las Normas Urbanísticas del PGOU y en concreto en su **Título IX: Determinaciones de Ordenación Estructural y**





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

Detallada, y en su Capítulo IX desglosa artículo por artículo aquellos que afectan a la ordenación detallada y aquellos que afectan a la Ordenación Estructural. Tal y como se ha indicado en el epígrafe 1.1.2. de esta Modificación están afectadas por la misma cuestiones de determinación de ordenación estructural y de ordenación detallada.

Según el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU, los tres Parques que se recogen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con Protección Integral son:

- Parque La Fiesta del Árbol: este parque figura dentro del Catálogo como un parque de la época del Siglo XVIII-XX. Número del Catálogo: I-1. Dentro de este parque se protege dentro del Catálogo el Depósito de agua con protección estructural.
- Parque de la Feria: época S XX, Número del Catálogo: I-3.
- Parque de Abelardo Sánchez. época principios del S XX. Número de Catálogo I-9. Dentro de este parque existe como edificio protegido el Museo con grado protección integral.

Según Catastro las superficies y edificaciones en los mismos son las siguientes:

- Parque Abelardo Sánchez. Referencia Catastral: 9162001WJ9196S0001JB. Año de construcción 1975. Según catastro la superficie es de 101.695 m², y existen edificaciones que hacen un total de 1.034 m², cuyos usos son almacén, vivienda y hostelero.
- Parque de la Fiesta del árbol: Referencia Catastral: 7575001WJ9177F0001OK. Año de construcción 1960. Según catastro la superficie del parque es de 61.413 m². Dentro del recinto existen construcciones e instalaciones de una total superficie construida de 22.956 m², cuyos usos son, almacén y depósito.
- Parque de la Feria (Jardinillos): Referencia Catastral: 8372901WJ9187S0001DP. Año de construcción 1980. Según catastro la superficie del parque es de 27.856 m². Dentro del recinto existen construcciones e instalaciones de una total superficie construida de 652 m²., cuyos usos son almacén, espectáculos y hosteleros. El Parque como tal dispone de una superficie de 18.286 m².

Según el PGOU, para los edificios de los Parques que están incluidos en el Catálogo, se les aplicarán lo establecido en el capítulo 4.1, 4.2, donde se regula la protección del Patrimonio Histórico y todas las condiciones de carácter general, y particular y el régimen de las obras.

Según las fichas del Catálogo de Bienes no se define ni se concreta la protección de cada parque, solo es una protección genérica, sino que es a través de las Normas Urbanísticas donde se establece las actuaciones posibles a acometer, en la regulación de los usos y las condiciones de protección.

De igual forma y debido a que se pretende con la modificación concretar de forma más correcta los usos de los parques y por tanto de los dotacionales de espacios libres es necesario establecer el mismo criterio para los espacios libres, parques que no están protegidos, y regulados en el Capítulo V, Sección Primera, en el artículo 5.2.6 epígrafe 2.2, y en concreto en su regulación de los usos recogida en el punto 2.2.2 "Condiciones particulares del uso dotacional de espacios libres"

Los artículos vigentes del PGOU y que se recogen en las Normas Urbanísticas, que regulan los usos y las condiciones de protección son:





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

CAPÍTULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LOS PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS

Art. 4.3.1. Ámbito de la protección. O.E

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de parques y jardines protegidos con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.

Art. 4.3.2. Condiciones de uso. O.E

Los parques y jardines de interés sólo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales. En jardines públicos o privados se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, cuando se instalen en áreas pavimentadas o terrazas ya construidas en el momento de entrada en vigor del Plan General.

Art. 4.3.3. Condiciones de protección. O.D

1. No podrán realizarse obras que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada, ni obras que conlleven la disminución del espacio libre.
2. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
3. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, que no alteren el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.
4. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos de mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del parque.
5. Los cerramientos del parque o jardín no podrán ser modificados en su diseño característico excepto con soluciones integrales y siempre que no formen parte de edificios catalogados.
6. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.
7. Si se produjeran ampliaciones del jardín se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.

