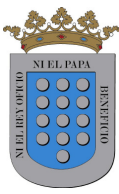


TEXTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

6º MODIFICACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO
SERVICIO DE URBANISMO
SEPTIEMBRE DE 2018



FICHA SÍNTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: 6ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MEDINA DEL CAMPO

TIPO DE PLANEAMIENTO: MODIFICACIÓN DE PGOU

NOMBRE DEL MUNICIPIO: MEDINA DEL CAMPO

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO: SI

PROVINCIA: VALLADOLID CÓDIGO INE: 47085

OTROS DATOS DE INTERÉS

POBLACIÓN: 20.774 (PADRÓN CONTÍNUO A 1 DE ENERO DE 2016 SEGÚN INE)

SUPERFICIE: 15.317,17 has

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA

REDACTORES: SERVICIO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASES DE SUELO (URBANO, URBANIZABLE, RÚSTICO): NO SE MODIFICA

CATEGORÍAS DE SUELO (URBANO, URBANIZABLE, RÚSTICO): NO SE MODIFICA

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

SECTORES EN SUR-D: NO SE MODIFICA

SECTORES EN SU-NC: NO SE MODIFICA

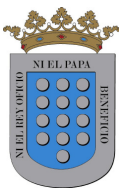
DOTACIONES URBANÍSTICAS

DOTACIONES URBANÍSTICAS (EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS, INFRA. TERRITORIALES): NO SE MODIFICA

SISTEMAS GENERALES (EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS, INFRA. TERRITORIALES): NO SE MODIFICA

SISTEMAS LOCALES (EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS, INFRA. TERRITORIALES): NO SE MODIFICA

TOTALES (EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS URBANOS, INFRA. TERRITORIALES): NO SE MODIFICA



MODIFICACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÍNDICE

1. MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS

DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

Título II. RESUMEN EJECUTIVO

2. NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU

3. PLANO DE SITUACIÓN DEL RESUMEN EJECUTIVO



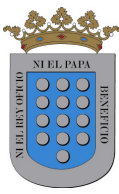
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO

SERVICIO DE URBANISMO



Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Telef. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

MEMORIA VINCULANTE. DN-MV



MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

CAPITULO 1.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

Los motivos establecidos por la Sra. Alcaldesa en la providencia de Alcaldía de 10 de febrero de 2.017, para el inicio del expediente de la sexta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, son los siguientes:

1º El vigente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Medina del Campo fue aprobado de manera parcial por Orden FOM/1408/2008, de 30 de julio, publicada en el bocyl nº 148 de 1 de agosto de 2008 y tras la publicación que tiene lugar por medio de anexo al BOP nº 218 de 20 de septiembre de 2008, entra en vigor el 9 de octubre de 2008.

2º Por parte de los empresarios y profesionales del sector se han detectado nuevas cuestiones, nuevas necesidades que requieren que el Ayuntamiento adopte una pronta y rápida solución al respecto, intentando con ello dinamizar el sector constructivo dentro del Municipio, aún lastrado por los efectos de la crisis económica.

3º En ese sentido, resulta obligado que el Ayuntamiento en ejercicio de sus potestades, adopte las medidas y ponga los medios para que se consolide en el tiempo lo que, por ahora, no es más que un tímido renacer de un sector tan importante para el desarrollo económico municipal.

4º Por todos los medios a nuestro alcance los poderes públicos, cada uno en el ámbito de sus competencias, hemos de intentar que la mejora de la coyuntura económica que en estos dos últimos años trata de consolidarse, sea también un hecho real y cierto en nuestro municipio en el ámbito de un sector de empresarios y profesionales como los vinculados a la construcción y al desarrollo urbanístico y que tanta incidencia en otros sectores cuya mejora, cuyo progreso están a él directamente vinculados.

5º Desde la modesta posición que tiene un municipio como el nuestro estamos obligados a poner las bases, a crear instrumentos jurídicos suficientes y adecuados para que la economía del Municipio mejore, se cree riqueza, se consolide el empleo y se cree empleo nuevo con el mayor grado de calidad posible. Todos ellos, son instrumentos básicos e importantísimos para, por un lado, fijar población y, por otro, para atraer nuevos residentes, para atraer nuevos visitantes. En definitiva, para que la modesta economía del Municipio de Medina del Campo recobre vida, se mueva, progrese y con ello mejoren las rentas de las empresas y las rentas de nuestras familias.

6º Conforme a lo establecido en los artículos 50 y 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los Ayuntamientos están habilitados para la elaboración de las modificaciones del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que la competencia para su aprobación definitiva en determinados casos corresponda a la Administración Autonómica.

La modificación proyectada inicialmente afecta a:

- Condiciones Generales para el Uso de Vivienda: Artículo 41 Dotación de aparcamiento.
- 2 Condiciones Generales Garaje-Estacionamiento: Artículo 61.3 Exigencias y dimensiones mínimas.
- Condiciones Generales de Servicios del automóvil: Artículo 64. Estaciones de servicio
- Ordenanza I1 Industrial Mixta: Artículo 284. Usos compatibles
- Ordenanza I2 Industrial Urbana: Artículo 294. Usos compatibles
- Ordenanza I3 Industria General: Artículo 305. Usos compatibles
- Ordenanza I4 Industria General: Artículo 315. Usos compatibles



- Ordenanza I5 Industria Polígono: Artículo 320. Usos compatibles
- Ordenanzas I5a, I5b, I5c Industria Polígono: Artículo 321. Usos en el polígono Francisco Lobato
- Ordenanza T1 Terciario: Artículo 328. Usos compatibles
- Licencia de obra mayor: Artículo 434. Licencia de obra mayor
- Declaración responsable: Artículo 434 bis. Declaración responsable.
- Licencia de obra de edificación: Artículo 436. Licencia de obra de edificación
- Licencia de instalación de grúa-torre: Artículo 439. Documentación necesaria para solicitar licencia de instalación de grúa-torre
- Licencia de primera ocupación: Artículo 443. Licencia de primera ocupación

En el BOCyL de fecha 16/03/17, se publica anuncio de información pública relativa a la aprobación inicial de la 6.ª modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo (Valladolid), promovida por este Ayuntamiento, abriendo un plazo de dos meses, a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio correspondiente en el BOCyL.

Tras uno de los informes recibido durante el trámite de información pública, en concreto el de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, se adecúa el Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Los artículos que se adaptan a esta Ley son:

- Determinaciones generales. Artículo 26. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.
- Condiciones generales de urbanización. Servicios Urbanos. Red de suministro eléctrico. Artículo 163. Suministro de energía, tendido y acometidas.
- Ordenanza R3, Nueva edificación en Casco Histórico. Artículo 211. Usos compatibles.
- Ordenanza R4, Residencial unifamiliar. Artículo 224. Usos compatibles.
- Ordenanza R5, Manzana cerrada. Artículo 232. Usos compatibles.
- Ordenanza R6, Edificación en bloque. Artículo 240. Usos compatibles.
- Ordenanza R7, Urbana tradicional. Artículo 248. Usos compatibles.
- Ordenanza R9, Vivienda rural (Gomeznarro y Rodilana). Artículo 260. Usos compatibles.
- Ordenanza EL2, Espacio libre privado. Artículo 267. Usos compatibles.
- Ordenanza T1, Terciario. Artículo 328. Usos compatibles.
- Ordenanza EQ1, Equipamiento público. Artículo 335. Usos compatibles.
- Ordenanza EQ2, Equipamiento privado. Artículo 342. Usos compatibles.
- Ordenanza VI, Vías públicas. Artículo 350. Usos compatibles.

El Texto con las modificaciones anteriores, adaptación a la Ley, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo el 26 de febrero de 2018, abriéndose un nuevo periodo de información pública tras estas modificaciones.

Tras las alegaciones presentadas por D. Jerónimo Alonso Martín, Arquitecto colegiado 3314 COACYLE, se da ahora una nueva redacción a la inicialmente propuesta en los artículos 61.3 y 434.bis: en el primero de ellos por estimación parcial de la alegación correspondiente; y en el segundo para una mayor claridad de la norma, a pesar de la desestimación de la alegación.

En el texto aprobado inicialmente se advierte un error en la redacción antigua del artículo 328.4, ya que en ella no se había incluido el texto vigente tras la 5ª modificación del PGOU. En el presente texto ya aparece corregido dicho error.

Se trata pues de una modificación de ordenación detallada del PGOU, por lo que se tramitará conforme lo dispuesto en el art. 58.3.a) de la LUCyL, y art. 170 del RUCyL. La modificación no altera los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, ni aumenta el volumen edificable o del número de viviendas previstos.

Se respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General. Se respetan así mismo los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos con carácter vinculante.

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo responde a



Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Teléf. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

la necesidad de dar solución, en la medida de lo posible, y en consonancia con los objetivos fijados para la actividad urbanística pública por el artículo 5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a la situación de crisis económica que aún despliega sus efectos sobre nuestra localidad.

Siendo conscientes de que un instrumento de planeamiento urbanístico no puede, por sí solo, solucionar una coyuntura económica desfavorable, sí puede en cambio adecuar la ordenación urbanística del municipio a dicha coyuntura y a las condiciones sociales y económicas derivadas de la misma, de forma que facilite e impulse aquellas actuaciones, propuestas y actividades que intenten mejorarla dentro, naturalmente, del ámbito material del urbanismo.

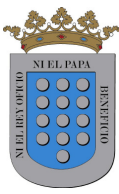
De forma general, podemos decir que esta modificación pretende dar un impulso a las zonas industriales de Medina del Campo, las cuales adolecen de una preocupante falta de actividad. No es necesario realizar ningún estudio exhaustivo de los polígonos industriales existentes en la localidad para darse cuenta de que muchas de las naves ubicadas en ellos se encuentran sin actividad desde hace tiempo. Los intentos, que los ha habido, para instalar nuevos negocios en esas naves industriales han chocado en la mayoría de los casos con la rigidez con la que el PGOU actual regula el régimen de usos predominantes y compatibles, así como la mezcla entre ellos, regulación fruto del momento en el que comenzó a tramitarse la revisión del PGOU (2005); en esa época de bonanza económica todo desarrollo pasaba por la construcción nueva, de forma que era fácil acomodarse a las prescripciones urbanísticas simplemente buscando nuevos emplazamientos donde erigir las construcciones que sirvieran a los usos y actividades que pretendía el promotor.

Sin embargo, con el paso del tiempo y la llegada de la crisis económica, el cierre de negocios instalados en nuestra localidad ha significado que nos hallemos ante polígonos industriales “fantasmas”, repletos de construcciones que no sustentan negocio alguno, con las consecuencias de pérdida de riqueza que ello significa para la localidad y con el agravante de que en el caso de que se quiera instalar un negocio distinto al original, las exigencias de un PGOU no preparado para una situación de crisis dificulte, por no decir que impida, esa nueva instalación. El excesivo porcentaje reservado al uso predominante, y la restricción a la materialización de usos compatibles con aquel suponen un lastre a la implantación del nuevo tipo de negocio que se deriva de la actual coyuntura económica, muy alejado de aquel que se instalaba en grandes construcciones que ocupaban parcelas inmensas.

Ante esta situación, esta modificación del PGOU pretende sobre todo flexibilizar y ampliar el régimen de usos existente en las zonas industriales (y en menor medida en las calificadas como terciarias) con la finalidad, de indudable interés público, de conseguir dotar de actividad a ese conglomerado de naves industriales existentes en la actualidad, las cuales se encuentran vacías y paralizadas, de forma que se consiga la reactivación económica de estas zonas. Finalidad que solo puede lograrse de esta forma, si nos atenemos al nulo desarrollo de los sectores de suelo urbanizable existentes en el municipio, así como al escasísimo número de solicitudes de licencia para ejecutar construcciones industriales de nueva planta. Por lo tanto, este intento de conseguir una mejora de la situación económica, y por lo tanto social, debe pasar por aprovechar lo ya edificado, lo ya existente, y ponerlo de nuevo en valor para conseguir ese progreso tan necesario en la actualidad en municipios como el nuestro, en el que tan duramente se han visto golpeados por la crisis económica.

Esta finalidad principal, que afecta a la mayor parte de la modificación, se complementa con pequeños retoques que se dan a aspectos como la dotación y dimensiones mínimas de los aparcamientos en viviendas unifamiliares, en aras a facilitar la ejecución de estas construcciones en el parcelario del centro del municipio (la mayoría de reducidas dimensiones) y con ello conseguir la no despoblación de dicho centro urbano.

Por último, se quiere simplificar el régimen de documentación implicada en la tramitación de licencias y declaraciones responsables de obras, lo que redundaría en beneficio de los ciudadanos por la mayor rapidez y agilidad en la tramitación de los procedimientos. Para ello, se pretende eliminar requisitos de documentación exigidos únicamente por nuestro PGOU (no lo que exija la normativa estatal o autonómica) que sean desproporcionados con la entidad de la actuación, e igualmente se quiere acomodar las exigencias de visado colegial de la documentación técnica necesaria para estos procedimientos a la normativa vigente en la materia, evitando dudas e incongruencias, y facilitando la labor de los técnicos redactores.



