



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ORGANISMO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

SERVICIO: SECRETARIA

ACUERDOS ADOPTADOS EN EL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y VIVIENDA EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 19 DE MAYO DE 2022 (SEGEX 1012963T).-

Presidencia: D. Roberto Tejada Márquez (P.S.O.E.)

Asisten los **Vocales**, D^a Amparo Torres Valencoso, D. José González Martínez (P.S.O.E.), D. Julián Ramón García (Ciudadanos), D^a Laura Mercedes Avellaneda Rivera (Ciudadanos), D. Julián Garijo Ortega (P.P.), D. Francisco Navarro Cebrián (P.P.), D^a Rosa M^a González de la Aleja Sirvent (P.P.), D^a Carmen Fajardo Barba (UNIDAS PODEMOS), D^a María Teresa García Arce (NO ADSCRITA) y el **Secretario**, D. Teodoro de la Rosa Herrero.

Asiste a requerimiento de la **Presidencia la Jefa del Servicio Régimen Jurídico y Asuntos Generales**, D^a Laura Tárraga Rodríguez, y la **Jefa del Servicio de Técnico de Urbanismo**, D^a Patricia Ramos Calderón.

0.- DACION DE CUENTA, Y EN SU CASO, APROBACION DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DIA 24 DE MARZO DE 2022.-

Se da por leída el Acta de la Sesión Extraordinaria celebrada el día 24 de Marzo de 2022, por haberse repartido con anterioridad. El Consejo de Gerencia acuerda por unanimidad aprobarla en sus propios términos.

1.- DACION DE CUENTA RESOLUCIONES DE LA PRESIDENCIA Y VICEPRESIDENCIA SOBRE LICENCIAS Y OTRAS EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 18 DE MARZO AL 12 DE MAYO DE 2022 (Nº 624 AL Nº 1192 DE 2022).-

De todo lo anterior se da cuenta al Consejo, que queda enterado, de las Resoluciones de la Presidencia y Vicepresidencia, sobre licencias y otras, periodo comprendido del 18 de Marzo al 12 de Mayo de 2022 (nº 624 al nº 1192 de 2022, inclusive).



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

2.- PROPUESTA APROBACION ESTUDIO DE DETALLE C/ MENDEZ NUÑEZ Nº 7 Y Nº 9 (SEGEX 931800R).-

En relación con el expediente que se tramita en esta Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda para la aprobación del Estudio de Detalle del solar sito en C/ Méndez Núñez nº 7 y nº 9, referencias catastrales 9171005WJ9197A0001FR, 9171005WJ9197A0002GT 9171005WJ9197A0003HY, 9171006WJ9197A0001MR, y 9171006WJ9197A0001MR, (documentación técnica C-2154) presentado por la mercantil TARRANQUERA DE LOS LLANOS S.L, se emite informe propuesta por la Jefatura del Servicio de Régimen Jurídico y Asuntos Generales, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“ANTECEDENTES.-

1.- Con fecha 13 de diciembre de 2021, se presentó por la mercantil TARRANQUERA DE LOS LLANOS, S.L, un estudio de detalle del solar sito en la calle Méndez Núñez, nº 7 y 9.

2.- Con fecha 10 de enero de 2022, se emitió informe técnico desfavorable respecto de la documentación técnica presentada C-2154 estableciéndose lo siguiente:

“(…)- “con el objeto de proceder a completar el Estudio de Detalle se deberá aportar la siguiente documentación:

-Estudio de Soleamiento e Iluminación, tal y como se recoge en el artículo 6.4.3.m), del PGOU.

-Planos de alzado del Estudio de Detalle.”

3.- A tales efectos, en fecha 12 de enero de 2022, se formuló un requerimiento dirigido al promotor, otorgándole a tal efecto un plazo de diez días hábiles para aportar la documentación técnica requerida, con advertencia de declaración de caducidad del procedimiento, en caso de incumplimiento.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ORGANISMO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

4.- Con fecha 10 de febrero de 2022, se presentó por el promotor los documentos requeridos, que subsana las deficiencias advertidas en el informe técnico emitido. Así lo establece el Técnico mediante informe de fecha 16 e febrero de 2022, cuyo contenido se transcribe literalmente a continuación:

“Expte: 931800R

Asunto: Estudio de detalle del solar sito en la calle Méndez Nuñez nº7 y 9 referencias catastrales 9171005WJ9197A0001FR, 9171005WJ9197A0002GT, 9171005WJ9197A0003HY, 9171006WJ9197A0001MR, y 9171006WJ9197A0001MR.

PROMOTOR: D. TARRANQUERA DE LOS LLANOS S.L.

