



## ACTA 05 / 2022, DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

<b>Expediente:</b>	<b>2022 / 0641K</b>
<b>Procedimiento:</b>	<b>Expediente sesiones de la Junta de Gobierno</b>
<b>Acta</b>	<b>05 / 2022</b>
<b>Tipo de Sesión</b>	<b>Ordinaria</b>
<b>Forma</b>	<b>Telemática</b>
<b>Fecha celebración</b>	<b>miércoles, 9 de febrero de 2022</b>

### **ASISTENTES:**

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

### **AUSENTES:**

#### **Secretario General.**

Javier Alonso Gil.

Siendo las 08:00, de forma telemática, se reúnen 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 Guzmán Gómez Alonso.

#### **Acuerdos:**

#### **1. Aprobar el acta de las sesión 04/2022: ordinaria, de 26 de enero.**

Por la Presidencia se pregunta a los asistentes si tienen que hacer alguna observación al acta-borrador de la sesión celebrada el día 26 de enero de 2022 cuya fotocopia les ha sido distribuida con la convocatoria.

No habiendo observaciones, la Junta de Gobierno Local, acuerda por unanimidad prestarle su aprobación. (Acta 04 / 2022).

#### **2. Comunicaciones.**

No hay.



**3. Aprobación, si procede, de solicitud de licencia de obra mayor a favor de Doña Diana Maria Conde Vergara representada por Don Rodrigo Rico Martín, por medio de la cual se pretende la construcción de vivienda unifamiliar de planta baja y primera, incluyendo garaje en las parcelas 4.1 y 4.2 de la calle Rafael Velasco Martínez de la localidad de Medina del Campo, según proyecto de ejecución redactado por el por el Arquitecto Don Rodrigo Rico Martín, visado el día 11 de marzo de 2021, con un presupuesto de ejecución material de 145.694,10 euros (Expdte. 2021/1306X).**

Visto el expediente y teniendo en cuenta los siguientes antecedentes y fundamentos,

**Antecedentes de hecho:**

**PRIMERO.** Con fecha 2 de diciembre de 1994 se aprobó provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el Plan Parcial Nacional VI, siendo definitivamente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid con fecha 26 de enero 1995, con anterioridad a la redacción y aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo.

**SEGUNDO.** Con fecha 16 de marzo de 2009, y mediante decreto 2017000459, se concedió licencia de segregación a “*Vara Medinense de inversiones Empresariales, S.L.*” de la parcela 4 del Plan Parcial Nacional VI, segregándose la finca matriz de referencia catastral 0541801UL4704S0001OH en 6 fincas denominadas 4.1 a 4.6 ambas inclusive. La memoria de segregación, estaba incluida en el proyecto básico de 6 viviendas unifamiliares de la parcela 4 indicada.

**TERCERO.** Con fecha 18 de marzo de 2021 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento solicitud de licencia formulada por Doña Diana María Conde Vergara representada por Don Rodrigo Rico Martín, para vivienda en dos de las parcelas segregadas 4.1 y 4.2 con un proyecto independiente del proyecto de 6 viviendas sobre las parcelas segregadas. Con dicha solicitud se acompañó distinta documentación técnica.

**CUARTO.** Con fecha 28 de mayo de 2021 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento escrito de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) aportado por el promotor, en el cual se indicó que las obras previstas en la parcela 0541801UL4704S0001OH, localizada en la C/ Rafael Velasco Martínez 1, Medina del Campo, no se ubican en la zona de policía de cauces, no estando sujeta al artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y por tanto, a autorización previa de la CHD. (N/REF:O-D710/2021 de la CHD).

**QUINTO.** Con fecha 27 de julio de 2021, este Ayuntamiento solicitó informe sobre si: *“la edificación proyectada en el expediente de referencia cumple, a juicio de la CHD, con lo establecido en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en el que se definen las limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables y en su caso si deberían adoptarse otras medidas constructivas para minimizar los impactos que las inundaciones pudieran provocar en las instalaciones al objeto de que sean adecuadas y suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes y de ser así, cuáles serían esas medidas.”*

Se adjuntó memoria, planos, mediciones y presupuesto del proyecto presentado y fichas Catastrales.

**SEXTO.** Con fecha 21 de septiembre de 2021, se recibió contestación de la CHD con número de referencia AG-1903/2021, a la solicitud de informe anteriormente indicada en la que traslada la misma contestación dada al promotor, sobre su solicitud de autorización de las obras de 28 de abril de 2021 (N/REF:O-D710/2021 de la CHD).

**SÉPTIMO.** Con fecha 19 de noviembre de 2021 se emitió por la Arquitecta Municipal (ISM) informe en el que ponía de manifiesto una serie de incidencias o falta de documentación observadas respecto a la



solicitud de licencia de obra mayor, solicitando la remisión de escrito desde Secretaría General para requerir su subsanación.

**OCTAVO.** Con fecha 23 de noviembre de 2021 se solicitó por Doña Diana Maria Conde Vergara representada por Don Rodrigo Rico Martín licencia de agrupación de las parcelas 4.1 y 4.2-expediente 2021/5158K-, concediéndose mediante Decreto de la Alcaldía, tras la emisión de los correspondientes informe técnicos. el día 17 de enero de 2022.

