



ACTA 11 / 2022 DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

Expediente:	2022 / 1775V
Procedimiento:	Expediente sesiones de la Junta de Gobierno
Acta	11 / 2022
Tipo de Sesión	Ordinaria
Forma	Telemática
Fecha celebración	miércoles, 13 de abril de 2022

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 08:30, 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. APROBACIÓN SI PROCEDE, ACTA 10/2022, ORDIANRIA, DE 23 DE MARZO DE 2022.

Por la Presidencia se pregunta a los asistentes si tienen que hacer alguna observación al acta-borrador de la sesión celebrada el día 23 de marzo 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 10 / 2022).

2. COMUNICACIONES.

No hay.



3. APROBACIÓN, SI PROCEDE, LA CONCESIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR A FAVOR DE VINOTECA Y EXPORTACIÓN EL CAPRICHIO DE DANI, REPRESENTADA DON FRANCISCO JAVIER DIEZ PASTRANA.

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO. Con fecha 9 de septiembre de 2020 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra mayor presentada por Don Francisco Javier Diez Pastrana en representación de Vinoteca y Exportación El Capricho de Dani. Con dicha solicitud se acompañó proyecto de ejecución que constaba 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:
 - Eficiencia energética.
 - Estudio de Gestión de Residuos.
 - Plan de Control de Calidad.
 - Instrucciones de uso y mantenimiento
- Planos.
- Pliego de Condiciones.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Mediciones y presupuesto PEM 114.074,00 €

SEGUNDO. Con fecha 28 de enero de 2021 se emitió por la Arquitecta Municipal (ISM) informe en el que ponía de manifiesto una serie de incidencias o falta de documentación observada solicitando la remisión de escrito desde Secretaría General para requerir su subsanación. Dicho requerimiento le fue notificado al interesado el día 1 de febrero de 2021.

TERCERO. Con fecha 30 de junio de 2021 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento comunicación de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), en la que indicaba que estaba en tramitación el expediente de obras con N/REF: O-1317/2021 y que al estar en zona de policía de cauces requiere su autorización y que la resolución que recaiga sobre su autorización será comunicada a este Ayuntamiento.

CUARTO. Con fecha 4 de noviembre de 2021 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento documentación presentada a instancia del solicitante, denominada "*respuesta al requerimiento municipal*". Contenía justificaciones requeridas sobre el proyecto pero se aportaba la documentación sin visar.

QUINTO. Con fecha 26 de noviembre de 2021 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento autorización de la CHD.

SEXTO. Con fecha 2 de diciembre de 2021 la Arquitecta Municipal (ISM) emitió informe en el que ponía de manifiesto una serie de incidencias o falta de documentación observada, solicitando la remisión de escrito desde Secretaría General para requerir su subsanación. Escrito que le fue notificado al interesado el día 3 de diciembre de 2021.



SÉPTIMO. Con fecha 26 de enero de 2022 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento documentación presentada a instancia de parte denominada “*respuesta al requerimiento municipal*” visada el día 15 de enero de 2022.

OCTAVO. Con fecha 11 de marzo de 2022 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Documentación denominada “*respuesta al requerimiento municipal*” visada el día 19/01/2022.
- Justificantes del pago de tasas por licencia urbanística, ICIO, fianza de gestión de residuos y fianza por daños en la urbanización.
- Nota registral sobre el extremo de que la finca se encuentra en **zona inundable**.

NOVENO. Con fecha 15 de marzo de 2022 se emitió por la Arquitecta Municipal (ISM) informe favorable desde el punto de vista técnico.