Dentro del PGOU, por otra parte las edificaciones incluidas en el interior de los perímetros de los parques, muchas de ellas no disponen de protección específica. Las edificaciones con protección específica dentro del Catálogo de Bienes y que pertenecen a algún parque son las siguientes:

- Parque Abelardo Sánchez: Museo. (Protección Integral).
- Parque La Fiesta del Árbol: Depósito de agua(protección Parcial)





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

- Parque de la Feria (Jardinillos): no incluye ningún edificio catalogado.

Se adjuntan las fichas correspondientes del Catálogo de Bienes, así como las fichas de catastro, en el ANEXO de la Modificación.

Respecto de la regulación para el resto de los parques, el PGOU, en su Capítulo V, que regula “Condiciones de los usos”, Sección primera, y el artículo 5.2.6 que regula el uso dotacional, y en concreto el epígrafe 2.2.Clase dotacional de espacios libres, en su epígrafe 2.2.2 Condiciones particulares del uso dotacional de espacios libres:

2.2.2. Condiciones particulares del uso dotacional de espacios libres. OD

El diseño de los espacios libres deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

Los espacios libres de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie.

Los equipamientos educativos preexistentes se incorporan al Plan como uso autorizable.

En los espacios libres de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, se podrán instalar unidades de suministro de combustible que cumplan los requisitos establecidos para esta clase de uso en este mismo título.

Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a quioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 10% de la superficie del espacio libre.

2-MEMORIA JUSTIFICATIVA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA:

2.1-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN;

Las vigentes Normas Urbanísticas de aplicación de Protección de los Parques y Jardines de Interés, que como se ha indicado anteriormente, afectan a tres parques concretamente, todos ellos de titularidad municipal: Parque Abelardo Sánchez, Parque de la Feria, Parque de la Fiesta del árbol, son todos parques de titularidad Municipal y se regulan en los artículos del Capítulo 4.3 de las normas





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

y son los artículos 4.3.1, 4.3.2 y 4.3.3, resultan en ocasiones confusas y difíciles de aplicación debido fundamentalmente a que desde un principio no recogieron todos los usos que se venían realizando a la entrada en vigor del PGOU, como son los terciarios, destinados a cafés, bares y restaurantes y cafeterías, tipo “refrescantes” existentes, ya que en el artículo 4.3.2 donde se establecen las condiciones de los usos, estos se restringían a los culturales, y deportivos al aire libre, reconociendo la propia norma “*que los parques y jardines de interés solo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales*”, sin que el PGOU recogiera los usos ya existentes en los mismos, dejando en una situación de fuera de ordenación a determinados inmuebles, que ha supuesto la imposibilidad de realizar actuaciones en los mismos. En este sentido, hay que tener en cuenta, que los parques, satisfacen las demandas de actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y de otros usos colectivos asimilados.

El objeto fundamental es proceder a regular los usos y la construcción o mantenimiento de las edificaciones existentes destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano de forma adecuada, donde predomina el espacio libre sobre el construido. Se trata por tanto, de incluir, por un lado, todos los usos que ya existían en estos Parques en la entrada en vigor del PGOU, y que el Plan no había recogido, y establecer un parámetro válido de ocupación de dichas construcciones que limite, al igual que en el caso general del resto de parques del Municipio, la superficie construida y ocupada.

El propio PGOU, en el Título V, regula las condiciones de los usos, y en concreto en el Capítulo 5.2. “Clasificación de los usos”, y artículo 5.2.6. El uso dotacional, y en el epígrafe 2.2. la clase dotacional de espacios libres. En la regulación general para los parques que no son parques y jardines de interés, se establece una superficie máxima construida del 10% de la superficie del espacio libre. Hay dos Parques (Parque de la Fiesta del Árbol y Jardinillos), que este límite ya lo han sobrepasado, por lo que sobre los mismos no podrían realizarse ampliaciones de las edificaciones que supongan aumento de la superficie ocupada, motivo por el cual era importante establecer de forma clara el límite.