En relación con la solicitud presentada por, TARRANQUERA DE LOS LLANOS S.L, de Estudio de detalle del solar sito en la calle Méndez Nuñez nº7 y 9 referencias catastrales 9171005WJ9197A0001FR, 9171005WJ9197A0002GT, 9171005WJ9197A0003HY, 9171006WJ9197A0001MR, 9171006WJ9197A0001MR, se informa;

1-ANTECEDENTES:

1.1- Las parcelas de referencia se localizan en la calle Méndez Nuñez nº7 y 9 referencias catastrales 9171005WJ9197A0001FR, 9171005WJ9197A0002GT, 9171005WJ9197A0003HY, 9171006WJ9197A0001MR, 9171006WJ9197A0001MR y disponen de las superficies de 189 m² y 156 m² respectivamente que serán objeto de agrupación para la formación de un único solar con una superficie 345 m². La clasificación del suelo es urbano dentro de la Norma Zonal de aplicación 1, de Manzana Cerrada en grado 1º. El solar dispone de un frente de fachada de 13,37 metros.

1.2. Las condiciones urbanísticas de aplicación son las correspondientes a la Norma Zonal 1, y según el plano nº4 del PGOU, y planos H8 las alturas que este plano determina son las siguientes:

- Solar situado en el lindero Este en calle Méndez Nuñez esquina con calle Cura, según el plano de alineaciones dispone de 7 plantas.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

- *Solar objeto de Estudio de Detalle, altura de plantas 4.*

El ancho oficial de la calle Méndez Nuñez es de 10 metros.

2-NORMATIVA DE APLICACIÓN:

2.1. Para la redacción del Estudio de Detalle se deben tener en cuenta los siguientes preceptos legales:

- *Artículos 72, 73,74 y 75 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.*
- *Artículo 6.4.3.m) de las Normas Urbanísticas que regula las alturas en Edificios comprendidos entre medianerías de mayor altura.*
- *Artículos 8.17, 8.18, 8.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU.*

2.2. En el Estudio de Detalle presentado y en concreto en la memoria del mismo, tiene por finalidad los siguientes objetivos, partiendo de la aplicación del artículo 6.4.3. m) de las Normas Urbanísticas del PGOU:

- *Se pretende solucionar estéticamente la transición de las alturas, para lo cual el solar objeto del Estudio de Detalle, y que el PGOU, le asigna un número de 4 plantas aumentar una planta más, debido a las alturas de 7 plantas del solar colindante situado en la calle Méndez Nuñez esquina con la calle Cura, y lograr una transición más idónea al reducir esa diferencia.*
- *La elevación de una planta se produciría en una longitud de fachada de 10,37 metros, dejando un tramo de 3 metros para la transición con el solar situado en su lindero oeste.*

Según el artículo 6.4.3 m) de las Normas Urbanísticas del PGOU, se indica:

- ***“m) Edificios comprendidos entre medianeras de mayor altura. Cuando la altura señalada en los planos de ordenación para edificaciones con tipología de manzana cerrada sea inferior, como mínimo en dos plantas, a la***



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

señalada para el edificio colindante, mediante un Estudio de Detalle se podrá reordenar volumétricamente el edificio, con sujeción a las siguientes condiciones:

- *La única finalidad será la de paliar los efectos estéticos negativos de las medianerías al descubierto. Las soluciones propuestas armonizarán con los edificios colindantes y **justificarán la mejora en el paisaje urbano, así como en el soleamiento e iluminación por relación a la manzana completa en que esté inserta la edificación y su entorno visual.***
- *El cambio en las condiciones de volumen no podrá suponer incremento de la edificabilidad, de la densidad o del número de viviendas.*
- *Se podrá elevar una planta más por encima de la señalada en planos en una longitud de fachada máxima de doce (12) metros. Sobre dicha planta y de acuerdo con lo establecido en las normas zonales y Normas Generales de Edificación se podrá disponer un ático.*
- *En todo caso el fondo edificable no podrá ser inferior a 8 metros.*
- *No se dejarán medianerías al descubierto.*
- *Las diferencias de altura que se creen en el propio solar se tratarán mediante fachadas retranqueadas a los linderos medianeros a fin de evitar la creación de servidumbres de vistas.”*

2.3. Según el artículo mencionado anteriormente las condiciones para la redacción de estos estudios de detalle se vinculan a la diferencia de alturas de las medianerías, en este sentido y según el Plano nº 4 de ordenación del PGOU denominado “ Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y de la edificación en suelo urbano. Alineaciones y rasantes”, existe una diferencia de alturas entre la medianería del inmueble situado en la calle Méndez Nuñez esquina con calle Cura y el que es objeto del Estudio de Detalle, de tres plantas, lo cual permite la reordenación de los volúmenes para paliar el efecto de esa diferencia,



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

aumentando una planta más por encima de la señalada en los planos en una longitud de fachada máxima de 12 metros, lo cual en base al artículo permitiría la redacción del Estudio de Detalle, siempre que además se cumplan el resto de premisas que se contienen en el artículo.