DÉCIMO. Con fecha 17 de marzo de 2022 se emitió por la Técnico de la Administración General (MMB) informe desde el punto de vista jurídico.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

“ANTECEDENTES:

1. Se redacta el Plan Parcial Nacional VI, aprobado provisionalmente por el pleno municipal con fecha 02/12/1994 y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid con fecha 26/01/1995.
2. Mediante decreto de fecha 14/05/2009 se concede licencia de segregación de parcelas a Constructora la Cistérniga en la parcela 13 del Plan Parcial Nacional VI, segregándose la finca matriz de referencia catastral 0542001UL4704S0001TH en 14 fincas denominadas 13.1 a 13.14 ambas inclusive.
3. Con fecha de 30/08/2010 se acuerda por el Pleno Municipal: “*Aprobar definitivamente, en los términos que fue aprobado inicialmente, el instrumento de Planeamiento de desarrollo, denominado ESTUDIO DE DETALLE PARA LAS PARCELAS 13.1 A 13.14 DEL PLAN PARCIAL NACIONAL VI, MEDINA DEL CAMPO, planteado por iniciativa privada a instancia de D. Roberto Parrado Gallego, en representación de la sociedad “Constructora La Cistérniga S. A.”, según documentación redactada por el arquitecto D. Carlos Devesa Sobrino*”.
4. Mediante decreto 2017/3065 de fecha 11/12/2017 se concede licencia de segregación de parcelas a CISTERMEDINA, en la parcela 3.10 del Plan Parcial Nacional VI, segregándose la parcela sobre la que ahora se solicita licencia de obras de la finca matriz de referencia catastral 0542018UL4704S0001HH.

DOCUMENTACIÓN QUE SE ANALIZA

- El día 8/9/2020 se solicita licencia de obras y se aporta con números de registro 200114735503 y 200114735694 la siguiente documentación:

Proyecto 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:
 - Eficiencia energética.
 - Estudio de Gestión de Residuos.
 - Plan de Control de Calidad.
 - Instrucciones de uso y mantenimiento
- Planos.
- Pliego de Condiciones.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Mediciones y presupuesto PEM **114.074,00 €**.

El día 30/06/2021, con número de registro 2021005158, se recibe comunicación de la CHD indicando que está en tramitación el expediente de obras con N/REF: **O-1317/2021** y que al estar en zona de policía de cauces requiere su autorización y que la resolución que recaiga sobre su autorización será comunicada a este Ayuntamiento.

- El día 04/11/2021, con número de registro 2021009214, se aporta documentación denominada “respuesta al requerimiento municipal”. Contiene justificaciones requeridas sobre el proyecto pero se aporta la documentación sin visar.
- El día 26/11/2021, con número de registro 2021010124, se recibe la autorización de la CHD.
- El día 26/01/2022, con número de registro 2022000555, se aporta documentación denominada “respuesta al requerimiento municipal” visada el día 15/01/2022.
- El día 11/03/2022, con número de registro 2022002163, se aporta:
 - Documentación denominada “respuesta al requerimiento municipal” visada el día 19/01/2022.
 - Justificantes del pago de tasas por licencia urbanística, ICIO, fianza de gestión de residuos y fianza por daños en la urbanización.
 - **Nota registral** sobre el extremo de que la finca se encuentra en **zona inundable**.
- Consta en el expediente:
 - Comunicación de nombramiento del director de obras.
 - Calendario de las obras.
 - Justificante del pago de **tasas** por licencia urbanística.
 - Justificante de constitución de fianza para garantizar la gestión de residuos de construcción y demolición conforme a la disposición adicional séptima de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por valor de **300 €** (A razón de 18€/Tn, 15,95 Tn x 18 €=287,1 €, siendo el mínimo 300 € y el máximo 2% del PEM).
 - Justificante de constitución fianza para responder por los posibles daños que durante la obra se puedan ocasionar en la urbanización existente por la **cantidad de 1.711 €**. (Mínimo 1,5 % del PEM Artículo 435 PGOU).
 - Justificante de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras, **ICIO**.
- No consta en el expediente:
 - Compromisos del director de ejecución de la obra y de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra.
 -

