



## ACTA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

---

<b>Expediente:</b>	<b>202004099W</b>
<b>Procedimiento:</b>	<b>Expedientes de sesiones de la Junta de Gobierno</b>
<b>Acta</b>	<b>20 / 2020</b>
<b>Sesión</b>	<b>Ordinaria</b>
<b>Forma:</b>	<b>Telemática.</b>
<b>Fecha celebración</b>	<b>miércoles, 11 de noviembre de 2020</b>

---

### ASISTENTES:

- 1 Guzmán Gómez Alonso
- 2 Luis Carlos Salcedo Sánchez
- 3 Nadia González Medina
- 4 Borja Del Barrio Casado
- 5 Patricia Carreño Martin
- 6 D. Julio César Padrones Nieto
- 7 Olga Eugenia Mohíno Andrés
- 8 María Paloma Domínguez Alonso.

### AUSENTES:

Ninguno.

### **Secretario General.**

Javier Alonso Gil.

Siendo las ocho horas y treinta y un minutos y de forma telemática, se reunieron los señores y señoras al margen relacionados, con el fin de celebrar sesión ordinaria para la que habían sido previamente citados, bajo la presidencia del Alcalde D. Guzmán Gómez Alonso

### **ACUERDOS:**

**1. Aprobar la celebración temática de la sesión, conforme a lo dispuesto en el artículo 46.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como consecuencia de la declaración del estado de alarma por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.**

Estando reunidos telemáticamente todos los miembros de la Junta de Gobierno Local que legalmente la componen y acreditada su identidad, esta se constituye legalmente, aprobándose por unanimidad la celebración de la Junta de Gobierno Local de forma audiovisual como consecuencia de la declaración del estado de alarma por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-.

**2. Aprobación del acta 19/2020, de 20 de octubre de 2020. Sesión ordinaria.**



Por la Presidencia se pregunta a los asistentes si tienen que hacer alguna observación al acta-borrador de la sesión anterior celebrada el día 20 de octubre de 2020 cuya fotocopia les ha sido distribuida con la convocatoria.

No habiendo observaciones, la Junta de Gobierno Local, acuerda por unanimidad prestarle su aprobación. (Acta 19/2020).

### 3. Comunicaciones.

No hubo.

### 4. Aprobar, si procede, la resolución de la convocatoria de subvenciones a asociaciones juveniles año 2020 (Expdte. 2020/2372T).

Visto el expediente tramitado para aprobar las bases reguladoras de la convocatoria de subvenciones a asociaciones juveniles año 2020, que consta de Informe técnico de D<sup>a</sup> Nieves López García, Técnico de Juventud, Acuerdo de la Comisión de Valoración reunida el 03.11.2020 y Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Servicios Sociales, Sanidad, Vivienda Social, Mujer, Integración e Igualdad y Juventud.

La Junta de Gobierno Local en ejercicio de las atribuciones delegadas a su favor por el Sr. Alcalde (decreto núm. 2019001695, de 02 de julio, publicado en el B.O.P. núm. 128/2019 de 08 de julio de 2019, por unanimidad de todos sus miembros presentes, que son todos los que legalmente la componen, acuerda:

**Primero.- Aprobar, la concesión** de la subvención a asociaciones juveniles a la Entidad **Asociación Juvenil Grupo Scout San Juan de la Cruz 211** con CIF nº **G 47356993** por importe de **708,84 €** de conformidad con el siguiente detalle:

AA.JJ	PROYECTO	COSTE ACTIVIDAD	IMPORTE SOLICITADO	IMPORTE CONCEDIDO
	Asociación Juvenil "Siempre Grupo Scout San Juan de la Cruz 211. CIF G-47356993	787,60 €	787,60 €	708,84 €

Conforme a lo dispuesto en la base 12<sup>a</sup> de la convocatoria, el plazo máximo para la **justificación** será el **15 de noviembre de 2020**, se realizará mediante **cuenta justificativa** según modelo de la convocatoria y memoria de actuación de las actividades realizadas imputadas a la subvención.

**2º.- Efectuar el pago del anticipo** que según la base 11<sup>a</sup> de las bases de la convocatoria, siendo este el 80 % del importe de la subvención concedida quinientos sesenta y siete euros con siete céntimos (567,07 €).

**3º. Notificar** lo acordado al beneficiario de la subvención y a la Intervención Municipal.

### 5. Aprobar las Bases que regirán la convocatoria de Becas a Deportistas Locales para el año 2020 (Expdte. 2020/3403L).



Visto el expediente tramitado dirigido a la concesión en régimen de concurrencia competitiva de becas a deportistas locales año 2020.

La Junta de Gobierno Local en ejercicio de las atribuciones delegadas a su favor por el Sr. Alcalde (decreto núm. 2019001695, de 02 de julio, publicado en el B.O.P. núm. 128/2019 de 08 de julio de 2019, por unanimidad de todos sus miembros presentes, que son todos los que legalmente la componen, acuerda:

**1º.- Aprobar las bases** -cuyo texto se anexa- que regirán la convocatoria de las Becas a Deportistas Locales año 2020.

**2º.- Efectuar convocatoria pública** mediante publicación de anuncios comprensivos de un extracto de las Bases, en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de anuncios del Servicio Municipal de Deportes y página web institucional, para información pública.

**3º.- Aprobar el gasto** por importe de 1.500,00 € con cargo a la aplicación presupuestaria 341/48005 ( RC 18553 ).

#### **6.- Aprobar las Bases que regirán la convocatoria de relatos breves contra la violencia de género (Expdte. 2020/4070L).**

Visto el expediente tramitado para aprobar las bases reguladoras del concurso de relatos breves contra la Violencia de Género año 2020, que consta de Informe técnico de D<sup>a</sup> Carolina Gómez González, Agente de Igualdad, propuesta de aprobación sometida a fiscalización previa por parte de la Intervención Municipal y Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Servicios Sociales, Sanidad, Vivienda Social, Mujer, Integración e Igualdad y Juventud.

La Junta de Gobierno Local en ejercicio de las atribuciones delegadas a su favor por el Sr. Alcalde (decreto núm. 2019001695, de 02 de julio, publicado en el B.O.P. núm. 128/2019 de 08 de julio de 2019, por unanimidad de todos sus miembros presentes, que son todos los que legalmente la componen, acuerda:

**Primero.- Aprobar las bases reguladoras**, incluidas en el expediente, que regirán la convocatoria para el concurso de Relatos Breves contra la Violencia de Género 2020.

**Segundo.- Efectuar convocatoria pública** mediante la publicación de anuncios comprensivos en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, de un extracto de las Bases en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de edictos y página Web institucional, para información pública.

**Tercero.- Aprobar el gasto** por importe de 750€ con cargo a la aplicación presupuestaria 2314 48000 Premios Concursos Relatos Breves

#### **7. Aprobar la Adenda al Convenio con la Asociación de Amigos del Pueblo Saharaui (Expdte. 2020/1207P).**

El Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo tiene firmado con la Asociación Cultural Amigos del Pueblo Saharaui de Castilla y León un convenio para la contribución por parte del Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo en la financiación de parte de los gastos derivados del desarrollo del proyecto de educación y sensibilización Vacaciones en Paz, suscrito el 25 de abril de 2019.



En base a la documentación que obra en el expediente y al informe de conformidad del Secretario General de 6 de noviembre de 2020, existiendo consignación presupuestaria para ello en la partida 2312 48007 del año 2020 para realizar el gasto correspondiente.

La Junta de Gobierno Local en ejercicio de las atribuciones delegadas a su favor por el Sr. Alcalde (decreto núm. 2019001695, de 02 de julio, publicado en el B.O.P. núm. 128/2019 de 08 de julio de 2019, por unanimidad de todos sus miembros presentes, que son todos los que legalmente la componen, acuerda:

**Primero.- Entender por prorrogado** el convenio en el ejercicio 2020 al no haber denuncia expresa y motivada por ninguna de las partes.

**Segundo.- Proceder a la aprobación de la adenda para el año 2020** modificando el objeto y los gastos subvencionables en base al nuevo proyecto "Vacaciones en Paz 2020" presentado por la asociación, ante la imposibilidad de llevar a cabo las actividades habituales por la declaración de del Estado de Alarma por el Covid-19.

**Tercero.- Notificar** a la Asociación Cultural Amigos del Pueblo Saharaui de Castilla y León y a Intervención de Fondos de este Ayuntamiento, para que tengan constancia de lo resuelto.

#### **8. Desestimar las alegaciones presentadas por el interesado y denegar la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la Unidad de Normalización UN-10 presentada en el Ayuntamiento el 8 de junio de 2017 (Expdte. 2017/1052Y).**

Vistos los expedientes tramitados en los que constan los informes pertinentes y teniendo en cuenta los siguientes antecedentes de hecho:

**PRIMERO.-** El 25 de mayo de 2015, D. Pedro Antonio de Dueñas Ayala presenta solicitud de aprobación inicial de estudio de detalle para la Unidad de Normalización UN-10, de Medina del Campo. Adjunta a su solicitud documentación técnica redactada por Arquitecto colegiado en mayo de 2015.

**SEGUNDO.-** El 2 de febrero de 2017, se remite al solicitante requerimiento para subsanar determinadas deficiencias detectadas en su solicitud.

**TERCERO.-** El 8 de junio de 2017, se presenta una nueva versión del Estudio de Detalle, que modifica sustancialmente la anterior que se estaba tramitando, redactada por el mismo Arquitecto.

**CUARTO.-** El 5 de junio de 2018, D. Pedro A. de Dueñas Ayala presenta escrito solicitando que se proceda a la tramitación del Estudio de detalle presentado.

**QUINTO.-** El 30 de junio de 2020, la Jefe de Servicio de Urbanismo emite informe desfavorable respecto a la aprobación inicial del estudio de detalle.

**SEXTO.-** El 1 de julio de 2020, se emite informe por el Técnico de Administración General en el que se concluye que procede denegar la aprobación inicial del estudio de detalle, previa audiencia al interesado para que alegue lo que tenga por conveniente.

**SÉPTIMO.-** Durante el trámite de audiencia al interesado, se presentan una serie de alegaciones en relación al expediente en cuestión.