En el solar que nos ocupa la altura establecida por el PGOU, es de 4 plantas más ático, y dispone de una longitud de fachada de 13,37 metros. Se propone por tanto la elevación en una planta más y una longitud de fachada de 10,37 metros cumpliendo con el requisito de los 12 metros máximos de longitud, para lograr una adecuación y transición de alturas mejor y paliar los efectos de la medianería tal y como se ha indicado en el punto 2.2 del presente informe.

Ahora bien, el propio artículo establece que además de que la solución propuesta debe armonizar con los edificios colindantes y justificar la mejora en el paisaje urbano, ésta también debe tener en cuenta el soleamiento e iluminación por relación a la manzana concreta, se ha aportado estudio de soleamiento e iluminación.

Por lo enunciado anteriormente, se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 6.4.3. m) de las Normas Urbanísticas del PGOU, para la aplicación de la elevación de una planta más y por lo tanto la ordenación volumétrica del solar para paliar los efectos estéticos negativos de las medianerías al descubierto.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”

5.- Mediante Resolución de fecha 17 de febrero de 2022, dicho instrumento de planeamiento fue sometido al trámite de información pública, durante un plazo de VEINTE DIAS HÁBILES, mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el DOCM de fecha 28 de febrero de 2022, y en el periódico local "La Tribuna de Albacete" de fecha 19 de febrero de 2022, y en la página web del Excmo. Ayuntamiento de Albacete www.albacete.es (gerencia municipal de urbanismo y vivienda), (planeamiento de desarrollo) (información pública), no habiéndose formulado alegaciones durante dicho periodo.

6.- Respecto del cumplimiento del trámite de concertación interadministrativa, la Jefa de los Servicios Técnicos mediante informe de fecha 16 de febrero de 2022, establece lo siguiente:



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

**“Asunto: Concertación Interadministrativa Estudio de detalle del solar sito calle Méndez Nuñez nº7 y 9 referencias catastrales 9171005WJ9197A0001FR, 9171005WJ9197A0002GT, 9171005WJ9197A0003HY, 9171006WJ9197A0001MR y 9171006WJ9197A0001MR.
PROMOTOR: D. TARRANQUERA DE LOS LLANOS S.L.**

En relación con el Estudio de Detalle de Referencia sito en la C/ Méndez Nuñez nº 7 y 9 referencias catastrales 9171005WJ9197A0001FR, 9171005WJ9197A0002GT, 9171005WJ9197A0003HY, 9171006WJ9197A0001MR y 9171006WJ9197A0001MR, y cuyo promotor es D. TARRANQUERA DE LOS LLANOS S.L, se informa;

1º- El objeto del Estudio de Detalle es proceder a la aplicación de lo recogido en el artículo 6.4.3.m) de las Normas Urbanísticas del PGOU que regula la redacción de Estudios de Detalle en los edificios comprendidos entre medianerías de mayor altura, con el objeto de paliar los efectos estéticos negativos de las medianerías al descubierto. El Estudio de Detalle afecta a cuestiones relacionadas con la Ordenación detallada, según el Título IX de las Normas Urbanísticas del PGOU, el artículo 6.4.3 “Altura”, es de Ordenación Detallada, y no afecta a cuestiones vinculadas a usos del suelo contemplados por Leyes especiales. No está incluido en los supuestos a), b), c) y d) establecidos en el artículo 10.1 del TRLOTAU. El Estudio de Detalle desarrolla determinaciones incluidas en el PGOU, en las modificaciones aprobadas del mismo y estas determinaciones no afectan a otras Administraciones que pudieran resultar afectadas como consecuencia de su tramitación.

2º-Respecto del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, indicar que la actuación recogida en el Estudio de Detalle no implica modificación ni incremento de los recursos hídricos.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha

Artículo 28 Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de: a) Las alineaciones y las rasantes. b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstos.

Artículo 38 La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle

1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

a) Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

b) Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos. El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos (...)

2. Potestativamente, un Estudio de Detalle podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente con las licencias urbanísticas de todos o alguno de las parcelas comprendidas en su ámbito.

Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno en el caso de los Planes, y a la persona titular de la Alcaldía o a la Junta de Gobierno Local conforme a la normativa de régimen local en el supuesto de Estudios de Detalle.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

5. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

*En vista de los informes técnicos emitidos, de acuerdo con la nueva redacción del apartado 2 del art. 38 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el TRLOTAU, dada por el número cinco de la Disposición Final Primera de la Ley 5/2020 de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de proyectos prioritarios en Castilla La Mancha, **PROCEDE**, que el Consejo Rector proponga a la Junta de Gobierno Local:*

Aprobar el Estudio de Detalle del solar sito en la C/ Méndez Núñez nº 7 y nº 9, referencias catastrales 9171005WJ9197A0001FR, 9171005WJ9197A0002GT, 9171005WJ9197A0003HY, 9171006WJ9197A0001MR y 9171006WJ9197A0001MR (documentación técnica C-2154), presentado por la mercantil TARRANQUERA DE LOS LLANOS, S.L, cuyo acuerdo se notificará a los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.”