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.
- La parcela carece 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, la parcela donde se actúa está clasificada como Suelo Urbano Consolidado (plano PO-1.3), y tiene la ordenanza (según plano PO-4, C4) "residencial unifamiliar" R4a, B+I, edificabilidad 0,80 m²/ m². 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) y las de uso de vivienda que le son de aplicación (artículos 34 a 42 de la normativa del PGOU).
- Estudio de detalle para las parcelas 13.1 a 13.14 del Plan Parcial "Nacional VI", aprobado definitivamente el día 30/08/2010 por el Pleno municipal. A esta parcela, 13.10 A, le afecta la línea de retranqueo obligatorio a 6 m, de la alineación oficial a C/ Rafael Velasco Martínez, debiéndose mantener también en esa línea, al menos el 50% del frente de la edificación a dicha calle y un fondo edificable de 15 m a partir de la línea de retranqueo obligatorio. El resto de condiciones altura, edificabilidad y uso se mantienen como en el PGOU.
- La intervención contempla la construcción de una vivienda y un despacho profesional doméstico en la parcela 13.10 A, resultado de la segregación de las parcelas 13.10 A y 13.10 B de la parcela 13.10 del Plan Parcial "Nacional VI".
- La parcela está ubicada 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 sitúa 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 sobre zona de policía (además de en "zonas inundables con probabilidad media u ocasional, T=500 años)", se precisa **autorización** de la Confederación Hidrográfica del Duero, artículo 14.bis del RDPH.

Conforme al artículo 291.3 del RUCyL, no pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.

El día 26/11/2021 **se ha recibido la resolución de autorización de la CHD** de las obras solicitadas con expediente de referencia de la misma: N/REF: **O-1317/2021**.

CUMPLIMIENTO CONDICIONES EDIFICACIÓN, Ordenanza **R4a, B+I, e=0,80 m²/ m²** Unifamiliar adosada
Estudio de Detalle de las parcelas 13.1 a 13.14 del Plan Parcial "Nacional VI" Proyecto de segregación de la parcela 3.10 del Plan Parcial "Nacional VI"

	PGOU	Proyecto
Parcela mínima	150 m ² frente a vial mín. 6,50 mØ inscrito mín. 6 m	256,00 m ² frente a vial 7,625 mØ inscrito > 6 m
Uso	Vivienda unifamiliar adosada (mínimo 60%) y compatibles	Vivienda unifamiliar adosada y despacho profesional doméstico



Edificabilidad	0,80 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²
Retranqueos	Según Estudio Detalle parcelas 13.1 a 13.14 Retranqueo obligatorio a 6 m de la alineación oficial a C/ Rafael Velasco Martínez, debiéndose mantener también en esa línea al menos el 50% del frente de cada edificación a dicha calle.	6 m
Número de plantas	B+I y bajo cubierta (dentro ángulo máx. 30º, 58%)	B+I Pendiente cubierta 15,74º; 28 %
Altura máxima de cornisa	8,00 m	7,72 m
Altura libre de plantas	2,50 m	2,65 m, 2,70 m y 4,00 m
Cuerpos volados	No se prevén cuerpos volados sobre la vía pública	No hay cuerpos volados sobre la vía pública
Ocupación máxima	40% y 50% con edificaciones auxiliares Art. 222.2 PGOU	Ocupación vivienda 40 %
Uso predominante	Residencial exclusiva, categoría vivienda unifamiliar adosada con un mínimo del 60% El artículo 51.3-2ª de la U N del PGOU detalla: “despacho profesional doméstico”, cuando el servicio es prestado por el titular utilizando algunas de sus piezas con una superficie máxima de 100 m ²	Vivienda unifamiliar adosada Sup >60% Despacho profesional <100 m ²
Usos compatibles	Vivienda colectiva o comunitaria, uso comercial, oficinas en la categoría de despacho profesional, equipamientos.	Despacho profesional

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 materializa toda la edificabilidad permitida.

ACTUACIÓN PROYECTADA

Se proyecta la construcción de un edificio con un despacho profesional en planta primera. Se enmarca dentro de un despacho profesional doméstico al estar situado dentro de la propia vivienda, conforme a la normativa del PGOU.

Consta en planta baja de salón-comedor, cocina, baño y dormitorio. En la planta primera un dormitorio con baño y vestidor y dos despachos uno con cuarto de baño y otro con trastero. Se sitúa un cuarto de instalaciones en la planta de cubierta (Parte de la cubierta es inclinada y parte es plana). Se dispone una plaza de aparcamiento descubierta, junto a la entrada.