**NOVENO.** Con fecha 29 de noviembre de 2021 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento la documentación técnica solicitada en virtud del requerimiento anteriormente referido.

**DÉCIMO.** Con fecha 21 de enero de 2022 se emitió por la Arquitecta Municipal (ISM) informe, desde el punto de vista técnico, estableciendo una serie de condicionantes que deben ser cumplidos por la promotora.

**UNDÉCIMO.** Con fecha 31 de enero de 2022 se emitió por la Técnico de la Administración General (MMB) informe, desde el punto de vista jurídico, suscribiendo los condicionantes establecidos por la Arquitecta Municipal (ISM) en su informe de fecha 21 de enero de 2022.

#### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS:**

**PRIMERA.** Atendiendo al informe emitido por la Arquitecta Municipal (ISM) en el que expone lo siguiente:

#### **“DOCUMENTACIÓN QUE SE ANALIZA**

El día 18/03/2021 se solicita licencia de obras y se aporta con número de registro 2021002231 la siguiente documentación:

Proyecto básico y de ejecución que consta de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva.
- Memoria constructiva.
- Cumplimiento del CTE: DB-SE, DB-SI, DB-SUA, DB-HS, DB-HR y DB-HE.

Anexos a la memoria:

- Certificado de eficiencia energética.
- Plan de Control de Calidad.
- Comprobación de estados límite (estructura).
- Estudio de Gestión de Residuos.
- Planos.
- Pliego de Condiciones.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Mediciones y presupuesto PEM 145.694,10 €

El día 29/11/2021 se aporta, con número de registro 2021010196, la siguiente documentación:

- Anexo a la memoria (con fecha de visado 24/11/2021).
- Mediciones y presupuesto (con fecha visado 24/11/2021).
- Planos (con fecha visado 24/11/2021).



- Declaración responsable para actuaciones en zonas con riesgo de inundación presentada en la CHD
- Estudio geotécnico.
- Justificante de abono del ICIO, 5.754,92 euros.
- Justificante de abono para responder por la fianza de daños en calzada o aceras, 2.185,41 euros.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad de nota marginal de zona inundable de las parcelas.
- Justificante de solicitud de licencia de agrupación de las parcelas.

Consta en el expediente:

- Comunicación de nombramiento del director de obras.
- Compromisos del director de ejecución de la obra y de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra.
- Justificante del pago de **tasas** por licencia urbanística.
- Justificante de constitución de fianza gestión de residuos de construcción por valor de 536,76 €.
- Calendario de las obras.
- Justificante de constitución fianza para responder por los posibles daños que durante la obra se puedan ocasionar en la urbanización existente por valor **de 2.185,41 €.**
- Justificante de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras, **ICIO.**

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN:**

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones posteriores. **LUCyL.**
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones posteriores. **RUCyL.**
- 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.
- Las parcelas carecen de catalogación arquitectónica y arqueológica y no está incluida en el ámbito de aplicación el documento de la **Revisión del Plan Especial del Conjunto Histórico** (PECH) de Medina del Campo, aprobado definitivamente por acuerdo de 29 de noviembre de 2010, del Pleno del Ayuntamiento (BOCYL de 13 de enero de 2011 y BOP, de 22 de enero de 2011).
- Según el PGOU, las parcelas donde se actúa están clasificadas como Suelo Urbano Consolidado (plano PO-1.4), y tienen la ordenanza (según plano PO-4, C4) "residencial unifamiliar" R4a, B+I, edificabilidad 0,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>. Esta ordenanza está regulada en los artículos 216 a 224 de la Normativa Urbanística del PGOU. La edificación deberá cumplir las condiciones generales de la edificación (artículos 76 a 135 de la normativa del PGOU), las de uso de vivienda que le son de aplicación (artículos 34 a 42 de la normativa del PGOU) e igualmente para las plazas de aparcamiento (artículos 58 a 61).
- Las parcelas proceden de la segregación de la parcela 4 del antiguo Plan Parcial de la N-VI. Por Decreto número 2017000459 de fecha 16/03/2017, se concede la licencia urbanística de parcelación de la parcela con referencia catastral 0541801UL4704S00010H, en seis parcelas: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6. En la solicitud presentada se proyecta una vivienda en las parcelas 4.1 y 4.2. Previamente a la concesión de la licencia debe procederse a la agrupación de las parcelas 4.1 y 4.2, conforme al artículo 431 de la normativa urbanística del PGOU de Medina del Campo.
- Por Decreto de Alcaldía 2022/73 de **17/01/2022**, se concede **licencia de agrupación de las parcelas 4.1 y 4.2**, (expediente 2021/5158K).
- Las parcelas están ubicadas en el antiguo Plan Parcial de la N-VI, aprobado definitivamente el 26/01/1995 y desarrollado con anterioridad a la revisión del PGOU. Se sitúan junto al cauce del río Zapardiel. Teniendo en cuenta lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio,



por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas con sus respectivas modificaciones (TRLA) y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas con sus respectivas modificaciones (RDPH), al estar la parcela en "zonas inundables con probabilidad media u ocasional (T=500 años)", es de aplicación el artículo 14.bis. 5 del RDPH.