CAPITULO 2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO

1. Determinaciones generales

Redacción actual: Artículo 26. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

- 1- En suelo urbano, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos, **telefónicos y de telecomunicaciones**, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.
- 2- En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar las canalizaciones bajo la acera en el frente de los mismos.

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 26. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

- 1- En suelo urbano, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente, **salvo las excepciones que puntualmente puedan admitirse por los servicios municipales atendiendo a las particularidades de cada caso, como pueda ser la necesidad de alumbrado público en fachada. Respecto al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se estará a lo dispuesto en la normativa específica que lo regula.**
- 2- En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar las canalizaciones bajo la acera en el frente de los mismos, **salvo las excepciones que puntualmente puedan admitirse por los servicios municipales atendiendo a las particularidades de cada caso, como pueda ser la necesidad de alumbrado público en fachada. Lo anterior no será de aplicación al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas, para los que se estará a lo dispuesto en la normativa específica que lo regula.**

2. Condiciones Generales para el Uso de Vivienda

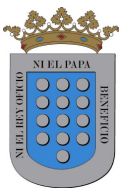
Redacción actual: Artículo 41 Dotación de aparcamiento

- 1- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda. El Ayuntamiento podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, a aquellas parcelas o edificaciones que cumplan las siguientes características:
 - d) Cuando el frente a vía pública sea igual o menor de 5,00 metros y la superficie de parcela igual o menor a 80 m². Para ello se tendrá en cuenta las dimensiones del solar a la fecha de aprobación de la revisión del Plan General. La exención por estos motivos en caso de vivienda colectiva será parcial, debiendo materializarse las que quepan y eximiéndose del resto.
 - e) Para la implantación de actividades en edificios e instalaciones existentes.
 - f) Donde se desaconseje la incorporación de esta dotación por su afección a elementos catalogados del inmueble.
- (...)

Justificación pormenorizada. La modificación segunda del PGOU estableció algunos supuestos de exención de la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda. Entre ellos estaba el de que se dieran simultáneamente los requisitos de frente a vía pública igual o menor de 5,00 metros y una superficie de parcela igual o menor a 80 m². El tiempo transcurrido desde la aprobación de la modificación ha demostrado que existen también grandes dificultades para disponer de una plaza de aparcamiento con la vivienda cuando se da sólo uno de esos dos requisitos. Ahora se propone que la exención se pueda aplicar cuando sólo se de uno de los dos requisitos referidos anteriormente.

Redacción propuesta: Artículo 41 Dotación de aparcamiento

- 1- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda. El Ayuntamiento podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, a aquellas



parcelas o edificaciones que cumplan las siguientes características:

- d) Cuando el frente a vía pública sea igual o menor de 5,00 metros o la superficie de parcela igual o menor a 80 m². Para ello se tendrá en cuenta las dimensiones del solar a la fecha de aprobación de la revisión del Plan General. La exención por estos motivos en caso de vivienda colectiva será parcial, debiendo materializarse las que quepan y eximiéndose del resto.
 - e) Para la implantación de actividades en edificios e instalaciones existentes.
 - f) Donde se desaconseje la incorporación de esta dotación por su afección a elementos catalogados del inmueble.
- (...)

3. Condiciones Generales Garaje-Estacionamiento

Redacción actual: Artículo 61.3 Exigencias y dimensiones mínimas

(...)

3- El acceso a los garajes desde el exterior contará con un espacio no público de 5,0 m. x 3,0 mts de ancho, con pendiente inferior al 3% en garajes colectivos y del 10% en individuales. Este espacio deberá ampliarse o conformarse, cuando sea preciso debido a las condiciones de la calle, para facilitar la maniobra de acceso, y deberá estar suficientemente protegido de los laterales, si existen otros accesos, principalmente a las viviendas. Este espacio no público, podrá contar con cierre al nivel de fachada, con puerta enrejada diáfana, siempre que disponga de apertura automática a distancia, con apertura hacia el interior, y garantice la no interrupción del tránsito peatonal y rodado. La acera de acceso a los garajes será horizontal, para no dificultar el paso de los peatones por la vía pública.

(...)

Justificación pormenorizada. *La exigencia de un espacio previo de 5 m x 3 m a la propia plaza de garaje cerrado de 17 m² útiles que se exige para cada vivienda, puede resultar un requerimiento desproporcionado (y en ocasiones de muy difícil cumplimiento) en relación a la entidad que supone la construcción de una vivienda unifamiliar sin retranqueos a la alineación a la vía pública.*

Redacción propuesta inicialmente: Artículo 61.3 Exigencias y dimensiones mínimas

(...)

*3- El acceso a los garajes desde el exterior contará con un espacio no público de 5,0 m. x 3,0 mts de ancho, con pendiente inferior al 3% en garajes colectivos. **Se eximirá de este requisito a las viviendas unifamiliares con vado privado para la misma y puerta de apertura automática a distancia.** Este espacio deberá ampliarse o conformarse, cuando sea preciso debido a las condiciones de la calle, para facilitar la maniobra de acceso, y deberá estar suficientemente protegido de los laterales, si existen otros accesos, principalmente a las viviendas. Este espacio no público, podrá contar con cierre al nivel de fachada, con puerta enrejada diáfana, siempre que disponga de apertura automática a distancia, con apertura hacia el interior, y garantice la no interrupción del tránsito peatonal y rodado. La acera de acceso a los garajes será horizontal, para no dificultar el paso de los peatones por la vía pública.*

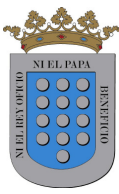
(...)"

Justificación de la modificación a introducir: Se estima parcialmente la alegación presentada, en el sentido de que se considera conveniente la existencia de un espacio horizontal previo a una rampa de subida o bajada de vehículos en el acceso hacia un garaje situado a un nivel diferente a la planta baja, con independencia de que se trate de un garaje individual o colectivo, ya que el riesgo depende de la existencia de la rampa. Sin embargo, no parece que se observe el mismo riesgo en el acceso a un garaje individual al mismo nivel que la calle y por tanto, sin rampa. Para esta situación, dada la menor utilización del acceso a un garaje individual respecto de otro colectivo y la facilidad de la maniobra de entrada o salida del vehículo, ya que no existe rampa, únicamente se establece la necesidad de instalar una puerta de apertura automática a distancia, para minimizar el tiempo de la maniobra y su afectación al tránsito peatonal de la acera. No se estiman las referencias hechas en la alegación a la exención de cómputo de edificabilidad, ya que no tienen relación con la modificación planteada que trata de regular una solución segura y proporcionada para cada uno de los posibles casos.

Redacción propuesta finalmente: Artículo 61.3 Exigencias y dimensiones mínimas

(...)

3- El acceso desde el exterior a todos los garajes colectivos y a aquellos garajes individuales



en los que deba disponerse de rampa para acceder al mismo por no estar situados al nivel de la calle contará con un espacio no público de 5,0 m. x 3,0 mts de ancho y de pendiente inferior al 3%. Se eximirá de este requisito a los garajes individuales (ya sea de viviendas unifamiliares con vado privado para la misma o no), cuyo acceso no deba disponer de rampa para acceder al mismo por estar situado al nivel de la calle, en los cuales, sin embargo, se exigirá la instalación de puerta de apertura automática a distancia.

Este espacio deberá ampliarse o conformarse, cuando sea preciso debido a las condiciones de la calle, para facilitar la maniobra de acceso, y deberá estar suficientemente protegido de los laterales, si existen otros accesos, principalmente a las viviendas. Este espacio no público, podrá contar con cierre al nivel de fachada, con puerta enrejada diáfana, siempre que disponga de apertura automática a distancia, con apertura hacia el interior, y garantice la no interrupción del tránsito peatonal y rodado. La acera de acceso a los garajes será horizontal, para no dificultar el paso de los peatones por la vía pública.

(...)

4. Condiciones Generales de Servicios del automóvil

Redacción actual: Artículo 64. Estaciones de servicio

Se entiende por estación de servicio toda la instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

Además de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, cumplirán las presentes Ordenanzas que le fueran de aplicación, y las condiciones siguientes:

- a. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas en esta normativa.
- c. Cumplirán lo que la legislación sectorial les determine.
- d. La ubicación de las estaciones de servicio se establecerán siempre en parcela propia.

Justificación pormenorizada. Eliminar restricciones para la implantación de estaciones de servicio como la obligatoriedad de establecerse en “parcela propia”.

Redacción propuesta: Artículo 64. Estaciones de servicio

Se entiende por estación de servicio toda la instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

Además de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, cumplirán las presentes Ordenanzas que le fueran de aplicación, y las condiciones siguientes:

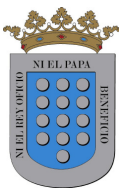
- a. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas en esta normativa.
- c. Cumplirán lo que la legislación sectorial les determine.

5. Condiciones generales de urbanización. Servicios urbanos. Red de suministro eléctrico.

Redacción actual: Artículo 163. Suministro de energía, tendido y acometidas

1. El tendido, tanto de electricidad como alumbrado público y teléfono, solo podrá ser aéreo en Suelos Rústicos. En las zonas urbana discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

(...)



Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 163. Suministro de energía, tendido y acometidas

1. El tendido, tanto de electricidad como alumbrado público podrá ser aéreo en Suelos Rústicos. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, salvo las excepciones que puntualmente puedan admitirse por los servicios municipales, atendiendo a las particularidades de cada caso como pueda ser la necesidad de alumbrado público en fachada. Respecto al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se estará a lo dispuesto en la normativa específica que lo regula.

(...)

6. Ordenanza R3, Nueva edificación en Casco Histórico

Redacción actual: Artículo 211. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes

usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda comunitaria , que puede ser uso exclusivo de Parcela.
2. El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano
3. El uso de oficinas en su categorías de oficina y despachos profesionales.
4. En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivo de parcela.
5. El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
6. Todos los usos de Equipamientos
7. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres.
8. Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 211. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes

usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda comunitaria , que puede ser uso exclusivo de Parcela.
2. El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano
3. El uso de oficinas en su categorías de oficina y despachos profesionales.
4. En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivo de parcela.
5. El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
6. Todos los usos de Equipamientos
7. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres.
8. Servicios urbanos.

7. Ordenanza R4, Residencial unifamiliar

Redacción actual: Artículo 224. Usos Compatibles

En los grados de ordenanza R-4 a “unifamiliar adosada “ y R-4 b “unifamiliar aislada” se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda comunitaria , que puede ser uso exclusivo de Parcela.



2. El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano
3. El uso de oficinas en su categorías de oficina y despachos profesionales.
4. Todos los usos de Equipamientos
5. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres
6. Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

En el grados de ordenanza R-4 c “unifamiliar mixta “se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda colectiva o comunitaria , que puede ser uso exclusivo de Parcela.
2. El uso comercial u oficinas..
3. En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda.
4. Talleres y almacenes. Con una superficie de hasta 200 m2; y con maquinaria de un máximo de 10kw potencia.
5. El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
6. Todos los usos de Equipamientos
7. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
8. Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 224. Usos Compatibles

En los grados de ordenanza R-4 a “unifamiliar adosada “y R-4 b “unifamiliar aislada” se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
2. El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano
3. El uso de oficinas en sus categorías de oficina y despachos profesionales.
4. Todos los usos de Equipamientos
5. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres
6. Servicios urbanos

En el grado de ordenanza R-4 c “unifamiliar mixta “se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

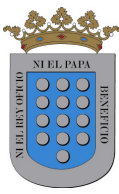
1. Vivienda colectiva o comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
2. El uso comercial u oficinas.
3. En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda.
4. Talleres y almacenes. Con una superficie de hasta 200 m2; y con maquinaria de un máximo de 10kw potencia.
5. El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
6. Todos los usos de Equipamientos
7. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
8. Servicios urbanos

8. Ordenanza R5, Manzana cerrada

Redacción actual: Artículo 232. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela; vivienda unifamiliar o



dependiente.