La superficie construida total indicada en proyecto es de: 265,85 m², con terraza de cubierta plana e instalaciones.

La superficie útil total indicada en proyecto es de: 207,84 m².



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) en *“la construcción de un edificio con un despacho profesional en planta primera. Se enmarca dentro de un despacho profesional doméstico al estar situado dentro de la propia vivienda, conforme a la normativa del PGOU.*

Consta en planta baja de salón-comedor, cocina, baño y dormitorio. En la planta primera un dormitorio con baño y vestidor y dos despachos uno con cuarto de baño y otro con trastero. Se sitúa un cuarto de instalaciones en la planta de cubierta (Parte de la cubierta es inclinada y parte es plana). Se dispone una plaza de aparcamiento descubierta, junto a la entrada.

La superficie construida total indicada en proyecto es de: 265,85 m², con terraza de cubierta plana e instalaciones.

La superficie útil total indicada en proyecto es de: 207,84 m².”

Todo ello se proyecta sobre la parcela 13.10 de la calle Rafael Velasco Martínez de la localidad de Medina del Campo identificada dicha localización con referencia catastral 0542019UL4704S0000QG, señalándose que *“Mediante decreto 2017/3065 de fecha 11/12/2017 se concede licencia de segregación de parcelas a CISTERMEDINA, en la parcela 13.10 del Plan Parcial Nacional VI, segregándose la parcela sobre la que ahora se solicita licencia de obras de la finca matriz de referencia catastral 0542018UL4704S0001HH.”*

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 el promotor, 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 materializa toda la edificabilidad permitida.”*

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 Vinoteca y Exportación El Capricho de Dani, representada Don Francisco Javier Díez Pastrana, según proyecto de ejecución redactado por el Arquitecto Don Francisco Javier Díez Pastrana,



visado el día 31 de agosto de 2020 y documentación aportada posteriormente (visada el día 19 de enero de 2022), con un presupuesto de ejecución material de **114.074,00 €**, siempre que se cumplan las condiciones fijadas por la Arquitecta Municipal (ISM) en su informe de fecha 15 de marzo de 2022.

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 señala que se materializa toda la edificabilidad permitida."*

CUARTA. Se debe **dar traslado** de la resolución que se dicte a la Confederación Hidrográfica del Duero."

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 Vinoteca y Exportación El Capricho de Dani, representada Don Francisco Javier Díez Pastrana según proyecto de ejecución redactado por el Arquitecto Don Francisco Javier Díez Pastrana, visado el día 31 de agosto de 2020 y documentación aportada posteriormente (visada el día 19 de enero de 2022), con un presupuesto de ejecución material de 114.074,00 €, **siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:**

CON CARÁCTER PARTICULAR:

- Las obras se ejecutarán con sujeción al proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar en C/ Rafael Velasco Martínez, parcela 13.10-A, Medina del Campo (Valladolid), redactado en noviembre de 2020 (visado el día 31/8/2020) y modificación denominada "respuesta al requerimiento municipal" (visada el día 19/01/2022) y a las condiciones impuestas en la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero con Expediente de referencia de la misma **O-1317/2021**, con entrada en este Ayuntamiento el día 26/11/21, cuyo contenido se trasladará al promotor.
- ANTES DEL INICIO DE LAS OBRAS
- 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.
- De acuerdo al artículo 434 de la Normativa Urbanística del PGOU, con anterioridad al inicio de la obra, deberá presentarse el compromiso y aceptación de nombramiento de **director de obra y de coordinador de seguridad y salud** en la fase de ejecución del técnico designado por la propiedad.
- 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.

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.

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 127,91 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.

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 señala que se materializa toda la edificabilidad permitida."*

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

4. APROBACIÓN, SI PROCEDE, LA CONCESIÓN DE LICENCIA DE OBRA MAYOR A FAVOR DE DOÑA SILVIA GAY ESCRIBANO, SEGÚN PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE "VIVIENDA UNIFAMILIAR".

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

PRIMERO. Con fecha 28 de junio de 2021 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra mayor presentada por Doña Silvia Gay Escribano. Con dicha solicitud se acompañó proyecto básico y de ejecución en CD con los archivos:

- Memoria:
 - Memoria descriptiva.
 - Memoria constructiva.



