



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO  
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE  
APOYO DE LA JGL  
26/10/2022



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 20 DE OCTUBRE DE 2022 (SEGEX 1089889K).-**

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

Asisten los **Vocales**, D. Modesto Belinchón Escudero (P.S.O.E.), D. José González Martínez (P.S.O.E.), D. Julián Ramón García (Ciudadanos), D. Julián Garijo Ortega (P.P.), D. Alberto Reina Moreno (P.P.), D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Llanos Navarro González (P.P.), D<sup>a</sup> Carmen Fajardo Barba (UNIDAS PODEMOS), D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa García Arce (Concejala 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<sup>a</sup> Laura Tárraga Rodríguez, y la **Jefa del Servicio Técnico**, D<sup>a</sup> Patricia Ramos Calderón.

**0.- DACION DE CUENTA, Y EN SU CASO, APROBACION DEL BORRADOR DE LAS ACTAS DE LA SESION ORDINARIA Y DE LA SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADAS LOS DIAS 22 DE SEPTIEMBRE Y 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022, RESPECTIVAMENTE.-**

Se dan por leídas las Actas de la Sesión Ordinaria y de la Sesión Extraordinaria y Urgente celebradas los días 22 de Septiembre y 26 de Septiembre de 2022, respectivamente, por haberse repartido con anterioridad. El Consejo de Gerencia acuerda por unanimidad aprobarlas en sus propios términos.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE  
**URBANISMO  
Y VIVIENDA**  
ALBACETE

## **1.- DACION DE CUENTA RESOLUCIONES DE LA PRESIDENCIA Y VICEPRESIDENCIA SOBRE LICENCIAS Y OTRAS EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 12 DE SEPTIEMBRE AL 13 DE OCTUBRE DE 2022 (Nº 2257 AL Nº 2521 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 12 de Septiembre al 13 de Octubre de 2022 (nº 2257 al nº 2521 de 2022, inclusive).

## **2.- PROPUESTA APROBACIÓN ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. DE LA ILUSTRACIÓN C/V C/ SIMONE DE BEAUVOIR, PARCELA BL-1 DEL SECTOR Nº 20 (SEGEX 1062654J).-**

En relación con el expediente SEGEX 1062654J, que se tramita en esta Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda, para la aprobación del Estudio de Detalle en solar sito en la Avenida de la Ilustración esquina Simone de Beauvoir de Albacete, parcela BL-1 Sector 20, cuyo promotor es la mercantil PROMOCIONES LOZANO MONGE, S.L, se hace constar que:

1.- En fecha 13 de julio 2022, por la mercantil PROMOCIONES LOZANO MONGE, S.L, se presentó Estudio de Detalle en solar sito en la Avenida de la Ilustración esquina en la Simone de Beauvoir de Albacete, parcela BL-1 Sector 20, referenciado C-2188.

2.- Consta en el expediente el informe técnico favorable emitido por la Jefa del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, en fecha 1 de agosto de 2022, cuyo contenido es el siguiente:

***“Asunto: Estudio de detalle del solar sito en la calle Avenida de la Ilustración esquina calle Simone de Beauvoir de Albacete, que se corresponde con la parcela BL-1- Sector 20. Referencia catastral 7782701WJ9178B0001KX.***

***PROMOTOR: D. PROMOCIONES LOZANO MONGE S.L.***



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE  
**URBANISMO  
Y VIVIENDA**  
ALBACETE

*En relación con la solicitud presentada por D. Lozano Monge S.L. de Estudio de Detalle en la parcela BL-1 del Sector 20 de Albacete, presentada en fecha de 13/07/2022, se informa;*

**1.- ANTECEDENTES:**

*1.1- La parcela de referencia se localiza en las calles Avenida de la Ilustración esquina calle Simone de Beauvoir, BL1 perteneciente al Sector 20. Dispone de una superficie de 1.054,75 m<sup>2</sup> dentro del mencionado sector, cuyo P.A.U fue aprobado definitivamente en fecha 25 de noviembre de 2004 por sesión del ayuntamiento en Pleno. Posteriormente se publica la modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 20.*

*1.2-Sobre la parcela de referencia fueron tramitados y aprobados dos Estudios de Detalle aprobado en fecha de 23 de diciembre de 2015 y de fecha 17/12/2020 (expediente (SEGEX 452128F), respectivamente, por*

*1.3. En la actualidad en el solar se obtuvo licencia de obras (SEGEX 698559X) con las condiciones volumétricas del Estudio de Detalle aprobado en fecha de 17/12/2020. Se realiza con este Estudio de Detalle la modificación del volumen del inmueble.*

*1.4.- Según la Memoria del Estudio de Detalle como consecuencia de la aplicación del artículo 1.18 de la Ley de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, Ley SUMA, que se publica y entra en vigor con posterioridad a la aprobación del último Estudio de Detalle, donde dicho artículo indica:*