- 2- El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano.
- 3- El uso de oficinas en su categorías de oficina y despachos profesionales.
- 4- En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivo de parcela.
- 5- Los usos de talleres – almacenes con un máximo de 50% de la edificabilidad , y con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de hasta 10 kw potencia en planta baja.
- 6- El Uso de Garaje y Estacionamiento en Planta baja o sótano
- 7- Todos los usos de Equipamientos
- 8- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres y de Viario.
- 9- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 232. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela; vivienda unifamiliar o dependiente.
- 2- El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano.
- 3- El uso de oficinas en sus categorías de oficina y despachos profesionales.
- 4- En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivos de parcela.
- 5- Los usos de talleres – almacenes con un máximo de 50% de la edificabilidad, y con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de hasta 10 kw potencia en planta baja.
- 6- El Uso de Garaje y Estacionamiento en Planta baja o sótano
- 7- Todos los usos de Equipamientos
- 8- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres y de Viario.
- 9- Servicios urbanos

9. Ordenanza R6, Edificación en bloque

Redacción actual: Artículo 240. Usos Compatibles

Grado R-6 a

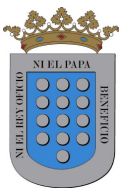
Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Talleres y almacenes con una superficie de hasta 200 m².
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 5- Todos los usos de Equipamientos
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
- 7- En Hostelería todos, y podrán ser uso exclusivo de parcela.
- 8- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Grado R-6 b

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivo de



parcela.

- 4- Talleres y almacenes. Con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de un máximo de 10 kw potencia.
- 5- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 6- Todos los usos de Equipamientos
- 7- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia., así como el de Viario
- 8- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Grado R-6 c

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Talleres y almacenes con una superficie de hasta 200 m².
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 5- Todos los usos de Equipamientos
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia , así como el de Viario.
- 7- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Grado R-6 d

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Talleres y almacenes con una superficie de hasta 200 m².
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 5- Todos los usos de Equipamientos
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia , así como el de Viario
- 7- En Hostelería todos, y podrán ser uso exclusivo de parcela.
- 8- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 240. Usos Compatibles

Grado R-6 a

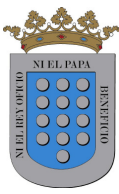
Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Talleres y almacenes con una superficie de hasta 200 m².
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 5- Todos los usos de Equipamientos
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
- 7- En Hostelería todos, y podrán ser uso exclusivo de parcela.
- 8- Servicios urbanos.

Grado R-6 b

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.



- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivos de parcela.
- 4- Talleres y almacenes. Con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de un máximo de 10 kw potencia.
- 5- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 6- Todos los usos de Equipamientos
- 7- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia., así como el de Viario
- 8- Servicios urbanos.

Grado R-6 c

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Talleres y almacenes con una superficie de hasta 200 m².
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 5- Todos los usos de Equipamientos
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia, así como el de Viario.
- 7- Servicios urbanos.

Grado R-6 d

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Talleres y almacenes con una superficie de hasta 200 m².
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 5- Todos los usos de Equipamientos
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia, así como el de Viario
- 7- En Hostelería todos, y podrán ser uso exclusivo de parcela.
- 8- Servicios urbanos.

10. Ordenanza R7, Urbana tradicional

Redacción actual: Artículo 248. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano.
- 3- El uso de oficinas en su categorías de oficina y despachos profesionales.
- 4- En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivo de parcela.
- 5- Los usos de talleres – almacenes con un máximo de 50% de la edificabilidad, y con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de hasta 10 kw potencia en planta baja.
- 6- El Uso de Garaje y Estacionamiento en Planta baja o sótano
- 7- Todos los usos de Equipamientos
- 8- El usos de Viario
- 9- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones



Redacción propuesta: Artículo 248. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano.
- 3- El uso de oficinas en sus categorías de oficina y despachos profesionales.
- 4- En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivos de parcela.
- 5- Los usos de talleres – almacenes con un máximo de 50% de la edificabilidad, y con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de hasta 10 kw potencia en planta baja.
- 6- El Uso de Garaje y Estacionamiento en Planta baja o sótano
- 7- Todos los usos de Equipamientos
- 8- El uso de Viario
- 9- Servicios urbanos.

11. Ordenanza R9, Vivienda rural (Gomeznarro y Rodilana)

Redacción actual: Artículo 260. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan.

En el ámbito de grado R9 a “Rural Residencial” los usos compatibles son los siguientes:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas en planta baja.
- 3- En Hostelería todos, y podrán ser uso exclusivo de parcela.
- 4- Talleres y almacenes en planta baja con una superficie de hasta 500 m².
- 5- Todos los usos de Equipamientos.
- 6- El Uso de Garaje y estacionamiento en superficie, planta baja o sótano.
- 7- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 8- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

En el ámbito de grado R9 b “ Rural Mixto” los usos compatibles son, además de los anteriores, los siguientes:

1. El uso industrial en circunstancias de pequeña y mediana industria.
2. Naves de uso agrícolas siempre y cuando cumplan las exigencias sectoriales y no tengan usos ganaderos incompatibles con el uso vivienda.

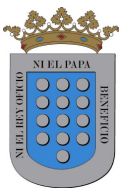
Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 260. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan.

En el ámbito de grado R9 a “Rural Residencial” los usos compatibles son los siguientes:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas en planta baja.
- 3- En Hostelería todos, y podrán ser uso exclusivo de parcela.
- 4- Talleres y almacenes en planta baja con una superficie de hasta 500 m².
- 5- Todos los usos de Equipamientos.
- 6- El Uso de Garaje y estacionamiento en superficie, planta baja o sótano.
- 7- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.



8- Servicios urbanos.

En el ámbito de grado R9 b “Rural Mixto” los usos compatibles son, además de los anteriores, los siguientes:

1. El uso industrial en circunstancias de pequeña y mediana industria.
2. Naves de uso agrícolas siempre y cuando cumplan las exigencias sectoriales y no tengan usos ganaderos incompatibles con el uso vivienda

12. Ordenanza EL2, Espacio Libre Privado

Redacción actual: Artículo 267. Usos Compatibles

El Uso de Garaje y estacionamiento en superficie, planta baja o sótano; debiendo dejarse, para este uso, un acceso desde vía pública de anchura libre mínima de 3 metros. En este supuesto se deberán cumplir las condiciones generales de garaje-estacionamiento reguladas en la sección 8ª del Capítulo II de esta normativa.

Se considera uso compatible el uso de Servicios urbanos ([excepto telecomunicaciones](#))

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 267. Usos Compatibles

El Uso de Garaje y estacionamiento en superficie, planta baja o sótano; debiendo dejarse, para este uso, un acceso desde vía pública de anchura libre mínima de 3 metros. En este supuesto se deberán cumplir las condiciones generales de garaje-estacionamiento reguladas en la sección 8ª del Capítulo II de esta normativa.

Se considera uso compatible el uso de Servicios urbanos.

13. Ordenanza I1 Industrial Mixta

Redacción actual: Artículo 284. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Talleres y almacenes en todas sus categorías
- 2- El uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías.
- 3- El uso Hostelería, Hostales, Pensiones y Fonda.
- 4- El Uso Vivienda exclusivamente en su categoría de vivienda dependiente (con un máximo de 90m²).
- 5- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.
- 6- El uso de Servicios del automóvil.
- 7- El uso de Industria en sus categorías de pequeña y mediana Industria.
- 8- Todos los usos de Equipamientos.
- 9- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 10- Paseo y Estancia
- 11- Servicios Urbanos

Justificación pormenorizada. Teniendo en cuenta que habitualmente esta ordenanza es de aplicación en parcelas donde ya existe una única nave o establecimiento, y que se observa una cierta similitud entre el uso predominante (talleres - almacenes) y el uso de servicios del automóvil (dentro del cual se englobaría, por ejemplo, un taller de reparación de automóviles), se pretende permitir que este uso compatible se pueda implantar al 100 % sin tener que respetar obligatoriamente un mínimo del 30 % para el uso predominante de talleres – almacenes, facilitando de esta manera la implantación de nuevas actividades en muchas naves existentes y evitando que caigan en desuso.

Redacción propuesta: Artículo 284. Usos compatibles



Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Talleres y almacenes en todas sus categorías
- 2- El uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías.
- 3- El uso Hostelería, Hostales, Pensiones y Fonda.
- 4- El Uso Vivienda exclusivamente en su categoría de vivienda dependiente (con un máximo de 90m²).
- 5- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.
- 6- El uso de Servicios del automóvil, **pudiendo ser exclusivo en parcela.**
- 7- El uso de Industria en sus categorías de pequeña y mediana Industria.
- 8- Todos los usos de Equipamientos.
- 9- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 10- Paseo y Estancia
- 11- Servicios Urbanos

14. Ordenanza I2 Industrial Urbana

Redacción actual: Artículo 294. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Se admiten uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías.
- 2- El uso Hostelería, Hostales, Pensiones y Fonda.
- 3- Se admite el uso de Talleres y almacenes, en todas sus categorías.
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.
- 5- El uso de Servicios del automóvil
- 6- Todos los usos de Equipamientos pudiendo ser exclusivo en parcela.
- 7- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
- 8- Paseo y Estancia
- 9- Servicios Urbanos

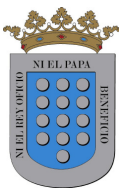
Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial, Oficinas y Talleres – Almacenes, en lugar del Industrial. **En cualquier caso la suma de Industrial y Almacén, supondrá como mínimo el 70%.**

Justificación pormenorizada. Teniendo en cuenta que habitualmente esta ordenanza es de aplicación en parcelas donde ya existe una única nave o establecimiento, y que se observa una cierta similitud entre el uso predominante (pequeña y mediana industria) y el uso de servicios del automóvil (dentro del cual se englobaría, por ejemplo, un taller de reparación de automóviles), se pretende permitir que este uso compatible se pueda implantar al 100 % sin tener que respetar obligatoriamente un mínimo del 40 % para el uso predominante de pequeña y mediana industria, facilitando de esta manera la implantación de nuevas actividades en muchas naves existentes y evitando que caigan en desuso. Asimismo se elimina la restricción adicional impuesta de que la suma de Industrial y Almacén, suponga como mínimo el 70%, ya que dificulta en gran medida la implantación de los usos compatibles.

Redacción propuesta: Artículo 294. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Se admiten uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías.
- 2- El uso Hostelería, Hostales, Pensiones y Fonda.
- 3- Se admite el uso de Talleres y almacenes, en todas sus categorías.
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.
- 5- El uso de Servicios del automóvil **pudiendo ser exclusivo en parcela.**
- 6- Todos los usos de Equipamientos pudiendo ser exclusivo en parcela.



- 7- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
 - 8- Paseo y Estancia
 - 9- Servicios Urbanos
- Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial, Oficinas y Talleres – Almacenes, en lugar del Industrial.

15. Ordenanza I3 Industria General

Redacción actual: Artículo 305. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Industria en sus categorías de pequeña y mediana Industria.
- 2- Uso Vivienda exclusivamente en su categoría de dependiente y con un máximo de 90m2
- 3- Se admiten uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías.
- 4- El uso Hostelería, Hostales, Pensiones y Fonda.
- 5- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.
- 6- [El Uso de Estación de Servicio en parcela propia](#)
- 7- Todos los usos de Equipamientos pudiendo ser exclusivo en parcela.
- 8- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 9- Servicios Urbanos

[Con las siguientes condiciones:](#)

[La suma de Industrial y Almacén, supondrá como mínimo el 80%.](#)

Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial – Oficinas y Talleres – Almacenes, en lugar del Industrial.

Justificación pormenorizada. Teniendo en cuenta que habitualmente esta ordenanza es de aplicación en parcelas donde ya existe una única nave o establecimiento, y que se observa una cierta similitud entre el uso predominante (industrial general) y el uso de servicios del automóvil (dentro del cual se englobaría, por ejemplo, un taller de reparación de automóviles), se pretende introducir este uso como compatible y que se pueda implantar al 100 % sin tener que respetar obligatoriamente un mínimo del 50 % para el uso predominante de industria general, facilitando de esta manera la implantación de nuevas actividades en muchas naves existentes y evitando que caigan en desuso. No parece razonable que en una ordenanza industrial se impida el establecimiento de un taller de reparación de automóviles. Asimismo se elimina la restricción adicional impuesta de que la suma de Industrial y Almacén, suponga como mínimo el 80%, ya que dificulta en gran medida la implantación de los usos compatibles.

Redacción propuesta: Artículo 305. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Industria en sus categorías de pequeña y mediana Industria.
- 2- Uso Vivienda exclusivamente en su categoría de dependiente y con un máximo de 90m2
- 3- Se admiten uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías.
- 4- El uso Hostelería, Hostales, Pensiones y Fonda.
- 5- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.
- 6- [El uso de Servicios del automóvil pudiendo ser exclusivo en parcela.](#)
- 7- Todos los usos de Equipamientos pudiendo ser exclusivo en parcela.
- 8- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 9- Servicios Urbanos

Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial – Oficinas y Talleres – Almacenes, en lugar del Industrial.



16. Ordenanza I4 Industria General

Redacción actual: Artículo 315. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Todos los usos Industriales, incluso Industria Autónoma (60% mínimo)
- 2- Uso de Vivienda exclusivamente en su categoría dependiente con una superficie máxima de 90 m².
- 3- Todos los usos Comercial – Oficinas
- 4- Todos los usos de Talleres y almacenes
- 5- El usos de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías
- 6- **El Uso de Estación de Servicio en parcela propia**
- 7- El uso Dotacional en todas sus categorías
- 8- Todos los usos de Equipamientos
- 9- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.