- Cumplimiento del CTE, Código técnico de la edificación.
- Anejos a la memoria:
 - Cálculo de estructura.
 - Instalación de electricidad.
 - Plan de Control de Calidad.
 - Estudio de Gestión de Residuos.
- Certificado de eficiencia energética.
- Pliego de Condiciones.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Planos.
- Mediciones y presupuesto cuyo PEM asciende a 99.115,32 €.

SEGUNDO. Con fecha 30 de junio de 2021 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento documentación técnica presentada a instancias de la solicitante.

TERCERO. Con fecha 11 de febrero de 2022 se emitió por la Arquitecta Municipal (ISM) informe en el que ponía de manifiesto una serie de incidencias o falta de documentación observada, solicitando la remisión de escrito desde Secretaría General para requerir su subsanación. Escrito que le fue enviado a la solicitante el 14 de febrero de 2022.

CUARTO. Con fecha 9 de marzo de 2022 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento documentación presentada a instancia de parte en respuesta al requerimiento emitido anteriormente.

QUINTO. Con fecha 11 de marzo de 2022 se emitió por la Arquitecta Municipal (ISM) informe favorable, desde el punto de vista técnico, estableciendo una serie de condiciones que deben ser cumplidas por la promotora.

SEXTO. Con fecha 17 de marzo de 2022 se emitió por la Técnico de la Administración General (MMB) informe desde el punto de vista jurídico.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

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

“DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE SE ANALIZA:

- El día 28/06/2021 se solicita licencia de obra mayor para ejecución de vivienda unifamiliar y se aporta proyecto básico y de ejecución en CD con los archivos:
 - Memoria:
 - Memoria descriptiva.
 - Memoria constructiva.
 - Cumplimiento del CTE, Código técnico de la edificación.
 - Anejos a la memoria:
 - Cálculo de estructura.
 - Instalación de electricidad.
 - Plan de Control de Calidad.
 - Estudio de Gestión de Residuos.
 - Certificado de eficiencia energética.
 - Pliego de Condiciones.
 - Estudio Básico de Seguridad y Salud.



- Planos.
 - Mediciones y presupuesto cuyo PEM asciende a 99.115,32 €.
- El día 9/03/2022, con número de registro 2022002038, en contestación al requerimiento efectuado con número 2022001077, se aporta anejo a memoria del proyecto de ejecución y planos modificados, visados el día 8/03/2022 y documentación administrativa.
- Consta en el expediente:
- Justificante del pago de tasas por licencia urbanística.
 - Justificante de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras, **ICIO**. Ambos sobre un PEM 99.115,32 €.
 - Compromiso de Dirección Facultativa del director de obra (conforme a los artículos 434 y 436 del PGOU).
 - Estudio de **calendario de las obras**, conforme al artículo 436.4.b) del PGOU.
 - Compromisos de Dirección Facultativa del **director de ejecución de la obra** y de la **Coordinación de Seguridad y Salud en la obra** (conforme a los artículos 434 y 436 del PGOU).
- No consta en el expediente:
- **Fianza** para garantizar la correcta **gestión de los residuos**, conforme a la disposición adicional séptima de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Por valor de **360 €**.
 - Justificante de pago o **fianza** de garantía por **daños en la urbanización** por valor de conceptos **1.500 €** (art. 435 del PGOU).

NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones posteriores.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones posteriores.
- 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 origen, donde se proyecta la vivienda, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y tiene la calificación urbanística **R4a, B+I**, 1.637 m². Esta edificabilidad, de 1.637 m² corresponde al coeficiente de 0,80% asignado en el Plan Parcial de Velascálvaro 2.

La parcela carece 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).

- **Estudio de Detalle** en **parcela nº 8 del Plan Parcial "Velascálvaro 2"**, aprobado definitivamente el día 24 de junio de 2013. BOCyl 5/8/2013 y BOP Valladolid 9/8/2013.