En vista de los informes técnicos emitidos, de acuerdo con la nueva redacción del apartado 2 del art. 38 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el TRLOTAU, dada por el número cinco de la Disposición Final Primera de la Ley 5/2020 de 24 de Julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de proyectos prioritarios en Castilla La Mancha; el Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo y Vivienda acuerda por unanimidad dictaminar favorablemente para su elevación a la Junta de Gobierno Local la aprobación del Estudio de Detalle del solar sito en C/ Méndez Núñez nº 7 y nº 9, referencia catastral 9171005WJ9197A0001FR, 9171005WJ9197A0002GT 9171005WJ9197A0003HY, 9171006WJ9197A0001MR, y 9171006WJ9197A0001MR, (documentación técnica C-2154) presentado por la mercantil TARRANQUERA DE LOS LLANOS S.L., cuyo acuerdo se notificará a los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

3.- PROPUESTA APROBACION ESTUDIO DE DETALLE C/ CRISTOBAL PEREZ PASTOR Nº 21 (SEGEX 991224A).-

En relación con el expediente que se tramita en esta Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda para la aprobación del Estudio de Detalle del solar sito en C/ Cristóbal Pérez Pastor nº 21, Referencia Catastral 8670021WJ9187B0001MO, cuyo promotor es la mercantil URBANAL S.L, se emite informe propuesta por la Jefatura del Servicio de Régimen Jurídico y Asuntos Generales, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“En relación con el expediente SEGEX 991224A, que se tramita en esta Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda, para la aprobación del Estudio de Detalle en solar sito en la calle Pérez Pastor, nº 21, con referencia catastral 8670021WJ9187B0001MO, cuyo promotor es la mercantil URBANAL, S.L, se hace constar que:

1.- En fecha 29 de diciembre de 2021, por la mercantil URBANAL, S.L, se presentó Estudio de Detalle en solar sito en la calle Pérez Pastor, nº 21, referenciado C-2167.

2.- Consta en el expediente el informe técnico favorable emitido por la Jefa del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, en fecha 18 de marzo de 2022, cuyo contenido es el siguiente:

“Asunto: Estudio de detalle del solar sito en la calle Pérez Pastor nº 21, referencia catastral 8670021WJ9187B0001MO.

PROMOTOR: D. URBANAL S.L.

En relación con la solicitud presentada por URBANAL S.L, de Estudio de detalle del solar sito en la calle Cristóbal Pérez Pastor nº 21 referencia catastral 8670021WJ9187B0001MO, se informa;

1-ANTECEDENTES:

1.1 La parcela de referencia se localizan en la calle Cristóbal Pérez Pastor nº 21 referencia catastral 8670021WJ9187B0001MO, dispone de la superficie de 434 m2 el solar según catastro, y dentro del mismo en la actualidad hay una edificación de 447 m2 construidos y antigüedad de 1954.La clasificación del suelo es urbano dentro de la Norma Zonal de



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

aplicación 1 en grado 1º, manzana cerrada. El frente de fachada es de 12 metros.

1.2. Las condiciones urbanísticas de aplicación son las correspondientes a la Norma Zonal 1.1 y según el plano nº4 del PGOU, y planos G-8 " Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y de la edificación en suelo urbano. Alineaciones y rasantes" las alturas que este plano determina son las siguientes:

- Solar situado en el lindero Este, Cristóbal Pérez Pastor nº 19 del que es objeto de estudio de detalle, el PGOU, establece como alturas de 6 plantas.*
- Solar objeto de Estudio de Detalle, altura de plantas 4.*
- Solar situado al Oeste del que es objeto de Estudio de Detalle, Cristóbal Pérez Pastor nº 23 el PGOU, establece como alturas de 6 plantas.*

2-NORMATIVA DE APLICACIÓN:

2.1. Para la redacción del Estudio de Detalle se deben tener en cuenta los siguientes preceptos legales:

- Artículos 72, 73,74 y 75 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.*
- Artículo 7.1.4 de las Normas Urbanísticas que regula la Modificación nº32"Regulación de las áreas con excedentes de aprovechamiento"*
- Artículos 8.17, 8.18, 8.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU.*

2.2. En el Estudio de Detalle presentado y en concreto en la memoria del mismo, tiene por finalidad los siguientes objetivos, partiendo de la aplicación del artículo 7.1.4.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU:

- Tapar las medianerías de los edificios colindantes existentes a ambos lados.*
- Justificar los aprovechamientos en aplicación del artículo 7.1.4 3.*
- Justificar el aprovechamiento anterior y posterior a este Estudio de Detalle.*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

Según el artículo 7.1.4.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que regula las áreas con excedentes de aprovechamiento Modificación nº 32 se indica:

“2. DETERMINACIONES PARTICULARES

2.1. PARCELAS REGULADAS POR LA NORMA ZONAL 1 DE MANZANA CERRADA.

Para las parcelas definidas en el punto 1.1 anterior serán de aplicación las determinaciones de la norma zonal 1, grado 1º, grado 2º o grado 2º, según proceda, salvo en lo siguiente y hasta el agotamiento de la reserva de aprovechamiento constituida:*

2.1.A) Altura de la edificación.