La suma de Industrial y Almacén, supondrá como mínimo el 80%

Justificación pormenorizada. Teniendo en cuenta que se observa una cierta similitud entre el uso predominante (industrial autónoma) y el uso de servicios del automóvil (dentro del cual se englobaría, por ejemplo, un taller de reparación de automóviles), se pretende introducir este uso como compatible, facilitando de esta manera la implantación de nuevas actividades. No parece razonable que en una ordenanza industrial se impida el establecimiento de un taller de reparación de automóviles. Asimismo se elimina la restricción adicional impuesta de que la suma de Industrial y Almacén, suponga como mínimo el 80%, ya que dificulta en gran medida la implantación de los usos compatibles.

Redacción propuesta: Artículo 315. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

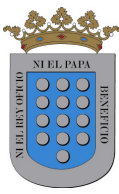
- 1- Todos los usos Industriales, incluso Industria Autónoma (60% mínimo)
- 2- Uso de Vivienda exclusivamente en su categoría dependiente con una superficie máxima de 90 m².
- 3- Todos los usos Comercial – Oficinas
- 4- Todos los usos de Talleres y almacenes
- 5- El usos de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías
- 6- **El uso de Servicios del automóvil**
- 7- El uso Dotacional en todas sus categorías
- 8- Todos los usos de Equipamientos
- 9- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.

17. Ordenanza I5 Industria Polígono

Redacción actual: Artículo 320. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Industrial en pequeña y mediana Industria, como mínimo un 40%.
- 2- Se admiten uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías y puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Se admite el Uso de Talleres y almacenes, en todas sus categorías.
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías.
- 5- Todos los usos de Equipamientos pudiendo ser exclusivo en parcela.
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de



Parques y Jardines, Paseo y Estancia
7- Servicios Urbanos

Justificación pormenorizada. Teniendo en cuenta que habitualmente esta ordenanza es de aplicación en parcelas donde ya existe una única nave o establecimiento, y que se observa una cierta similitud entre el uso predominante (pequeña y mediana industria e industrial general) y el uso de servicios del automóvil (dentro del cual se englobaría, por ejemplo, un taller de reparación de automóviles), se pretende introducir este uso como compatible y que se pueda implantar al 100 % sin tener que respetar obligatoriamente un mínimo para el uso predominante, facilitando de esta manera la implantación de nuevas actividades en muchas naves existentes y evitando que caigan en desuso. No parece razonable que en una ordenanza industrial se impida el establecimiento de un taller de reparación de automóviles.

Redacción propuesta: Artículo 320. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Industrial en pequeña y mediana Industria, como mínimo un 40%.
- 2- Se admiten uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías y puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Se admite el Uso de Talleres y almacenes, en todas sus categorías.
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías.
- 5- Todos los usos de Equipamientos pudiendo ser exclusivo en parcela.
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
- 7- Servicios Urbanos
- 8- El uso de Servicios del automóvil pudiendo ser exclusivo en parcela

18. Ordenanzas I5a, I5b, I5c Industria Polígono

Redacción actual: Artículo 321. Usos en el polígono Francisco Lobato

Sobre las parcelas pertenecientes al Polígono Industrial Francisco Lobato, se establecen 3 categorías grafiadas en los planos como I5a, I5b e I5c.

• I5a.

Está formado por el uso básico industrial, orientado a la pequeña y mediana empresa, talleres...etc., admitiendo con condiciones los siguientes usos básicos:

- Uso predominante Industrial, pequeña y mediana industria. (40%)

-Usos permitidos:

1. Vivienda dependiente.
 2. Hostelería. Todos max. 90% comercio.
 3. Talleres-almacén. PB+1 500m2.
 4. Garaje-estacionamiento.
 5. El uso Dotacional en todas sus categorías pudiendo ser exclusivo en parcela.
 6. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial-Oficinas y Talleres-Almacén, en lugar del Industrial.

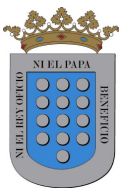
• I5b.

Está formado por el uso básico industrial, orientado a la industria en general, admitiendo con condiciones los siguientes usos básicos:

- Uso predominante Industrial, pequeña y mediana industria. (50% mínimo)

- Usos permitidos:

1. Vivienda dependiente.
2. Comercio-oficinas.
3. Talleres-almacén.
4. Garaje-estacionamiento.



5. El uso Dotacional en todas sus categorías pudiendo ser exclusivo en parcela.
6. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial-Oficinas y Talleres-Almacén, en lugar del industrial.

• I5c.

Está formado por el uso básico dominante talleres almacenes, admitiendo con condiciones los siguientes usos básicos:

- Uso predominante Talleres-almacén. (50% mínimo)

- Usos permitidos:

1. Vivienda dependiente.

2. Comercio-oficinas.

3. Garaje-estacionamiento.

4. Industria.

5. El uso Dotacional en todas sus categorías pudiendo ser exclusivo en parcela.

6. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.

Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial-Oficinas, en lugar de talleres-almacén.

Justificación pormenorizada. Previamente conviene aclarar que la modificación segunda del PGOU, para evitar la remisión que se hacía desde el artículo 321 del PGOU al Plan Parcial Francisco Lobato, incorporó tres grados dentro de la ordenanza I5, denominadas I5a, I5b e I5c, que recogían las Ordenanzas del Plan Parcial, Industrial Urbana (IU), Industria General (IG) y Talleres-Almacenes (TA) respectivamente. Sin embargo los usos básicos predominantes y compatibles de estas tres ordenanzas deben entenderse según sus definiciones establecidas en el citado Plan Parcial y no en el PGOU. De tal manera que un taller de reparación de automóviles, se encuentra incluido en el uso básico garaje-estacionamiento según su definición en el artículo 31 del Plan Parcial Francisco Lobato, (y sin embargo estaría incluido en el uso básico servicios del automóvil según las definiciones del PGOU).

Teniendo en cuenta lo anterior, y que habitualmente estas ordenanzas son de aplicación en parcelas donde ya existe una única nave o establecimiento, y que se observa una cierta similitud entre los usos predominantes (industriales o de talleres almacenes según las definiciones del Plan Parcial Francisco Lobato) y el uso garaje-estacionamiento (dentro del cual se englobaría, por ejemplo, un taller de reparación de automóviles según su definición en el artículo 31 del Plan Parcial Francisco Lobato), se pretende permitir que este uso compatible se pueda implantar al 100 % sin tener que respetar obligatoriamente un mínimo para los usos predominantes, facilitando de esta manera la implantación de nuevas actividades en muchas naves existentes y evitando que caigan en desuso.

Redacción propuesta: Artículo 321. Usos en el polígono Francisco Lobato

Sobre las parcelas pertenecientes al Polígono Industrial Francisco Lobato, se establecen 3 categorías grafiadas en los planos como I5a, I5b e I5c.

• I5a.

Está formado por el uso básico industrial, orientado a la pequeña y mediana empresa, talleres...etc., admitiendo con condiciones los siguientes usos básicos:

- Uso predominante Industrial, pequeña y mediana industria. (40%)

-Usos permitidos:

1. Vivienda dependiente.

2. Hostelería. Todos max. 90% comercio.

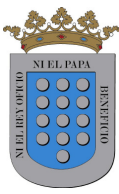
3. Talleres-almacén. PB+1 500m2.

4. Garaje-estacionamiento, según la definición del uso básico establecida en el artículo 31 del Plan Parcial Francisco Lobato, pudiendo ser exclusivo en parcela.

5. El uso Dotacional en todas sus categorías pudiendo ser exclusivo en parcela.

6. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.

Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial-Oficinas y Talleres-Almacén, en



lugar del Industrial.

• I5b.

Está formado por el uso básico industrial, orientado a la industria en general, admitiendo con condiciones los siguientes usos básicos:

- Uso predominante Industrial, pequeña y mediana industria. (50% mínimo)

- Usos permitidos:

1. Vivienda dependiente.

2. Comercio-oficinas.

3. Talleres-almacén.

4. Garaje-estacionamiento **según la definición del uso básico establecida en el artículo 31 del Plan Parcial Francisco Lobato, pudiendo ser exclusivo en parcela.**

5. El uso Dotacional en todas sus categorías pudiendo ser exclusivo en parcela.

6. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.

Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial-Oficinas y Talleres-Almacén, en lugar del industrial.

• I5c.

Está formado por el uso básico dominante talleres almacenes, admitiendo con condiciones los siguientes usos básicos:

- Uso predominante Talleres-almacén. (50% mínimo)

- Usos permitidos:

1. Vivienda dependiente.

2. Comercio-oficinas.

3. Garaje-estacionamiento **según la definición del uso básico establecida en el artículo 31 del Plan Parcial Francisco Lobato, pudiendo ser exclusivo en parcela.**

4. Industria.

5. El uso Dotacional en todas sus categorías pudiendo ser exclusivo en parcela.

6. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.

Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial-Oficinas, en lugar de talleres-almacén.

19. Ordenanza T1 Terciario (*Artículo ya afectado por el texto de la modificación aprobada inicialmente. Ahora se tiene en cuenta el cambio introducido por la 5ª modificación del PGOU, no incluido por error en el documento aprobado inicialmente*).

Redacción actual: Artículo 328. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1- El uso de Talleres y almacenes en todas sus categorías

2- Uso Vivienda, en sus categorías colectiva o dependiente, que puede llegar al 50% de la edificabilidad.

3- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.

4- El uso de Industria en sus categorías de pequeña y mediana Industria, excepto en aquellos sectores donde su uso predominante sea el residencial.

5- Todos los usos de Equipamientos.

6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.

7- Paseo y Estancia.

8- Estación de Servicio en parcela propia

9- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Justificación pormenorizada. Las estaciones de servicio están incluidas dentro del uso básico servicios del automóvil, según las definiciones del PGOU. Por tanto, se propone incluir como uso compatible el uso básico de servicios del automóvil (que también incluiría, por ejemplo, un taller de reparación de vehículos), en lugar de limitarse sólo a las estaciones de servicio. Asimismo, se propone



Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Teléf. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

eliminar restricciones para la implantación de estaciones de servicio como la obligatoriedad de establecerse en “parcela propia”.

Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 328. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Talleres y almacenes en todas sus categorías
- 2- Uso Vivienda, en sus categorías colectiva o dependiente, que puede llegar al 50% de la edificabilidad.
- 3- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías.
- 4- El uso de Industria en sus categorías de pequeña y mediana Industria, excepto en aquellos sectores donde su uso predominante sea el residencial.
- 5- Todos los usos de Equipamientos.
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 7- Paseo y Estancia.
- 8- El uso de Servicios del automóvil
- 9- Servicios urbanos.

20. Ordenanza EQ1, Equipamiento público

Redacción actual: Artículo 335. Usos compatibles

Se consideran como compatibles todos los equipamientos:

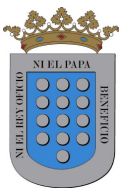
- 1- Equipamientos educativos, como colegios, guarderías...
- 2- Equipamientos culturales como bibliotecas, museos, salas de exposiciones...
- 3- Equipamientos religiosos, como iglesias, sinagogas, mezquitas...
- 4- Equipamientos sanitario asistenciales, como hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, ambulatorios...
- 5- Equipamientos deportivos, como polideportivos, pistas de deporte...
- 6- Equipamientos de espectáculos, como cines, teatros...
- 7- Otros servicios de equipamientos, como oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados de abastos, centros de comunicaciones, etc.
- 8- Sólo se permite el uso vivienda en su categoría de vivienda dependiente o en su categoría de vivienda comunitaria.
- 9- Servicios urbanos ([excepto telecomunicaciones](#))

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 335. Usos Compatibles

Se consideran como compatibles todos los equipamientos:

- 1- Equipamientos educativos, como colegios, guarderías...
- 2- Equipamientos culturales como bibliotecas, museos, salas de exposiciones...
- 3- Equipamientos religiosos, como iglesias, sinagogas, mezquitas...
- 4- Equipamientos sanitario asistenciales, como hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, ambulatorios...
- 5- Equipamientos deportivos, como polideportivos, pistas de deporte...
- 6- Equipamientos de espectáculos, como cines, teatros...
- 7- Otros servicios de equipamientos, como oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados de abastos, centros de comunicaciones, etc.
- 8- Sólo se permite el uso vivienda en su categoría de vivienda dependiente o en su categoría de vivienda comunitaria.



9- Servicios urbanos.