Sobre la parcela se concedió **licencia urbanística de parcelación**, por Decreto de alcaldía núm. 2012001587, de 13/7/2012. Se segregaron de la finca matriz 11 parcelas. La parcela nº 2 tiene una superficie de 158,49 m².

El Estudio de Detalle contempla los parámetros urbanísticos de la ordenanza R4a, "unifamiliar adosada", que establece unas condiciones de uso y de edificación desarrolladas en los artículos 216 al 224 de la normativa del PGOU.

Establece unas líneas de retranqueo obligatorio de la edificación, a 6 metros mínimo, desde las calles Obispo Paredes, Balneario y Prior Ayllón. La línea de fondo máximo edificable de 15 metros, parte desde el frente de retranqueo obligatorio y se señala para cada parcela en el plano PO-1 del Estudio de Detalle.



- Asigna, además, la edificabilidad que corresponde a las once parcelas, en concreto a la parcela 2 le asigna una edificabilidad de 126,79 m².
- Según la información facilitada por Aqualia, empresa concesionaria de la gestión de la red municipal de saneamiento y de abastecimiento de agua, este tramo no está afectado por la ampliación que debe realizarse en la red municipal de saneamiento que afecta a la calle Prior Ayllón, en un tramo de 42 metros con tubería 400 PVC corrugado y conectar con la red existente en la calle Obispo Paredes. Todo ello a los efectos del cumplimiento del artículo 87 del PGOU sobre condición de solar.
 - La intervención contempla la construcción de una vivienda en planta baja y primera en la parcela 2 del Proyecto de Segregación y del Estudio de Detalle de la parcela 8 del Plan Parcial “Velascálvaro 2”, que deberán cumplir la ordenanza R4a (artículos 216 al 224 de la normativa del PGOU), asignada por el PGOU y los parámetros urbanísticos modificados por el Estudio de Detalle que establece las líneas de retranqueo, fondos edificables y edificabilidad de cada parcela.

CUMPLIMIENTO CONDICIONES EDIFICACIÓN, Ordenanza R4a, B+I Estudio de Detalle de la parcela 8 del Plan Parcial “Velascálvaro 2” y Proyecto de segregación de la parcela 8 del Plan Parcial “Velascálvaro 2”

	PGOU y Estudio de Detalle parcela 8, del PP Velascálvaro 2	Proyecto
Uso	Vivienda unifamiliar adosada	Vivienda unifamiliar adosada
Edificabilidad	La asignada en Estudio de Detalle 126,79 m ²	129,65 m ²
Fondo máximo	Fondo máximo de 15 m, según condiciones de Estudio de Detalle	< 15 m
Ocupación máxima	40% y 50% con edificaciones auxiliares Art 222.1 PGOU	52,76%
Número de plantas	B+I y bajo cubierta (dentro ángulo máx 30º)	B+I
Retranqueos	A frente parcela 6 m conforme Estudio de Detalle	6 m conforme Estudio de Detalle
Altura máxima de cornisa	8,00 m	8,00m
Parcela mínima	150 m ² y 6,5 m de frente Ø inscrito mín. 6 m	158,49 m ² y frente > 6,5Ø inscrito > 6 m según proyecto segregación

ACTUACIÓN PROYECTADA:

Se proyecta la construcción de una vivienda unifamiliar de dos plantas, baja y primera y garaje sobre una parcela libre de edificación.

Tras la documentación modificada, consta en planta baja de un vestíbulo, un distribuidor, salón-comedor, cocina, un baño, escalera y un garaje con una plaza de aparcamiento. En planta primera dos dormitorios (uno con vestidor), cuarto de baño y distribuidor.

Se ha indicado en proyecto que la superficie construida total es de: 126,65 m², incluido garaje. No obstante, se supera en 2,86 m² la superficie que computa edificabilidad y ligeramente la ocupación, según el PGOU (52,76% en lugar del 50%).

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) en *"la construcción de una vivienda unifamiliar de dos plantas, baja y primera y garaje sobre una parcela libre de edificación.*

Tras la documentación modificada, consta en planta baja de un vestíbulo, un distribuidor, salón-comedor, cocina, un baño, escalera y un garaje con una plaza de aparcamiento. En planta primera dos dormitorios (uno con vestidor), cuarto de baño y distribuidor.