*“Para el cálculo de la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico consumidos por una edificación residencial, para la que se certifique la calificación energética A, según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, que regula las condiciones de Edificios de Consumo Casi Nulo, podrá incrementarse la superficie construida un cinco por ciento respecto de la permitida por el planeamiento, calculada de la forma expuesta en el párrafo anterior, cuando no se incumpla con el resto de parámetros de la ordenanza. De*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*igual forma, para las edificaciones residenciales que garanticen mediante certificación de organismo independiente especializado, la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional, podrá incrementarse la superficie construida un diez por ciento respecto de la permitida por el planeamiento, calculada en la forma expuesta en el párrafo anterior, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza.”*

*Es decir, la Ley da la posibilidad de incrementos de edificabilidad entre el 5% y el 10% respecto de la permitida por el planeamiento, siempre que se cumplan unas determinadas condiciones.*

*En el Consejo de Gerencia de fecha 26 de enero de 2022, se establece el criterio interpretativo para la aplicación de este artículo de la Ley Suma y se establece la documentación que habrá que aportarse en la tramitación de la licencia para que pueda ser incrementada la superficie construida según los parámetros enunciados anteriormente.*

*EL objeto del Estudio de Detalle es la reordenación de volúmenes para aplicar el artículo 1.18 de la Ley Suma, y se modificaría la volumetría del Estudio de Detalle aprobado en diciembre de 2020, y poder realizar un inmueble Passivhaus, con obtención de la calificación energética A. La modificación respecto del Estudio de Detalle anterior es que se reduce en una planta el inmueble, pasando de 6 plantas a 5 plantas, realizando un edificio más compacto.*

*Las condiciones urbanísticas de aplicación son las correspondientes a la Norma Zonal 3.2. Bloque Abierto en nuevos desarrollos. Dentro de esta norma zonal, el propio Plan Parcial estableció otras condiciones específicas, la relativa a la ocupación de la parcela, la correspondiente a la edificabilidad de la misma, y condiciones concretas para las alturas, de la siguiente manera:*

- **Ocupación máxima:** se permite la ocupación del 70 % máximo de la parcela en plantas bajo rasante y sobre rasante.
- **Edificabilidad:** para la categoría 2ª; 2,292 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Altura de la edificación:** la edificación no rebasará las cuatro plantas y altura de coronación de trece con ochenta



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE  
**URBANISMO  
Y VIVIENDA**  
ALBACETE

*y cinco 13,85 metros, medida desde la cota de nivelación de planta baja. Mediante Estudio de detalle y en las condiciones fijadas por el PGOU se podrán modificar las alturas.*

*Respecto al resto de parámetros urbanísticos de aplicación se estará a lo contemplado en el PGOU para esta norma zonal, en todo lo relativo a la posición de la edificación y separación entre edificios dentro de una misma parcela.*

*El solar de referencia dispone de una superficie de 1.054,75 m<sup>2</sup>, con las dimensiones de 27,54 metros a la fachada de la calle Avenida de la Ilustración, 32,03 metros en la fachada de la calle Simone de Beauvoir, dispone de chaflán de 4 metros ente las dos calles. Linda al sur con la parcela BL-2 que se encuentra en la actualidad en construcción y al Este con una parcela destina a equipamiento.*

**2º.-** *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 6.3.9 del PGOU que regula las dimensiones de las edificaciones en bloque abierto.*
- *Artículo 6.4.3.6 que regula las alturas en la edificación de bloque abierto. Modificación nº 13 del PGOU.*
- *Artículos 8.17, 8.18, 8.19 del PGOU.*

*Se analizan a continuación el cumplimiento de este articulado:*

- **Artículos 72,73,74 y 75 del Reglamento de Planeamiento:**  
*Según la memoria del Estudio de Detalle, se pretende la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan, esta función se corresponde con el apartado b) del artículo*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*72 del RP. El Plan Parcial permite que mediante estudio de detalle se modifiquen las alturas. En este caso se pretende elevar en una planta el volumen de la edificación. La zona de ordenanza establece 4 plantas y a través del estudio de detalle se llega a las cinco plantas.*

*Por otra parte en la memoria del Estudio de detalle se justifica el cumplimiento de las limitaciones del artículo 73.*

*Con respecto al cumplimiento del artículo 74 donde se establece la determinación del ámbito espacial para redactar el Estudio de Detalle, se admite como ámbito espacial la unidad urbana equivalente, como la superficie de suelo localizada en los bordes de suelo urbano, delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana. La parcela de referencia se encuentra en esquina, dispone del 50 % delimitada por vías. En el este de la misma se encuentra una parcela destinada a equipamiento, con la zona de ordenanza dotacional, que permite los retranqueos libres y el solar que se localiza de parte a parte de calle. Por otro lado, en el lindero sur en la parcela BL-2, las obras de edificación se encuentran en ejecución y el edificio también fue objeto de un estudio de detalle. Se trata de una unidad urbana equivalente, teniendo además en cuenta que la zona de ordenanza de aplicación es la de bloque abierto que permite un tratamiento individualizado de la edificación y de su movimiento en la parcela.*

