

ANEXO III. INFORME DE GERENCIA DE URBANISMO Y VIVIENDO AYUNTAMIENTO ALBACETE



FIRMADO POR

AURELIO LUCIO CANTERO GOMEZ
JEFE DE SECCIÓN
24/03/2022

EXPEDIENTE 809328R:

INNOVACIÓN DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS DEL PARQUE AERONÁUTICO Y LOGÍSTICO DE ALBACETE PARA LA AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

PROMOTOR:

Sociedad GICAMAN S.A.

ASUNTO:

EMISIÓN DE INFORME DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, PREVISTO EN EL ARTÍCULO 22.3, PÁRRAFO SEGUNDO, DEL TRLOTAU.

INFORME TÉCNICO (NUEVA PLANTA)

En relación con la remisión por parte de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento del Proyecto de Ejecución de Obras de Edificación para la emisión de informe previsto en el artículo 22.3, párrafo segundo, del *Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha*, y referente a los aspectos relacionados con la Nueva Planta, se informa:

1. Se ha remitido Proyecto Básico y de Ejecución de Nave Logística en parcela NP-01 del Parque Aeronáutico y Logístico de Albacete, redactado por el arquitecto Don Juan Carlos García Herrero, de fecha Diciembre de 2021. El Proyecto carece de la firma del técnico redactor. Asimismo, en función de lo dispuesto en el artículo 2 del *Real Decreto 1.000/2010 de 5 de agosto sobre Visado Colegial Obligatorio*, al tratarse de proyecto de ejecución, es obligatorio el visado colegial, o bien, en función del artículo 125 del *Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP)*, informe de supervisión del proyecto.
2. El Proyecto se adecua a la ordenanza reguladora y normas de edificación en el ámbito de innovación del PSI, en concreto a la Ordenanza Industrial Grado 3º, Industria Asilada, aplicable a la nueva parcela NP-01.
3. El Proyecto se adecua a las Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete (B.O.P. de 24 de mayo de 1.999)
4. No se ha presentado justificación del cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, Decreto 158/1997, de 2 de diciembre.
5. Servicios higiénicos accesibles (artículo 1.2.6. DB. SUA-9 CTE)

Siempre que sea exigible la existencia de aseos o de vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos:

b) En cada vestuario, una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. En el caso de que el vestuario no esté distribuido en cabinas individuales, se dispondrá al menos una cabina accesible.





FIRMADO POR

AURELIO LUCIO CANTERO GOMEZ
JEFE DE SECCIÓN
24/03/2022

En el Proyecto hay dos vestuarios que no están distribuidos en cabinas individuales, por lo que debe existir, al menos, una cabina accesible por cada vestuario (dos). En el Proyecto sólo se contempla una cabina accesible.

6. Parte de los terrenos afectados se encuentran en zona inundable según el "Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables", por lo que es de aplicación lo establecido el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (RDPH).
7. Sin perjuicio de que el proyecto no esté sujeto a licencia, la parcela en la que se ubica la edificación objeto de informe está incluida en un ámbito de los previstos en el artículo 127.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística del TRLOTAU (Decreto 29/2011), por lo que la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

Quando se trate de suelo urbano no consolidado incluido en unidad de actuación o suelo urbanizable:

- a) Que sean definitivos en vía administrativa los actos de aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización.
- b) Que el estado de realización de las obras de urbanización sea suficiente para delimitar físicamente la parcela a edificar, con referencia a elementos del viario y demás parcelas colindantes, en su caso, y que el Municipio considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia la persona interesada se comprometa a no utilizar la construcción hasta la total conclusión y pleno funcionamiento de las obras y servicios de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica, las redes de alcantarillado y la depuración, así como el alumbrado público y acceso rodado pavimentado, todo ello hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

- d) Que por la persona interesada se preste garantía financiera al primer requerimiento por importe de las obras pendientes hasta alcanzar el íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, en la parte que le corresponda.





FIRMADO POR

AURELIO LUCIO CANTERO GOMEZ
JEFE DE SECCIÓN
24/03/2022

8. La parcela se encuentra afectada por la Zona de Seguridad del Área Estratégica Militar y Aeroportuaria "Base Aérea de Los Llanos". En relación al *Real Decreto 328/2011, de 4 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de los Llanos*, en su *Disposición Adicional Segunda. Limitaciones, inspecciones y vigilancia*, establece que los organismos de la Administración General del Estado, así como los de cualquiera de las restantes Administraciones Públicas, de acuerdo con lo indicado en el artículo 29 del *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas*, no podrán autorizarse construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas señalados sin previa resolución favorable del Ministerio de Defensa.
9. Se trata de un Proyecto que contempla nueva planta e instalación de la actividad conjunta, por lo que este informe se debe completar con el informe técnico de la Unidad Técnica de Ingeniería de Actividad de este Departamento.

Lo que se informe a los efectos oportunos, con independencia de otros informes técnicos o jurídicos que procedan.





GIBALBIN INVERSIONES SPA EP

Proyecto básico y de ejecución de nave Logística

- Informe emitido por la Jefa del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, de fecha 31 de marzo de 2022.