- El artículo 9.ter.2 del RDPH, establece que, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable y por remisión al artículo 9.bis.3 del mismo RDPH, toda actuación deberá contar con una declaración responsable en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. **Copia de ambos documentos se han aportado el día 29/11/2021.**

CUMPLIMIENTO CONDICIONES EDIFICACIÓN, Ordenanza <b>R4a, B+I, e=0,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b> Unifamiliar adosada, conforme a la documentación presentada <b>Se indican las condiciones para la suma de superficies de las dos parcelas. La licencia de agregación ha sido concedida por decreto 2022/73 de 17/01/2022</b>		
	PGOU	Proyecto
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup> frente a vial mín. 6,50 m Ø inscrito mín. 6 m	Agrupación parcelas 4.1+4.2 = 302,94 m <sup>2</sup> frente a vial 4.1+4.2= 16,24 m y 19,66 m Ø inscrito > 6 m
Edificabilidad	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 242,35 m <sup>2</sup>	0,705 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 213,87 m <sup>2</sup>
Retranqueos	Permitido de fachada a alineación de hasta 6 m A linderos laterales voluntarios, mínimo de 3 m	Alineación a fachada C/ Miguel Delibes. A C/ Rafael Velasco Martínez, retranqueo inferior a 6 m Retranqueo a lindero > 3m
Número de plantas	B+I y bajo cubierta (dentro ángulo máx. 30º, 58%)	B+I Pendiente cubierta 9º; 34% y 13º, 23,70%
Altura máxima de cornisa Art 220	8,00 m	7,84 m
Altura libre de plantas Art 220 y Art. 37	2,50 m y 2,30 en dependencias de servicios	2,70 m y 2,55 m en zonas de servicios
Cuerpos volados	Cuerpos volados según anchura de calle Cornisas y aleros 0,30 m	No hay cuerpos volados hacia la calle Cornisas 0,30 m
Fondo máximo	18 m	< 18 m 13,10 m y 12,12 m
Ocupación máxima Art. 222	40% edificación principal 50% con edificaciones auxiliares Art. 222.3 PGOU	Ocupación vivienda 40% Total viv + porche + garaje 50 %



Uso predominante Art. 223	Residencial exclusiva, categoría vivienda unifamiliar adosada con un mínimo del 60%	Vivienda unifamiliar adosada
Usos compatibles	Vivienda colectiva o comunitaria, uso comercial, oficinas en la categoría de despacho profesional, equipamientos. Con un mínimo de 60% residencial	---

De los parámetros indicados anteriormente y a los posibles efectos de lo señalado en el **artículo 26.3. del Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se señala que:

Se materializan 214,83 m<sup>2</sup> de los 242 m<sup>2</sup> permitidos. Si bien, no se agota la edificabilidad, no será posible una segregación para dar lugar a más de una parcela ya que las resultantes no reunirían las características exigidas por la ordenanza aplicable, R4a, de la normativa urbanística del PGOU de Medina del Campo. (Artículo 26.2. 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).

#### **ACTUACIÓN PROYECTADA:**

Se proyecta la construcción de un edificio de una vivienda y garaje.

Consta en planta baja de estar-comedor, cocina, dos dormitorios uno con baño y vestidor, baño, aseo, cuarto de instalaciones, escalera a planta primera, distribuidor y porche/tendedero. En la planta primera un estudio, un baño, distribuidor y trastero.

Las superficies totales indicadas en proyecto, incluido el garaje son:

- superficie construida total: 213,87 m<sup>2</sup>.
- superficie útil total: 181,93 m<sup>2</sup>.

#### **CONCLUSIÓN:**

**Una vez examinado el expediente, y en virtud de lo establecido en el artículo 287 de Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no existe inconveniente, desde el punto de vista urbanístico, a informar favorablemente a la concesión de la licencia de obras, por parte del órgano municipal competente con arreglo a los siguientes condicionantes: (...)"**

**SEGUNDA.** Atendiendo al informe de la Técnico de la Administración General (MMB) en cuya fundamentación jurídica establece lo siguiente:

**"PRIMERO.** La actuación proyectada para la que se solicita licencia consiste, tal y como señala la Arquitecta Municipal (ISM) y según proyecto de ejecución redactado por el Arquitecto Rodrigo Rico Martín, visado el día 11 de marzo de 2021, en *"la construcción de un edificio de una vivienda y garaje.*

*Consta en planta baja de estar-comedor, cocina, dos dormitorios uno con baño y vestidor, baño, aseo, cuarto de instalaciones, escalera a planta primera, distribuidor y porche/tendedero. En la planta primera un estudio, un baño, distribuidor y trastero.*

*Las superficies totales indicadas en proyecto, incluido el garaje son:*

- *superficie construida total: 213,87 m<sup>2</sup>.*
- *superficie útil total: 181,93 m<sup>2</sup>.*



Todo ello se proyecta sobre las parcelas 4.1 y 4.2 la calle Rafael Velasco Martínez de la localidad de Medina del Campo, previamente agrupadas mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 17 de enero de 2022, estando pendiente dicha localización de asignación de nueva referencia catastral tras la agrupación.