21. Ordenanza EQ2, Equipamiento privado

Redacción actual: Artículo 342. Usos compatibles

Los usos compatibles son los siguientes:

- 1- Equipamientos educativos, como colegios, guarderías...
- 2- Equipamientos culturales como bibliotecas, museos, salas de exposiciones...
- 3- Equipamientos religiosos, como iglesias, sinagogas, mezquitas...
- 4- Equipamientos sanitario asistenciales, como hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, ambulatorios...
- 5- Equipamientos deportivos, como polideportivos, pistas de deporte, y otros análogos..
- 6- Equipamientos de espectáculos, como cines, teatros.
- 7- Equipamientos comerciales, de acuerdo con la legislación sectorial.
- 8- Otros servicios de equipamientos, como oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados de abastos, centros de comunicaciones...
- 9- Sólo se permite el uso vivienda en su categoría dependiente o en el caso de su acepción como comunitario ligado a la prestación de servicios.
- 10- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

En los casos en los que las parcelas con uso equipamientos derive de una plan parcial o instrumento de planeamiento asumido , se deberán aceptar los usos específicos que contuviera la calificación urbanística derivada de ese instrumento de ordenación detallada. La regulación de cambio de uso está regulada en el artículo 68 de esta normativa.

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 342. Usos Compatibles

Los usos compatibles son los siguientes:

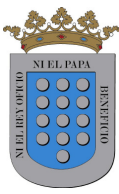
- 1- Equipamientos educativos, como colegios, guarderías...
- 2- Equipamientos culturales como bibliotecas, museos, salas de exposiciones...
- 3- Equipamientos religiosos, como iglesias, sinagogas, mezquitas...
- 4- Equipamientos sanitario asistenciales, como hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, ambulatorios...
- 5- Equipamientos deportivos, como polideportivos, pistas de deporte, y otros análogos.
- 6- Equipamientos de espectáculos, como cines, teatros.
- 7- Equipamientos comerciales, de acuerdo con la legislación sectorial.
- 8- Otros servicios de equipamientos, como oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados de abastos, centros de comunicaciones...
- 9- Sólo se permite el uso vivienda en su categoría dependiente o en el caso de su acepción como comunitario ligado a la prestación de servicios.
- 10- Servicios urbanos.

En los casos en los que las parcelas con uso equipamientos derive de una plan parcial o instrumento de planeamiento asumido, se deberán aceptar los usos específicos que contuviera la calificación urbanística derivada de ese instrumento de ordenación detallada. La regulación de cambio de uso está regulada en el artículo 68 de esta normativa.

22. Ordenanza VI, Vías públicas

Redacción actual: Artículo 350. Usos compatibles

- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.
- Estaciones de servicio en régimen de autorización.
- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones



se permite el uso de Parque y Jardines.

- Paseo y Estancia.
- Infraestructuras.
- Servicios urbanos (excepto telecomunicaciones)

Justificación pormenorizada. Adaptación del PGOU a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

Redacción propuesta: Artículo 350. Usos Compatibles

- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías.
- Estaciones de servicio en régimen de autorización.
- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parque y Jardines.
- Paseo y Estancia.
- Infraestructuras.
- Servicios urbanos.

23. Licencia de obra mayor

Redacción actual: Artículo 434. Licencia de obra mayor

1. La solicitud de obra mayor se realizará en todo caso por escrito y se acompañará lo siguiente:

a) Documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente y visada por su Colegio Profesional, presentándose, al menos, dos ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno, alzado conjunto de la edificación propuesta con la adyacente, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., junto con la inclusión de fotografías del estado actual de la parcela y entorno, así como justificación del cumplimiento de este Plan.

b) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.

(...)

Justificación pormenorizada. Eliminar del PGOU, las referencias al visado de documentos, ya que los trabajos profesionales para los cuales es únicamente obligatorio obtener el visado colegial están regulados en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Redacción propuesta: Artículo 434. Licencia de obra mayor

1. La solicitud de obra mayor se realizará en todo caso por escrito y se acompañará lo siguiente:

a) Documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente, presentándose, al menos, dos ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno, alzado conjunto de la edificación propuesta con la adyacente, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., junto con la inclusión de fotografías del estado actual de la parcela y entorno, así como justificación del cumplimiento de este Plan.

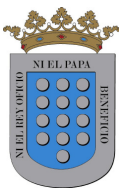
b) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.

(...)

24. Declaración responsable

Redacción actual: Artículo 434 bis. Declaración responsable.

1. El régimen, procedimiento, documentación y efectos de la declaración responsable de uso del suelo se sujetará a lo establecido en la LUCYL, y en las disposiciones de desarrollo que se dicten a su amparo.



2. Para el caso de obras menores, en determinados supuestos y atendiendo a la naturaleza de la obra, el Ayuntamiento podrá, de forma razonada, requerir la presentación de la documentación complementaria que sea precisa para la definición de dicha obra. En todo caso para intervenciones constructivas en elementos de fachada o espacio público y en la colocación de toda clase de andamios de más de 2 metros de altura será necesaria la dirección facultativa y el Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, según su propia legislación.

Justificación pormenorizada. Eliminar del PGOU, casos en los que pueda resultar desproporcionado la exigencia adicional a lo dispuesto en la normativa estatal, de presentación de dirección facultativa y Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, para determinadas intervenciones de escasa duración, entidad o riesgo.

Redacción propuesta: Artículo 434 bis. Declaración responsable.

1. El régimen, procedimiento, documentación y efectos de la declaración responsable de uso del suelo se sujetará a lo establecido en la LUCYL, y en las disposiciones de desarrollo que se dicten a su amparo.

2. Para el caso de obras menores, en determinados supuestos y atendiendo a la naturaleza de la obra, el Ayuntamiento podrá, de forma razonada, requerir la presentación de la documentación complementaria que sea precisa para la definición de dicha obra.

3. En todo caso, para intervenciones constructivas en las que sea preciso trabajar a más de dos metros de altura, será necesaria la dirección facultativa y estudio o estudio básico de seguridad y salud. No obstante, lo anterior no será de aplicación, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa en materia de seguridad y salud que sea de aplicación:

a) Para cualquier trabajo que no requiera la elaboración de un proyecto, en viviendas unifamiliares de planta baja, u otras edificaciones de planta baja con altura máxima de cornisa de 4 m.

b) En aquellos casos en los que la duración máxima de la intervención sea de 1 jornada y se vayan a emplear medios auxiliares mecánicos de elevación para los operarios, aptos para su uso según reglamentación específica y siguiendo los requisitos de uso indicados por el fabricante y normativa vigente en materia de seguridad y salud de los trabajadores.”

Justificación de la modificación a introducir:

- No se estima la alegación presentada en el sentido de no aceptar la redacción según el texto propuesto en la misma. No obstante, ante posibles confusiones a las que pudiera dar lugar, se opta por dar nueva redacción a la propuesta de modificación.
- Conviene aclarar que la propuesta de esta modificación del PGOU no contradice la legislación existente relativa a seguridad y de salud en las obras de construcción, ni las disposiciones existentes relativas a la dirección facultativa de determinadas obras.
- No se eliminan del PGOU exigencias ya reguladas por otra normativa específica, sino que la modificación se está refiriendo únicamente a la presentación ante el Ayuntamiento de determinada documentación.
- En este artículo no se tratan los casos de más complejidad o riesgo (cuya exigencia de dirección facultativa o estudio o estudio básico de seguridad y salud ya están regulados por su propia normativa), sino que, a mayores de lo previsto en la legislación estatal, el PGOU exige la presentación de esta documentación ante el Ayuntamiento para otras situaciones (adicionales a las anteriores) que presentan menor complejidad o riesgo.
- La actual redacción del PGOU, exige, en todo caso para intervenciones constructivas en elementos de fachada o espacio público y en la colocación de toda clase de andamios de más de 2 metros de altura la dirección facultativa y el Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, sin perjuicio de la facultad que tiene el Ayuntamiento de que en determinados supuestos, en base al apartado 2º de este artículo,



Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Teléf. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

y atendiendo a la naturaleza de la obra, pueda, de forma razonada, requerir la presentación de la documentación complementaria que sea precisa para la definición de dicha obra.

- El texto propuesto en la alegación implicaría que en todo caso se presentará ante el Ayuntamiento para todo tipo de actuaciones constructivas una evaluación de riesgos u otra documentación, lo que supondría una exigencia mayor a la establecida en el vigente PGOU, ya que no haría ningún tipo de diferenciación entre actuaciones menores, con muy bajos riesgos laborales y baja complejidad, (para los que la redacción vigente del PGOU no exige la presentación de dirección facultativa ni estudio o estudio básico de seguridad y salud) y los que no lo son tanto. Asimismo, el hecho de que ante el Ayuntamiento no tenga que presentarse la citada evaluación de riesgos, no significa que ésta no deba existir conforme a la normativa que lo regule y cuyo control corresponderá a la administración competente.
- La modificación únicamente trata de establecer dos excepciones muy concretas a la exigencia ya establecida únicamente en el vigente PGOU (adicional a lo regulado en la normativa sectorial que lo regula), de presentación de dirección facultativa y estudio o estudio básico de seguridad, para casos en los que el riesgo de accidentes o el tipo de accidentes que se puede sufrir en esas obras y la complejidad de las mismas es muy bajo, y para los que la exigencia de esta documentación tendente a garantizar la seguridad pueda resultar desproporcionada. El hecho de no tener que presentar esta documentación ante el Ayuntamiento para estos casos exceptuados, no significa que no se deban cumplir las obligaciones en materia de seguridad y riesgos laborales reguladas en su propia normativa, como pueda ser la existencia de una evaluación de riesgos.

Redacción propuesta finalmente: Artículo 434 bis. Declaración responsable.

1. El régimen, procedimiento, documentación y efectos de la declaración responsable de uso del suelo se sujetará a lo establecido en la LUCYL, y en las disposiciones de desarrollo que se dicten a su amparo.

2. Para el caso de obras menores, en determinados supuestos y atendiendo a la naturaleza de la obra, el Ayuntamiento podrá, de forma razonada, requerir la presentación de la documentación complementaria que sea precisa para la definición de dicha obra.

3. En todo caso, para intervenciones constructivas en las que sea preciso trabajar a más de dos metros de altura, será necesario presentar ante el Ayuntamiento el nombramiento de dirección facultativa y un estudio o estudio básico de seguridad y salud. No obstante podrá no requerirse su presentación, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa en materia de seguridad y salud que sea de aplicación en cada caso, en los siguientes supuestos:

a) Para cualquier trabajo que no requiera la elaboración de un proyecto, en viviendas unifamiliares de planta baja, u otras edificaciones de planta baja con altura máxima de cornisa de 4 m.

b) En aquellos casos en los que la duración máxima de la intervención sea de 1 jornada y se vayan a emplear medios auxiliares mecánicos de elevación para los operarios, aptos para su uso según reglamentación específica y siguiendo los requisitos de uso indicados por el fabricante y normativa vigente en materia de seguridad y salud de los trabajadores.

25. Licencia de obra de edificación

Redacción actual: Artículo 436. Licencia de obra de edificación

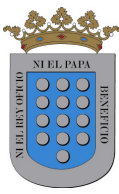
(...)

4. Para la solicitud de licencia de obras de edificación se presentarán los siguientes documentos:

a) Instancia de solicitud de licencia.

b) Estudio de Calendario de las Obras y programa de finalización del mismo, con indicación de plazos de cimentación, levantamiento de estructura, cierre de cubrición y fabricas, que permita la inspección técnica municipal de las obras.

c) Memoria de cumplimiento de las condiciones exigidas por el presente Plan, incluidas, en su caso, las exigencias en el apartado anterior.



- d) Proyecto técnico de obras, firmado por técnico competente **visado por el Colegio Profesional correspondiente**, y redactado con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas. Es exigible el proyecto de ejecución, sin el que no se podrá admitir el comienzo de las obras.
 - e) Presentación de aval de garantía, estimado por los Servicios Técnicos, por los destrozos que durante la obra se pueden ocasionar en acera y calzada, en el plazo que se determine en Licencia.
 - f) Durante las obras de edificación, se presentará la comunicación por escrito del final de las respectivas fases de obras.
5. Los proyectos técnicos que se presenten –en su caso-, deberán cumplir lo dispuesto en las legislaciones sectoriales de aplicación, en concreto en lo relativo a control de calidad, seguridad y salud y Telecomunicaciones y accesibilidad.

Justificación pormenorizada. Eliminar del PGOU, las referencias al visado de documentos, ya que los trabajos profesionales para los cuales es únicamente obligatorio obtener el visado colegial están regulados en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Redacción propuesta: Artículo 436. Licencia de obra de edificación

(...)