Se ha indicado en proyecto que la superficie construida total es de: 126,65 m², incluido garaje. No obstante, se supera en 2,86 m² la superficie que computa edificabilidad y ligeramente la ocupación, según el PGOU (52,76% en lugar del 50%)."

Todo ello en la calle Balneario, (parcela 2 del Estudio de Detalle de la parcela 8 del Plan Parcial "Velascálvaro 2"), de la localidad de Medina del Campo, identificada dicha localización con referencia catastral 9741604UL3794S0001FJ.

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+I, 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.



Es de destacar que conforme a la tabla contenida en el mismo y de conformidad con 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, se agota toda la edificabilidad permitida.

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.

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 Doña Silvia Gay Escribano, según proyecto básico y de ejecución de “vivienda unifamiliar”, redactado por la Arquitecta Doña M^a Luisa Gómez Rodríguez, visado el día 14 de junio de 2021, con fecha de registro de entrada 28 de junio de 2021, y documentación presentada posteriormente, con un presupuesto de ejecución material de 99.115,32€, siempre que se cumplan las condiciones fijadas por la Arquitecta Municipal (ISM) en su informe de fecha 11 de marzo de 2022.

SEGUNDA. Se debe efectuar notificación a la interesada.

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 se materializa toda la edificabilidad permitida."

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 Silvia Gay Escribano, según proyecto básico y de ejecución de "vivienda unifamiliar", redactado por la Arquitecta Doña M^a Luisa Gómez rodríguez, visado el día 14 de junio de 2021, con fecha de registro de entrada 28 de junio de 2021, y documentación presentada posteriormente, con un presupuesto de ejecución material de 99.115,32€, **siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:**

CON CARÁCTER PARTICULAR

1. Se supera ligeramente la edificabilidad permitida que es de 126,79 m² según el Estudio de Detalle de la parcela 8 del Plan Parcial "Velascálvaro 2" y la ocupación máxima que debe ser 50% incluidos garaje y edificaciones auxiliares, Art 222.1 PGOU. En la ejecución de la obra deberá reducirse la superficie construida para cumplir estos parámetros. Se podrá reducir el porche, respetando siempre el mínimo de 2 m² de superficie destinada a tendedero (Art 36.3.I del PGOU).
2. En el garaje se dispondrán las aberturas calculadas para la ventilación del mismo (DB HS 3) y la arqueta separadora de fangos y grasas (artículo 40.5 de la normativa del PGOU), indicadas en la documentación aportada.

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, ni para ningún otro vado.
- 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.
- Se cumplirá el artículo 125 del PGOU en relación al vallado de las obras.

DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS 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:

1. Boletines de las instalaciones realizadas en el edificio, conforme a su normativa.
2. 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:
 - c) Que se cumple "in situ" con los aislamientos acústicos exigidos en el artículo 14.2
 - d) Que las instalaciones comunes del edificio no producen en las viviendas niveles sonoros "in situ" superiores a los valores límite establecidos.
3. 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.



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 45 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.

SEGUNDA. Notificar la resolución a la interesada.

TERCERA. Dar traslado de 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 se materializa toda la edificabilidad permitida.

5. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA PRÓRROGA, EN EL PRESENTE EJERCICIO 2022, DEL CONVENIO SUSCRITO CON AFAMEC EN EL AÑO 2019, ASÍ COMO, EL ANTICIPO DE PAGO DEL 70% DEL IMPORTE TOTAL DEL MISMO.

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

El Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo tiene firmado con la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras demencias de Medina del Campo (AFAMEC), un convenio para el mantenimiento del servicio de estimulación cognitiva que se ofrece en el centro especializado de alzheimer y otras demencias, suscrito el 25 de abril de 2019, por importe de 30.000€.

En base al informe técnico, de fecha de 7 de marzo de 2022, emitido por la Asesora Jurídica del CEAS y encargada del seguimiento del referenciado Convenio, así como a la demás documental obrante en el expediente TAO 2022/1069K, y existiendo consignación presupuestaria para ello en la partida 2312 48904 del año 2022 para realizar el gasto correspondiente.