**SEGUNDO.** El régimen jurídico aplicable a dicha actuación viene determinado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo LUCyL); Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo RUCyL); la normativa urbanística aplicable en Medina del Campo, como el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo (en adelante PGOU) aprobado mediante ORDEN FOM/1408/2008, de 30 de julio (BOCyL nº 148 de 1 de agosto de 2008), con sus correspondientes modificaciones y correcciones; las normas estatales y autonómicas de régimen local y de urbanismo y las ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento de Medina del Campo.

**TERCERO.** Las obras de construcción de nueva planta constituyen actos de uso del suelo que requieren la obtención de licencia urbanística para su ejecución según lo dispuesto en los artículos 97.1.a) de la LUCyL y 288.a.1º) del RUCyL. Están catalogadas como obra mayor según el artículo 434 del PGOU, por lo que la licencia que corresponde a las mismas es la de obra mayor.

Se han cumplido los requisitos procedimentales de los artículos 99 de la LUCyL y 293 del RUCyL.

Según el PGOU, la parcela donde se actúa está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y tiene la calificación urbanística R4a, B+1 "residencial unifamiliar", sujetándose a las condiciones establecidas para la misma en el PGOU. La parcela carece de otra protección específica, al no estar incluida en el Catálogo de edificaciones protegidas del PGOU o del PECH.

**CUARTO.** El informe de la Arquitecta Municipal (ISM) es favorable a su concesión siempre que se cumplan, por la promotora, los condicionantes especificados en el mismo.

En el mismo es de destacar lo siguiente: *"De los parámetros indicados anteriormente y a los posibles efectos de lo señalado en el artículo 26.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se señala que:*

*Se materializan 214,83 m<sup>2</sup> de los 242 m<sup>2</sup> permitidos. Si bien, no se agota la edificabilidad, no será posible una segregación para dar lugar a más de una parcela ya que las resultantes no reunirían las características exigidas por la ordenanza aplicable, R4a, de la normativa urbanística del PGOU de Medina del Campo. (Artículo 26.2. 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)."*

**QUINTO.** De acuerdo con los artículos 102 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el 303 de su Reglamento, se fijan en el informe técnico los plazos siguientes: la licencia caducará si en el plazo de seis 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 tiempo de doce meses. Asimismo, el plazo de finalización se fija, por la Arquitecta Municipal (ISM), en 24 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.



**SEXTO.** Las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con los artículos 98 de la LUCyL 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.

**SÉPTIMO.** 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, esta facultad está delegada en la Junta de Gobierno Local. Por lo tanto éste es el órgano competente, tanto para conceder como para denegar el otorgamiento de la licencia urbanística, y por tanto también para su modificación.

Vistos los Antecedentes y Fundamentos expuestos se efectúa la siguiente

#### **Conclusión:**

**PRIMERA. Procede informar favorablemente,** desde el punto de vista jurídico, la solicitud **de licencia de obra mayor** a favor de Doña Diana Maria Conde Vergara representada por Don Rodrigo Rico Martín, por medio de la cual se pretende la construcción de vivienda unifamiliar de planta baja y primera, incluyendo garaje en las parcelas 4.1 y 4.2 de la calle Rafael Velasco Martínez de la localidad de Medina del Campo, estando pendiente dicha localización de asignación de nueva referencia catastral tras la agrupación de las mismas, según proyecto de ejecución redactado por el por el arquitecto Don Rodrigo Rico Martín, visado el día 11 de marzo de 2021, con un presupuesto de ejecución material de 145.694,10 euros, siempre que se cumplan las condiciones fijadas por la Arquitecta Municipal (ISM) en su informe de fecha 21 de enero de 2022 y las contendías en el presente informe.

**SEGUNDA. Se debe efectuar notificación** al interesado.

**TERCERA.** Se debe dar traslado al Registro de la Propiedad de la resolución que se dicte al efecto de lo dispuesto en el artículo 26. 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana que establece lo siguiente: *"El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca"*, para que se practique el asiento correspondiente ya que, como señala la Arquitecta Municipal (ISM): *"Se materializan 214,83 m<sup>2</sup> de los 242 m<sup>2</sup> permitidos. Si bien, no se agota la edificabilidad, no será posible una segregación para dar lugar a más de una parcela ya que las resultantes no reunirían las características exigidas por la ordenanza aplicable."*

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:





**PRIMERA. Aprobar la solicitud de licencia de obra mayor** a favor de Doña Diana Maria Conde Vergara representada por Don Rodrigo Rico Martín, por medio de la cual se pretende la construcción de vivienda unifamiliar de planta baja y primera, incluyendo garaje en las parcelas 4.1 y 4.2 de la calle Rafael Velasco Martínez de la localidad de Medina del Campo, estando pendiente dicha localización de asignación de nueva referencia catastral tras la agrupación, según proyecto de ejecución redactado por el por el arquitecto Don Rodrigo Rico Martín, visado el día 11 de marzo de 2021, con un presupuesto de ejecución material de 145.694,10 euros **siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:**

**Con carácter general:**

- La presente licencia de obras no ampara la autorización para vado de entrada de vehículos al garaje, que deberá solicitarse con licencia específica a posteriori.
- 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.
- Se comunicará por escrito el comienzo de las obras al ayuntamiento (artículo 434 del PGOU), reservándose el Ayuntamiento el derecho a visitar las obras, a fin de comprobar su adecuación a la licencia concedida de conformidad con el proyecto presentado.