Además, con el objeto de incluir los usos de las edificaciones existentes a la entrada en vigor del PGOU, en los parques y jardines de interés se hace necesario proceder a establecer un parámetro que limite la superficie máxima construida, considerándose adecuado establecer el mismo parámetro que ya incorporó el PGOU, estableciendo otro límite de aplicación sobre los propios edificios, del máximo del 25 %. La regulación que ahora se pretende solo permitirá la sustitución y la posibilidad de ampliación del 25 % **únicamente** para los inmuebles destinados al uso terciario, tipo restaurante, bar tipo refrescante, existentes, debido a que éstos no disponen de ningún tipo de protección, son de relativa reciente construcción, y en ocasiones debido al uso concreto que han ido desarrollando se han encontrado en situación de deterioro, y están realizados con materiales de baja calidad. En estas edificaciones se incluye la posibilidad de realización de construcciones auxiliares de las recogidas en el artículo 6.4.1 a) de las Normas Urbanísticas del PGOU, estableciendo un límite para las mismas del 40 % calculado sobre la superficie cerrada. Se pretende con la posibilidad de ampliación de estos inmuebles adaptarse a las necesidades actuales en cuanto actualización de normativa actual y de instalaciones., recientemente se ha aprobado el Decreto 79/2021, de 6 de julio, por el que se regula la ordenación de las empresas de restauración en Castilla La Mancha, que establece unos servicios





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

comunes mínimos que afectan a la superficie construida, con el objeto que estos inmuebles dispongan de unas instalaciones adecuadas.

La superficie final de ocupación máxima de los Parques, aun considerando las ampliaciones que contiene la Modificación, están limitadas y tasadas, por cuanto **se restringen a dos tipos de edificaciones**; las de los bares refrescantes existentes con anterioridad a la entrada en vigor con una superficie ya definida entre la existente y la posibilidad de ampliación hasta el 25% y construcciones auxiliares, y la posibilidad de realización de edificaciones para mantenimiento del parque hasta una superficie total de 50 m². En los Parques que no son históricos se contempla la posibilidad de realizar estas edificaciones, tanto de mantenimiento del parque como de suministro de bebidas y sin embargo, estos usos que venían desarrollándose, no se incluyeron en los Parques Históricos.

Todos los Parques Históricos, son de titularidad Municipal y los usos permitidos o complementarios lo son al **amparo del uso dotacional de espacios libres**. Los usos de bares refrescantes se prestan en régimen de concesión administrativa de servicios.

Por otra parte, las condiciones de protección que se recogen en el artículo 4.3.3, que contiene determinaciones de ordenación detallada, y que desglosa las distintas actuaciones de obras, instalaciones, mantenimiento, cerramientos del parque, actuaciones en el mobiliario urbano existente, etc, no responden a las necesidades actuales, fundamentalmente, porque en virtud de las necesidades actuales que implican la posibilidad de transformación y modificación de especies vegetales para preservar su uso y evitar el riesgo para las personas como consecuencia del envejecimiento y condiciones de crecimiento de la masa arbórea, por ejemplo los pinos, la normativa actual no permite la alteración de las especies ni de su disposición, como así se indica en el artículo 4.3.3 epígrafe 3, donde las únicas actuaciones permitidas son las de mantenimiento y restauración. De igual forma cuando el PGOU, regula las condiciones particulares del uso dotacional de espacios libres, establecida en el Título V, Sección Primera, artículo 5.2.6, epígrafe 2.2.2. "*Condiciones particulares del uso dotacional de espacios libres*", que opera para el resto de parques que no disponen de protección, se hace necesario que la regulación de los usos sea la misma que la aplicable a los parques históricos porque, de igual forma, algunos de ellos disponen de usos que no fueron contemplados cuando se produjo la aprobación del PGOU, por lo que es necesario que se recojan todos los usos existentes en estos parques a la entrada en vigor del PGOU.

Por los motivos expuestos anteriormente, se plantea, por tanto, proceder a modificar estos artículos, con el objeto de completar la normativa, contemplar los usos existentes a la entrada en vigor del PGOU y facilitar actuaciones necesarias en estos parques, que después de un Plan de más de 20 años se hacía necesario, y que justifica la propuesta de la Modificación de estos artículos del Título IV, para permitir realizar actuaciones en los parques catalogados que mejoren su conservación, eviten su deterioro, y la posibilidad de introducir especies acordes con las características del entorno del parque y favorecer el mantenimiento de los usos existentes, algunos de ellos que no fueron recogidos en el PGOU por error, y de igual forma para el resto de parques regulados en el Título V.