Primero.- Aprobar la prórroga del convenio, en el ejercicio 2022, al no haber denuncia expresa y motivada por ninguna de las partes.

Segundo.- Aprobar y proceder al pago correspondiente al 70% (21.000 €) del importe total del Convenio, de conformidad con la Cláusula Quinta del mismo, "Régimen de pagos y anticipos".

Tercero.- Notificar a la Asociación de Familiares de Enfermos de Alzheimer y otras demencias de Medina del Campo (AFAMEC) y a Intervención de Fondos de este Ayuntamiento, para que tengan constancia de lo resuelto.



6. APROBACIÓN SI PROCEDE, DE LA PRÓRROGA, EN EL PRESENTE EJERCICIO 2022, DEL CONVENIO SUSCRITO CON AECC EN EL AÑO 2021.

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

EL Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo tiene firmado con la Asociación Española Contra el Cáncer, un Convenio para la financiación de parte de los gastos del servicio de información, prevención y atención psicosocial conforme al programa “ESPACIO AECC TIERRAS DE MEDINA”, suscrito el 21 de julio de 2021.

En base al Informe Técnico de fecha de 4 de marzo de 2022, emitido por la Asesora Jurídica del CEAS y encargada del seguimiento del referenciado Convenio, así como de la demás documentación obrante en el expediente TAO 2022/391R y existiendo consignación presupuestaria de 1.000€ en la partida 2312 48002 del año 2022 para la realización del gasto correspondiente.

Primero.- Aprobar la prórroga del Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo y la Asociación Española Contra el Cáncer de Valladolid “AECC” para el desarrollo del programa “ESPACIO AECC TIERRAS DE MEDINA” en el ejercicio 2022, al no haber denuncia expresa y motivada por ninguna de las partes y existir consignación presupuestaria de 1.000€ para la realización del mismo.

Segundo.- Notificar a la Asociación Española Contra el Cáncer de Valladolid “AECC” y a Intervención de Fondos de este Ayuntamiento, para que tengan constancia de lo resuelto.

7. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA PRÓRROGA DEL CONVENIO CON LA JUNTA LOCAL DE SEMANA SANTA Y EL ABONO DEL ANTICIPO DEL 50% DEL MISMO.

Visto el expediente así como el informe del Animador Cultural de fecha 11/03/2022 y teniendo en cuenta los siguientes antecedentes y fundamentos,

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 prórroga para el año 2022 del convenio con la Junta Local de Semana Santa con CIF G-47264080 por la cantidad de 6.000,00 €, con cargo a la partida 3341.48003, de conformidad con la cláusula 8ª del Convenio suscrito para la celebración de la Semana Santa.

Segundo.- Aprobar el abono del anticipo del 50% (3.000,00 €) de la aportación económica comprometida con la Junta Local de Semana Santa con CIF G-47264080, de conformidad con la cláusula 4ª del Convenio suscrito para la celebración de la Semana Santa.

Tercero.- Notificar cuanto antecede a Intervención a los efectos oportunos.

8. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRECIO PUBLICO ‘CONCENTRACIÓN BALONCESTO SEMANA SANTA 2022’.

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



Teniendo previsto la celebración de una 'Concentración de Baloncesto en Semana Santa 2022', dirigida a niñ@s de categorías alevín y benjamín, y vistos los informes favorables del Técnico de Gestión Tributaria, de fecha 07/03/2022, así como del Tesorero Municipal, de fecha 09/03/2022,

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 el establecimiento del precio público por la actividad 'Concentración deportiva baloncesto semana santa 2022'.

Precio público/niñ@.- 20 €

Los precios públicos que se proponen no cubrirán los costes necesarios para la prestación del servicio, al concurrir razones sociales que aconsejan dicha prestación, existiendo consignación presupuestaria suficiente para su total cobertura

9. ASUNTOS URGENTES.

No hubo.

10. RUEGOS, PREGUNTAS E INFORMES.

No hubo.

No habiendo más asuntos de que tratar, a las 08:36 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