**OCTAVO.-** El 7 de octubre de 2020, se emite informe técnico por la Jefa de Servicio de Urbanismo en relación a las alegaciones planteadas.

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**Primera.-** Se tiene en cuenta lo que pone de manifiesto la Arquitecta municipal en su informe técnico:

#### **“...” NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE**

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- ORDEN FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, pueden tener por objeto modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables. Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44 de dicha Ley, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Según el artículo 25.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse en ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

En virtud de lo establecido en el artículo 132 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de Detalle deben:

1. Respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.
2. Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
3. Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.



4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del Decreto 22/2004.

De conformidad con lo establecido en el artículo 133 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas en los artículos 92 a 100 de dicho Decreto 22/2004. Asimismo, los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26 de dicho Decreto.

Según el artículo 136 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
- b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Conforme a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, que se desarrollarán sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

En virtud de lo establecido en los artículos 4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 5 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, uno de los objetivos generales a cuya consecución debe



orientarse en todo caso la actividad urbanística pública, es garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.

En virtud de lo establecido en el artículo 97 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al establecerse la ordenación detallada, los terrenos de suelo urbano consolidado se podrán agrupar en ámbitos de gestión denominados unidades de normalización. Estas unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.

### **INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA APLICABLES**

El instrumento de planeamiento general vigente es el documento correspondiente a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, que ha sido aprobado definitivamente de forma parcial mediante ORDEN FOM/1408/2008, de 30 de julio. Dicha orden ha sido publicada en el BOCyL nº 148 de 1 de agosto de 2008, y en el BOP, de 20 de septiembre de 2008.

Mediante la ORDEN FOM/332/2011, de 28 de febrero, se aprueba definitivamente la Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo. Dicha orden ha sido publicada en el BOCyL nº 66 de 5 de abril de 2011.

Mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo, de 30 de junio de 2014, se aprueba definitivamente la Modificación nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo. Dicha orden ha sido publicada en el BOCyL nº 148 de 4 de agosto de 2014.

Con fecha 18 de mayo de 2015, el Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo, acuerda la aprobación definitiva de la 4ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 2008, de Medina del Campo (Valladolid). Dicho acuerdo ha sido publicado en el BOCyL nº 114 de 17 de junio de 2015, y en el BOP de Valladolid nº 139 de 19 de junio de 2015.

Mediante la ORDEN FYM/156/2017, de 16 de febrero, se aprueba definitivamente la Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, relativa a la ordenación del sector SUNC-5. Dicha orden fue publicada en el BOCyL nº 49 de 13 de marzo de 2017. El Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, anuló esta modificación del PGOU, en su sentencia nº 1082 de 29 de noviembre de 2018 (Sala de lo Contencioso-Administrativa, Sección Segunda).

Con fecha 24 de septiembre de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo, acuerda la aprobación definitiva de la 6ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 2008, de Medina del Campo (Valladolid). Dicho acuerdo ha sido publicado en el BOCyL nº 199 de 15 de octubre de 2018, y en el BOP de Valladolid nº 206 de 25 de octubre de 2018.

Con fecha 24 de septiembre de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo, acuerda la aprobación definitiva de la 7ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 2008, de Medina del Campo (Valladolid). Dicho acuerdo ha sido publicado en el BOCyL nº 200 de 16 de octubre de 2018, y en el BOP de Valladolid nº 206 de 25 de octubre de 2018.

La ejecutividad de los instrumentos de planeamiento antes señalados, no ha sido suspendida. Las parcelas no pertenecen a ningún ámbito de suspensión de licencias actualmente.





No consta en el Servicio municipal de Urbanismo la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo ni de gestión urbanística aplicables en la actualidad a las parcelas.

## **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA**

Según el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, la clasificación del suelo de las parcelas es suelo urbano consolidado.

La totalidad de las parcelas con referencia catastral 9251009UL3795S0001KA, 9251051UL3795S0001IA, y 9251008UL3795S0001OA, y parte de las parcelas con referencia catastral 9251050UL3795S0001XA y 9251012UL3795S0001KA, se encuentran incluidas en la Unidad de Normalización UN-10 del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo. Según la ficha de dicha unidad de Normalización, se trata de una actuación aislada de normalización y urbanización, en la que se pretende ampliar la sección de la calle Chalamandrín para que alcance una anchura de 10m. Se muestra la ficha en la imagen siguiente:

La ordenación propuesta por el Plan General, implica una nueva alineación a la calle Chalamandrín de todas las parcelas colindantes con dicha calle incluidas en la unidad de normalización. La calificación de las parcelas incluidas en la UN-10 está recogida en las ordenanzas “R7 Urbana tradicional”, “EL2 Espacio Libre Privado” y “VI vías públicas”.

La Ordenanza R7 se corresponde con áreas de edificaciones básicamente residenciales entre medianerías sobre una trama de calles ortogonal. En parte de las parcelas (espacios interiores sin frente a vía pública) se aplican las ordenanzas EL-2 de “Espacio Libre Privado” o P “Patio”. Estas dos ordenanzas se corresponden -en esa situación- con una única tipología arquitectónica, y de esa manera deben de ser aplicados. Establecen indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, sobre porciones de suelo, su aplicación tiene como resultado global, sobre el conjunto de cada parcela, una solución tipológica.

Las condiciones de uso y de edificación establecidas en la Normativa (artículos del 241 al 248) del Plan General para la Ordenanza “R7, Urbana tradicional”, entre otras son:

- Parcela mínima: la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana. A efectos de parcelaciones y segregaciones:
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Frente a vial mínimo: 10 m.
- Diámetro del círculo inscrito mínimo: 9 m.
- No se podrá segregar una parcela cuando la calificación urbanística de alguna de las partes resultantes posean exclusivamente la calificación de EL-2 “Espacio Libre Privado” o P “Patio”.
- Edificabilidad: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En cualquier caso, toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa (sólido capaz).
- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- Con carácter general, la línea de edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación exterior definida en los Planos de Ordenación.
- En caso de parcela en esquina, se permite el retranqueo a uno de los laterales, siempre y cuando se delimite la alineación del frente de fachada con tapia de altura mínima 2,5m y tratamiento idéntico de fachada.





-La altura máxima de la edificación, número de plantas, es la definida en los Planos de Ordenación, en este caso B+II (10 m). La altura de techo de la planta baja estará como mínimo a 3,5 m. desde la rasante de la calle y en el caso de que su uso no sea residencial tendrá una altura mínima libre de 3,5 m. La altura libre de las plantas siguientes, medidas de suelo a techo ambos terminados, tendrá como mínimo 2,6 m.

-Los Fondos de Edificación se reflejan en los Planos de Ordenación, en este caso 15 m, desde la alineación a la calle Chalamandrín.

-Se permiten cuerpos volados abiertos y cerrados sobre la vía pública, con las dimensiones establecidas en la normativa del documento de Revisión del Plan en función del ancho de calle, y se permiten cuerpos volados abiertos a patio de manzana.

-El uso básico dominante es el de "Vivienda", en sus categorías de vivienda Unifamiliar, Colectiva y Dependiente, con un mínimo del 50% de la edificabilidad y pudiendo ser exclusivo.

- Usos compatibles:

- Vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de parcela.

- Uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano.

- Uso oficinas en sus categorías de oficina y despachos profesionales.

- El uso de hostelería: hostales, pensiones y fonda, que puede ser uso exclusivo de parcela.

- Talleres y almacenes. Con una superficie de hasta 200 m<sup>2</sup>; con un máximo de 50% de la edificabilidad y con maquinaria de un máximo de 10kw de potencia en planta baja.

- Uso garaje y estacionamiento en planta baja o sótano.

- Todos los usos de Equipamientos.

- Servicios urbanos.

La Ordenanza EL2 se corresponde con espacios de propiedad privada, donde mayoritariamente prima el espacio libre frente a la edificación. Se trata de porciones de parcelas de uso privativo ligadas inequívocamente a otras porciones de la misma parcela a las que se aplican condiciones específicas de edificación.

Las condiciones de uso y de edificación establecidas en la Normativa (artículos del 261 al 268) del Plan General para la Ordenanza "EL2, Espacio Libre Privado", entre otras son:

-Parcela mínima: No podrán segregarse del resto de la parcela cuando la calificación urbanística de alguna de las partes resultantes posean exclusivamente la calificación de EL-2

Espacio Libre Privado. A efectos de parcelaciones y segregaciones se cumplirá lo descrito en las condiciones en el resto de ámbitos de calificación que se encuentren en la parcela catastral.

-Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de una planta. La altura de cornisa máxima será de 3 m.

- Ocupación de parcela: Las variables de ocupación máxima son:

- Si es menor de 500 m<sup>2</sup> la ocupación máxima de parcela es del 30%.
- Si la superficie es de 500 a 1000 m<sup>2</sup> la ocupación máxima es de 20%, y más de 1.000 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima es del 10% del área calificada con EL-2.

La edificación deberá retranquearse al menos 5 metros desde el fondo ocupado por la planta baja.

Se respetará el grado de ocupación de las edificaciones existentes en el área calificada como espacio libre a partir del día de aprobación inicial de este PGOU.



En los casos donde sean colindantes con un elemento protegido (edificio o elemento catalogado) no se podrá adosar a los mismos ningún elemento.

-Condiciones de uso: El uso predominante es espacio libre privado de jardín. Se considera como uso compatible garaje y estacionamiento en superficie, planta baja y 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. El resto de usos están prohibidos.

## ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PRESENTADA

El documento presentado se denomina “Estudio de Detalle Modificación UN10”, e incluye ficha síntesis de datos de planeamiento de desarrollo, ficha de metadatos del planeamiento, memoria vinculante con anejos, planos de información y de ordenación, y resumen ejecutivo. Asimismo, se aportan datos catastrales, notas simples y fotografías del ámbito de actuación.

Según la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle presentado, el objeto del mismo es la anulación de una unidad de normalización (UN-10) que se sitúa en la calle Barrionuevo (anterior C/ Carlos Velasco) nº 28 c/v Calle Chalamandrín, y la modificación de la actual ordenación R7 sobre dicho ámbito a una más acorde a la manzana existente R4c, manteniendo en el fondo de las parcelas la calificación EL2.