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

2.2-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL;

2.2.1 DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO, Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES:

La Modificación que ahora se plantea lo hace únicamente en criterios establecidos en las Normas Urbanísticas que afectan a la ordenación estructural y detallada. El PGOU diferencia entre los artículos de ordenación estructural y ordenación detallada.

El planeamiento vigente establece en las Normas Urbanísticas del PGOU y en concreto en su **Título IX: Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada**, y en su Capítulo IX desglosa artículo por artículo aquellos que afectan a la ordenación detallada y aquellos que afectan a la Ordenación Estructural. Tal y como se indicado en el epígrafe 1.1.2. de esta Modificación están afectadas por la misma cuestiones de determinación de ordenación estructural y de ordenación detallada.

- Los artículos 4.3.1 y 4.3.2 son de Ordenación Estructural.
- El artículo 4.3.3 es de Ordenación Detallada.
- El epígrafe 2.2.2. del artículo 5.2.6 es de Ordenación Detallada.

2.2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

La Modificación que ahora se plantea lo hace únicamente en criterios establecidos en las Normas urbanísticas, en suelo clasificado como suelo urbano. En concreto en la Protección de Los Parques y Jardines de Interés, todos ellos de titularidad pública.

2.3-CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 DEL TRLOTAU Y DEL 120 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO;

Según el artículo 39 del TRLOTAU y el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, en el caso que la innovación de un Plan conlleve un aumento del aprovechamiento lucrativo privado o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y la calidad de las dotaciones públicas previstas respecto del aprovechamiento, esto siempre con el objeto de cumplir con los estándares legales de calidad de la ordenación. En el caso que nos ocupa no se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo. Y tampoco una desafección al destino público tal y como se justifica a continuación.

El uso de bar restaurante se realiza al amparo del **uso dotacional de espacios libres**, no se trate de un suelo lucrativo privado, tal y como los define





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

el artículo 39 del TRLOTAU. La prestación del servicio se realiza en el régimen de la concesión administrativa.

El contrato de concesión de servicios, está regulado en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, definido en su artículo 15; como: “*El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título onerosos a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio*”. Igualmente el artículo 284 del mismo precepto legal establece:” *La Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato de concesión de servicios, los servicios de su titularidad o competencia siempre que sean susceptibles de explotación económica por particulares...*”.

El hecho de que la prestación del servicio se realice por un particular no deviene en el cambio de la condición del uso, que **sigue siendo un dotacional de espacio libre** donde se realiza dentro del mismo, como uso compatible el de bar restaurante, y cuyo servicio y competencia sigue siendo de titularidad municipal.

De lo anteriormente expuesto la prestación del servicio es de titularidad municipal y también su competencia, dentro de los usos de la dotación de espacio libre de Parque Municipal. El hecho que se admita la posibilidad de un aumento de la superficie destinada a este uso que ya se venía desarrollando, no supone, por tanto, un incremento de edificabilidad como tal, en el parámetro de aprovechamiento lucrativo privado, sino por considerar que **en aras de la mejor prestación del servicio público pueda ampliarse** con el objeto de adecuarse a las necesidades actuales de normativa de aplicación y siempre con una limitación del 25 % y que a los efectos de la ocupación del 10 % sean cuantificados para que en ningún caso se pudiera superar ese límite.

Tampoco se realiza con la modificación de la calificación del suelo, una desafección del suelo a su destino público. No es necesario establecer, por tanto medidas compensatorias para mantener los estándares de calidad urbana. Tal y como se ha indicado anteriormente todos los parques históricos son de titularidad municipal.

En el artículo 39 del TRLOTAU, también se indica que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. El PGOU, estableció, en su Título IX. Capítulo 9.1, las determinaciones de Ordenación Estructural y de Ordenación Detallada diferenciando artículo por artículo las que se corresponden con cada una de ellas. En esta Modificación están afectados artículos correspondientes a la Ordenación estructural: artículos 4.3.1 y 4.32, y a la ordenación detallada 4.3.3.