**Durante la ejecución de las obras:**

- Se cumplirá el artículo 125 del PGOU en relación al vallado de obras.
- 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.
- 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:**

Una vez finalizada totalmente la obra para la que se concede licencia, el titular de la misma deberá presentar declaración responsable de primera ocupación, debiendo aportar certificado final de obra y valoración final de la misma visados, suscritos por la dirección facultativa y el resto de documentación indicada en el apartado 5 del artículo 443 del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo.

Adicionalmente deberá presentarse la siguiente documentación:

- Boletines de las instalaciones realizadas en el edificio, conforme a su normativa: baja tensión, gas, 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. En caso de no coincidir con la estimación inicial en el proyecto, deberá justificarse la diferencia.

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.

**SEGUNDA. Notificar la resolución** al interesado.

**TERCERA. Notificar la resolución** al Registro de la Propiedad al efecto de lo dispuesto en el artículo 26. 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana que establece lo siguiente: "*El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca*", para que se practique el asiento correspondiente ya que, como señala la Arquitecta Municipal (ISM): "*Se materializan 214,83 m<sup>2</sup> de los 242 m<sup>2</sup> permitidos. Si bien, no se agota la edificabilidad, no será posible una segregación para dar lugar a más de una parcela ya que las resultantes no reunirían las características exigidas por la ordenanza aplicable.*"

**CUARTA. Dar traslado** de la resolución a la Confederación Hidrográfica del Duero.



**4. Aprobación, si procede, de solicitud de licencia de obra mayor presentada por Don Daniel Torio Sánchez, en representación de la empresa NONE 2021, S.L, por medio de la cual se pretende la construcción de un pabellón industrial destinado al almacenamiento de materiales de construcción en la calle Fundidores nº 7 de Medina del Campo, identificada dicha localización con referencia catastral 9763504UL3796S0001ZT, según proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Don Fernando Mínguez Hernández, visado el día 14 de octubre de 2021 (Expdte. 2021/4526X).**

Visto el expediente y teniendo en cuenta los siguientes antecedentes y fundamentos,

**Antecedentes de hecho:**

**PRIMERO.** Con fecha 20 de octubre de 2021 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra mayor presentada por Don Daniel Torio Sánchez, en representación de la empresa NONE 2021, S.L, por medio de la cual se pretende la construcción de un pabellón industrial destinado al almacenamiento de materiales de construcción en la calle Fundidores nº 7 de Medina del Campo, identificada dicha localización con referencia catastral 9763504UL3796S0001ZT. Con dicha solicitud se acompañó tanto en esa fecha como en la posterior de 21 de octubre de 2021, distinta documentación que consta en el expediente indicado en el encabezamiento.

**SEGUNDO.** Con fecha 21 de enero de 2022 se emitió por la Arquitecta Municipal (ISM) informe favorable, desde el punto de vista técnico, estableciendo una serie de condicionantes que deben ser cumplidos por el promotor.

**TERCERO.** Con fecha 25 de enero de 2022 se emitió por la Técnico de la Administración General (MMB) informe desde el punto de vista jurídico siempre que se cumplan los condicionantes especificados en el informe de la Arquitecta Municipal (ISM).

**Consideraciones jurídicas:**

**PRIMERA.** Atendiendo al informe emitido por la Arquitecta Municipal (ISM) en el que expone lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

- En la misma parcela, con fecha 23 de septiembre de 2011, la Junta de Gobierno local concedió licencia de obra mayor para la construcción de pabellón industrial sin uso definido a D. Daniel Torio Sánchez, en representación de “Crealia Construcción XXI”, S.L.
- El día 5/07/2021, Doña Mirian Hontoria, quien alega actuar en representación de la empresa Crealia Construcción XXI, S.L, consulta al ayuntamiento la posibilidad de comenzar las obras de la citada licencia.
- Finalmente, por resolución 2021/3125 de 17/11/2021 se declara la caducidad de la licencia anterior (expediente 2021/00002746R), por lo que finalmente Don Daniel Torio Sánchez, en representación de NONE 2015, S.L solicita nueva licencia con proyecto redactado por diferente técnico, visado con fecha 14/10/2021.
- El día 20/12/2021, se firma orden de alcaldía, ordenando que la tramitación de la solicitud de licencia tenga carácter preferente en la tramitación, en relación al resto de asuntos de igual naturaleza, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 71 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

**DOCUMENTACIÓN APORTADA**



Día 20/10/2021, con número de registro 2021008808, se solicita licencia y aporta: pabellón industrial destinado al almacenamiento de materiales de construcción en la calle Fundidores nº 7, según proyecto redactado por el ingeniero técnico industrial Fernando Mínguez Hernández y visado el día 14/10/2021, que contiene la siguiente documentación:

- Solicitud de licencia.
- Justificante pago del ICIO.
- Escrito con indicación de que las garantías se abonarán una vez que se revise el proyecto.