Edificios comprendidos entre medianeras de mayor altura.- Sobre la altura que viene definida en los planos nº 4 de «Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. Localización de elementos catalogados» del Plan General, y sólo cuando ésta sea inferior, como mínimo en dos plantas, a la altura señalada para el edificio colindante, se podrá disponer un cuerpo de edificación de una planta máximo, con el objeto de cubrir el paño medianero visto que el planeamiento vigente propicia y con la longitud de fachada suficiente para que no genere una nueva medianera. Todo ello según se indica a continuación:

1. Para nuevos edificios colindantes sólo en una medianería con otro de mayor altura:

- a) Anchura del solar afectado inferior a 15 metros.-** La elevación de una altura afectará al frente de fachada menos tres (3) metros.
- b) Anchura del solar afectado superior o igual a 15 metros.-** La elevación de una altura afectará a una longitud máxima de doce (12) metros.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

2. Para nuevos edificios colindantes en las dos medianerías con otros de mayor altura:

- a) Anchura del solar afectado inferior o igual a veinticuatro (24) metros.- La elevación de una altura afectará a todo el solar.*
- b) Anchura del solar superior a veinticuatro (24) metros.- La elevación de una altura afectará a una longitud máxima de doce (12) metros por cada lado, en todo caso se dejará una distancia de seis (6) metros entre ambas.”*

2.3. Según el artículo mencionado anteriormente las condiciones para la redacción de estos estudios de detalle se vinculan a la diferencia de alturas de las medianerías, en este sentido y según el Plano nº 4 de ordenación del PGOU denominado” Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y de la edificación en suelo urbano. Alineaciones y rasantes”, existe una diferencia de alturas entre la medianería de los dos inmuebles colindantes respecto del correspondiente al Estudio de Detalle, en dos plantas a ambos lados, lo cual permite la reordenación de los volúmenes para paliar el efecto de esa diferencia, aumentando una planta más por encima de la señalada en los planos que cuando se trata de solares con ambas medianerías afectadas y longitud de fachada inferior o igual a 24 metros, la elevación de altura afectará a todo el solar, como es el caso planteado.

Respecto de el cómputo de la edificabilidad y las condiciones del procedimiento para la materialización del excedente de aprovechamiento, se estará a las condiciones de los artículos 7.1.4.21.B) y 7.1.4.3.

“.1.B) Edificabilidad.

B.1. Para las parcelas en que la altura señalada en el plano nº 4 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. Localización



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

de elementos catalogados” resulta ser inferior, como mínimo en dos plantas, a la altura señalada para el edificio colindante, la edificabilidad máxima será la que resulte de la aplicación simultánea de las determinaciones de fondo, altura –la resultante del punto 2.1.A– y alineaciones exteriores e interiores, más una planta ático retranqueada tres (3) metros respecto a la alineación oficial.

B.2. Para las parcelas restantes, la edificabilidad máxima será la que resulte de la aplicación simultánea de las determinaciones de fondo, altura y alineaciones exteriores e interiores señalados en los planos correspondientes, más una planta ático retranqueada tres (3) metros respecto a la alineación oficial.

La diferencia positiva entre la edificabilidad resultante de lo establecido en este apartado y la resultante antes de la aplicación de este precepto no puede suponer una reserva de dispensación para el solar afectado, por lo que tendrá la consideración de excedente de aprovechamiento y será adquirido en virtud de la transferencia de aprovechamiento que en cada caso proceda, hasta el agotamiento de la reserva constituida en favor del Ayuntamiento destinada a tal fin.”

2.4. Según el Estudio de Detalle presentado se cumplirían las condiciones para proceder a la elevación de una altura, al existir una diferencia de dos plantas en ambas medianerías del que es objeto del mismo, cumpliéndose las condiciones del artículo 7.1.4.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”

3.- Mediante Resolución de fecha 24 de marzo de 2022, dicho instrumento de planeamiento fue sometido al trámite de información pública, durante un plazo de VEINTE DIAS HÁBILES, mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el DOCM de fecha 11 de abril de 2022, y en el periódico local "La Tribuna de Albacete" de fecha 29 de marzo de 2022, y en la página web de la Gerencia Municipal de



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

Urbanismo y Vivienda “urbanismo/planeamiento de desarrollo/ estudio detalle/información pública”), no habiéndose formulado alegaciones durante dicho periodo.

4.- Respecto del cumplimiento del trámite de concertación interadministrativa, la Jefa de los Servicios Técnicos mediante informe de fecha 18 de marzo de 2022, establece lo siguiente:

“Asunto: Concertación Interadministrativa Estudio de detalle del solar sito calle Cristóbal Pérez pastor, nº 21, Ref. Cat. 8670021WJ9187B0001MO.