El procedimiento para la tramitación de la Modificación, seguirá lo establecido en el artículo 135 y 136 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que fue modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística a la ciudadanía y los pequeños municipios. Respecto de los informes de los distintos





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

departamentos y órganos competentes de las Administraciones, (artículo 135.2.b):

- La Modificación que ahora se plantea lo hace únicamente en lo relativo a las Normas Urbanísticas, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua: la modificación **no incluye ninguna modificación de usos ni de aprovechamientos que pudieran originar el aumento de la demanda de los servicios existentes y tener que proceder a suplementar las infraestructuras actuales, es decir, no supone un incremento de necesidades hídricas ni de infraestructuras de ningún tipo.** No es necesario, por tanto recabar este informe.
 - Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
 - Informe de la Consejería de Fomento, con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.
 - Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, ya que la Modificación afecta a los Parques Históricos.
 - En base a la Ley 2/2020 de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, en su artículo 5: “Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, en su epígrafe 3, se indica: *“Las modificaciones de los planes o programas que no se encuentren incluidos en los anteriores apartados 1 y 2.a, por no constituir variaciones fundamentales de las estrategias, directrices, propuestas o su cronología, ni producir diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia, no requerirán ser objeto de ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con la definición de modificación menor del artículo 4”.*
No obstante, tanto el promotor como el órgano sustantivo podrán recabar informe del órgano ambiental con el fin de confirmar este extremo.
- Por otra parte el artículo 4.2.f) define como Modificaciones menores: *“cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en zona de influencia”.*
- En este sentido tal y como se ha indicado anteriormente la Modificación se restringe al suelo clasificado como urbano y a la regulación de los usos de los parques históricos para recoger los usos existentes a la entrada en vigor del PGOU, y que no fueron totalmente incorporados, no existen, por tanto variaciones fundamentales en las estrategias, directrices, propuestas o su cronología, ni se producen diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia, en principio, no requerirá esta Modificación del PGOU ser objeto de ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con la definición de modificación menor del artículo 4 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación ambiental de Castilla La Mancha”, aunque puede recabarse del órgano ambiental el informe que confirme este extremo.
 - Con respecto al cumplimiento de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre de Igualdad entre hombres y mujeres de Castilla La Mancha y en concreto según lo establecido en su artículo 6, todas las disposiciones de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Consejo de Gobierno, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género que analice los posibles efectos negativos sobre las mujeres y establezca medidas que





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

desarrollen el principio de igualdad. Se deberá, por tanto solicitar un informe al órgano competente en esta materia.

2.4-ORDENACIÓN DETALLADA;

Tal y como se ha indicado anteriormente, los artículos que son objeto de la Modificación Puntual del PGOU, forman parte del Título IV: Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico, Natural y del Medio Ambiente, y en concreto lo recogido en el Capítulo 4.3 La Protección de los Parques y jardines Históricos. Los artículos a modificar son el 4.3.1, Ámbito de Protección, y 4.3.2 Condiciones de uso forman parte de las Determinaciones de la Ordenación Estructural y el artículo y el 4.3.3. Condiciones de protección, forma parte de las determinaciones de la Ordenación Detallada, según lo que regula el propio PGOU, en su Título IX. Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada. También se modifica dentro del Título V, Sección Primera, artículo 5.2.6, epígrafe 2.2.2. Condiciones particulares del uso dotacional de espacios libres., que forma parte de la ordenación detallada.

2.5. EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS, ARTÍCULO 40.2.D) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. MEMORIA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 22.5. DEL RD LEGISLATIVO 7/2015.

2.5.1. Según lo establecido en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como por lo establecido en el artículo 40.2 d), del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, se establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, es una evaluación analítica, en definitiva de las posibles implicaciones económicas y financieras y contendrá una serie de elementos que a continuación se analizan:

- En el caso que nos ocupa la Modificación se circunscribe al suelo clasificado urbano y a las condiciones de los usos a desarrollar dentro de los Parques Históricos, todos ellos de titularidad Municipal. No se modifican parámetros urbanísticos de





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

aprovechamiento lucrativo, ya que se realizan los usos sobre suelo de carácter público y se reconocen los usos que ya se realizaban a la entrada en vigor del PGOU, sin incorporar ninguno nuevo. Tampoco se modifican ni es necesario modificar redes públicas para el desarrollo de esos usos.