Día 21/10/2021, se aporta USB con archivos de memoria de proyecto y de planos, indicando que se habían tenido problemas para registrarlos electrónicamente, con el siguiente contenido:

A.- Archivo texto:

1. Memoria descriptiva.
2. Memoria constructiva.
3. Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
4. ANEJOS:

Anejo 1 ficha urbanística.

Anejo 2 estudio geotécnico.

Anejo 3 cálculo estructura.

Anejo 4 protección contra incendios.

Anejo 5 cumplimiento ley del ruido.

Anejo 6 Memoria ambiental

Anejo 7 Control de calidad.

Anejo 8 Estudio de seguridad y salud

Anejo 9 Confidencialidad.

Anejo 10 Estudio de Gestión de Residuos.

5. Pliego de condiciones.
6. Mediciones y presupuesto.

B.- Planos para definición de la actuación organizados en 11 colecciones:

- Planos de condiciones urbanísticas, CU, 3 planos.
- Planos de arquitectura, A, 3 planos.
- Planos de cimentación, CN, 3 planos.
- Planos de estructura, E, 4 planos.
- Planos de cubierta, CB, 1 plano.
- Planos de instalación de saneamiento, IS, 1 plano.
- Planos de instalación de Baja Tensión, IE, 5 planos:
- Planos de instalación de protección contra incendios, PCI, 1 plano.
- Planos de instalación de fontanería, F, 1 plano
- Planos de gestión de residuos, GR, 1 plano.
- Planos de seguridad y salud, SS, 3 planos.
- Consta en el expediente:
  - Justificante del pago de ICIO.
  - Programación de la obra (art. 434 del PGOU).
- No consta en el expediente:
  - (...)

Hojas de comunicación de nombramiento de **dirección de ejecución** de la obra y de **coordinador de seguridad y salud** de la obra, que deberá presentarse, de acuerdo al artículo 434 de la Normativa del PGOU, con anterioridad al inicio de la obra.



## NORMATIVA URBANÍSTICA:

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, LUCyL.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, RUCyL.

- Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo de 2008, 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.
- No se encuentra en el ámbito de aplicación del documento de la Revisión del Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH) de Medina del Campo, aprobado definitivamente por acuerdo de 29 de noviembre de 2010, del Pleno del Ayuntamiento (BOCYL de 13 de enero de 2011 y BOP, de 22 de enero de 2011).
- Según el PGOU (plano de ordenación PO-4 B1), el suelo sobre el que se interviene está clasificado como urbano consolidado y calificado con la **ordenanza "I5c"** regulada en los artículos 316 y siguientes del PGOU (tras la segunda modificación del mismo).

Cumplimiento condiciones edificación, <b>Ordenanza I5c</b>		
	PGOU	Proyecto
Uso	Uso básico dominante talleres almacenes	Almacén de materiales de construcción
Edificabilidad	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.295,25 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.036,20 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	100%	100%
Número de plantas y metros a cornisa	2 plantas	1 planta
Altura máxima de cornisa	7,50 m	En propuesta >7,5 m
Pendiente máxima cubierta	30%	10%
Retranqueos a alineación exterior, fondos, medianeras	N.A.	---
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	1.037 m <sup>2</sup> , según catastro
Fachada mínima accesible	10,00 m	27,43 m

De los parámetros relacionados anteriormente y a los posibles efectos, en su caso, de lo indicado en el **artículo 26.3. del Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se señala que:

Se ocupa el 100% de la parcela, aunque no se agota la edificabilidad asignada. La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup> y por su superficie, 1.036,20 m<sup>2</sup> no se puede dividir.

## DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Tal como se indica en la memoria del proyecto: *"se proyecta la construcción de una nave para almacenamiento de materiales de construcción... El proyecto que se plantea se encuentra en Anexo III del*



*Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, aprobada por el Decreto 8/2018, de 5 de abril, la actividad está sometida al trámite de **Comunicación Ambiental**.* La nave estará dividida en dos almacenes destinados al almacenamiento de materiales de construcción.

La nueva nave ocupa el 100% de la parcela de dimensiones 37,78 m por 27,43 m. Tiene una superficie construida de 1.036,20 m<sup>2</sup> y 985 m<sup>2</sup> de superficie útil. Se divide en dos almacenes, el A y el B. En este último se disponen los aseos y vestuarios y los productos se almacenarán en estanterías.

Nave 4-A, almacén 4-A, superficie útil 501,92 m<sup>2</sup>, superficie construida 520,60 m<sup>2</sup>.

Nave 4-B, almacén 4-B, superficie útil 457,23 m<sup>2</sup>, superficie útil aseos 4-B 26,83 m<sup>2</sup>. Superficie construida nave 4-B, 515,60 m<sup>2</sup>.