Por tanto, son dos actuaciones que define este ED sobre la parcela;

- 1.- Eliminación de la UN10 calle Barrionuevo 28 c/v Chalamandrín.
- 2.- Modificación de la ordenación de R7 y EL2 a R4c (1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Según dicha Memoria Vinculante, la ordenación propuesta se refleja en el plano que se muestra a la derecha:

**Primero.-** Con respecto a la actuación 1.- Eliminación de la UN-10 calle Barrionuevo 28 c/v Chalamandrín, cabe destacar lo siguiente:

A) La unidad de normalización UN- 10 establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, comprende tal y como se indica en su ficha, una actuación aislada de normalización y urbanización. Esto supone que la urbanización de la ampliación de la calle Chalamandrín, será costeada por los propietarios de las parcelas incluidas en la actuación, conforme a lo establecido en el artículo 41 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En virtud de lo establecido en los artículos 221 y 252 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la totalidad de los terrenos de la unidad de normalización, está sujeta al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, en proporción a su porcentaje de la superficie total de la unidad. Los gastos de urbanización son los que precise la gestión urbanística, y al menos los incluidos en el apartado 2 del artículo 198 del citado Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Utilizando los datos aportados en el Estudio de Detalle y los datos catastrales, las superficies de las partes de las parcelas incluidas en la Unidad de Normalización y su porcentaje con respecto al total se indican en la tabla siguiente:



9251009UL3795S0001KA	79,80 m <sup>2</sup>	25,61%
9251012UL3795S0001KA	121,24 m <sup>2</sup>	3,97 %
9251050UL3795S0001XA	109,86 m <sup>2</sup>	3,61%
9251051UL3795S0001IA	905 m <sup>2</sup>	29,72 %
9251008UL3795S0001OA	1.129,39 m <sup>2</sup>	37,09 %
<b>Total:</b>	<b>3.045,29 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Por lo tanto, aplicando la ordenación actualmente vigente, cada uno de los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad de normalización costearía la urbanización en una proporción igual a los porcentajes indicados en la última columna de la tabla anterior.

Si se aplica la ordenación propuesta, cada propietario costearía la urbanización del frente de su parcela a la calle Chalamandrín, de modo que los propietarios con menor frente de fachada a esta calle, costearán menos gastos de urbanización, independientemente de la superficie de sus parcelas. Utilizando los datos aportados en el Estudio de Detalle, los porcentajes son los siguientes:

9251009UL3795S0001KA	138,74 m <sup>2</sup>	55,09 %
9251012UL3795S0001KA	22,29 m <sup>2</sup>	8,85 %
9251050UL3795S0001XA	0 m <sup>2</sup>	0 %
9251051UL3795S0001IA	46,19 m <sup>2</sup>	18,34 %
9251008UL3795S0001OA	44,64 m <sup>2</sup>	17,72 %
<b>Total:</b>	<b>51,86 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

De este modo, aplicando la ordenación propuesta, los propietarios de la parcela sita en la calle Barrionuevo, 28 costearían más de la mitad de los gastos de urbanización de la ampliación de la calle Chalamandrín. Sin embargo, aplicando la ordenación vigente del Plan General, este propietario costearía la cuarta parte de dichos gastos de urbanización.

Del estudio de las tablas anteriores, se puede concluir que la eliminación de la UN-10, no garantiza la equidistribución o reparto equitativo de las cargas derivadas de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma, y por tanto no cumple uno de los objetivos generales a cuya consecución debe orientarse en todo caso la actividad urbanística pública, en virtud de lo establecido en los artículos 4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y, 5 y 132 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

B) Aplicando la ordenación vigente, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Normalización correspondiente, la ampliación de la calle Chalamandrín se ejecutaría en una única obra en un único espacio temporal. Sin embargo, eliminando la unidad de Normalización, cada propietario, ejecutaría la obra de urbanización del frente de su parcela, en el momento que quisiera edificar. De esta forma, se dará el caso, de que unas parcelas urbanicen su frente y se retranqueen y otras no, generando entrantes y salientes de la edificación, en ese tramo de calle. (Si no se diera este caso, resulta indistinto eliminar el ámbito de gestión).

Esto no supone una agilización en la ejecución del planeamiento, tal y como se afirma en la justificación de la conveniencia e interés general de la modificación de la Memoria vinculante del Estudio de Detalle presentado, dado que es más ágil ejecutar las obras de urbanización de una sola vez. Tampoco resuelve las



necesidades de dotaciones urbanísticas de forma más eficaz, tal y como se afirma en la Justificación de que los objetivos y propuestas respetan las determinaciones de ordenación general del PGOU, incluido en la Memoria vinculante del Estudio de Detalle, dado que las dotaciones urbanísticas, que se caracterizan por estar destinadas al servicio de la población, se resolverán por tramos que resultarán inservibles de forma aislada. No puede considerarse en base a esto, que la ordenación propuesta mejora o completa la ordenación detallada vigente de estos terrenos y por tanto se considera que incumple el artículo 25.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Segundo.-** Con respecto a la actuación 2.- Modificación de la ordenación de R7 y EL2 a R4c (1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Según la propuesta presentada, además de modificarse la ordenanza de aplicación (de R7 a R4c), se amplía la superficie de aplicación de la misma en detrimento de la superficie de aplicación de la ordenanza EL2. Utilizando los datos de las superficies y los cálculos del aprovechamiento aportados en el Estudio de Detalle, las edificabilidades máximas totales resultantes en la situación actual y en la situación propuesta son las siguientes:

Superficie de aplicación ordenanza R7  
Superficie de aplicación ordenanza EL2  
Superficie de aplicación ordenanza R4c Edificabilidad

1.311,52 m<sup>2</sup> 0 m<sup>2</sup>

1.481,91 m<sup>2</sup> 603,07 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup> 2.190,36 m<sup>2</sup>

3.934,56 m<sup>2</sup> uso vivienda 3.833,13 m<sup>2</sup> uso vivienda máxima total 777,25 m<sup>2</sup> uso garaje 398,08 m<sup>2</sup> uso garaje.

En la tabla de la página 21 de la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle presentado, se detecta un error en el cálculo de la edificabilidad máxima en la superficie de parcela calificada con la Ordenanza EL2: en virtud de lo establecido en el artículo 267 de la Normativa del PGOU de Medina del Campo, “se respetará el grado de ocupación de las edificaciones existentes en el área calificada como espacio libre a partir del día de aprobación inicial de este PGOU”. Por tanto, la edificabilidad máxima en EL2 resulta: 168,41 m<sup>2</sup>+ 229,67 m<sup>2</sup>= 398,08 m<sup>2</sup>.

En la Memoria vinculante del Estudio de Detalle presentado, se afirma, que el aprovechamiento total de la Unidad de Normalización existente es de 4.711,81 m<sup>2</sup> que se obtiene como resultado de sumar la edificabilidad máxima en el uso vivienda más la edificabilidad máxima en el uso garaje. Asimismo, se indica que el aprovechamiento total de la ordenación propuesta, resulta 3.997,646 m<sup>2</sup> (serían 4.231,21 m<sup>2</sup>, una vez corregido el error indicado en el párrafo anterior) que se obtiene como resultado de sumar la edificabilidad máxima en el uso vivienda más la edificabilidad máxima en el uso garaje. Por tanto, la modificación propuesta a través del Estudio de Detalle, supone una reducción del aprovechamiento máximo de los terrenos incluidos en la UN-10. A tal efecto se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León apartado 13.1.a) sobre supuestos indemnizatorios “1. Las condiciones de uso del suelo establecidas en la normativa urbanística no confieren derecho a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos: a) Indemnización por alteración del planeamiento: la aprobación de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico antes de que transcurran los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos los deberes no han podido cumplirse por causas imputables a alguna Administración pública, confieren derecho a los afectados a ser indemnizados cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que les corresponda, o hagan inservibles gastos efectuados en



cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. Asimismo, existe derecho a indemnización cuando dichos gastos resulten inservibles por acordarse la expropiación del ámbito afectado.”

La justificación de esta modificación de las superficies y ordenanzas de aplicación, que se incluye en el Título 1 de la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle presentado, es la siguiente:

*“4. Se preserva la tipología edificatoria de barrio en toda la manzana con una mejor trama y escena urbana, se modifica la calificación de urbana tradicional R7 con tres alturas junto con el espacio libre privado EL2 de las parcelas, a unifamiliar mixta R4c con dos alturas y EL2 ajustado; más acorde a la calificación a la manzana a la que pertenece de la calle Barrionuevo y Chalamandrin con esta última calificación de R4c.*

*5. Se eliminan discontinuidades de altura en la manzana, en las fachadas frontales de todas las edificaciones y en las medianeras.*

*6. Se rebaja la edificabilidad en el cambio de ordenación de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> más propio de casas de baja intensidad con alturas de edificios acordes al ancho de calle (10 m)”.*

Con respecto al punto 4., cabe destacar que la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar puede materializarse al amparo de la ordenanza R7, tal y como se establece en el artículo 247 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, en el que se indica que el uso básico dominante es el de “Vivienda” en sus categorías de Vivienda Unifamiliar, Colectiva y Dependiente, con un mínimo del 50% de la edificabilidad y puediendo ser exclusivo. Luego desde el punto de vista de la tipología, no resulta necesario cambiar la ordenanza de aplicación en este caso.

Con respecto al punto 5. debe indicarse, que en virtud de lo establecido en el artículo 244 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, la altura máxima de la edificación para el ámbito calificado con la ordenanza R7, es de B+II con una altura de cornisa máxima de 10 m. Esta altura establecida por el Plan General, es máxima, de modo que se pueden construir edificaciones de menor altura dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza R7. Por otro lado, no es cierto que se eliminan discontinuidades de altura en la fachada, puesto que al amparo de la ordenanza R4c propuesta (artículos del 217 al 223 de la Normativa del PGOU), se pueden construir edificios de planta baja y también de PB+I (al menos 3m. de discontinuidad en altura), de forma potestativa para el promotor, puesto que la regulación de altura sigue siendo máxima.