- ***Artículo 6.3.9 del PGOU que regula las dimensiones de las edificaciones en bloque abierto y Artículo 6.4.3.6 que regula las alturas en la edificación de bloque abierto. Modificación nº 13 del PGOU, Artículos 8.17, 8.18, 8.19 del PGOU.***

*El artículo 6.3.9 del PGOU establece los criterios en los cuales debe basarse la formulación de un estudio de detalle en la zona de*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*ordenanza de bloque abierto, justificando cualquier iniciativa en: que la nueva ordenación mejore la propuesta por el Plan, en criterios de iluminación, soleamiento y su entorno, mejora del paisaje urbano y escala, las nuevas condiciones no pueden suponer modificar los parámetros de aplicación de la zona de ordenanza, como son edificabilidad, ocupación, densidad o del número de viviendas, ni disminución de los retranqueos.*

*Por otra parte el artículo 6.4.3.6, establece las limitaciones a tener en cuenta en la redacción de Estudios de Detalle en las edificaciones de Bloque abierto.*

*Estas limitaciones establecen “solo en aquellos casos en que la distancia entre todas las fachadas del bloque y sus enfrentadas sea mayor o igual a la altura de coronación del edificio más alto se podrá elevar el número de alturas señaladas en los planos de ordenación hasta un máximo de dos, sin superar las ocho en total.....”*

*“Para poder hacer efectiva la elevación anterior se deberá acompañar un estudio de alturas y número de plantas, en un tramo de calles significativo que permita justificar la adecuación al entorno urbano por consolidación de las alturas propuestas”.*

**Revisado el Estudio de Detalle se realizan las siguientes consideraciones:**

- *En el Estudio de Detalle se realiza la ordenación de volúmenes para incrementar el número de plantas pasando de baja más tres, a baja más cuatro, estableciéndose una altura de coronación de 16,80 metros que sirve de base para el cálculo de retranqueos tanto a fachada como a linderos. En la memoria se enumeran otras parcelas del Sector 20 con estas alturas, parcelas M-1, M-2, M-3 y M-4. Este Estudio de Detalle reduce en una planta la altura*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*respecto del anterior aprobado.*

- *En todo el entorno de las manzanas alrededor del solar objeto de este informe, se han tramitado Estudios de Detalle, con el objeto de proceder a la elevación de alturas. La fachada y el retranqueo de la edificación a la calle Avenida de la Ilustración que dispone de un ancho de 25 metros cumpliría tanto con los requisitos de los retranqueos de la zona de ordenanza, como los establecidos de distancia de la fachada del bloque a sus enfrentadas en esta calle. En el caso de la calle Simone de Beauvoir el ancho es de 14 metros, siendo la altura de coronación propuesta por la elevación de dos plantas de 16,80m, el bloque se retranquea respecto de alineación 1,40 metros, según la documentación presentada en el Estudio de Detalle también se cumpliría con las condiciones del artículo 6.4.3.6, y de igual modo con el edificio que se sitúa en la parcela BL-2, y la parcela de equipamiento.*

*Por lo enunciado anteriormente se cumplen las condiciones establecidas en los artículos 6.3.9 y 6.4.3.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.*

*Lo que se informa a los efectos oportunos.”*

3.- Mediante Resolución de fecha 11 de agosto 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 31 de agosto de 2022, y en el periódico local "La Tribuna de Albacete" de fecha 23 de agosto 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 1 de agosto de 2022, establece lo siguiente:



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

***“Asunto: Concertación Interadministrativa Estudio de detalle de la parcela BL-1 del Sector 20. Calle Avenida de la Ilustración esquina Simone de Beauvoir.***

*En relación con el Estudio de Detalle de Referencia situado en la parcela BL-1 del Sector 20. Calle Avenida de la Ilustración esquina Simone de Beauvoir, presentado a nombre de PROMOCIONES LOZANO MONGE S.L, se informa;*

*1º- El objeto del Estudio de Detalle es proceder a la aplicación de lo recogido en el artículo 6.4.3.6 del PGOU que regula la redacción de Estudios de Detalle en la norma zonal de Bloque abierto para la elevación de alturas. 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, 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”*

#### 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,



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

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:

- 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.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

- 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.

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 y el informe propuesta de la Jefatura del Servicio de Régimen Jurídico y Asuntos Generales, 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



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

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 adopción del siguiente acuerdo:

**UNICO.-** Aprobar el Estudio de Detalle en solar sito en la Avenida de la Ilustración c/v C/ Simone de Beauvoir de Albacete, Parcela BL-1 del Sector nº 20 (C-2188), cuyo promotor es la mercantil PROMOCIONES LOZANO MONGE, S.L, cuyo acuerdo se notificará a los interesados y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

### **3.- APROBACIÓN CRITERIO INTERPRETATIVO ART. 4.3.3 DEL VIGENTE P.G.O.U. (SEGEX 1087801K).-**

En relación con la aplicación de lo recogido en el Capítulo 4.3 de la Normas Urbanísticas del P.G.O.U. donde se regula la Protección de los Parques y Jardines de Interés, y en concreto en lo establecido en el artículo 4.3.3. de las mismas Normas, donde se indican las condiciones de protección, se informa:

*“1º.- El artículo 4.3.3 de las Normas Urbanísticas, regula las condiciones de protección, según las distintas actuaciones posibles a realizar en dichos parques, y en concreto en el epígrafe 2 del mismo se regula las instalaciones de carácter provisional de la siguiente manera:*

*“2. Las instalaciones de carácter provisional que se autoricen no podrán ocupar una superficie superior a cincuenta (50) metros cuadrados.”*

*2º.- Este artículo establece una limitación en la ocupación de 50 m2 máximos. Para la aplicación del parámetro de la ocupación, el PGOU, indica en su artículo 6.3.3. de las Normas Urbanísticas, lo que ha de entenderse por ocupación máxima, de la siguiente manera.*

*“Art. 6.3.3. Ocupación máxima de parcela:*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*Se fija por la relación entre superficie ocupable y la superficie total de la parcela, entendiéndose por superficie ocupable la parte de superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación.”*

*3º.- En base a lo preceptuado en el artículo 6.3.3 en relación con el 4.3.3, la limitación de los 50 m<sup>2</sup> máximos del parámetro de la ocupación máxima en las instalaciones provisionales autorizables en los parques y jardines de interés, se aplicará cuando se trate de edificaciones.*

*Se deberá elevar al Consejo Rector de Gerencia para la aplicación del criterio interpretativo del artículo de referencia.*

*Lo que se informa a los efectos oportunos.”*

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

Vistos los informes que anteceden, es sometido a votación por la Presidencia la propuesta obrante en el expediente, obteniéndose el siguiente resultado: cinco votos a favor de los representantes del Grupo Socialista, Sres. Tejada Márquez, Belinchón Escudero y González Martínez, del Grupo C's, Sr. Ramón García, del Grupo Unidas Podemos, Sra. Fajardo Barba, y cuatro abstenciones, de los representantes del Grupo P.P., Sra. Navarro González y Sres. Garijo Ortega y Reina Moreno y de la Concejala no adscrita, Sra. García Arce. En consecuencia, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda acuerda aprobar el siguiente criterio interpretativo del art. 4.3.3 de las Normas Urbanísticas que regula las condiciones de protección, según las distintas actuaciones posibles a realizar en dichos parques, y en concreto en el epígrafe 2 del mismo se regula las instalaciones de carácter provisional de la siguiente manera: 2. Las instalaciones de carácter provisional que se autoricen no podrán ocupar una superficie superior a cincuenta (50) metros cuadrados.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

- En base a lo preceptuado en el artículo 6.3.3 en relación con el 4.3.3, la limitación de los 50 m<sup>2</sup> máximos del parámetro de la ocupación máxima en las instalaciones provisionales autorizables en los parques y jardines de interés, se aplicará cuando se trate de edificaciones.

#### **4.- PROPUESTA OPCIÓN DE DEMOLICIÓN DE INMUEBLE SITO EN C/ PUERTA DE CHINCHILLA N° 20, N° 22, N° 24, N° 26 Y N° 28 Y C/ JORGE JUAN N° 30 Y N° 32 DE ALBACETE “EDIFICIO RENFE” (SEGEX 1002069N).**

Se da cuenta al Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo y Vivienda del informe emitido por la Jefatura del Servicio de Régimen Jurídico y Asuntos Generales en el que se indica lo siguiente:

*“ANTECEDENTES.-*

- *Con fecha 29/03/2022 se registra en esta Gerencia el informe emitido por la empresa Auscultia S.l. sobre “Reconocimiento y Evaluación de Estructura del Edificio “Renfe” sito en C/Jorge Juan C/Puerta de Chinchilla de Albacete , en calidad de adjudicatario del contrato menor de servicio de evaluación estructural y constructiva del citado edificio, con emplazamiento en calle Puerta de Chinchilla n° 20, 22, 24, 26 y 28 y calle Jorge Juan n° 30,32 y 34, de Albacete, gestionado por URVIAL, SLU, en base al encargo de gestión realizado por la GMUyV a esta mercantil con el objeto de garantizar la conservación de los inmuebles e instalaciones de titularidad municipal, en condiciones óptimas de habitabilidad y salubridad.*
- *Con fecha 07/04/2022 a la vista del citado informe , el Técnico de esta Gerencia emite informe en el que concluye que procede iniciar la tramitación administrativa para la declaración de la situación legal de ruina del inmueble de referencia.*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