“En relación con el Estudio de Detalle de Referencia sito en la calle Cristóbal Pérez Pastor, nº 21, Ref. Catastral 8670021WJ9187B0001MO, se informa;

1º- El objeto del Estudio de Detalle es proceder a la aplicación de lo recogido en el artículo 7.1.4.2, Modificación nº 32 de las Normas Urbanísticas del PGOU que regula la redacción de Estudios de Detalle en los edificios comprendidos entre medianerías de mayor altura, con el objeto de paliar los efectos estéticos negativos de las medianerías al descubierto. El Estudio de Detalle afecta a cuestiones relacionadas con la Ordenación detallada, según el Título IX de las Normas Urbanísticas del PGOU, el artículo 7.1.4, es de Ordenación Detallada, y no afecta a cuestiones vinculadas a usos del suelo contemplados por Leyes especiales. No está incluido en los supuestos a), b), c) y d) establecidos en el artículo 10.1 del TRLOTAU. El Estudio de Detalle desarrolla determinaciones incluidas en el PGOU, en las modificaciones aprobadas del mismo y estas determinaciones no afectan a otras Administraciones que pudieran resultar afectadas como consecuencia de su tramitación.

2º-Respecto del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, indicar que la actuación recogida en el Estudio de Detalle no implica modificación ni incremento de los recursos hídricos.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha

Artículo 28 Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de: a) Las alineaciones y las rasantes. b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstos.

Artículo 38 La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle

1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

a) *Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.*

No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

b) *Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos. El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos (...)*

2. *Potestativamente, un Estudio de Detalle podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente con las licencias urbanísticas de todos o alguno de las parcelas comprendidas en su ámbito.*

Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno en el caso de los Planes, y a la persona titular de la Alcaldía o a la Junta de Gobierno Local conforme a la normativa de régimen local en el supuesto de Estudios de Detalle.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

5. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

*En vista de los informes técnicos emitidos, de acuerdo con la nueva redacción del apartado 2 del art. 38 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el TRLOTAU, dada por el número cinco de la Disposición Final Primera de la Ley 5/2020 de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de proyectos prioritarios en Castilla La Mancha, **PROCEDE**, que el Consejo Rector proponga a la Junta de Gobierno Local:*

PRIMERO.- *Aprobar el Estudio de Detalle en solar sito en la calle Pérez Pastor, nº 21, con referencia catastral 8670021WJ9187B0001MO, (C-2167), cuyo promotor es la mercantil URBANAL, S.L, cuyo acuerdo se notificará a los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.”*

En vista de los informes técnicos emitidos, de acuerdo con la nueva redacción del apartado 2 del art. 38 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el TRLOTAU, dada por el número cinco de la Disposición Final Primera de la Ley 5/2020 de 24 de Julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de proyectos prioritarios en Castilla La Mancha; el Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo y Vivienda acuerda por unanimidad dictaminar favorablemente para su elevación a la Junta de Gobierno Local la aprobación del Estudio de Detalle en solar sito en C/ Cristóbal Pérez Pastor nº 21, Referencia Catastral 8670021WJ9187B0001MO (C-2167), presentado por la Mercantil URBANAL S.L, cuyo acuerdo se notificará a los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

4.- PROPUESTA APROBACION ESTUDIO DE DETALLE AVDA JOSE PRAT (SECTOR N° 12 PARCELA N° 29) (SEGEX 955185X).-

En relación con el expediente que se tramita en esta Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda para la aprobación del Estudio de Detalle para la construcción de 4 viviendas en suelo urbano del Sector nº 12, Parcela nº 29 de la Manzana MU-13 en la Avda. José Prat s/n C-2160, cuyo promotor es la mercantil ROBERTO LOPEZ ARQUITECTURA S.L.U., se emite informe propuesta por la Jefatura del Servicio de Régimen Jurídico y Asuntos Generales, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“En relación con el expediente SEGEX 955185X, que se tramita en esta Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda, para la aprobación del Estudio de Detalle para la construcción de 4 viviendas en suelo urbano del Sector 12, parcela 29 Manzana MU-13, en la calle Avenida José Prat s/n, C-2160, cuyo promotor es la mercantil ROBERTO LOPEZ ARQUITECTURA, S.L.U, se hace constar que:

1.- En fecha 25 de enero de 2022, por la mercantil ROBERTO LOPEZ ARQUITECTURA, S.L.U, se presentó Estudio de Detalle para la construcción de 4 viviendas en suelo urbano del Sector 12, parcela 29 Manzana MU-13, en la calle Avenida José Prat s/n.

2.- Consta en el expediente el informe técnico favorable emitido por la Jefa del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, en fecha 28 de febrero de 2022, cuyo contenido es el siguiente:

Asunto: Estudio de detalle para la construcción de 4 viviendas en suelo urbano del Sector 12, parcela 29 Manzana MU-13, en la calle Avenida José Prat s/n.

PROMOTOR: D. ROBERTO LÓPEZ ARQUITECTURA S.L.U.