## CONCLUSIÓN

**Una vez examinado el expediente, y en virtud de lo establecido en el artículo 287 de Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no existe inconveniente, desde el punto de vista urbanístico, a informar favorablemente a la concesión de la licencia de obras, por parte del órgano municipal competente con arreglo a los siguientes condicionantes: (...)**

**SEGUNDA.** Atendiendo al informe de la Técnico de la Administración General (MMB) en cuya fundamentación jurídica establece lo siguiente:

**“PRIMERO.** La actuación proyectada para la que se solicita licencia consiste, tal y como señala la Arquitecta Municipal (ISM) y según proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Don Fernando Mínguez Hernández, visado el 14 de octubre de 2021, en *“la construcción de una nave para almacenamiento de materiales de construcción. El proyecto que se plantea se encuentra en Anexo III del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, aprobada por el Decreto 8/2018, de 5 de abril, la actividad está sometida al trámite de Comunicación Ambiental. La nave estará dividida en dos almacenes destinados al almacenamiento de materiales de construcción.*

*La nueva nave ocupa el 100% de la parcela de dimensiones 37,78 m por 27,43 m. Tiene una superficie construida de 1.036,20 m<sup>2</sup> y 985 m<sup>2</sup> de superficie útil. Se divide en dos almacenes, el A y el B. En este último se disponen los aseos y vestuarios y los productos se almacenarán en estanterías.*

*Nave 4-A, almacén 4-A, superficie útil 501,92 m<sup>2</sup>, superficie construida 520,60 m<sup>2</sup>.*

*Nave 4-B, almacén 4-B, superficie útil 457,23 m<sup>2</sup>, superficie útil aseos 4-B 26,83 m<sup>2</sup>. Superficie construida nave 4-B, 515,60 m<sup>2</sup>.”*

**SEGUNDO.** El régimen jurídico aplicable a dicha actuación viene determinado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo LUCyL); Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo RUCyL); la normativa urbanística aplicable en Medina del Campo, como el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo (en adelante PGOU) aprobado mediante ORDEN FOM/1408/2008, de 30 de julio (BOCyL nº 148 de 1 de agosto de 2008), con sus correspondientes modificaciones y correcciones; las normas estatales y autonómicas de régimen local y de urbanismo y las ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento de Medina del Campo.

**TERCERO.** Las obras de construcción de nueva planta constituyen actos de uso del suelo que requieren la obtención de licencia urbanística para su ejecución según lo dispuesto en los artículos 97.1.a) de la LUCyL y



288.a.1º) del RUCyL. Están catalogadas como obra mayor según el artículo 434 del PGOU, por lo que la licencia que corresponde a las mismas es la de obra mayor.

Se han cumplido los requisitos procedimentales de los artículos 99 de la LUCyL y 293 del RUCyL. Según el PGOU, la parcela donde se actúa está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y tiene la calificación urbanística "15c", sujetándose a las condiciones establecidas para la misma en los artículos 316 y siguientes del PGOU. La parcela carece de otra protección específica, al no estar incluida en el Catálogo de edificaciones protegidas del PGOU o del PECH.

**CUARTO.** El informe de la Arquitecta Municipal (ISM) es favorable a su concesión siempre que se cumplan, por el promotor, los condicionantes especificados en el mismo. A la fecha de su emisión se manifiesta los documentos que todavía no constaban en el expediente, de los cuales sigue sin aportarse las hojas de comunicación de nombramiento de **dirección de ejecución** de la obra y de **coordinador de seguridad y salud** de la obra, que deberá presentarse, de acuerdo al artículo 434 de la Normativa del PGOU, con anterioridad al inicio de la obra.

**QUINTO.** De acuerdo con los artículos 102 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el 303 de su Reglamento, se fijan en el informe técnico los plazos siguientes: la licencia caducará si en el plazo de seis 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 tiempo de doce meses. Asimismo, el plazo de finalización se fija, por la Arquitecta Municipal (ISM), en 24 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.

**SEXTO.** Las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con los artículos 98 de la LUCyL 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.

**SÉPTIMO.** 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, esta facultad está delegada en la Junta de Gobierno Local. Por lo tanto éste es el órgano competente, tanto para conceder como para denegar el otorgamiento de la licencia urbanística, y por tanto también para su modificación.

Vistos los Antecedentes y Fundamentos expuestos se efectúa la siguiente

## CONCLUSIÓN



**PRIMERA. Procede informar favorablemente,** desde el punto de vista jurídico, la solicitud **de licencia de obra mayor** presentada por Don Daniel Torio Sánchez, en representación de la empresa NONE 2021, S.L, por medio de la cual se pretende la construcción de un pabellón industrial destinado al almacenamiento de materiales de construcción en la calle Fundidores nº 7 de Medina del Campo, identificada dicha localización con referencia catastral 9763504UL3796S0001ZT, según proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Don Fernando Mínguez Hernández, visado el día 14 de octubre de 2021, siempre que se cumplan las condiciones fijadas por la Arquitecta Municipal (ISM) en su informe de fecha 21 de enero de 2022.