- *Con fecha 07/04/2022 la Jefa de Sección del Departamento de Gestión Urbanística emite informe propuesta para inicio del procedimiento de declaración de ruina.*
- *Por Resolución de la Vicepresidencia nº 913 de 07/04/2022 se resuelve iniciar el procedimiento para la tramitación del expediente de declaración de ruina del citado inmueble y, al amparo de lo establecido en el art. 67.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística se concede a las personas interesadas o a sus representantes un plazo de 10 días hábiles, contados a partir del primer día hábil siguiente al de la notificación de la referida de la Resolución, para que examinen la documentación obrante en el expediente y puedan presentar alegaciones y cuantos documentos y justificaciones estimen pertinentes en defensa de sus intereses y derechos.*
- *Durante el periodo de audiencia otorgado (artículo 67.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística) se formulan alegaciones por Don \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* solicitando “se les dé traslado del expediente, así como la suspensión del plazo otorgado hasta que se les ponga de manifiesto”. Igualmente se formulan alegaciones por la entidad pública empresarial ADIF solicitando “la remisión o acceso al expediente completo generado hasta el presente momento... y la suspensión del plazo de diez días hábiles hasta que no sea facilitado y revisado el expediente completo...”*
- *Mediante resolución de la Vicepresidencia nº 1043 de 28/04/2022, se amplía el plazo de audiencia otorgado a D. \*\*\*\*\* y a D<sup>a</sup> \*\*\*\*\* para formular alegaciones y aportar la documentación que estimen conveniente en el expediente iniciado por esta GMUYV para declarar la situación legal de ruina del inmueble sito en C/Jorge Juan c/ Puerta de Chinchilla de Albacete, por un plazo de CINCO DÍAS HÁBILES, contados a partir del siguiente al de la*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*recepción de la notificación de la presente resolución, y se deniega, en consecuencia, la solicitud de suspensión de plazo solicitada, pues no concurren en el presente supuesto ninguno de los motivos de suspensión del plazo, regulados en el artículo 22.1 y 2 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.*

- *Igualmente, con fecha 28/04/2022, se da acceso a los documentos correspondientes del expediente de declaración de ruina del inmueble sito en calle puerta de Chinchilla nº 20,22,24,26 y 28 y calle Jorge Juan nº 30,32 y 34 edificio conocido como “EDIFICIO RENFE” a la entidad pública empresarial ADIF, otorgándole un nuevo plazo de audiencia de DIEZ DÍAS HÁBILES para formular alegaciones y aportar la documentación que estime conveniente en defensa de sus intereses y derechos. Todo ello en virtud de resolución de la Vicepresidencia nº 1130 de fecha 05/05/2022.*
- *Con fecha 04/05/2022, Don \*\*\*\*\* , presenta nuevo escrito de alegaciones en el que, entre otras consideraciones, solicita “ampliación extraordinaria” del plazo de audiencia otorgado para aportar documentación. Mediante resolución de la Vicepresidencia nº 1137, de fecha 05/05/2022, se amplía el segundo plazo de audiencia otorgado a D. \*\*\*\*\* para formular alegaciones y aportar la documentación que estime conveniente en el expediente iniciado por esta GMUyV para declarar la situación legal de ruina del inmueble sito en C/Jorge Juan C/Puerta de Chinchilla de Albacete, por un plazo de TRES DÍAS HÁBILES, contados a partir del siguiente al de la recepción de la presente resolución, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 32.1 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

- Con fecha 05/05/2022, Doña \*\*\*\*\* y su cónyuge Don \*\*\*\*\* , presentan, asimismo, nuevo escrito de alegaciones, por el que solicitan, igualmente, “ampliación extraordinaria del plazo para presentar alegaciones y documentación”. Mediante resolución de la Vicepresidencia nº 1138 de fecha 05/05/2022, se amplía el segundo plazo de audiencia otorgado a DOÑA \*\*\*\*\* para formular alegaciones y aportar la documentación que estime conveniente en el expediente iniciado por esta GMUyV para declarar la situación legal de ruina del inmueble sito en C/Jorge Juan C/Puerta de Chinchilla de Albacete, por un plazo de TRES DÍAS HÁBILES, contados a partir del siguiente al de la recepción de la presente resolución, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 32.1 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.
- Transcurrido el plazo de audiencia otorgado, en fecha 08/06/2022, se solicita la emisión de informe pericial, previa inspección del inmueble, de conformidad con lo establecido en el artículo 67.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- En fecha 11/10/2022, por el Departamento de Intervención en la Actividad Urbanística, se emite un exhaustivo informe técnico que concluye lo siguiente:

“De acuerdo con lo hasta aquí expuesto y conforme a la normativa aplicable, el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de los trabajos y obras a realizar, el 98,96 %, es superior al límite del deber normal de conservación, el 50%, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ordenanza municipal de conservación e inspección periódica de edificaciones y construcciones.”

