



SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de julio de 2022, acordó aprobar definitivamente el documento que recoge la incorporación a las Normas Urbanísticas del PGOU de las Determinaciones Urbanísticas del Proyecto Singular Interés de la Residencia de Mayores “Los Álamos de Santa Gema”, habiéndose tramitado el citado expediente con arreglo a las previsiones del artículo 119 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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.

En cumplimiento de lo prevenido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local; artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de dicha ley, se pone en conocimiento público el contenido íntegro de las Determinaciones Urbanísticas del Proyecto Singular Interés de la Residencia de Mayores Los Álamos de Santa Gema, en Albacete, que se transcribe literalmente a continuación:

Título VII. Condiciones particulares del suelo urbano. Normas zonales

CAPÍTULO 7.1. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 7.1.1. Definición.

En este capítulo se recogen las determinaciones particulares propias de unas ordenanzas reguladoras para aquellas áreas de suelo urbano de ordenación directa delimitadas en este Plan General.

Esta normativa, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el título VI para la edificación y en el título V para los usos, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y las obras en los edificios, en función de su localización.

Artículo 7.1.2. Aplicación.

En estas áreas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los proyectos de edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según se establezca para cada una de ellas.

Las condiciones particulares de los usos no son de aplicación a los usos existentes que resulten incompatibles los cuales, sin embargo, solo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles establecidos para la zona de que se trate.

En los casos en que así se prevea esta posibilidad por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la norma zonal de vivienda unifamiliar.

- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies respecto de las que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

Cuando un edificio, su parcela o cualquier otro elemento que lo formen, se encuentre incluido en ningún nivel de protección, el régimen de obras previsto en el título IV de estas normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal correspondiente.

Artículo 7.1.3. Modificación I.1, 9, 46.1 y 49 del PGOU. División del territorio en zonas.



Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

NORMA ZONAL 1. MANZANA CERRADA.

- Grado 1: Manzana cerrada en casco y ensanche.
- Grado 2: Manzana cerrada en barrios periféricos.

NORMA ZONAL 2. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

NORMA ZONAL 3. BLOQUE ABIERTO.

- Grado 1: Bloque abierto en suelo urbano consolidado.
- Grado 2: Bloque abierto en nuevos desarrollos.

NORMA ZONAL 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

- Grado 1: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

NORMA ZONAL 5. CONSERVACIÓN DE LAS COLONIAS (BARRIADAS).

- Grado 1: Vivienda unifamiliar pareada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar adosada, en alineación de calle.
- Grado 3: Vivienda unifamiliar adosada en línea.
- Grado 4: Vivienda colectiva adosada.

NORMA ZONAL 6. VIVIENDA UNIFAMILIAR DE SEGUNDA RESIDENCIA.

- Grado 1: Densidad alta.
- Grado 2: Densidad media.
- Grado 3: Densidad baja.

NORMA ZONAL 7. VIVIENDA RURAL DE PEDANÍAS.

- Grado 1: Pedanías.
- Grado 2: Entidad Local Menor de Aguas Nuevas.

NORMA ZONAL 8. BARRIO DE CARRETAS.

- Grado 1: Edificación cerrada.
- Grado 2: Edificación de interés ambiental.

NORMA ZONAL 9. BARRIO DE LA ESTRELLA.

NORMA ZONAL 10. TRANSFORMACIÓN.

NORMA ZONAL 11. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

NORMA ZONAL 12. PSI RESIDENCIA DE MAYORES PARCELA CARRETERA DE LAS PEÑAS CM-3203 P. K. 1,940.

3. NORMA ZONAL 12. PSI RESIDENCIA DE MAYORES. PARCELA CARRETERA DE LAS PEÑAS CM-3203 P. K. 1,940.

NORMA ZONAL 12. PSI RESIDENCIA DE MAYORES EN PARCELA CARRETERA DE LAS PEÑAS P. K. 1,940 REFERENCIA CATASTRAL 000804800WJ91D0001BF.

1. Definición

Regula las condiciones de la edificación situada en la Carretera de las Peñas como Residencia de Mayores y aprobada en el PSI, aprobado definitivamente el 2 de julio de 2002, por Consejo de Gobierno y publicado en el DOCM de 24 de julio de 2002.

3. Determinaciones de volumen

a) Altura de la edificación: 12 metros y 3 plantas máximo sobre rasante.

b) Edificabilidad: 0,35 m²/m² suelo.

c) Ocupación: 17 %.

d) Parcela mínima: La existente y aprobada en el PSI.

e) Separación de la edificación a los linderos: 10 metros.

f) Separación de la edificación a los ejes de caminos: 15 metros.

g) Separación de la edificación a carreteras: Será la fijada por la legislación sectorial de aplicación.

h) Salientes y vuelos: Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación de estas normas y computando edificabilidad.

4. Determinaciones sobre uso del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en el título V de las presentes normas.

4.1. Uso cualificado. Uso dotacional de equipamiento bienestar social y asistencial epígrafe 2.1.3.2 del ar-



título 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU en tipo A.2) que se corresponde con asistencia de ancianos como residencia.

4.2. Usos no cualificados.

4.2.1. Usos compatibles:

a) Asociados:

– Garaje-aparcamiento: En categorías: 2.^a, 3.^a.

4.3. Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

En Albacete a 26 de agosto de 2022.–La Vicepresidencia, Roberto Tejada Márquez.

19.172