**SEGUNDA. Se debe efectuar notificación al interesado.”**

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:

**PRIMERA. Aprobar** la solicitud **de licencia de obra mayor** presentada por Don Daniel Torio Sánchez, en representación de la empresa NONE 2021, S.L, por medio de la cual se pretende la construcción de un pabellón industrial destinado al almacenamiento de materiales de construcción en la calle Fundidores nº 7 de Medina del Campo, identificada dicha localización con referencia catastral 9763504UL3796S0001ZT, según proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Don Fernando Mínguez Hernández, con un presupuesto de ejecución material, **PEM**, de **243.108,96 €**, **siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:**

**Con carácter particular:**

1. La altura máxima permitida por la ordenanza es de 7,5 m, tanto para las naves como para los petos de fachada. Por tanto, las naves de almacenamiento tendrán una altura máxima de 7,5 m. y el peto previsto sobre la cornisa de fachada, que excede de 7,5 m de altura, deberá eliminarse.
2. No se ha reflejado en planos de sección la altura libre de aseos y vestuarios, que será de 2,70 m, conforme al artículo 57 y al 318 de la normativa urbanística del PGOU.
3. Teniendo en cuenta que entrarán vehículos en ambos almacenes, conforme al artículo 40.5 de la normativa urbanística del PGOU: “se dispondrá de una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje – aparcamiento, u otros que contengan grasas o fangos.
4. Por remisión del CTE deberá incluirse la justificación de la IT 1.1.4.2 Exigencia de calidad del aire interior del RITE, según la cual, para la zona de los aseos, se dispondrá de un sistema de ventilación para el aporte del suficiente caudal de aire exterior que evite, en los distintos locales en los que se realice alguna actividad humana, la formación de elevadas concentraciones de contaminantes, de acuerdo con lo que se establece en el apartado 1.4.2.2 y siguientes.
5. Conforme a lo establecido en el apartado 1.2 Impacto con elementos practicables de la Sección SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento, las puertas, portones y barreras situados en zonas accesibles a las personas y utilizadas para el paso de mercancías y vehículos tendrán marcado CE de conformidad con la norma UNE-EN 13241:2004 +A2:2017 y su instalación, uso y mantenimiento se realizarán conforme a la norma UNE-EN12635:2002+A1:2009.
6. No se han acotado los aseos y vestuarios en el plano de plantas. En los servicios higiénicos accesibles, tanto sus dimensiones como puertas y situación de lavabo, inodoro, etc. cumplirán con lo estipulado en el anejo A del DB SUA 9.
7. Los materiales que se utilicen para las estanterías metálicas de la parte de almacenamiento 4-B, cumplirán las condiciones del artículo 8 del Anexo II del RSCIEI tal como se indica en la memoria.





8. En relación a los extintores, se observará el apartado 8.4 sobre emplazamiento de los extintores de incendio del Anexo III del RSCIEI para que el recorrido máximo horizontal, desde cualquier punto del sector de incendio hasta el extintor, no supere 15 m.
9. No se autorizan al amparo de esta licencia la ocupación de vía pública para el acopio de materiales, gestión de residuos de construcción, caseta de obra,... según el proyecto presentado, debiendo disponerse en la parcela.
10. Una vez finalizadas las obras para la que se concede licencia, el titular de la misma deberá presentar, junto con la declaración responsable de primera ocupación, comunicación ambiental de la actividad.

#### **Antes del inicio de las obras:**

(...)

Conforme a los artículos 434 y 436 del PGOU, con anterioridad al inicio de la obra deberá presentarse Compromiso de Dirección Facultativa del **director de ejecución de la obra** y Nombramiento de **coordinador de seguridad y salud** en la fase la ejecución de la obra.

Se comunicará por escrito el **comienzo de las obras** al ayuntamiento (artículo 434 del PGOU), reservándose el Ayuntamiento el derecho a visitar las obras, a fin de comprobar su adecuación a la licencia concedida de conformidad con el proyecto presentado.

#### **Con carácter general:**

La presente licencia de obras no ampara la autorización para vado de entrada de vehículos al garaje, que deberá solicitarse con licencia específica a posteriori.

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 303.2. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. **El plazo máximo para ejecutar las obras amparadas por esta licencia urbanística es de 24 meses** a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia conforme al artículo 303.2 del RUCYL.

En cumplimiento del artículo 300 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, deberá disponerse a pie de obra de una copia de la licencia urbanística autorizada. 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.

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.

Se deberá cumplir lo establecido en el reglamento municipal para instalaciones de contenedores en vía pública.

#### **A la finalización de las obras:**

Una vez finalizada totalmente la obra para la que se concede licencia, el titular de la misma deberá presentar declaración responsable de primera ocupación, debiendo aportar certificado final de obra y valoración final de la misma visados, suscritos por la dirección facultativa y el resto de documentación indicada en el apartado 5 del artículo 443 del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo.

**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. En relación a las tierras no contaminadas procedentes de la excavación (según proyecto se prevén 150 m<sup>3</sup> de tierras de excavación, aprox. 210 Tn), con la **documentación de final de obra se requerirá un certificado** suscrito por el director de la obra en la cual **quede acreditada la cantidad de tierras reutilizadas, obra de procedencia y destino.**

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.

Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial vigente de aplicación.

**SEGUNDA. Notificar la resolución** al interesado.

#### **5. Asuntos urgentes.**

No hubo

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

No hubo.



Ayuntamiento de  
Medina del Campo

No habiendo más asuntos de que tratar, a las 08:04 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.

Vº Bº