“En relación con la solicitud presentada por, D. ROBERTO LÓPEZ ARQUITECTURA S.L.U. Estudio de detalle para la construcción de 4 viviendas en suelo urbano del Sector 12, parcela 29 Manzana MU-13, en la calle Avenida José Prat s/n, se informa;



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ORGANISMO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

1-ANTECEDENTES:

1.1- La parcela de referencia se localiza en la calle Avenida José Prat dentro del Sector 12, en una parcela con una superficie de 503,43 m². La clasificación del suelo es urbano dentro del Sector 12 con la Norma Zonal 12-3 de Edificación de vivienda unifamiliar dentro del Plan Parcial del Sector, aprobado definitivamente en fecha del 27 de diciembre de 2002.

1.2. Las condiciones urbanísticas de aplicación son las correspondientes a la Norma Zonal, se permite la disposición de conjuntos agrupados de viviendas o en hilera, y el artículo 12.2 del Plan Parcial, establece que para la ordenación de viviendas unifamiliares en conjuntos agrupados será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle del conjunto de la manzana o parcela en que se pretenda ubicar, cumpliendo con las determinaciones del artículo 28 del TRLOTAU.

Al tratarse de una condición de carácter preceptivo, es necesaria la redacción, por tanto de un Estudio de Detalle, aunque, con las condiciones específicas establecidas por la Norma Zonal sería suficiente para la determinación volumétrica del conjunto, no obstante se debe justificar la solución adoptada por relación con el resto de edificaciones que forman parte de la manzana donde se localizan las viviendas.

2-NORMATIVA DE APLICACIÓN:

2.1. Para la redacción del Estudio de Detalle se deben tener en cuenta los siguientes preceptos legales:

- Artículos 72, 73,74 y 75 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.*
- Artículos 8.17, 8.18, 8.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU.*
- Artículo 12 del Plan Parcial del Sector 12.*

2.2. La parcela objeto del Estudio de Detalle se localiza en un solar de única fachada y según la Norma Zonal de aplicación la distribución de la edificación del conjunto debe cumplir con las siguientes condiciones:



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

- *La edificabilidad de aplicación será la resultante de aplicar sobre la superficie del solar de 503,43 m², el coeficiente de 1,05 m²/ m², con un total por tanto de 528,60 m².*
- *La ocupación máxima es del 60%, en plantas bajo rasante se permite ocupar la totalidad de la parcela.*
- *Frentes mínimos por vivienda: 6 metros en fachada y 6 metros de fondo mínimo.*
- *Retranqueos.*
 - *Fachada: es obligatorio el retranqueo de 3 metros a la fachada, y en el caso de parcelas en esquina con dos fachadas, solo será obligatorio en la fachada principal: según el Estudio de Detalle, se retranquea la edificación en 3 metros en la fachada, a la calle Avenida de José Prat.*
 - *Lateral: en general no son obligatorios, en el caso del Estudio de Detalle, se adosan a las viviendas colindantes.*
 - *Posterior: Se realizan retranqueos mayores de 3 metros en todas las viviendas respecto de su lindero posterior. En el caso de promociones conjuntas, las edificaciones no tendrán que respetar retranqueo posterior.*

3-CONCLUSIONES:

3.1. *Según la normativa de aplicación dentro del artículo 12.2 del Plan Parcial del Sector 12, es necesario presentar un Estudio de Detalle en el caso de los conjuntos agrupados de viviendas unifamiliares, aunque con los parámetros de aplicación de la Norma Zonal son suficientes para definir volumétricamente el conjunto de las viviendas. La ordenación se realiza dentro de una parcela con fachada a la calle Avenida José Prat, se mantiene el retranqueo en continuidad con las viviendas existentes en el lindero oeste de la parcela. El acceso al garaje se produce en único acceso.*

3.2. *Se cumplen las condiciones para la redacción del Estudio de Detalle, según lo recogido en el artículo 12.2 del Plan Parcial del Sector 12, por lo que se informa favorablemente. Lo que se informa a los efectos oportunos.”*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

3.- *Mediante Resolución de fecha 7 de marzo de 2022, dicho instrumento de planeamiento fue sometido al trámite de información pública, durante un plazo de VEINTE DIAS HÁBILES, mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el DOCM de fecha 11 de abril de 2022, y en el periódico local "La Tribuna de Albacete" de fecha 9 de marzo de 2022, y en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda "urbanismo/planeamiento de desarrollo/ estudio detalle/información pública"), no habiéndose formulado alegaciones durante dicho periodo.*

4.- *Respecto del cumplimiento del trámite de concertación interadministrativa, la Jefa de los Servicios Técnicos mediante informe de fecha 28 de febrero de 2022, establece lo siguiente:*

“Asunto: *Concertación Interadministrativa Estudio de detalle del solar sito la calle Avenida José Prat, s/n, Manzana MU-13, parcela nº 29, cuyo promotor es ROBERTO LOPEZ ARQUITECTURA, S.L.U.*

En relación con el Estudio de Detalle de Referencia sito en la calle Avenida José Prat, s/n, Manzana MU-13, parcela nº 29, cuyo promotor es ROBERTO LOPEZ ARQUITECTURA, S.L.U.