- Por lo enunciado anteriormente no se realiza cálculo de los distintos valores de repercusión de cada uso, ni es necesario calcular ni analizar la inversión que pueda atraer la actuación, ni que la misma es capaz de generar ingresos suficientes, al no tratarse de actuación urbanística de desarrollo, ni implica a propietarios que tuvieran que costear redes públicas ni cargas de urbanización.
- Los usos que se desarrollan en los parques los realiza ya de por sí el propio Ayuntamiento, y con respecto a otros usos tipo refrescantes o bares se realizan en el régimen legal establecido en las condiciones que establezca la concesión municipal.
- No es por tanto necesario realizar estudio de amortización de inversiones y financiación de la operación, no supone un incremento de coste para el Ayuntamiento o la realización de inversión.

3- NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. ANTECEDENTES:

Las Normas Urbanísticas del PGOU, como no podría ser de otro modo, diferencian artículo por artículo los que son de ordenación detallada y los que son de ordenación estructural. Como se ha mencionado anteriormente esta modificación cambia unos artículos de ordenación estructural y de ordenación detallada.

3.2.NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS:Modificación Propuesta de los artículos 4.3.1., 4.3.2 y 4.3.3 del Capítulo 4.3 La protección de Parques y Jardines Históricas, y del artículo 5.2.6 epígrafe 2.2.2. dentro del 2.2 Condiciones de particulares del uso dotacional de espacios libres.del artículo.

CAPÍTULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LOS PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS

Art. 4.3.1. **Ámbito de la protección. O.E**





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de parques y jardines protegidos con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización, y en concreto los parques y jardines incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 4.3.2. Condiciones de uso

En los parques y jardines de interés además del uso general de esparcimiento propio de estos espacios públicos, se permiten los usos culturales, deportivos y los usos preexistentes a la entrada en vigor del PGOU, que pueden realizarse al aire libre o en instalaciones provisionales, y también en edificios de carácter permanente y en todo caso cuando se trate de espacios de titularidad pública, cualquier uso deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal.

En el caso de sustitución de edificaciones existentes, será necesario que el proyecto incluya la incidencia en el arbolado, en los elementos preexistentes, especies, e integración paisajística en el entorno.

Art. 4.3.3. Condiciones de protección

1. Las obras a realizar sobre las edificaciones existentes, cumplirán siempre vinculado al grado de protección que en su caso tuvieran, las recogidas en el artículo 4.2.1. De las Normas Urbanísticas del PGOU. Así como podrán realizarse actuaciones de mejora de las instalaciones, elementos, vegetación y servicios.

No podrán realizarse obras de pavimentación en los paseos y demás superficies en terriza. No se podrán realizar nuevas construcciones, salvo aquellas necesarias para el mantenimiento del parque, y de tipología similar a las ya existentes sin que su ubicación pueda incidir en el arbolado o en elementos preexistentes del parque, estas edificaciones de nueva construcción no podrán ocupar una superficie superior a 50 m2 en total.

Se permitirán, para los usos terciarios existentes a la entrada en vigor del PGOU, dentro de la categoría de establecimientos para consumir bebidas y comidas tales como bares, restaurantes, cafeterías, refrescantes, o similares, las obras de sustitución de edificaciones existentes según lo establecido en el artículo 1.4.10 .a) de las Normas Urbanísticas del PGOU, y además la posibilidad de ampliación de la superficie de origen existente a la entrada en vigor del PGOU de las mismas con un límite de





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

hasta el 25 % de ampliación respecto de esta superficie construida de origen. En este tipo de uso se permitirán, además, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, de las definidas en el artículo 6.4.1 a) de las Normas Urbanísticas del PGOU, que no serán computables a efectos de la ampliación del 25 % reseñada anteriormente. Estas construcciones auxiliares tendrán un límite máximo del 40 % calculados sobre la superficie total cerrada y en todo caso computarán a efectos del parámetro de la ocupación.