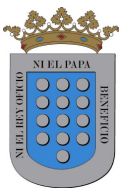
4. Para la solicitud de licencia de obras de edificación se presentarán los siguientes documentos:
- a) Instancia de solicitud de licencia.
 - b) Estudio de Calendario de las Obras y programa de finalización del mismo, con indicación de plazos de cimentación, levantamiento de estructura, cierre de cubrición y fabricas, que permita la inspección técnica municipal de las obras.
 - c) Memoria de cumplimiento de las condiciones exigidas por el presente Plan, incluidas, en su caso, las exigencias en el apartado anterior.
 - d) Proyecto técnico de obras, firmado por técnico competente y redactado con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas. Es exigible el proyecto de ejecución, sin el que no se podrá admitir el comienzo de las obras.
 - e) Presentación de aval de garantía, estimado por los Servicios Técnicos, por los destrozos que durante la obra se pueden ocasionar en acera y calzada, en el plazo que se determine en Licencia.
 - f) Durante las obras de edificación, se presentará la comunicación por escrito del final de las respectivas fases de obras.
5. Los proyectos técnicos que se presenten –en su caso-, deberán cumplir lo dispuesto en las legislaciones sectoriales de aplicación, en concreto en lo relativo a control de calidad, seguridad y salud y Telecomunicaciones y accesibilidad.

26. Licencia de instalación de grúa-torre

Redacción actual: Artículo 439. Documentación necesaria para solicitar licencia de instalación de grúa-torre

Para la instalación de una Grua-torre es necesario solicitar licencia específica .la solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Justificantes de pago de Tasa municipal e I.C.I.O.
- b) Seguro de responsabilidad civil de la constructora y recibo de pago de este año.
- c) Seguro de maquinaria de la constructora y recibo de pago de este año.
- d) Proyecto **visado** de instalación de grúa torre que incluya al menos:
- e) Estudio básico de Seguridad y Salud
- f) Planos
- g) Presupuesto
- h) Memoria (características técnicas grúa, cálculo hormigón)
- i) Características terreno o estudio geotécnico.
- j) Certificado de empresa instaladora, emitido por órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León
- k) Certificado de empresa mantenedora, emitido por órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León



- l) Dirección técnica **visada** de control de funcionamiento y seguridad de la grúa mientras permanezca en la obra.
- m) Fotocopia de la licencia de obra del edificio.
- n) Informe favorable de la Policía municipal en relación a la circulación viaria y peatonal, en su caso.
- o) Copia de la presentación ante el órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León, del proyecto previo al montaje.
- p) Copia de la presentación ante el órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León, de la puesta en marcha.

Justificación pormenorizada. Eliminar del PGOU, las referencias al visado de documentos, ya que los trabajos profesionales para los cuales es únicamente obligatorio obtener el visado colegial están regulados en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Redacción propuesta: Artículo 439. Documentación necesaria para solicitar licencia de instalación de grúa-torre

Para la instalación de una Grua-torre es necesario solicitar licencia específica .la solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Justificantes de pago de Tasa municipal e I.C.I.O.
- b) Seguro de responsabilidad civil de la constructora y recibo de pago de este año.
- c) Seguro de maquinaria de la constructora y recibo de pago de este año.
- d) Proyecto de instalación de grúa torre que incluya al menos:
- e) Estudio básico de Seguridad y Salud
- f) Planos
- g) Presupuesto
- h) Memoria (características técnicas grúa, cálculo hormigón)
- i) Características terreno o estudio geotécnico.
- j) Certificado de empresa instaladora, emitido por órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León
- k) Certificado de empresa mantenedora, emitido por órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León
- l) Dirección técnica de control de funcionamiento y seguridad de la grúa mientras permanezca en la obra.
- m) Fotocopia de la licencia de obra del edificio.
- n) Informe favorable de la Policía municipal en relación a la circulación viaria y peatonal, en su caso.
- o) Copia de la presentación ante el órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León, del proyecto previo al montaje.
- p) Copia de la presentación ante el órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León, de la puesta en marcha.

27. Licencia de primera ocupación

Redacción actual: Artículo 443. Licencia de primera ocupación

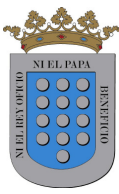
1. Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado final de obra y valoración final de la misma **visados**, suscritos por la dirección facultativa.

(...)

5. La documentación necesaria para solicitar la licencia de primera ocupación es la siguiente:

1. Para la obtención de la licencia de primera ocupación, en las obras de nueva edificación, rehabilitación integral y reconstrucción una vez que se encuentre terminada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia se presentará en el registro general del ayuntamiento la siguiente documentación:

- a) Solicitud firmada por el promotor o, en su defecto, por el titular, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de la edificación concedida.
- b) Certificado final de obra **visado por el colegio/s oficial que corresponda.**



1. En el certificado final de la obra, el director de la ejecución de la obra certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativamente y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.
2. El director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.
3. Al certificado final de obra se le unirán como anejos los siguientes documentos:
 - a. Descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciéndose constar su compatibilidad con las condiciones de licencia;
 - b. Relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y resultados.
 - c) Presupuesto final de obra **visado por el colegio/s oficial que corresponda.**
 - d) Boletín de instalación, y en su caso, certificado final de obra de la ICT sellados por la jefatura provincial de Inspección de Telecomunicaciones.
 - e) Copia de resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por la expedición de la licencia de primera ocupación.
 - f) Documentación en la que se reflejen, en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras. Esta documentación adoptará a la forma de proyecto Final de obra, refundiendo en el mismo, el Proyecto Básico que obtuvo licencia y las modificaciones aprobadas en el mismo durante el transcurso de las obras.
 - g) Copia de alta en la tasa por recogida de basuras sellada por la oficina de gestión tributaria.
 - h) Copia del impreso de declaración catastral presentado en el Catastro Inmobiliario.

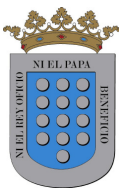
Justificación pormenorizada. Eliminar del PGOU, las referencias al visado de documentos, ya que los trabajos profesionales para los cuales es únicamente obligatorio obtener el visado colegial están regulados en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Redacción propuesta: Artículo 443. Licencia de primera ocupación

1. Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado final de obra y valoración final de la misma, suscritos por la dirección facultativa.

(...)

5. La documentación necesaria para solicitar la licencia de primera ocupación es la siguiente:
 1. Para la obtención de la licencia de primera ocupación, en las obras de nueva edificación, rehabilitación integral y reconstrucción una vez que se encuentre terminada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia se presentará en el registro general del ayuntamiento la siguiente documentación:
 - a) Solicitud firmada por el promotor o, en su defecto, por el titular, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de la edificación concedida.
 - b) Certificado final de obra.
 1. En el certificado final de la obra, el director de la ejecución de la obra certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativamente y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.
 2. El director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.
 3. Al certificado final de obra se le unirán como anejos los siguientes documentos:
 - a. Descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciéndose constar su compatibilidad con las condiciones de licencia;
 - b. Relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y resultados.
 - c) Presupuesto final de obra.
 - d) Boletín de instalación, y en su caso, certificado final de obra de la ICT sellados por la



jefatura provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

e) Copia de resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por la expedición de la licencia de primera ocupación.

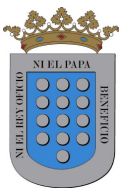
f) Documentación en la que se reflejen, en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras. Esta documentación adoptará a la forma de proyecto Final de obra, refundiendo en el mismo, el Proyecto Básico que obtuvo licencia y las modificaciones aprobadas en el mismo durante el transcurso de las obras.

g) Copia de alta en la tasa por recogida de basuras sellada por la oficina de gestión tributaria.

h) Copia del impreso de declaración catastral presentado en el Catastro Inmobiliario.

CAPITULO 3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

Las determinaciones a modificar constituyen en virtud de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y artículo 92 Decreto 22/2004, de 29 de enero, ORDENACIÓN DETALLADA. Tratándose de determinaciones de ordenación detallada, no tienen influencia en el modelo territorial de los instrumentos de ordenación del territorio y en la ordenación general vigente establecida por el PGOU, aprobado definitivamente de forma parcial mediante ORDEN FOM/1408/2008.



Título II. RESUMEN EJECUTIVO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El alcance de cada una de las modificaciones propuestas, así como su justificación pormenorizada se detallan en el capítulo 2 del título I de la memoria vinculante.

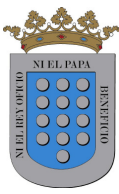
Las siguientes modificaciones tienen un alcance general, ya que se refieren a usos básicos o a procedimientos administrativos, sin que pueda delimitarse un ámbito concreto espacial de las mismas:

1. Condiciones generales de los usos y de la edificación. Normas generales. Artículo 26. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.
2. Condiciones Generales para el Uso de Vivienda: Artículo 41 Dotación de aparcamiento.
3. Condiciones Generales Garaje-Estacionamiento: Artículo 61.3 Exigencias y dimensiones mínimas.
4. Condiciones Generales de Servicios del automóvil: Artículo 64. Estaciones de servicio.
5. Condiciones generales de urbanización. Servicios urbanos. Red de suministro eléctrico. Artículo 163. Suministro de energía, tendido y acometidas.
6. Licencia de obra mayor: Artículo 434. Licencia de obra mayor
7. Declaración responsable: Artículo 434 bis. Declaración responsable.
8. Licencia de obra de edificación: Artículo 436. Licencia de obra de edificación
9. Licencia de instalación de grúa-torre: Artículo 439. Documentación necesaria para solicitar licencia de instalación de grúa-torre.
10. Licencia de primera ocupación: Artículo 443. Licencia de primera ocupación

Las siguientes modificaciones afectan a las ordenanzas que se indican y cuyos ámbitos se reflejan en el plano de situación que se adjunta:

1. Ordenanza R3, Nueva edificación en Casco Histórico. Artículo 211. Usos compatibles.
2. Ordenanza R4, Residencial unifamiliar. Artículo 224. Usos compatibles.
3. Ordenanza R5, Manzana cerrada. Artículo 232. Usos compatibles.
4. Ordenanza R6, Edificación en bloque. Artículo 240. Usos compatibles.
5. Ordenanza R7, Urbana tradicional. Artículo 248. Usos compatibles.
6. Ordenanza R9, Vivienda rural (Gomeznarro y Rodilana). Artículo 260. Usos compatibles.
7. Ordenanza EL2, Espacio libre privado. Artículo 267. Usos compatibles.
8. Ordenanza I1 Industrial Mixta: Artículo 284. Usos compatibles
9. Ordenanza I2 Industrial Urbana: Artículo 294. Usos compatibles
10. Ordenanza I3 Industria General: Artículo 305. Usos compatibles
11. Ordenanza I4 Industria General: Artículo 315. Usos compatibles
12. Ordenanza I5 Industria Polígono: Artículo 320. Usos compatibles
13. Ordenanzas I5a, I5b, I5c Industria Polígono: Artículo 321. Usos en el polígono Francisco Lobato
14. Ordenanza T1, Terciario. Artículo 328. Usos compatibles.
15. Ordenanza EQ1, Equipamiento público. Artículo 335. Usos compatibles.
16. Ordenanza EQ2, Equipamiento privado. Artículo 342. Usos compatibles.
17. Ordenanza VI, Vías públicas. Artículo 350. Usos compatibles.

En relación a la suspensión del otorgamiento de licencias, se estará a lo establecido en el artículo 156



del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece lo siguiente

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificadas para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO

SERVICIO DE URBANISMO



Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Telef. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU



NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU

La redacción de los artículos modificados sería la siguiente:

1. Determinaciones generales

Redacción propuesta: Artículo 26. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

1- En suelo urbano, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente, **salvo las excepciones que puntualmente puedan admitirse por los servicios municipales atendiendo a las particularidades de cada caso, como pueda ser la necesidad de alumbrado público en fachada. Respecto al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se estará a lo dispuesto en la normativa específica que lo regula.**

2- En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar las canalizaciones bajo la acera en el frente de los mismos, **salvo las excepciones que puntualmente puedan admitirse por los servicios municipales atendiendo a las particularidades de cada caso, como pueda ser la necesidad de alumbrado público en fachada. Lo anterior no será de aplicación al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas, para los que se estará a lo dispuesto en la normativa específica que lo regula.**

2. Condiciones Generales para el Uso de Vivienda

Redacción propuesta: Artículo 41 Dotación de aparcamiento

1- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda. El Ayuntamiento podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, a aquellas parcelas o edificaciones que cumplan las siguientes características:

- d) Cuando el frente a vía pública sea igual o menor de 5,00 metros o la superficie de parcela igual o menor a 80 m². Para ello se tendrá en cuenta las dimensiones del solar a la fecha de aprobación de la revisión del Plan General. La exención por estos motivos en caso de vivienda colectiva será parcial, debiendo materializarse las que quepan y eximiéndose del resto.
- e) Para la implantación de actividades en edificios e instalaciones existentes.
- f) Donde se desaconseje la incorporación de esta dotación por su afección a elementos catalogados del inmueble.