Con respecto al punto 6. la rebaja de edificabilidad residencial que se hace es exactamente de 101,43 m<sup>2</sup>, tal y como puede apreciarse en la tabla anterior. Se rebaja el índice de edificabilidad, pero dado que se aumenta la superficie de aplicación de la ordenanza, la edificabilidad sigue siendo prácticamente la misma. La edificabilidad residencial se reduce un 2,58% sin que esto sea una ventaja en términos absolutos, y además pudiendo dar lugar a supuestos indemnizatorios. Además, abundando en lo señalado en los párrafos anteriores, la edificabilidad establecida en los planos de ordenación del PGOU para el ámbito de aplicación de la ordenanza R7, es máxima, es decir, pueden construirse edificaciones que no agoten la edificabilidad propuesta como máxima por el Plan General, y que rebajen la intensidad edificatoria máxima propuesta por el mismo. (Todo ello sin perjuicio de la consideración del sólido capaz -arts. 77 y 90 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo-).

Por los motivos expuestos en los párrafos anteriores, no se entiende justificada la necesidad de modificar la ordenación existente para conseguir los objetivos 4, 5 y 6 propuestos en la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle presentado, puesto que allí donde la ordenación incluida en el Plan General es más amplia o flexible, la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle resulta más limitativa.



**Tercero.-** Con respecto a la documentación presentada:

1. En el plano de información PI-1, no se señala el ámbito de actuación ni sobre el parcelario ni sobre la ortofoto.
2. Según datos obtenidos de la Sede Electrónica del Catastro, el ámbito de la unidad de normalización incluye cinco parcelas. Según la documentación aportada, se incluyen cuatro parcelas dentro de dicho ámbito.
3. Se aportan junto con el Estudio de Detalle la siguiente información Registral: notas simples informativas de las fincas 6765, 8152, 3761, 1454. La suma de las superficies de dichas fincas es 1.978,33 m<sup>2</sup>; sin embargo, la superficie del ámbito de la UN-10 es de 3.045,29 m<sup>2</sup>. Por tanto, falta información registral acerca de una parte del ámbito de la UN-10 en el que se desarrolla el Estudio de Detalle. Asimismo, existen diferencias entre la superficie catastral y registral, que no se justifican en la documentación presentada.
4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al tratarse de una modificación que cambia el uso del suelo (entre las modificaciones propuesta, se plantea que una parte de suelo calificada con la ordenanza de espacio libre privado pase a estar calificado con la ordenanza residencial unifamiliar mixta) debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación. Esta información resulta incompleta en el documento presentado.
5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 425 del PGOU, el estudio de detalle *debe* adaptarse a los criterios de normalización de la Junta de Castilla y León, recogidos en la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, aprobada mediante la orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre. (Artículos 6, 7, 8, 28, 30, fichero georreferenciado, capas CAD,...). El Estudio de Detalle presentado no se adapta íntegramente a dicha Instrucción Técnica Urbanística.

Por los motivos señalados en los apartados Primero, Segundo y Tercero, anteriores, **se informa desfavorablemente a la aprobación inicial** del “Estudio de Detalle Modificación UN10”, en los términos establecidos en el mismo.”

Se tiene en cuenta lo que pone de manifiesto la Arquitecta municipal en su informe técnico:

**Segunda.- Atendiendo al informe técnico de la Arquitecta municipal con respecto a las alegaciones presentadas:**

**“CON RESPECTO A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS**

**ALEGACIÓN PRIMERA.-** En relación a las conversaciones y correos electrónicos mantenidos con el personal del Servicio de Urbanismo a principios del año 2017, desconozco su contenido dado que no me encontraba en situación de servicio activo en esas fechas. Sin embargo, cabe destacar que en virtud de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los actos administrativos se producirán por escrito; no obstante, no ha quedado constancia en el expediente del contenido de dichas conversaciones, y por tanto se considera que no pueden ser consideradas vinculantes. Asimismo, con respecto al Estudio de Detalle presentado, ha de presumirse que el firmante, conoce y da su conformidad al mismo, tal y como reconoce el orden jurisdiccional en diversas sentencias, como por ejemplo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 6ª) de 14 de febrero de 2005.





## **ALEGACIÓN SEGUNDA.-** Sobre la equidistribución de cargas y beneficios.

**A.-** En primer lugar, no resulta admisible la afirmación que se realiza en esta alegación de que “el estudio de detalle presentado por esta parte tiene el mismo objeto que el tramitado y aprobado por esta administración en el Acuerdo del Pleno de 26/11/2012, cual es poder realizar la gestión urbanística de forma individual ajustándose a la delimitación del planeamiento facilitando dicha gestión”. Por el siguiente motivo:

Por un lado, el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno el 26 de noviembre de 2012, “consiste, fundamentalmente, en modificar la Unidad de Normalización nº 24, integrada por las parcelas sitas en la C/ Angustias nº 12, nº 14 y nº 16, adaptando la banda limítrofe de la Unidad de Normalización, para que la parcela nº 12, con referencia catastral 9846007UL3794N0001AO quede fuera de la citada unidad, como parcela independiente”.

Por otro lado, según la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle presentado por el alegante con fecha 08/06/2017, el objeto del mismo es la anulación de una unidad de normalización (UN-10) que se sitúa en la calle Barrionuevo (anterior C/ Carlos Velasco) nº 28 c/v Calle Chalamandrin, y la modificación de la actual ordenación R7 sobre dicho ámbito a una más acorde a la manzana existente R4c, manteniendo en el fondo de las parcelas la calificación EL2. Por tanto, son dos actuaciones que define este ED sobre la parcela:

- 1.- Eliminación de la UN10 calle Barrionuevo 28 c/v Chalamandrín.
- 2.- Modificación de la ordenación de R7 y EL2 a R4c (1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Por tanto, queda claro que los Estudios de Detalle que el alegante compara en su propuesta, no tienen el mismo objeto.

En segundo lugar, continuando con la comparativa sobre la que insiste el alegante:

1. La Unidad de Normalización 24 propuesta por el PGOU de 2008, es la siguiente:

El Plan General vigente, proyecta alcanzar una anchura de la vía pública en la calle Angustias de 8m. Para ello, propone cambios de alineación en ambas aceras a lo largo de casi toda la calle. Para mayoría de estos cambios de alineación (17 parcelas de un total de 23), el PGOU propone actuaciones aisladas de urbanización a ejecutar en cada parcela de forma independiente. Las parcelas incluidas en las unidades de normalización delimitadas en el Plan General en esta calle, no difieren en cuanto a la banda del frente de su parcela objeto de cesión, de las parcelas cuyo cambio de alineación ha sido señalado por el Plan para materializarse a través de actuaciones aisladas de urbanización. Concretamente, en el ámbito de la unidad de Normalización 24, los propietarios deben ceder una banda del frente de sus parcelas de entre 0,28 cm y 0,64 cm de anchura. La longitud de dicha banda es de 21 m. En definitiva, la superficie total de cesión en la UN 24 es de 9,66 m<sup>2</sup>. En el lindero de la finca excluida de la Unidad de Normalización 24, el retranqueo que se produciría si esta finca cede el frente de su parcela antes que sus colindantes es de 30 cm. La superficie de cesión dentro de la UN 24 se destinará a ampliar la acera existente.

2. En el ámbito de la Unidad de Normalización 10, los propietarios deben ceder una banda del frente de sus parcelas de entre 0 y 4,16 m de anchura. La longitud de dicha banda es de 80,74 m. La superficie total de cesión en la UN 10 es de 252,86 m<sup>2</sup>. En los linderos entre las fincas incluidas en la Unidad de Normalización los retranqueos que se producirían si unas fincas ceden el frente de su parcela antes que sus colindantes son de 4,02m, 3,91m y 3,34m. La superficie de cesión dentro de la UN 10 se destinará tanto a la ejecución de una nueva acera como a la ampliación de la calzada, y a la ejecución de los nuevos





trazados y adaptaciones que necesiten las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, electricidad y telecomunicaciones.

Por tanto, queda claro que los problemas urbanísticos que el Plan General pretende resolver con la delimitación de la UN-24 son diferentes a los que el Plan General pretende resolver con la delimitación de la UN-10, y que, por tanto, problemas diferentes requieren soluciones diferentes. Asimismo, la administración debe respetar en sus actuaciones, el principio de proporcionalidad también en el reparto de beneficios y cargas: la superficie a pavimentar por el propietario de la parcela excluida de la UN-24, es de 2,13 m<sup>2</sup> si la parcela se incluye en dicha unidad de normalización, y de 1,53 m<sup>2</sup> si la parcela es excluida; es decir, estamos hablando de poco más de medio metro cuadrado de diferencia, lo cual apenas tiene repercusión económica en las cargas globales de urbanización de la unidad.

**B.-** La “improcedente” Unidad de Normalización fue delimitada a petición expresa por D. Pedro de Dueñas Reguero, que, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento 28 de febrero de 2008, realizó una alegación a la aprobación provisional de la Revisión del PGOU de Medina del Campo, que fue aceptada. Se adjunta al presente informe dicha alegación al PGOU y la respuesta a la misma.

Con respecto a la sentencia del TSJ Castilla-León (sede Valladolid) Sala de lo Contencioso- Administrativo, sec. 2ª, de 22-6-2012, num. 1230/2012, rec. 13/2009, de la que ha sido Ponente D. Felipe Fresneda Plaza EDJ 2012/145907, el escrito de alegaciones al Estudio de Detalle destaca lo siguiente:

*“(...) De forma tal que si se precisan tales actuaciones urbanísticas de normalización para cuya ejecución deba ser cedida parte del suelo, **ello no puede entrañar merma alguna del aprovechamiento que corresponde al titular del suelo que ya tenía patrimonializado** este aprovechamiento por el solo hecho de ostentar dicho suelo el carácter de consolidado, por lo que se ha de permitir que se materialice el reiterado aprovechamiento ya fuere en la misma parcela o ya en otra (...)”*

El aprovechamiento que los propietarios de la parcela ubicada en la calle Chalamandrín, 1 tenían patrimonializado antes de la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Medina del Campo, es el que estuviese materializado en ese momento. De conformidad con lo establecido en el artículo 11.2 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, la previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. **La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes** y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. Según datos de la Sede Electrónica de Catastro, la superficie construida en la parcela ubicada en la calle Chalamandrín, 1 es de 410 m<sup>2</sup>, y por tanto éste se considera el aprovechamiento patrimonializado por los propietarios.

El Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo de 2008, no sólo no merma el aprovechamiento patrimonializado por los propietarios de la parcela, sino que incrementa el aprovechamiento que pueden llegar a materializar una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión. El aprovechamiento propuesto por el vigente Plan General de 2008 es el siguiente: (42,60 x 2,5) + (363,25 x 3) = 1.196,25 m<sup>2</sup>, casi tres veces más que el aprovechamiento patrimonializado. El aprovechamiento establecido por el PGOU de 2008, es además superior al previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para la parcela. Por tanto, puede afirmarse que el Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo de 2008, establece cargas de urbanización y cesión disponiendo como contrapartida un incremento de los beneficios.



Con respecto a las sentencias del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 2011, de 26 de marzo de 2010 y de 4 de octubre de 2012, cabe resaltar, que la clasificación del suelo en el ámbito de la Unidad de Normalización 10, es urbano consolidado, y que el hecho de delimitar esta Unidad de Normalización, no supone un cambio de clasificación a urbano no consolidado ni supone por tanto, que los propietarios deban acogerse al régimen de deberes y cesiones previsto para los titulares de suelo urbano no consolidado, por virtud del cambio de planeamiento.

Además, según la documentación que consta en el archivo municipal, en ninguno de los Planes Generales de Ordenación Urbana de Medina del Campo, (años 1965, 1981, 1989, 1997) el ámbito de la UN 10 ha sido incluido en ámbitos de gestión urbanística (unidades de ejecución/unidades de actuación/áreas de diseño integrado, etc), de modo que los propietarios no se han visto sujetos ceder y costear la urbanización, ni han estado sujetos a un ciclo de mejoras y reformas sucesivas y reiteradas, a modo de "urbanización inacabable", según dice el alegante se indica en la Sentencia de 10 de mayo de 2000.

En conclusión, la UN 10 es un ámbito de gestión para la ejecución de una actuación aislada de normalización y urbanización delimitada por el planeamiento general de Medina del Campo, conforme a derecho y a petición de la propiedad de la parcela sita en la calle Chalamandrín nº1.

**ALEGACIÓN TERCERA.-** Sobre la ejecución de la obra de urbanización de forma independiente por cada propietario.

Conforme a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, que se desarrollarán sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

En virtud de lo establecido en el artículo 97 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al establecerse la ordenación detallada, los terrenos de suelo urbano consolidado se podrán agrupar en ámbitos de gestión denominados unidades de normalización. Estas unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.

Por tanto lo establecido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la UN-10 es conforme a lo establecido en la legislación autonómica en materia de urbanismo.

**ALEGACIÓN CUARTA.-** Respecto al cambio de tipología de vivienda  
El alegante no tiene ningún inconveniente tiene en renunciar al cambio de tipología propuesto en el estudio de Detalle tramitado.

**ALEGACIÓN QUINTA.-** Sobre el resto de reparos del informe técnico apartado TERCERO *"con respecto a la documentación presentada"*, son cuestiones subsanables que el alegante no tiene ningún inconveniente en subsanar."

**Tercera.- Atendiendo al Informe jurídico desfavorable que emite el Técnico de Administración General, que en su fundamentación jurídica refleja lo siguiente:**



**PRIMERO.-** El Estudio de Detalle es una de las figuras de planeamiento de desarrollo, que se prevé en el Capítulo IV del Título II de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL, en adelante), en su artículo 45. Asimismo, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL, en adelante), aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, regula esta figura en los artículos 131 a 136 del mismo. El Estudio de Detalle será un instrumento únicamente aplicable en suelo urbano, ya sea consolidado o no consolidado. El caso que nos ocupa se trata de una unidad de normalización (la UN-10), suelo urbano consolidado, por tanto el artículo 131 del RUCYL establece que, en suelo urbano consolidado, el objeto de un Estudio de Detalle será modificar o completar las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el planeamiento vigente.

No puede aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

**SEGUNDO.-** En concreto, el estudio de detalle afecta a cinco parcelas encuadradas dentro de una unidad de normalización. Dichas parcelas aparecen calificadas en el PGOU con las ordenanzas “R7, Urbana tradicional” en su parte frontal, “EL2, Espacio libre privado” en el fondo de las mismas” y “VI, Viario Público” en la parte que queda situada fuera de la nueva alineación oficial que marca la Unidad de normalización.

El Estudio de Detalle presentado pretende la anulación de la unidad de normalización (UN- 10) y la sustitución de la actual calificación R7 por la R4c (más acorde a la manzana existente, según el promotor), manteniendo en el fondo de las parcelas la calificación EL2 (aunque modificándose la delimitación de la zona calificada con dicha ordenanza). La propuesta aparece definida de forma más extensa en el informe técnico emitido por la jefa de Servicio de Urbanismo.

Formalmente, la actuación propuesta se puede encuadrar dentro de la finalidad de los Estudios de Detalle.

**TERCERO.-** La documentación técnica presentada por el promotor para la aprobación inicial ha sido redactada por el Arquitecto D. Jerónimo Alonso Martín. Como se indica en los antecedentes, se toma en cuenta la última documentación presentada en junio de 2017 (que varía sustancialmente la presentada en mayo de 2015), y consta de:

1. Síntesis.

2. Memoria vinculante. Incluye:

Antecedentes:

- Título I: Conveniencia y oportunidad.
- Título II: Ordenación general.
- Título III: Ordenación detallada propuesta.
- Título IV: Síntesis.
- Título V: Ausencia de riesgos generales
- Título VI: Fotografías, fichas catastrales y ficha de UN10 propuesta.

Planos de Información



Planos de Ordenación.

### 3. Resumen ejecutivo

Memoria resumen ejecutivo.

Planos resumen ejecutivo.

**CUARTO.-** La tramitación administrativa de la aprobación de un instrumento de planeamiento como es el presente, exige seguir el procedimiento que indican el artículo 52 de la LUCYL así como los artículos 149 y siguientes del RUCYL. Es en el artículo 52.1 donde se atribuye a los Ayuntamientos la competencia para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, debiendo abrir un período de información pública con carácter inmediato. A estos efectos se publicarán anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León, en al menos uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en la página Web del Ayuntamiento. El plazo mínimo de información pública es de un mes y el máximo de tres meses. La aprobación definitiva de un Estudio de Detalle corresponde al Ayuntamiento, lo que se encuentra establecido por el artículo 55.1 de la LUCYL, y 163.a) del RUCYL.

**QUINTO.-** La competencia para la aprobación inicial del Estudio de Detalle corresponde al Ayuntamiento, conforme a la legislación sobre régimen local (artículo 154 del RUCYL). En nuestro caso, el órgano competente para la aprobación inicial es el Alcalde, por cuanto el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local atribuye a éste órgano la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando esa competencia no esté expresamente atribuida al Pleno. Sin embargo, en virtud de Decreto nº 2019/1695, de 2 de julio de 2019, punto 3.1.9º, esta facultad está delegada en la Junta de Gobierno Local. Por lo tanto, éste es el órgano competente tanto para aprobar como para denegar la aprobación inicial. La aprobación definitiva, en su caso, sería competencia del Pleno, conforme al artículo 22.2.c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

**SEXTO.-** El informe técnico emitido en el expediente, amplia y detalladamente motivado, resulta desfavorable a la aprobación inicial del Estudio de Detalle. De manera resumida podemos indicar que las razones expuestas en el informe técnico serían las siguientes:

1. La eliminación de la UN-10 no garantiza la equidistribución, o reparto equitativo de las cargas derivadas de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma y, por tanto, no cumple uno de los objetivos generales a cuya consecución debe orientarse en todo caso la actividad urbanística pública.
2. Con la supresión de la Unidad de normalización, cada propietario ejecutaría la obra de urbanización del frente de su parcela en el momento que quisiera edificar. De esta forma, se dará el caso de que unas parcelas urbanicen su frente y se retranqueen y otras no, generando entrantes y salientes de la edificación en ese tramo de calle.
3. La ordenación propuesta no supone una agilización en la ejecución del planeamiento, tal y como se afirma en la justificación de la conveniencia e interés general, dado que es más ágil ejecutar las obras de urbanización de una sola vez. Tampoco resolvería las necesidades de dotaciones urbanísticas de forma más eficaz, puesto que las dotaciones urbanísticas, que se caracterizan por estar destinadas al servicio de la población, se resolverán por tramos que resultarán inservibles de forma aislada.
4. La modificación de la calificación urbanística de las parcelas afectadas (pasando de R7 a R4c y reduciendo el ámbito de la EL2) no se entiende justificada por la necesidad de modificar la ordenación existente para conseguir los objetivos 4, 5 y 6 propuestos en la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle presentado, puesto que allí donde la ordenación incluida en el Plan General es más amplia o flexible, la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle resulta más limitativa.



5. Por último, se pone de manifiesto la existencia de una serie de deficiencias en la documentación técnica presentada.

En consecuencia, atendiendo a que la nueva propuesta de ordenación detallada planteada en el Estudio de Detalle no se ajusta a la normativa urbanística aplicable por los motivos expuestos, y no siendo posible su subsanación sin modificar la esencia de la propuesta, procedería la denegación de la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

SÉPTIMO.- Visto lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 82 de la ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se abrió trámite de audiencia al interesado, presentándose por éste una serie de cinco alegaciones en relación a lo tramitado e informado hasta el momento por los servicios municipales. Dichas alegaciones han sido examinadas por la jefa de Servicio de Urbanismo, dando respuesta a las mismas en informe emitido al respecto (y al que nos remitimos), el cual entiende que ninguna de ellas han de prosperar en el sentido de poder aprobar el instrumento de planeamiento de desarrollo en cuestión. No prosperando las alegaciones planteadas y, por lo tanto, manteniéndose las razones para la no aprobación del Estudio de Detalle en tramitación, expresadas inicialmente en el informe técnico de la Jefe de Servicio de Urbanismo de fecha 30 de junio de 2020, no cabe sino denegar su aprobación inicial.