Patricia Ramos Calderón
Jefa del Servicio de Arquitectura y Urbanismo

En relación con la Innovación del Proyecto de Singular Interés del Parque Aeronáutico y Logístico de Albacete para la agrupación de Parcelas, presentado por la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, y cuyo promotor es GICAMAN S.A, y en relación con el informe previo previsto en el artículo 22.3 párrafo segundo del TRLOTAU, y respecto de los Proyectos de Ejecución de las obras de urbanización y de Edificación que desarrollan el PSI, se informa:

3-PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE LOGÍSTICA:

3.1. Respecto del proyecto Básico y de Ejecución de la Nave Logística se han emitido dos informes el correspondiente a arquitectura y el de actividad, de fechas 24/03/2022, y 25/03/2022 respectivamente, que se adjuntan con el presente informe, y el proyecto deberá completarse con lo indicado en los mismos.

A continuación, pasamos a dar respuestas a los informes de arquitectura y actividad mencionados por la Jefa de servicio, así como al punto 1.- del Informe emitido por la Ingeniera Técnica Industrial, de fecha 31 de marzo de 2022, que creemos también compete a dicho proyecto.



GIBALBIN INVERSIONES SPA EP

Proyecto básico y de ejecución de nave Logística

- Informe emitido por la Ingeniera Técnica Industrial, de fecha 31 de marzo de 2022.

María Dolores Navarro Pedrosa
Departamento de Intervención en la Actividad Urbanística

1. En relación con la Instalación de Suministro y Distribución de Energía.

Se deberá solicitar Autorización Administrativa Previa y Aprobación del Proyecto de las Instalaciones Eléctricas ante el Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

Se ha realizado la solicitud de Autorización a Iberdrola, se aporta copia de la misma ("IGD-PRINTNET-A6_1651768832339.HETIOY.pdf")

En la memoria se indica que en el interior de la parcela CP-01 se ha previsto la instalación de 12 puntos de recarga de vehículos eléctricos. Únicamente se menciona, no se describen ni se indican sus características, ni aparecen en el resto de documentos del proyecto (planos, pliego de condiciones, mediciones, presupuesto,...)

En el plano **13-Señalización (pág 2362 del documento Proyecto básico y de ejecución EDIFICACIÓN nave logística-FIRMADO.pdf)**, se detalla la ubicación de los 12 estacionamientos destinados a vehículos eléctricos.

Dichos puntos serán de carga rápida con una potencia de salida de hasta 50kW.

Se incluyen dichos puntos de recarga en mediciones y presupuesto.



- Informe emitido por el jefe de Sección del Departamento de Intervención en la Actividad Urbanística, de fecha 24 de marzo de 2022.

Aurelio Lucio Cantero Gómez
Departamento de Intervención en la Actividad Urbanística

1. *Se ha remitido Proyecto Básico y de Ejecución de Nave Logística en parcela NP-01 del Parque Aeronáutico y Logístico de Albacete, redactado por el arquitecto Don Juan Carlos García Herrero, de fecha Diciembre de 2021. El Proyecto carece de la firma del técnico redactor. Asimismo, en función de lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 1.000/2010 de 5 de agosto sobre Visado Colegial Obligatorio, al tratarse de proyecto de ejecución, es obligatorio el visado colegial, o bien, en función del artículo 125 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSF), informe de supervisión del proyecto.*

Se ha procedido al envío del Proyecto Básico y de Ejecución de Nave Logística en parcela NP-01 del Parque Aeronáutico y Logístico de Albacete, redactado por el arquitecto Don Juan Carlos García Herrero para su visado al Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha, delegación de Albacete (está en trámite).

2. *El Proyecto se adecua a la ordenanza reguladora y normas de edificación en el ámbito de innovación del PSI, en concreto a la Ordenanza Industrial Grado 3º, Industria Asilada, aplicable a la nueva parcela NP-01.*

Así es.

3. *El Proyecto se adecua a las Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete (B.O.P. de 24 de mayo de 1.999)*

Así es.

4. *No se ha presentado justificación del cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, Decreto 158/1997, de 2 de diciembre.*

Se ha incluido en la memoria del Proyecto un nuevo Anexo, **5.8-Cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (pág 1100 del documento Proyecto básico y de ejecución EDIFICACIÓN nave logística-FIRMADO.pdf).**

5. *Servicios higiénicos accesibles (artículo 1.2.6. DB. SUA-9 CTE) Siempre que sea exigible la existencia de aseos o de vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos:*

*b) En cada vestuario, una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. En el caso de que el vestuario no esté distribuido en cabinas individuales, se dispondrá al menos una cabina accesible.
En el Proyecto hay dos vestuarios que no están distribuidos en cabinas individuales, por lo que debe existir, al menos, una cabina accesible por cada vestuario (dos). En el Proyecto sólo se contempla una cabina accesible.*

Se ha incluido una segunda cabina accesible como vestuario adaptado para personas con movilidad reducida. Se ubica en la entreplanta de oficinas, junto a la planteada inicialmente. Puede verse en los planos de distribución de oficinas (**plano 22, pág 2371 del documento Proyecto básico y de ejecución EDIFICACIÓN nave logística-FIRMADO.pdf**) o en el detalle 6 del plano de accesibilidad (**plano 25, pág 2374 del documento Proyecto básico y de ejecución EDIFICACIÓN nave logística-FIRMADO.pdf**).

6. *Parte de los terrenos afectados se encuentran en zona inundable según el "Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables", por lo que es de aplicación lo establecido el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*