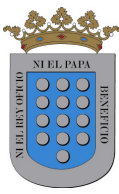
La exención deberá solicitarse por el promotor presentado junto a la solicitud de licencia urbanística la documentación justificativa del cumplimiento de la exención. En ningún caso esta exención podrá afectar a las reservas obligatorias de aparcamiento público establecidas en la normativa urbanística.

2- En las nuevas promociones, en sectores, se cumplirán todos los estándares de aparcamientos definidos en el RUCyL.

3. Condiciones Generales Garaje-Estacionamiento

Redacción propuesta: Artículo 61.3 Exigencias y dimensiones mínimas

3- **El acceso desde el exterior a todos los garajes colectivos y a aquellos garajes individuales en los que deba disponerse de rampa para acceder al mismo por no estar situados al nivel de la calle contará con un espacio no público de 5,0 m. x 3,0 mts de ancho y de pendiente inferior al 3%. Se eximirá de este requisito a los garajes individuales (ya sea de viviendas unifamiliares con vado privado para la misma o no), cuyo acceso no deba disponer de rampa para acceder al mismo por estar situado al nivel de la calle, en los cuales, sin embargo, se exigirá la instalación de puerta de apertura automática a distancia.** Este espacio deberá ampliarse o conformarse, cuando sea preciso debido a las condiciones de la calle, para facilitar la maniobra de acceso, y deberá estar suficientemente protegido de los laterales, si existen otros accesos, principalmente a las viviendas. Este espacio no público, podrá contar con cierre al nivel de fachada, con puerta enrejada diáfana, siempre que disponga de apertura automática a distancia, con apertura hacia el interior, y garantice la no interrupción del tránsito peatonal y rodado. La acera de acceso a los garajes será horizontal, para no dificultar el paso de los peatones por la vía pública. Los garajes de menos de 600 m² tendrán un



acceso de 3 m. como mínimo de ancho. En los de mas de 600 m², el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 o 5 m., según den a calle de mas de 14m, comprendidas entre 10 y 14 o menores de 10 m. respectivamente. Los garajes de menos de 600 m² pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los garajes de 600 a 2.000 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo – estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego, y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 m. Los garajes de mas de 2000 a 6000 m² la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. y deberán tener además una salida de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas.

...

4. Condiciones Generales de Servicios del automóvil

Redacción propuesta: Artículo 64. Estaciones de servicio

Se entiende por estación de servicio toda la instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

Además de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, cumplirán las presentes Ordenanzas que le fueran de aplicación, y las condiciones siguientes:

- a. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas en esta normativa.
- c. Cumplirán lo que la legislación sectorial les determine.

5. Condiciones generales de urbanización. Servicios urbanos. Red de suministro eléctrico.

Redacción propuesta: Artículo 163. Suministro de energía, tendido y acometidas

1. El tendido, tanto de electricidad como alumbrado público podrá ser aéreo en Suelos Rústicos. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, **salvo las excepciones que puntualmente puedan admitirse por los servicios municipales, atendiendo a las particularidades de cada caso como pueda ser la necesidad de alumbrado público en fachada. Respecto al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se estará a lo dispuesto en la normativa específica que lo regula.**

(...)

6. Ordenanza R3, Nueva edificación en Casco Histórico

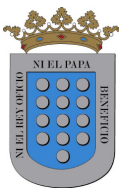
Redacción propuesta: Artículo 211. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes

usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda comunitaria , que puede ser uso exclusivo de Parcela.
2. El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano
3. El uso de oficinas en su categorías de oficina y despachos profesionales.
4. En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivo de parcela.
5. El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
6. Todos los usos de Equipamientos
7. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres.
8. Servicios urbanos.

7. Ordenanza R4, Residencial unifamiliar



Redacción propuesta: Artículo 224. Usos Compatibles

En los grados de ordenanza R-4 a “unifamiliar adosada” y R-4 b “unifamiliar aislada” se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
2. El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano
3. El uso de oficinas en sus categorías de oficina y despachos profesionales.
4. Todos los usos de Equipamientos
5. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres
6. Servicios urbanos

En el grado de ordenanza R-4 c “unifamiliar mixta” se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda colectiva o comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
2. El uso comercial u oficinas.
3. En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda.
4. Talleres y almacenes. Con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de un máximo de 10kw potencia.
5. El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
6. Todos los usos de Equipamientos
7. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
8. Servicios urbanos

8. Ordenanza R5, Manzana cerrada

Redacción propuesta: Artículo 232. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela; vivienda unifamiliar o dependiente.
- 2- El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano.
- 3- El uso de oficinas en sus categorías de oficina y despachos profesionales.
- 4- En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivos de parcela.
- 5- Los usos de talleres – almacenes con un máximo de 50% de la edificabilidad, y con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de hasta 10 kw potencia en planta baja.
- 6- El Uso de Garaje y Estacionamiento en Planta baja o sótano
- 7- Todos los usos de Equipamientos
- 8- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres y de Viario.
- 9- Servicios urbanos

9. Ordenanza R6, Edificación en bloque

Redacción propuesta: Artículo 240. Usos Compatibles

Grado R-6 a

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Talleres y almacenes con una superficie de hasta 200 m².
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 5- Todos los usos de Equipamientos
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
- 7- En Hostelería todos, y podrán ser uso exclusivo de parcela.



8- Servicios urbanos.

Grado R-6 b

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivos de parcela.
- 4- Talleres y almacenes. Con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de un máximo de 10 kw potencia.
- 5- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 6- Todos los usos de Equipamientos
- 7- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia., así como el de Viario
- 8- Servicios urbanos.

Grado R-6 c

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Talleres y almacenes con una superficie de hasta 200 m².
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 5- Todos los usos de Equipamientos
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia, así como el de Viario.
- 7- Servicios urbanos.

Grado R-6 d

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas que puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Talleres y almacenes con una superficie de hasta 200 m².
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en superficie, planta baja o sótano
- 5- Todos los usos de Equipamientos
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia, así como el de Viario
- 7- En Hostelería todos, y podrán ser uso exclusivo de parcela.
- 8- Servicios urbanos.

10. Ordenanza R7. Urbana tradicional

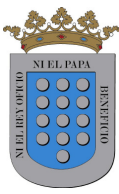
Redacción propuesta: Artículo 248. Usos Compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano.
- 3- El uso de oficinas en sus categorías de oficina y despachos profesionales.
- 4- En usos hostelería, los Hostales, Pensiones y fonda, que podrán ser usos exclusivos de parcela.
- 5- Los usos de talleres – almacenes con un máximo de 50% de la edificabilidad, y con una superficie de hasta 200 m²; y con maquinaria de hasta 10 kw potencia en planta baja.
- 6- El Uso de Garaje y Estacionamiento en Planta baja o sótano
- 7- Todos los usos de Equipamientos
- 8- El uso de Viario
- 9- Servicios urbanos.

11. Ordenanza R9, Vivienda rural (Gomeznarro y Rodilana)

Redacción propuesta: Artículo 260. Usos Compatibles



Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Teléf. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan.

En el ámbito de grado R9 a “Rural Residencial” los usos compatibles son los siguientes:

- 1- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de Parcela.
- 2- El uso comercial u oficinas en planta baja.
- 3- En Hostelería todos, y podrán ser uso exclusivo de parcela.
- 4- Talleres y almacenes en planta baja con una superficie de hasta 500 m2.
- 5- Todos los usos de Equipamientos.
- 6- El Uso de Garaje y estacionamiento en superficie, planta baja o sótano.
- 7- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 8- Servicios urbanos.

En el ámbito de grado R9 b “Rural Mixto” los usos compatibles son, además de los anteriores, los siguientes:

1. El uso industrial en circunstancias de pequeña y mediana industria.
2. Naves de uso agrícolas siempre y cuando cumplan las exigencias sectoriales y no tengan usos ganaderos incompatibles con el uso vivienda

12. Ordenanza EL2, Espacio Libre Privado

Redacción propuesta: Artículo 267. Usos Compatibles

El Uso de Garaje y estacionamiento en superficie, planta baja o sótano; debiendo dejarse, para este uso, un acceso desde vía pública de anchura libre mínima de 3 metros. En este supuesto se deberán cumplir las condiciones generales de garaje-estacionamiento reguladas en la sección 8ª del Capítulo II de esta normativa.

Se considera uso compatible el uso de Servicios urbanos.

13. Ordenanza I1 Industrial Mixta

Redacción propuesta: Artículo 284. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Talleres y almacenes en todas sus categorías
- 2- El uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías.
- 3- El uso Hostelería, Hostales, Pensiones y Fonda.
- 4- El Uso Vivienda exclusivamente en su categoría de vivienda dependiente (con un máximo de 90m2).
- 5- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías.
- 6- El uso de Servicios del automóvil, **pudiendo ser exclusivo en parcela.**
- 7- El uso de Industria en sus categorías de pequeña y mediana Industria.
- 8- Todos los usos de Equipamientos.
- 9- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 10- Paseo y Estancia
- 11- Servicios Urbanos

14. Ordenanza I2 Industrial Urbana

Redacción propuesta: Artículo 294. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Se admiten uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías.
- 2- El uso Hostelería, Hostales, Pensiones y Fonda.
- 3- Se admite el uso de Talleres y almacenes, en todas sus categorías.



- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.
 - 5- El uso de Servicios del automóvil **pudiendo ser exclusivo en parcela.**
 - 6- Todos los usos de Equipamientos pudiendo ser exclusivo en parcela.
 - 7- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia
 - 8- Paseo y Estancia
 - 9- Servicios Urbanos
- Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial, Oficinas y Talleres – Almacenes, en lugar del Industrial.

15. Ordenanza I3 Industria General

Redacción propuesta: Artículo 305. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Industria en sus categorías de pequeña y mediana Industria.
- 2- Uso Vivienda exclusivamente en su categoría de dependiente y con un máximo de 90m2
- 3- Se admiten uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías.
- 4- El uso Hostelería, Hostales, Pensiones y Fonda.
- 5- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todos sus categorías.
- 6- **El uso de Servicios del automóvil pudiendo ser exclusivo en parcela.**
- 7- Todos los usos de Equipamientos pudiendo ser exclusivo en parcela.
- 8- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 9- Servicios Urbanos

Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial – Oficinas y Talleres – Almacenes, en lugar del Industrial.

16. Ordenanza I4 Industria General

Redacción propuesta: Artículo 315. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- Todos los usos Industriales, incluso Industria Autónoma (60% mínimo)
- 2- Uso de Vivienda exclusivamente en su categoría dependiente con una superficie máxima de 90 m2.
- 3- Todos los usos Comercial – Oficinas
- 4- Todos los usos de Talleres y almacenes
- 5- El usos de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías
- 6- **El uso de Servicios del automóvil**
- 7- El uso Dotacional en todas sus categorías
- 8- Todos los usos de Equipamientos
- 9- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.

17. Ordenanza I5 Industria Polígono

Redacción propuesta: Artículo 320. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Industrial en pequeña y mediana Industria, como mínimo un 40%.
- 2- Se admiten uso Comercial u Oficinas en todas sus categorías y puede ser uso exclusivo en parcela.
- 3- Se admite el Uso de Talleres y almacenes, en todas sus categorías.
- 4- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías.
- 5- Todos los usos de Equipamientos pudiendo ser exclusivo en parcela.
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia



7- Servicios Urbanos

8- El uso de Servicios del automóvil pudiendo ser exclusivo en parcela

18. Ordenanzas I5a, I5b, I5c Industria Polígono

Redacción propuesta: Artículo 321. Usos en el polígono Francisco Lobato

Sobre las parcelas pertenecientes al Polígono Industrial Francisco Lobato, se establecen 3 categorías grafiadas en los planos como I5a, I5b e I5c.

• I5a.

Está formado por el uso básico industrial, orientado a la pequeña y mediana empresa, talleres...etc., admitiendo con condiciones los siguientes usos básicos:

- Uso predominante Industrial, pequeña y mediana industria. (40%)

-Usos permitidos:

1. Vivienda dependiente.
2. Hostelería. Todos max. 90% comercio.
3. Talleres-almacén. PB+1 500m2.
4. Garaje-estacionamiento, según la definición del uso básico establecida en el artículo 31 del Plan Parcial Francisco Lobato, pudiendo ser exclusivo en parcela.
5. El uso Dotacional en todas sus categorías pudiendo ser exclusivo en parcela.
6. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial-Oficinas y Talleres-Almacén, en lugar del Industrial.

• I5b.

Está formado por el uso básico industrial, orientado a la industria en general, admitiendo con condiciones los siguientes usos básicos:

- Uso predominante Industrial, pequeña y mediana industria. (50% mínimo)

- Usos permitidos:

1. Vivienda dependiente.
2. Comercio-oficinas.
3. Talleres-almacén.
4. Garaje-estacionamiento según la definición del uso básico establecida en el artículo 31 del Plan Parcial Francisco Lobato, pudiendo ser exclusivo en parcela.
5. El uso Dotacional en todas sus categorías pudiendo ser exclusivo en parcela.
6. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial-Oficinas y Talleres-Almacén, en lugar del industrial.