La Junta de Gobierno Local en ejercicio de las atribuciones delegadas a su favor por el Sr. Alcalde (decreto núm. 2019001695, de 02 de julio, publicado en el B.O.P. núm. 128/2019 de 08 de julio de 2019, por unanimidad de todos sus miembros presentes, que son todos los que legalmente la componen, acuerda:

**PRIMERO.- Desestimar las alegaciones** planteadas por D. Pedro Antonio de Dueñas Ayala el 24 de julio de 2020 en relación al procedimiento de aprobación de Estudio de Detalle para la Unidad de Normalización UN-10, promovido por él mismo.

**SEGUNDO.- Denegar la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la Unidad de Normalización UN-10**, promovido por D. Pedro A. de Dueñas Ayala conforme a la documentación técnica redactada por el arquitecto D. Jerónimo Alonso Martín, presentada en este Ayuntamiento el 8 de junio de 2017.

**TERCERO.- Notificar** este acuerdo a los interesados, al promotor del estudio de detalle, con expresión de los recursos que legalmente procedan.

**9. Aprobar, si procede, la concesión de licencia urbanística para la demolición de construcción y ejecución de edificio de seis viviendas con garaje y trastero en C/ Farolas nº 17, en Medina del Campo (Expdte. 2020/1125H).**

**Visto el expediente y teniendo en cuenta los siguientes**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 28 de abril de 2020, D<sup>a</sup> Teresa de Jesús Antoraz Alonso, en representación de Antoraz S.L., solicitaba licencia de obra mayor para el derribo de edificación existente y construcción de edificio residencial en la C/ Las Farolas nº 17 de Medina del Campo, referencia catastral 0147026UL4704N0001EI. Adjuntaba a su solicitud Proyecto Básico de “edificio residencial” y proyecto de ejecución de derribo de edificio residencial y nave industrial redactado por el Arquitecto D. Alfredo Carballo Ferrero, visado por su colegio profesional con fecha 16 de abril de 2020. Así mismo se acompaña justificante de abono del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.



**SEGUNDO.-** Entre el 20 y 29 de julio de 2020 se presenta documentación complementaria tras requerimientos para subsanar deficiencias, cursados al efecto por el Ayuntamiento. La documentación incluye aspectos técnicos, justificantes de abono de garantía para la gestión de los residuos derivados de las obras y garantía para responder de posibles daños en la urbanización.

**TERCERO.-** El 5 de octubre de 2020 se presenta Proyecto Básico de edificio residencial, que incorpora estudio acústico y Proyecto de ejecución de derribo modificado de edificio residencial y nave industrial redactado por el Arquitecto D. Alfredo Carballo Ferrero, visado por su colegio profesional con fecha 25 de septiembre de 2020.

**CUARTO.-** Se han emitido informes favorables por parte de la Arquitecta Municipal y del Técnico de Administración General.

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** Contando con lo manifestado por la Arquitecta municipal en su informe favorable:

#### **DOCUMENTACIÓN APORTADA**

- El día 28/04/2020 se presenta documentación del proyecto de derribo y del proyecto básico incompleta.
- El día 14/07/2020 se presenta CD con los proyectos básico de “edificio residencial” y de ejecución de derribo de “edificio residencial y nave industrial” y un ejemplar en soporte papel de cada proyecto. Consta de la siguiente documentación:
- PROYECTO BASICO EDIFICIO RESIDENCIAL.

Contiene: Memoria descriptiva, Memoria constructiva, Cumplimiento CTE, documentos correspondientes a SI y SUA, Estudio de Gestión de Residuos y Planos.

Resumen de presupuesto cuyo PEM asciende a 630.371,13 €.

- PROYECTO DE DERRIBO de edificio residencial y nave industrial. Visado 16/04/20.

Memoria, Estudio de Gestión de Residuos, Estudio Básico de Seguridad y Salud, Pliego de Condiciones y Planos.

Mediciones y presupuesto cuyo PEM asciende a 23.860,04 €.

- El día 29/09/2020 se presenta CD con los proyectos básico de “edificio residencial” y de ejecución de derribo de “edificio residencial y nave industrial” modificado, un ejemplar en soporte papel y respuesta al requerimiento con aclaraciones. Consta de la siguiente documentación:
  - PROYECTO BASICO EDIFICIO RESIDENCIAL
    - Memoria descriptiva.
    - Memoria constructiva.
    - Cumplimiento CTE, documentos correspondientes a SI y SUA.
    - Estudio de Gestión de Residuos.
    - Planos.
    - Resumen de presupuesto cuyo PEM asciende a **597.583,92 €**.
    - Calendario de obras, derribo y obra nueva, conforme al artículo 436 PGOU.
    - Justificante fianza gestión de residuos obra nueva.





- PROYECTO DE DERRIBO de edificio residencial y nave industrial. **Visado 25/09/20.**
  - Memoria.
  - Estudio de Gestión de Residuos.
  - Estudio Básico de Seguridad y Salud.
  - Pliego de Condiciones.
  - Mediciones y presupuesto cuyo PEM asciende a **15.367,48 €**.
  - Planos.
  - Justificante fianza gestión de residuos
- Consta en el expediente:
  - Justificante de tasas por licencias urbanísticas del proyecto de edificación y del proyecto de derribo, en único recibo. Por un presupuesto total de 654.231,17 € (obra nueva 630.371,13 € + Derribo 23.860,04 €). El **nuevo presupuesto** definitivo con los nuevos proyectos es de **612.951,40 €** (obra nueva 597.583,92 € + Derribo 15.367,48 €).
  - Garantía o **fianza** equivalente para garantizar la correcta **gestión de los residuos** de construcción y demolición correspondiente a la obra de **derribo**, conforme a la Disposición Adicional 7ª de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Se genera un total de 53,46 Tn de residuos. (A razón de 18€/Tn, 53,46 Tn x 18€/Tn = = 962,28, siendo el mínimo 300 € y el máximo el 2% del PEM, 2%/ 15.367,48 = 307,35 €. La **fianza** será por **307,35 €**. Se ha aportado justificante de constitución de **fianza por 962,28 €**.
  - Garantía o **fianza** equivalente para garantizar la correcta **gestión de los residuos** de construcción y demolición correspondiente a la obra de nueva planta, conforme a la Disposición Adicional 7ª de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Se genera un total de 59,15 Tn de residuos (excluido tierras procedentes de la excavación). (A razón de 18€/Tn, 59,15 Tn x 18€/Tn = 1.064,70 €, siendo el mínimo 300 € y el máximo el 2% del PEM, 2%/ 597.583,92 = 11.951,68 €). La **fianza** será por 1.064,70 €. **Se ha aportado justificante** de constitución de **fianza por 1.064,70 €**.
- No consta en el expediente:
  - Hoja de comunicación de nombramiento de dirección de obra y de coordinador de seguridad y salud de la obra de derribo, que deberá presentarse, de acuerdo al artículo 434 de la Normativa del PGOU, con anterioridad al inicio de la obra.
  - Hoja de comunicación de nombramiento de dirección de obra, nombramiento de director de ejecución material de la obra y de coordinador de seguridad y salud en la fase de ejecución correspondientes a la obra nueva, que deberá presentarse, de acuerdo al artículo 434 de la Normativa del PGOU, con anterioridad al inicio de la obra.
  - Justificante de pago del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, **ICIO**, correspondiente a las obras de nueva planta y a las del derribo.

## NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

- Documento de **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana** de Medina del Campo de 2008 (**PGOU**), que ha sido aprobado definitivamente de forma parcial mediante ORDEN FOM/1408/2008, de 30 de julio (BOCyL nº 148 de 1 de agosto de 2008 y BOP, de 20 de septiembre de 2008). Con sus modificaciones posteriores.
- Según el PGOU, la parcela donde se actúa está clasificada como Suelo Urbano Consolidado (plano PO 1.3 del PGOU), carece de protección por lo que no está incluida en el Catálogo de edificaciones protegidas del PGOU y tiene la calificación urbanística **R6d, B+V**, edificabilidad total 4,00, (plano PO-4 B4). regulada en los artículos 233 a 240 de las Ordenanzas de la Normativa del Plan. Parte de la parcela tiene la calificación EL2, espacio libre privado, regulada por los artículos 261 a 268.





Ordenanza “Edificación en bloque” área en renovación. **R6d, B+V**

CUMPLIMIENTO CONDICIONES EDIFICACIÓN PGOU		
<b>Ordenanza R6d, B+V, 4,00</b>		
	PGOU	Proyecto
Uso At. 239 Grado R-6 d	Uso predominante “Residencial Mixto” formado por uso Básico dominante “Vivienda” en sus categorías: Vivienda unifamiliar, colectiva y dependiente, con un mínimo del 40% de la edificabilidad	Vivienda colectiva.
Edificabilidad	4,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> sobre parcela con calificación R6 (173 m <sup>2</sup> )	4,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> x 173 m <sup>2</sup> = 692 m <sup>2</sup>
Fondo	Según plano ordenación, área con calificación R6d	Coincide con edificación existente. Acotación en plano A.02.1
Número de plantas	B+V	B+V
Altura máxima de cornisa	19,00 m	17,20 m
Altura techo planta baja	Mínimo 3,5 m	3,5 m
Altura libre plantas uso residencial	Mínimo 2,5 m	2,6 m
Cuerpos volados	Calle >12m Cuerpos abiertos y cerrados (solo frente a calle) 1 m Cornisas y aleros 0,4 m	No se proyectan
Retranqueos	---	---
Parcela mínima	existente	existente
<b>ORDENANZA EL 2, espacio libre privado</b>		
Superficie área con calificación EL 2	553,65 m <sup>2</sup>	553,65 m <sup>2</sup>
Ocupación parcela >500 m <sup>2</sup> y <1000 m <sup>2</sup>	20% 20% <sup>s</sup> /549 m <sup>2</sup> = 109,80 m <sup>2</sup> Se respeta el grado de ocupación de la edificación existente a partir del día de aprobación inicial del PGOU	Ocupación existente 553,65 m <sup>2</sup> Se mantiene 394,62 m <sup>2</sup> (71,12%)
Altura máxima edificación y cornisa	1 planta y 3 m	Se mantiene la existente
Retranqueos	5 m desde el fondo ocupado por la planta baja	En parte de la parcela se derriba edificación existente y no se edifica



		En Parte de la parcela mantiene la edificación existente
--	--	--

## ACTUACIÓN PROYECTADA

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE DERRIBO. El proyecto de derribo distingue tres volúmenes, 1, 2 y 3. Se proyecta la demolición total de los volúmenes 1 y 2, con frente a la Cl. Farolas 17, de planta baja y primera y del volumen 3 (nave industrial situada al fondo del edificio colindante y que pertenece a la misma parcela catastral) se elimina el material de cubierta que será sustituido. Respecto al proyecto presentado el día 28/4/2020, no se derriban todas las edificaciones con calificación urbanística EL2, sino que se conserva gran parte de la nave industrial para el uso de aparcamiento.