En consecuencia, **PROCEDE** la declaración de situación legal de ruina urbanística del inmueble con referencia catastral nº 0265301XJ0106E, sito en C/ Puerta de Chinchilla nº20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28, y C/ Jorge Juan nº 30, nº 32 y nº 34.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**



FIRMADO POR

TEODORO JAIME DE LA ROSA HERRERO  
OFICIAL MAYOR-DIRECTOR DEL ÓRGANO DE  
APOYO DE LA JGL  
26/10/2022



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

*Asimismo, dado que en la actualidad el edificio se encuentra habitado parcialmente, una vez determinado que procede la declaración legal de ruina y debido a que existe peligro inmediato por posibles desprendimientos parciales de los forjados u otros elementos estructurales y constructivos, deberá procederse de forma urgente al desalojo de los ocupantes del inmueble y a tomar las medidas necesarias para evitar en la medida de lo posible la ocupación de dichas viviendas con el fin de salvaguardar la seguridad de las personas y sus derechos y bienes, conforme a lo indicado en artículo 67.2 y 68.3.1º) del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU.*

*Existe un claro incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento por parte de la propiedad del inmueble, contemplado en el artículo 137 del TRLOTAU.*

*Se requerirá a la propiedad del inmueble **para que procedan**, a su elección, conforme a lo establecido en el artículo 68.3.2º.1) del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU:*

- *Bien a la completa rehabilitación del inmueble, como mínimo, en los términos establecidos en el presente informe técnico y teniendo en cuenta que tras análisis, revisión y examen más pormenorizado del conjunto del edificio podrían determinarse algunos trabajos y obras adicionales no contempladas aquí y que deberían garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, y de habitabilidad, y que aun así, y en base a lo recogido en el informe del Estudio de reconocimiento y evaluación de la estructura, debido al alto contenido en sulfatos, la mala calidad del hormigón y el deterioro significativo que puede seguir sufriendo, no se cumplen las garantías suficientes que anticipen una durabilidad adecuada del hormigón de la estructura, y por lo tanto del edificio,*
- *O bien a la demolición completa del edificio, ya que no se encuentra catalogado, ni protegido ni sometido a ningún procedimiento dirigido a su catalogación o establecimiento de un régimen de protección.*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE  
**URBANISMO  
Y VIVIENDA**  
ALBACETE

*Finalmente, señalar que dado que en el informe inicial, cinco meses atrás, ya se indicaba que en un período de tiempo a corto plazo (considerando como tal un año) podría derivar en una pérdida de funcionalidad de la estructura y en deformaciones inadmisibles, la propiedad deberá proceder a llevar a cabo las acciones que determine de las ya expresadas en el párrafo anterior (ya sea la rehabilitación del edificio o la demolición del mismo) en un periodo no mayor a seis meses, conforme a lo dispuesto en el artículo 68.3.3º) del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU”.*

*Según el citado informe de fecha 11/10/2022, el coste total de los trabajos y obras de conservación a realizar ascienden a la cuantía de **3.491.375,95 euros**, incluidos gastos generales, beneficio industrial, IVA, honorarios profesionales, tasa por declaración responsable de ejecución de obras e ICIO.*

*En fecha 13/10/2022, se emite un nuevo informe técnico, complementario del informe técnico emitido en fecha 11/10/2022, por el que se realiza una estimación de los costes que podrían suponer los trabajos de demolición completa del edificio. Para ello, se utiliza la base “Precio Centro 2022”, editado por el Gabinete Técnico de Aparejadores de Guadalajara.*

*Según este último informe técnico de fecha 13/10/2022, el coste total de los trabajos de demolición del inmueble sito en C/ Puerta de Chinchilla, 20, 22, 24, 26 y 28, y C/ Jorge Juan, 30, 32 y 34, con referencia catastral nº 0265301XJ0106E, (excluido el portal 34 de la calle Jorge Juan que ya ha sido demolido y que, por tanto, según datos catastrales, la superficie construida de cada planta es de 1.146 m<sup>2</sup>, y la superficie construida total a demoler es de 4.582 m<sup>2</sup>), asciende a la cuantía de 398.695,95 euros, incluidos gastos generales, beneficio industrial, IVA, honorarios profesionales, y tasa por demolición.*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



GERENCIA MUNICIPAL DE  
**URBANISMO  
Y VIVIENDA**  
ALBACETE

### **FUNDAMIENTOS JURÍDICOS:**

***A) Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística ( RDU)***

### **Artículo 67 Del estado ruinoso de las construcciones y edificaciones. Instrucción del procedimiento**

*1. Iniciado el procedimiento, se pondrá de manifiesto a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, a los moradores y a las personas titulares de derechos reales si los hubiese, así como al resto de personas interesadas que pudieran concurrir, dándoles traslado literal de la integridad del expediente hasta ese momento tramitado, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.*

*2. Cuando en cualquier informe técnico, se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto de la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes, la demolición de las construcciones o edificaciones, si fueren necesarios, y cuantas medidas se consideren precisas para salvaguardar la seguridad de las personas y sus derechos y bienes.*

*3. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble o, en otro caso, se acredite el cumplimiento de las medidas a las que se alude en el párrafo anterior.*

*4. Transcurrido el plazo concedido en el apartado 1 de este precepto, los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días.*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*En los informes técnicos deberá constar la descripción de la edificación ruinosa, el coste de las reparaciones necesarias, el valor de lo edificado, se describirán los métodos y medios técnicos que la reparación exija y se explicarán las circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición, lo procedente respecto a seguridad y habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, plazo para el derribo o desalojo, y las medidas excepcionales de protección, tales como apeos y apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato.*