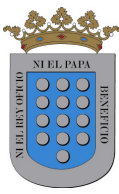
• I5c.

Está formado por el uso básico dominante talleres almacenes, admitiendo con condiciones los siguientes usos básicos:

- Uso predominante Talleres-almacén. (50% mínimo)

- Usos permitidos:

1. Vivienda dependiente.
2. Comercio-oficinas.
3. Garaje-estacionamiento según la definición del uso básico establecida en el artículo 31 del Plan Parcial Francisco Lobato, pudiendo ser exclusivo en parcela.
4. Industria.
5. El uso Dotacional en todas sus categorías pudiendo ser exclusivo en parcela.
6. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
Únicamente puede utilizarse hasta el 100% para uso Comercial-Oficinas, en lugar de talleres-almacén.



19. Ordenanza T1 Terciario

Redacción propuesta: Artículo 328. Usos compatibles

Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

- 1- El uso de Talleres y almacenes en todas sus categorías
- 2- Uso Vivienda, en sus categorías colectiva o dependiente, que puede llegar al 50% de la edificabilidad.
- 3- El uso de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías.
- 4- El uso de Industria en sus categorías de pequeña y mediana Industria, excepto en aquellos sectores donde su uso predominante sea el residencial.
- 5- Todos los usos de Equipamientos.
- 6- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parques y Jardines, Paseo y Estancia.
- 7- Paseo y Estancia.
- 8- El uso de Servicios del automóvil
- 9- Servicios urbanos.

20. Ordenanza EQ1, Equipamiento público

Redacción propuesta: Artículo 335. Usos Compatibles

Se consideran como compatibles todos los equipamientos:

- 1- Equipamientos educativos, como colegios, guarderías...
- 2- Equipamientos culturales como bibliotecas, museos, salas de exposiciones...
- 3- Equipamientos religiosos, como iglesias, sinagogas, mezquitas...
- 4- Equipamientos sanitario asistenciales, como hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, ambulatorios...
- 5- Equipamientos deportivos, como polideportivos, pistas de deporte...
- 6- Equipamientos de espectáculos, como cines, teatros...
- 7- Otros servicios de equipamientos, como oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados de abastos, centros de comunicaciones, etc.
- 8- Sólo se permite el uso vivienda en su categoría de vivienda dependiente o en su categoría de vivienda comunitaria.
- 9- Servicios urbanos.

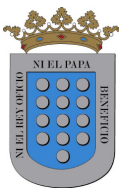
21. Ordenanza EQ2, Equipamiento privado

Redacción propuesta: Artículo 342. Usos Compatibles

Los usos compatibles son los siguientes:

- 1- Equipamientos educativos, como colegios, guarderías...
- 2- Equipamientos culturales como bibliotecas, museos, salas de exposiciones...
- 3- Equipamientos religiosos, como iglesias, sinagogas, mezquitas...
- 4- Equipamientos sanitario asistenciales, como hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, ambulatorios...
- 5- Equipamientos deportivos, como polideportivos, pistas de deporte, y otros análogos.
- 6- Equipamientos de espectáculos, como cines, teatros.
- 7- Equipamientos comerciales, de acuerdo con la legislación sectorial.
- 8- Otros servicios de equipamientos, como oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados de abastos, centros de comunicaciones...
- 9- Sólo se permite el uso vivienda en su categoría dependiente o en el caso de su acepción como comunitario ligado a la prestación de servicios.
- 10- Servicios urbanos.

En los casos en los que las parcelas con uso equipamientos derive de una plan parcial o instrumento de planeamiento asumido, se deberán aceptar los usos específicos que contuviera la calificación



urbanística derivada de ese instrumento de ordenación detallada. La regulación de cambio de uso está regulada en el artículo 68 de esta normativa.

22. Ordenanza VI, Vías públicas

Redacción propuesta: Artículo 350. Usos Compatibles

- El Uso de Garaje y Estacionamiento en todas sus categorías.
- Estaciones de servicio en régimen de autorización.
- De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Parque y Jardines.
- Paseo y Estancia.
- Infraestructuras.
- Servicios urbanos.

23. Licencia de obra mayor

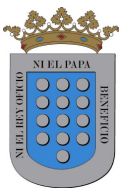
Redacción propuesta: Artículo 434. Licencia de obra mayor

1. La solicitud de obra mayor se realizará en todo caso por escrito y se acompañará lo siguiente:
 - a) Documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente, presentándose, al menos, dos ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno, alzado conjunto de la edificación propuesta con la adyacente, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., junto con la inclusión de fotografías del estado actual de la parcela y entorno, así como justificación del cumplimiento de este Plan.
 - b) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.
2. Una vez concedida la licencia de obra deberá aportarse el Proyecto de Ejecución, si antes sólo se presentó el Básico, y la Hoja de Dirección de Obra, en la que figuren los técnicos competentes que se harán cargo de la misma, y de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra.
3. Los titulares de las licencias vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra.
4. Una fotocopia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, sin perjuicio de la presencia del cartel con los datos de la obra.
5. Antes del comienzo de las obras deberán realizarse los señalamientos de línea y rasante de la edificación a petición de los interesados.

24. Declaración responsable

Redacción propuesta: Artículo 434 bis. Declaración responsable.

1. El régimen, procedimiento, documentación y efectos de la declaración responsable de uso del suelo se sujetará a lo establecido en la LUCYL, y en las disposiciones de desarrollo que se dicten a su amparo.
2. Para el caso de obras menores, en determinados supuestos y atendiendo a la naturaleza de la obra, el Ayuntamiento podrá, de forma razonada, requerir la presentación de la documentación complementaria que sea precisa para la definición de dicha obra.
3. En todo caso, para intervenciones constructivas en las que sea preciso trabajar a más de dos metros de altura, será necesario presentar ante el Ayuntamiento el nombramiento de dirección facultativa y un estudio o estudio básico de seguridad y salud. No obstante podrá no requerirse su presentación, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa en materia de seguridad y salud que sea de aplicación en cada caso, en los siguientes supuestos:
 - a) Para cualquier trabajo que no requiera la elaboración de un proyecto, en viviendas unifamiliares de planta baja, u otras edificaciones de planta baja con altura máxima de cornisa de 4 m.
 - b) En aquellos casos en los que la duración máxima de la intervención sea de 1 jornada y se vayan a emplear medios auxiliares mecánicos de elevación para los operarios, aptos para su



uso según reglamentación específica y siguiendo los requisitos de uso indicados por el fabricante y normativa vigente en materia de seguridad y salud de los trabajadores.

25. Licencia de obra de edificación

Redacción propuesta: Artículo 436. Licencia de obra de edificación

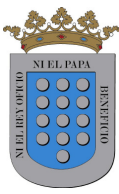
1. Se entiende por obras de edificación las siguientes las obras de nueva planta, así como las obras en edificios existentes, las obras de derribo y las de vallado y grúa.
2. Para la ejecución de todas y cada una de ellas será exigible la concesión de la correspondiente licencia, debiéndose acreditar para ello la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en el presente Plan General – condiciones de uso, técnicas, obras permitidas, etc... – así como a la demás documentación exigible en las distintas legislaciones sectoriales como por ejemplo: el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición-.
3. Asimismo, en los supuestos en que sea aplicable, se exigirá el cumplimiento de algunos de los requisitos existentes:
 - a) Licencia de segregación o conformidad de la parcela con las concesiones fijadas en estas Normas
 - b) Que la parcela cumpla la condición de solar
 - c) Compromiso de Dirección Facultativa por los Técnicos competentes, requeridos de acuerdo a la naturaleza de la obra.
4. Para la solicitud de licencia de obras de edificación se presentarán los siguientes documentos:
 - a) Instancia de solicitud de licencia.
 - b) Estudio de Calendario de las Obras y programa de finalización del mismo, con indicación de plazos de cimentación, levantamiento de estructura, cierre de cubrición y fabricas, que permita la inspección técnica municipal de las obras.
 - c) Memoria de cumplimiento de las condiciones exigidas por el presente Plan, incluidas, en su caso, las exigencias en el apartado anterior.
 - d) Proyecto técnico de obras, firmado por técnico competente y redactado con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas. Es exigible el proyecto de ejecución, sin el que no se podrá admitir el comienzo de las obras.
 - e) Presentación de aval de garantía, estimado por los Servicios Técnicos, por los destrozos que durante la obra se pueden ocasionar en acera y calzada, en el plazo que se determine en Licencia.
 - f) Durante las obras de edificación, se presentará la comunicación por escrito del final de las respectivas fases de obras.
5. Los proyectos técnicos que se presenten –en su caso-, deberán cumplir lo dispuesto en las legislaciones sectoriales de aplicación, en concreto en lo relativo a control de calidad, seguridad y salud y Telecomunicaciones y accesibilidad.

26. Licencia de instalación de grúa-torre

Redacción propuesta: Artículo 439. Documentación necesaria para solicitar licencia de instalación de grúa-torre

Para la instalación de una Grua-torre es necesario solicitar licencia específica .la solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Justificantes de pago de Tasa municipal e I.C.I.O.
- b) Seguro de responsabilidad civil de la constructora y recibo de pago de este año.
- c) Seguro de maquinaria de la constructora y recibo de pago de este año.
- d) Proyecto de instalación de grúa torre que incluya al menos:
- e) Estudio básico de Seguridad y Salud
- f) Planos
- g) Presupuesto
- h) Memoria (características técnicas grúa, cálculo hormigón)
- i) Características terreno o estudio geotécnico.
- j) Certificado de empresa instaladora, emitido por órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León
- k) Certificado de empresa mantenedora, emitido por órgano competente en materia de Industria de la



Junta de Castilla y León

l) Dirección técnica de control de funcionamiento y seguridad de la grúa mientras permanezca en la obra.

m) Fotocopia de la licencia de obra del edificio.

n) Informe favorable de la Policía municipal en relación a la circulación viaria y peatonal, en su caso.

o) Copia de la presentación ante el órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León, del proyecto previo al montaje.

p) Copia de la presentación ante el órgano competente en materia de Industria de la Junta de Castilla y León, de la puesta en marcha.

27. Licencia de primera ocupación

Redacción propuesta: Artículo 443. Licencia de primera ocupación

1. Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado final de obra y valoración final de la misma, suscritos por la dirección facultativa.

2. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto aprobado y documentación final de obra, y que las obras de urbanización vinculadas a la licencia, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en la misma.

3. En los casos de edificación y urbanización simultáneas en parcelas de Suelo Urbano Consolidado, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la aceptación de la obra urbanizadora aprobada.

4. En suelos Urbano No Consolidado o Urbanizable, en los supuestos de edificación y urbanización simultáneas, será condición previa a la concesión de licencia de primera ocupación la aceptación provisional de la urbanización de la unidad funcional correspondiente.

5. La documentación necesaria para solicitar la licencia de primera ocupación es la siguiente:

1. Para la obtención de la licencia de primera ocupación, en las obras de nueva edificación, rehabilitación integral y reconstrucción una vez que se encuentre terminada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia se presentará en el registro general del ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el promotor o, en su defecto, por el titular, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de la edificación concedida.

b) Certificado final de obra.

1. En el certificado final de la obra, el director de la ejecución de la obra certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativamente y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.

2. El director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.

3. Al certificado final de obra se le unirán como anejos los siguientes documentos:

a. Descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciéndose constar su compatibilidad con las condiciones de licencia;

b. Relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y resultados.

c) Presupuesto final de obra.

d) Boletín de instalación, y en su caso, certificado final de obra de la ICT sellados por la jefatura provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

e) Copia de resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por la expedición de la licencia de primera ocupación.

f) Documentación en la que se reflejen, en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras. Esta documentación adoptará a la forma de proyecto Final de obra, refundiendo en el mismo, el Proyecto Básico que obtuvo licencia y las modificaciones aprobadas en el mismo durante el transcurso de las obras.

g) Copia de alta en la tasa por recogida de basuras sellada por la oficina de gestión tributaria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO

SERVICIO DE URBANISMO



Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Telef. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P 4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

h) Copia del impreso de declaración catastral presentado en el Catastro Inmobiliario.

En Medina del Campo a 13 de septiembre de 2.018

Héctor Costa
Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Medina del Campo

Rubén Herrera
Arquitecto municipal
Jefe accidental del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Medina del Campo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO

SERVICIO DE URBANISMO



Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1 – C.P. 47400 – Telef. 983 811 020 – Fax 983 804 963 – C.I.F. P.4708600-D – www.ayto-medinadelcampo.es

PLANO DE SITUACIÓN DEL RESUMEN EJECUTIVO