Con los cambios introducidos, se modifica la superficie a derribar y el presupuesto de las obras.

PROYECTO BASICO EDIFICACIÓN. La intervención contempla la construcción de un edificio de seis viviendas, dos de ellas en dúplex, 6 trasteros y garaje con 15 plazas. El garaje se dispone en la parte de la parcela que está situada en el área posterior del edificio colindante, en el que se sitúa el acceso al mismo. Deberá aportarse la correspondiente servidumbre de paso de la propiedad u otro documento que acredite el derecho de paso.

Se proyecta la construcción de un edificio que cuenta con seis plantas sobre rasante, con la siguiente distribución:

- Planta baja: portal, zonas comunes, cuartos de instalaciones, acceso a espacio libre interior común a las viviendas y acceso peatonal al garaje un garaje de 15 plazas. El acceso de vehículos se realiza a través de un paso existente por el edificio colindante.
- Planta 1ª: zonas comunes y 1 vivienda de tres dormitorios.
- Planta 2ª, 3ª y 4ª: zonas comunes, 1 vivienda de dos dormitorios en cada planta, una vivienda dúplex de dos dormitorios en planta 2ª y 3ª y en la planta 4ª la planta baja de una vivienda dúplex de dos dormitorios.
- Planta 5ª: zonas comunes, planta alta de una vivienda dúplex de tres dormitorios y terraza de instalaciones.
- Planta 5ª: zonas comunes,

La superficie construida total del edificio de viviendas es de 810,21 m<sup>2</sup>. Computable 685,47 m<sup>2</sup>.

La superficie construida y computable del garaje es de 394,62 m<sup>2</sup>."

**SEGUNDA.-** Atendiendo al Informe jurídico favorable que emite el Técnico de Administración General el 1 de abril de 2020, que en su fundamentación jurídica refleja lo siguiente:

**"PRIMERO.-** Se trata de un acto de uso del suelo que requiere la obtención de licencia urbanística por imponerlo así el artículo 97.1 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL) y el artículo 288 del Reglamento aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de Enero (en adelante RUCyL). La obra para la que ha solicitado la licencia está catalogada como obra mayor.

### 1.1. Aspectos jurídicos que afectan al terreno sobre el que se va a desarrollar la actuación para la que se solicita licencia:

La actuación consiste en la demolición de construcciones existentes en una parcela para, posteriormente, realizar la construcción de un conjunto urbanístico residencial de seis viviendas de 2 y 3 dormitorios, dotadas todas de plaza de garaje y trastero.



El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio es el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, aprobado definitivamente de forma parcial mediante ORDEN FOM/ 1408/2008, de 30 de julio (BOCyL nº 148 de 1 de agosto de 2008). Dicha orden ha sido publicada en el BOP, de 20 de septiembre de 2.008, y su entrada en vigor, en virtud de lo establecido en el artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al día siguiente de su publicación en el BOP.

Según el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, la parcela en la que se encuadra la vivienda objeto del proyecto está situada en la C/ Las Farolas nº 17, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado. Aparece calificada en la ordenanza R6 "Edificación en Bloque" en su grado de área de renovación, R6d, B+V, con una edificabilidad total 4,00, regulada en los artículos 233 a 240, de las Ordenanzas de la Normativa del Plan. Parte de la parcela tiene la calificación EL2, espacio libre privado, regulado por los artículos 261 a 268.

El uso predominante que aparece en la ordenanza indicada es "Residencial mixto" formado por uso básico dominante "vivienda" en su categoría: vivienda colectiva, con un mínimo del 40% de la edificabilidad.

### **1.2. Ejecución de la obra:**

De acuerdo con el art.102, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el 303 de su Reglamento, en caso de no fijación expresa de otros plazos, la licencia caducará si en el plazo de 6 meses contados desde la concesión de la licencia al interesado, no se hubiesen iniciado las actuaciones, o si una vez comenzadas, estas permanecen interrumpidas durante un máximo de 12 meses. Asimismo, el plazo de finalización se fija por el arquitecto municipal en 36 meses a partir de su notificación. Estos plazos podrán ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada de interesado y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia.

Incumplidos los plazos citados deberá procederse a iniciar expediente de caducidad de conformidad con los artículos 103 de la LUCyL y 305 del Reglamento de la misma Ley.

**SEGUNDO.-** En la tramitación del expediente se ha cumplido lo que establece el artículo 99 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 293 del RUCyL, siendo necesario poner de manifiesto que las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros de acuerdo con el art. 98 de Ley de Urbanismo de Castilla y León y 12 del Decreto de 17 de Junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Esto significa que las cuestiones entre particulares quedan reservadas, en todo caso, al ámbito jurisdiccional civil y que, por tanto, la Administración no puede entrar a definir -directa o indirectamente- cuestiones que excedan del ámbito de sus competencias. Se trata, en definitiva de una cláusula que obliga a la Administración municipal a conceder la licencia solicitada sin tener en cuenta cuestiones meramente civiles y que niega al particular al que se le conceda licencia el derecho a extender los efectos de la licencia concedida más allá de lo que se derive del régimen administrativo en el que toda licencia se sustenta.

Se da cumplimiento al artículo 438 del PGOU de Medina del Campo, que establece la necesidad de que, previa o simultáneamente a la licencia de demolición, se obtenga la correspondiente licencia de obras para la nueva edificación, pues se han solicitado ambas autorizaciones conjuntamente.



**TERCERO.-** El informe técnico que figura en el expediente de la autorización urbanística es favorable a la concesión de la misma, y los condicionantes que en dicho informe se establecen y que se incorporen a la licencia, deben ser cumplidos por el promotor, quedando el Ayuntamiento a través de los servicios de que dispone obligado a adoptar las medidas de vigilancia y control que determinen un efectivo cumplimiento de dicha licencia urbanística.

La documentación técnica tenida en cuenta en el expediente es el Proyecto Básico de “Edificio residencial” (sin visar) y Proyecto de ejecución de derribo de “edificio de viviendas y nave industrial” redactado por el Arquitecto D. Alfredo Carballo Ferrero, visado por su colegio profesional con fecha de 25 de septiembre de 2020.

1, CUARTO.- Por lo que respecta al órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia, hay que indicar que conforme al artículo 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local: “El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones: (...): q. El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local”. No obstante, en virtud de Decreto nº 2019/1695, de 2 de julio de 2019, punto 3.1.7, esta facultad, en cuanto a las construcciones de nueva planta está delegada en la Junta de Gobierno Local. Por lo tanto, este órgano colegiado será el competente, tanto para conceder como para denegar el otorgamiento de la licencia urbanística.”

La Junta de Gobierno Local en ejercicio de las atribuciones delegadas a su favor por el Sr. Alcalde (decreto núm. 2019001695, de 02 de julio, publicado en el B.O.P. núm. 128/2019 de 08 de julio de 2019, por unanimidad de todos sus miembros presentes, que son todos los que legalmente la componen, acuerda:

**Primero.- CONCEDER a D<sup>a</sup> Teresa de Jesús Antoraz Alonso**, en representación de ANTORAZ S.L., **LICENCIA URBANÍSTICA para la siguiente actuación: “Demolición de edificaciones y ejecución de edificio de 6 viviendas, garaje y trastero”** en C/ Las Farolas nº 17 de Medina del Campo, referencia catastral nº 0147026UL4704N0001EI, según Proyecto Básico de edificio residencial, y Proyecto de ejecución de derribo modificado de edificio residencial y nave industrial redactado por el Arquitecto D. Alfredo Carballo Ferrero, visado por su colegio profesional con fecha 25 de septiembre de 2020, con un **presupuesto de ejecución material** definitivo con los nuevos proyectos de **612.951,40 €** (obra nueva 597.583,92 € + Derribo 15.367,48 €), siempre que se cumplan los siguientes **condicionantes**:

1. Dado que el proyecto que se informa es un proyecto básico, deberá presentarse el proyecto de ejecución que lo desarrolle, no pudiendo empezarse las obras antes, conforme al artículo 301 del RUCYL. Dicho proyecto de ejecución deberá estar visado, conforme al RD 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio.
2. El acceso al garaje se efectúa por la parcela colindante. Con el proyecto de ejecución se deberá presentar documentación que acredite cualquier derecho de paso como servidumbre, autorización de la comunidad de vecinos, etc.
3. Parece deducirse de los planos presentados, que la distancia de vistas laterales (60 cms), según el código civil, no se cumple en todos los huecos de ventanas. Por tanto, aunque sea una cuestión de derecho civil, privado, se advierte para que pueda tomarse en consideración.
4. En la ejecución de las obras de derribo se cumplirá la normativa del RD 386/2006 que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto y su manipulación se realizará por empresa autorizada, inscrita en el Registro de empresas con riesgo de amianto (RERA).