*5. Cumplido lo anterior, y antes de dictar la propuesta de resolución referida en el artículo siguiente, se pondrá de manifiesto a las personas interesadas, o, en su caso, a sus representantes, para que, en el plazo de diez días, y sin perjuicio de anteriores actuaciones, puedan alegar y presentar cuantos documentos y justificaciones estimen pertinentes.*

#### **Artículo 68 Del estado ruinoso de las construcciones y edificaciones. Resolución**

*1. Instruido el procedimiento, los Servicios Municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado a la persona titular de la Alcaldía-Presidencia para que ésta adopte la resolución definitiva.*

*2. La resolución contendrá alguno de los pronunciamientos siguientes:*

*a) Cuando concurren los requisitos del artículo 139.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, declarar el inmueble o parte del mismo, cuando dicha parte tenga independencia constructiva del resto, en la situación legal de ruina urbanística,*

*b) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, por existir unidad predial, según informe técnico, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando, en su caso, las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad, ornato público y decoro del inmueble afectado*

*3. La resolución adoptada conforme a lo dispuesto en esta letra a) del número anterior, tendrá el siguiente contenido:*

*1º) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.*

*En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.*

*2º) Constituirá a la persona propietaria del inmueble en la obligación de:*

*1.- Proceder, a su elección, bien a la completa rehabilitación del inmueble, o bien a su demolición, en este último caso siempre que se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.*

*2.- Adoptar las medidas urgentes y la realización de los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.*

*En este caso, la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por el presente Reglamento.*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*3º) El plazo máximo en el cual la persona obligada deberá cumplir la resolución en los términos previstos en el presente número, con la advertencia de que, de no llevarse a cabo las actuaciones impuestas, la Administración la ejecutará subsidiariamente, pasando a la persona obligada el cargo correspondiente que podrá ser recaudado por la vía de apremio.*

*4º) No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte y notifique la resolución conforme a lo previsto en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.*

*La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo, igualmente se notificará a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado en el procedimiento. En dicha notificación, se expresará, en su caso, el plazo para el desalojo del inmueble con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.*

### **CONCLUSIONES**

*Visto el contenido de los artículos citados, así como el de los informes técnicos emitidos, y considerando que el Ayuntamiento de Albacete ostenta la titularidad de una cuota aproximada de participación del 71% de la propiedad del inmueble sito en calle Puerta de Chinchilla nº 20, 22, 24, 26 y 28 y calle Jorge Juan nº 30, 32 y 34, de Albacete, conocido como “Edificio Renfe”, se propone al órgano competente del Ayuntamiento de Albacete, ( JG LOCAL), en cumplimiento de lo establecido en los artículos 67. 5 y 68.2 a) y 68.3 2º 1) del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26/04/2011, ( RDU):*

**Primero.-** *Optar por la demolición del inmueble sito en calle Puerta de Chinchilla nº 20, 22, 24, 26 y 28 y calle Jorge Juan nº 30, y 32 de Albacete, por los siguientes motivos:*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*1º.- De conformidad con lo establecido en el informe técnico emitido en fecha 11/10/2011, la opción por la completa rehabilitación del inmueble sito en C/ Puerta de Chinchilla, 20, 22, 24, 26 y 28, y C/ Jorge Juan, 30 y 32 de Albacete, no aseguraría la solidez estructural del edificio, ni tampoco garantizaría su estabilidad y seguridad. En este sentido en el citado informe técnico se hace constar expresamente que:*

*“... Se requerirá a la propiedad del inmueble para que procedan, a su elección, conforme a lo establecido en el artículo 68.3.2º.1) del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU:*

- Bien a la completa rehabilitación del inmueble, como mínimo, en los términos establecidos en el presente informe técnico y teniendo en cuenta que tras análisis, revisión y examen más pormenorizado del conjunto del edificio podrían determinarse algunos trabajos y obras adicionales no contempladas aquí y que deberían garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, y de habitabilidad, y que aun así, y en base a lo recogido en el informe del Estudio de reconocimiento y evaluación de la estructura, debido al alto contenido en sulfatos, la mala calidad del hormigón y el deterioro significativo que puede seguir sufriendo, no se cumplen las garantías suficientes que anticipen una durabilidad adecuada del hormigón de la estructura, y por lo tanto del edificio,*
- O bien a la demolición completa del edificio, ...”*

*2º.- El inmueble sito en calle Puerta de Chinchilla nº 20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28 y C/ Jorge Juan nº 30 y nº 32 Albacete, no se encuentra catalogado ni protegido, ni sujeto a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.*

*3º.- El inmueble sito en C/ Puerta de Chinchilla nº 20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28, y C/ Jorge Juan nº 30 y nº 32 de Albacete, se encuentra en situación legal de ruina urbanística, porque el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de los trabajos y obras a realizar,*



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

*el 98,96 %, es superior al límite del deber normal de conservación, el 50%, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ordenanza municipal de conservación e inspección periódica de edificaciones y construcciones.*