2. Las instalaciones de carácter provisional que se autoricen no podrán ocupar una superficie superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
3. Las actuaciones de mantenimiento y conservación de las zonas ajardinadas, y de arbolado del parque mantendrán o renovarán las especies existentes salvo que por motivo de seguridad para los usuarios y vulnerabilidad ante episodios atmosféricos adversos o por existir dificultad para su crecimiento y normal desarrollo esté justificada su sustitución por otras especies que se adapten mejor teniendo en cuenta las circunstancias del entorno y la ubicación del propio parque.
4. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas, fuentes ornamentales y otros elementos de mobiliario urbano de carácter histórico, debiendo, salvo circunstancias debidamente justificadas, mantenerse el trazado de las zonas ajardinadas existentes en el parque, y si se produjeran ampliaciones se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.
5. Los cerramientos del parque deberán mantener su diseño característico y en caso de necesidad de sustitución se adoptarán soluciones integrales concordantes con el mismo y siempre que no formen parte de edificios catalogados.
6. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.
7. Si se produjeran ampliaciones del jardín se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.
8. En los edificios preexistentes a la entrada en vigor del PGOU, destinados al uso espectáculo recreativo, se permitirán actuaciones que mejoren funcionalmente los mismos, debidamente justificadas y siempre que no alteren las condiciones de protección del entorno y que cuenten con los informes sectoriales que en su caso correspondan.
9. En todo caso, en estos Parques también será de aplicación la limitación del 10 % de ocupación máxima de las edificaciones respecto de la superficie del espacio libre.





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022

10. Condiciones estéticas, volumétricas, ornamentales y espaciales: Para las edificaciones nuevas que pudieran realizarse, así como para las ampliaciones, y con el objeto de evitar la alteración de los valores visuales e históricos de los Parques, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Volumétricas: las condiciones volumétricas de ampliación de edificaciones y de nueva construcción quedan condicionadas por las establecidas en los puntos 1 y 2 de este artículo, donde se limitan las superficies de ampliación y por tanto de ocupación. La altura máxima será de una planta. El volumen deberá integrarse adecuadamente en el entorno del parque y no podrá suponer una distorsión visual del mismo.
- Estéticas-ornamentales: las texturas, técnicas y colores de los acabados de los materiales deberán ser en tonos y características acordes con el entorno del Parque, en tonos apagados y suaves, y en particular no se podrán utilizar materiales que produzcan brillos. Cualquier elemento ligero de la construcción deberá cumplir igualmente con estas condiciones.

Modificación Propuesta del artículo 5.2.6 epígrafe 2.2.2. dentro del 2.2 Condiciones de particulares del uso dotacional de espacios libres.

2.2.2. Condiciones particulares del uso dotacional de espacios libres

En los espacios libres además del uso general de esparcimiento propio de estos espacios públicos, se permiten los usos culturales, deportivos y los usos preexistentes a la entrada en vigor del PGOU, que pueden realizarse al aire libre o en instalaciones provisionales, y también en edificios de carácter permanente y en todo caso cuando se trate de espacios de titularidad pública, cualquier uso deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal.

El diseño de los espacios libres deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.





FIRMADO POR

PATRICIA RAMOS CALDERÓN
JEFA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
16/02/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
ALBACETE
NIF: Q0200192C

Jefatura

Expediente 817975C

Los espacios libres de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie.

Los equipamientos educativos preexistentes se incorporan al Plan como uso autorizable.

En los espacios libres de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, se podrán instalar unidades de suministro de combustible que cumplan los requisitos establecidos para esta clase de uso en este mismo título.

Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a quioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 10% de la superficie del espacio libre.

4-PLANOS DE ORDENACIÓN

La zona objeto de la Modificación se restringe a los artículos de las Normas Urbanísticas que no afecta a cuestiones de carácter gráfico por lo que la Modificación no incluye planos ni de información ni de ordenación.

5-ANEXOS

19



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y VIVIENDA (AYTO. DE ALBACETE)

Código Seguro de Verificación: FQAA XM72 WCMK U2CU 9HDU

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU REALIZADA CONCERTACIÓN FEBRERO 2022 - SEFYCU 3515540

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://gerenciaurbanismo.sedipualba.es/>

Pág. 19 de 19