1º- El objeto del Estudio de Detalle es proceder a la aplicación de lo recogido en el artículo 12.2 del Plan Parcial del Sector 12 del PGOU que regula la redacción de Estudios de Detalle en la norma zonal de las viviendas unifamiliares, que establece la obligación de la redacción del mismo cuando se trata de conjuntos agrupados de viviendas. El Estudio de Detalle afecta a cuestiones relacionadas con la Ordenación detallada, y no afecta a cuestiones vinculadas a usos del suelo contemplados por Leyes especiales. No está incluido en los supuestos a), b), c) y d) establecidos en el artículo 10.1 del TRLOTAU. El Estudio de Detalle desarrolla determinaciones incluidas en el PGOU, y en el Plan Parcial del Sector 12 y en las modificaciones aprobadas del mismo y estas determinaciones no afectan a otras Administraciones que pudieran resultar afectadas como consecuencia de su tramitación.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

2º-Respecto del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, indicar que la actuación recogida en el Estudio de Detalle no implica modificación ni incremento de los recursos hídricos.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha

Artículo 28 Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de: a) Las alineaciones y las rasantes. b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstos.

Artículo 38 La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ORGANISMO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

a) Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

b) Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos. El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos (...)

2. Potestativamente, un Estudio de Detalle podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente con las licencias urbanísticas de todos o alguno de las parcelas comprendidas en su ámbito.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno en el caso de los Planes, y a la persona titular de la Alcaldía o a la Junta de Gobierno Local conforme a la normativa de régimen local en el supuesto de Estudios de Detalle.

5. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

*En vista de los informes técnicos emitidos, de acuerdo con la nueva redacción del apartado 2 del art. 38 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el TRLOTAU, dada por el número cinco de la Disposición Final Primera de la Ley 5/2020 de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de proyectos prioritarios en Castilla La Mancha, **PROCEDE**, que el Consejo Rector proponga a la Junta de Gobierno Local:*

PRIMERO.- *Aprobar el Estudio de Detalle para la construcción de 4 viviendas en suelo urbano del Sector 12, parcela 29 Manzana MU-13, en la calle Avenida José Prat s/n, cuyo promotor es la mercantil ROBERTO LOPEZ ARQUITECTURA, S.L.U, C- 2160, cuyo acuerdo se notificará a los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.”*

En vista de los informes técnicos emitidos, de acuerdo con la nueva redacción del apartado 2 del art. 38 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el TRLOTAU, dada por el número cinco de la Disposición Final Primera de la Ley 5/2020 de 24 de Julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de proyectos prioritarios en Castilla La Mancha; el Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo y Vivienda



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE
APOYO DE LA JGL
25/05/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE
**URBANISMO
Y VIVIENDA**
A L B A C E T E

acuerda por unanimidad dictaminar favorablemente para su elevación a la Junta de Gobierno Local la aprobación del Estudio de Detalle para la construcción de 4 viviendas en suelo urbano del Sector nº 12, Parcela nº 29 de la Manzana MU-13 en la Avda. José Prat s/n C-2160, presentado por la Mercantil ROBERTO LOPEZ ARQUITECTURA S.L.U., cuyo acuerdo se notificará a los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

5.- APROBACIÓN CUENTA GENERAL 2021 DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y VIVIENDA (SEGEX 1032473Q).-

Se da cuenta al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del expediente de la Cuenta general del ejercicio 2021, constando informe de la Intervención.

Constan en el Acta las intervenciones de los miembros del Consejo Rector.

Visto el informe elaborado por la Intervención General de la Gerencia Municipal de Urbanismo así como el expediente de aprobación de la Cuenta General del Ejercicio 2021, es sometido a votación por la Presidencia la propuesta obrante en el expediente, obteniéndose el siguiente resultado: nueve votos a favor de los representantes del Grupo Socialista, Sra. Torres Valencoso y Sres. Tejada Márquez y González Martínez, del Grupo C's, Sra. Avellaneda Rivera y Sr. Ramón García, del Grupo P.P., Sra. González de la Aleja Sirvent y Sres. Garijo Ortega y Navarro Cebrian, y de la Concejala no adscrita, Sra. García Arce, y una abstención de la representante del Grupo Unidas Podemos, Sra. Fajardo Barba. En consecuencia, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda por mayoría acuerda dictaminar favorablemente la aprobación de la Cuenta General de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda correspondiente al Ejercicio 2021 para su posterior remisión a la Comisión Especial de Cuentas y al Pleno del Ayuntamiento de Albacete.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 2FLY KA3Z CMAY NNW7

PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA 19 DE MAYO DE 2022 - SEFYCU 3780646

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