*4º.- Según los informes técnicos emitidos el coste total de los trabajos de demolición del inmueble sito en calle Puerta de Chinchilla nº 20, 22, 24, 26 y 28 y calle Jorge Juan nº 30, y 32 de Albacete asciende a la cantidad de 398.695,95 Euros, mientras que el coste total de su completa rehabilitación asciende a la cuantía de 3.491.375,95 Euros. Ello supondrá para las arcas municipales el desembolso de un gasto de 283.074,12 Euros, si se opta por la demolición, mientras que, si se opta por la completa rehabilitación, el gasto a sufragar sería de 2.478.876,92 Euros, teniendo en cuenta la cuota de participación del Ayuntamiento de Albacete en la propiedad del citado edificio.*

**Segundo.-** *Habilitar en el presupuesto general municipal correspondiente al ejercicio 2023 una partida de gastos por importe de 283.074,12 Euros.*

**Tercero.-** *Dar traslado del acuerdo adoptado y de los informes técnicos emitidos al resto de propietarios del inmueble sito en C/ Puerta de Chinchilla nº 20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28, y C/ Jorge Juan nº 30 y nº 32 de Albacete, por un plazo de diez días hábiles, para que puedan alegar y presentar cuantos documentos y justificaciones estimen pertinentes.*

*Lo que se somete a consideración del Consejo Rector.”*

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

Visto el informe propuesta de la Jefatura del Servicio de Régimen Jurídico y Asuntos Generales, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda por unanimidad dictamina favorablemente para su elevación a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

**PRIMERO.-** Optar por la demolición del inmueble sito en C/ Puerta de Chinchilla nº 20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28 y C/ Jorge Juan nº 30 y nº 32 de Albacete, por los siguientes motivos:

1º.- De conformidad con lo establecido en el informe técnico emitido en fecha 11/10/2011, la opción por la completa rehabilitación del inmueble sito en C/ Puerta de Chinchilla nº 20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28 y C/ Jorge Juan nº 30 y nº 32 de Albacete, no aseguraría la solidez estructural del edificio, ni tampoco garantizaría su estabilidad y seguridad. En este sentido en el citado informe técnico se hace constar expresamente que:

*“... Se requerirá a la propiedad del inmueble para que procedan, a su elección, conforme a lo establecido en el artículo 68.3.2º.1) del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU:*

- *Bien a la completa rehabilitación del inmueble, como mínimo, en los términos establecidos en el presente informe técnico y teniendo en cuenta que tras análisis, revisión y examen más pormenorizado del conjunto del edificio podrían determinarse algunos trabajos y obras adicionales no contempladas aquí y que deberían garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, y de habitabilidad, y que aun así, y en base a lo recogido en el informe del Estudio de reconocimiento y evaluación de la estructura, debido al alto contenido en sulfatos, la mala calidad del hormigón y el deterioro significativo que puede seguir sufriendo, no se cumplen las garantías suficientes que anticipen una durabilidad adecuada del hormigón de la estructura, y por lo tanto del edificio,*
- *O bien a la demolición completa del edificio, ...”*

2º.- El inmueble sito en calle Puerta de Chinchilla nº 20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28 y C/ Jorge Juan nº 30 y nº 32 Albacete, no se encuentra catalogado ni protegido, ni sujeto a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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  
26/10/2022



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

3º.- El inmueble sito en C/ Puerta de Chinchilla nº 20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28, y C/ Jorge Juan nº 30 y nº 32 de Albacete, se encuentra en situación legal de ruina urbanística, porque el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de los trabajos y obras a realizar, el 98,96 %, es superior al límite del deber normal de conservación, el 50%, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ordenanza municipal de conservación e inspección periódica de edificaciones y construcciones.

4º.- Según los informes técnicos emitidos el coste total de los trabajos de demolición del inmueble sito en C/ Puerta de Chinchilla nº 20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28 y C/ Jorge Juan nº 30 y nº 32 de Albacete asciende a la cantidad de 398.695,95 Euros, mientras que el coste total de su completa rehabilitación asciende a la cuantía de 3.491.375,95 Euros. Ello supondrá para las arcas municipales el desembolso de un gasto de 283.074,12 Euros, si se opta por la demolición, mientras que, si se opta por la completa rehabilitación, el gasto a sufragar sería de 2.478.876,92 Euros, teniendo en cuenta la cuota de participación del Ayuntamiento de Albacete en la propiedad del citado edificio.

**SEGUNDO.-** Habilitar en el presupuesto general municipal correspondiente al Ejercicio 2023 una partida de gastos por importe de 283.074,12 Euros.

**TERCERO.-** Dar traslado del acuerdo adoptado y de los informes técnicos emitidos al resto de propietarios del inmueble sito en C/ Puerta de Chinchilla nº 20, nº 22, nº 24, nº 26 y nº 28 y C/ Jorge Juan nº 30 y nº 32 de Albacete, por un plazo de diez días hábiles, para que puedan alegar y presentar cuantos documentos y justificaciones estimen pertinentes.



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

Código Seguro de Verificación: FQAA 4PYD 3RAH UP2R D9CQ

**PUBLICACION ACUERDOS CONSEJO DE GERENCIA - SEFYCU 3993880**

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