Sin perjuicio de que estos asuntos se corresponden con el proyecto de ejecución se advierte que:



- Debe indicarse en planos la ubicación de las instalaciones de protección contra incendios, según las exigencias de la tabla 1.1, dotación de instalaciones de protección contra incendios, de la Sección **SI 4** del DB SI Seguridad contra Incendios, en las zonas comunes de vivienda, trasteros, aparcamientos y en la zona de riesgo de especial. En particular, para los extintores mencionados en la memoria, se justificará su distancia máxima de 15 m desde todo origen de evacuación.
- DB SUA 4. Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada. Se indicará en planos las luminarias de emergencia mencionadas en la memoria con los cálculos de iluminación precisos para los recorridos de evacuación, el garaje, las escaleras, los locales de riesgos especial, las señales de seguridad y los recorridos accesibles, conforme al DB SUA 4 en su punto 2 "Alumbrado de emergencia".
- Conforme al artículo 120.2.b del PGOU deberá garantizarse la ventilación de las escaleras del edificio, por lo que algunas de las ventanas planteadas deberán ser practicables.
- En relación al Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.2.1 i), j), k), sobre pavimentos y bandas táctiles en itinerario vertical.
- En el proyecto de ejecución se justificará la posibilidad de reutilización de las tierras distintas a las del código LER 170503 y procedentes de la excavación, a efectos de acreditar el cumplimiento del artículo 3.1.a del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, o bien se justificará su entrega a gestor autorizado con el final de obra.
- De conformidad con el artículo 3 del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, para la construcción o rehabilitación integral de los edificios referidos en el artículo 2 del citado real Decreto-ley, el proyecto que prevea la instalación de una infraestructura común propia, deberá ser firmado por un ingeniero de telecomunicación o ingeniero técnico de telecomunicación y estará verificada por una entidad que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 9 del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de las edificaciones, desarrollado por la Orden ITC 1644/2011, de 10 de junio).
- Se presentarán, junto con el proyecto de ejecución, los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, según las instalaciones proyectadas.
- El proyecto deberá contener un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que se va a construir el nuevo edificio, realizado por técnico competente y visado por su colegio profesional, conforme a lo señalado en el CTE Anejo 1, Contenidos del proyecto y en el apartado 3 del SE-C cimientos.

#### CON CARÁCTER GENERAL

- La licencia se entiende otorgada dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, en cumplimiento del artículo 291 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- La licencia de obras caducará si en el plazo de 6 meses contados desde la concesión de la licencia al interesado, no se hubiesen iniciado las obras, o si una vez comenzadas estas permanecen en suspensión durante igual período, tal y como se indica en el artículo 303.1. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. **El plazo para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por esta licencia urbanística es de 24 meses** a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia.
- En cumplimiento del artículo 300 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, deberá disponerse a pie de obra de una copia autorizada de la licencia urbanística. Asimismo, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo conforme a las reglas de los apartados a) y b) de este artículo, de tamaño DIN A-1 y soporte rígido.



### ANTES DEL INICIO DE LAS OBRAS

- De acuerdo al artículo 434 del PGOU, los titulares de las licencias de obras están obligados a **comunicar al ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra**, así como a presentar el **compromiso de dirección facultativa por los técnicos competentes**, debiendo cumplir lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 462/1971 de 11 de marzo modificado por el Real Decreto 129/1985 de 23 de enero, y el artículo 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Asimismo, debe presentarse en su caso, la asignación de **coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de la obra**, en virtud de lo establecido en el artículo 3, del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción y la disposición adicional cuarta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.
- Se estará a lo dispuesto en los artículos 123 y 124 del PGOU, en cuanto a los derribos y apeos. En particular, los derribos se realizarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales o tolvas en las fachadas. La Dirección facultativa, la propiedad y el contratista personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución. Cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
- Se cumplirá el artículo 125 del PGOU en relación al vallado de obras.
- En el plazo de 15 días o antes del inicio de las obras, si se iniciasen éstas antes de dicho plazo, de conformidad con el art. 435 de la Normativa del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, se depositará una fianza o aval de garantía para responder por los destrozos que durante la obra se puedan ocasionar en la urbanización existente. En ese mismo plazo, deberá presentar justificante de su depósito en la Oficina Municipal de Registro:

La garantía de los posibles daños del estado actual de la urbanización existente se estima en la **cantidad de 9.195 €**. (MINIMO 1,5 % DEL PEM Artículo 435 PGOU). En el supuesto de que la garantía se constituya mediante fianza en metálico, deberá procederse a su ingreso en el siguiente número de cuenta ES57 2108 2249 45 0032047757 de titularidad municipal en el Banco España Duero, indicando expresamente que se trata de una fianza constituida en garantía para responder por los destrozos que se puedan ocasionar en la urbanización existente de la citada obra e identificándose el titular de la licencia como ordenante (nombre, apellidos y DNI/CIF).

### DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- Conforme al artículo 40.4 del PGOU, no se permite el vertido libre de pluviales a la vía pública. Las bajantes de pluviales deberán conectarse subterráneamente a la arqueta de saneamiento del edificio y desde esta, conectarse al saneamiento público. Conforme al artículo 111.2 del PGOU, solo se permite una conexión al saneamiento urbano por portal.
- Conforme al artículo 26 del PGOU, no podrá disponerse ningún tipo de tendido, elementos de infraestructura y servicio sobre las fachadas, debiendo disponerse bajo la acera. Igualmente deberá eliminarse todo el cableado aéreo actualmente existente de modo aéreo en la fachada
- Se adoptarán las medidas de seguridad necesarias a fin de impedir todo tipo de accidentes a viandantes, tráfico rodado y edificaciones colindantes, debiendo vallarse la totalidad de la zona de actuación de la vía pública durante la realización de los trabajos.
- La acera y calzada quedarán libres de obstáculos y de acopio de materiales para el paso peatonal de viandantes y circulación rodada.
- Durante la ejecución de las actuaciones se tomarán todas las precauciones necesarias para garantizar la seguridad de la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible





peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones. Por lo tanto, **se colocará la señalización y balizamiento pertinente**, siendo el beneficiario el único responsable de los accidentes a que pudiera dar lugar una insuficiente señalización o mal estado de conservación de la misma. El beneficiario deberá retirar la señalización tan pronto como cese la causa que lo motivó.

- La protección y la señalización de obras y andamios en el espacio de uso público deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- De conformidad con los artículos 13 y 14 de la Ordenanza Municipal para la Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Vibraciones, las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares en la vía pública, y, las obras de construcción, no podrán realizarse entre las 22.00 h y las 7.00 h, durante el resto de la jornada, los equipos y herramientas empleados no podrán generar, a siete metros de distancia, niveles de presión sonora superiores a 95 dB(A), a cuyo fin serán adoptadas las necesarias medidas correctoras.
- Deberá cumplir lo establecido en el reglamento municipal para instalaciones de contenedores en vía pública.

#### A LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, en virtud de lo establecido en el artículo 288.b.3º del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, debiendo aportar, la documentación de proyecto escrita y gráfica en la que se refleje la descripción completa y detallada de la intervención ejecutada (con las modificaciones que pueda haber exigido la ejecución de las obras), certificado final de obra y valoración final de la misma visados, suscritos por la dirección facultativa. En esta documentación deberá incluirse, la exigida en el artículo 443 del PGOU, conteniendo al menos:

- Certificado de final de obra, visado por los colegios profesionales correspondientes.
- Presupuesto final de obra visado por el colegio oficial.
- 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.
- Relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y resultados.
- Boletín de instalación y en su caso, certificado final de obra de Infraestructura Común de Telecomunicaciones sellado por la jefatura provincial de inspección de Telecomunicaciones.
- Copia de alta en la tasa por recogida de basuras sellada por la oficina de gestión tributaria.
- Copia del resguardo acreditativo de haber abonado la tasa complementaria por expedición de la licencia de primera ocupación y en su caso la tasa complementaria por licencia urbanística, impuesto de construcciones y obras.
- Copia del impreso de declaración catastral presentado en el catastro inmobiliario.

Adicionalmente deberá presentarse la siguiente documentación:

- Boletines de las instalaciones realizadas en el edificio, conforme a su normativa: baja tensión, gas, instalación de ascensor, etc.
- Conforme al artículo 29 de la Ley 5/2009, de 4 de julio, del ruido de Castilla y León, junto a la documentación que deba presentarse a los efectos de obtener la licencia de primera ocupación de las edificaciones que precisen dicha licencia, el promotor deberá presentar





un informe de ensayo, realizado por una de las entidades de evaluación a las que se refiere el artículo 18, que justifique los siguientes extremos:

- a. Que se cumple “in situ” con los aislamientos acústicos exigidos en el artículo 14.2.
  - b. Que las instalaciones comunes del edificio no producen en las viviendas niveles sonoros “in situ” superiores a los valores límite establecidos.
- Se aportará el correspondiente **certificado del ente gestor de residuos**, conforme al artículo 5.3 del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, **incluidos los residuos que contienen amianto**. En caso de no coincidir con la estimación inicial en el proyecto, deberá justificarse la diferencia.

Según lo establecido en el apartado “a” del artículo 3 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, no se considerarán residuos y por tanto no formarán parte del ámbito de aplicación del citado RD las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse fehacientemente su destino y reutilización. Según proyecto, estarían en este supuesto 541,50 Tn. Por tanto, con la documentación final de obra deberá justificarse su destino y reutilización o bien entregar certificado del ente gestor de residuos.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas a la Licencia, llevará consigo la paralización inmediata de la obra, el inicio del correspondiente procedimiento sancionador y el inicio del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.

La licencia de obras no ampara la autorización para vado de vehículos. En caso de pretender instalar una grúa-torre para la ejecución de las obras deberá solicitar licencia específica, aportando la documentación señalada en el artículo 439 del PGOU.

**Segundo.- NOTIFICAR** la resolución al interesado y al Colegio profesional correspondiente.

#### **Asuntos urgentes.**

No hubo.

#### **Ruegos, preguntas e informes.**

No hubo.

No habiendo más asuntos de que tratar, a **las ocho horas y treinta y cinco minutos**, terminó la sesión de la que se extiende esta acta que recoge lo que se trató y los acuerdos que se adoptaron, firmando el Sr. Alcalde, conmigo, el Secretario General, que doy fe.



Ayuntamiento de  
Medina del Campo