



ACTA 29 / 2022 DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

Expediente:	2022 / 4437P
Procedimiento:	Expediente sesiones de la Junta de Gobierno
Acta	29 / 2022
Tipo de Sesión	Ordinaria
Forma	Telemática
Fecha celebración	jueves, 13 de octubre de 2022

ASISTENTES:

- 1 Guzmán Gómez Alonso
- 2 Luis Carlos Salcedo Sánchez
- 3 Nadia González Medina
- 4 Patricia Carreño Martín
- 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. APROBAR EL ACTA DE LA SESIÓN 28/2022: ORDINARIA, DE 28 DE SEPTIEMBRE.

Por la Presidencia se pregunta a los asistentes si tienen que hacer alguna observación al acta-borrador de la sesión celebrada el día 28 de septiembre 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 28 / 2022).

2. COMUNICACIONES.

2.1. Se da cuenta de la sentencia de 26 de septiembre de 2022, recaída en procedimiento ordinario 00000429/2021, sentencia 00255/2022, seguido ante el Juzgado de lo Social núm. 03 de Valladolid en los siguientes términos:



- o **Órgano judicial:** Juzgado el Juzgado de lo Social núm. 03 de Valladolid.
- o **Procedimiento:** Ordinario 00000429/2021.
- o **Objeto:** Sentencia en virtud de la cual se desestima, desestimando la demanda formulada por Dña. MARÍA MERCEDES LORENZO SEGOVIA frente al AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO y Dña. ADORACIÓN GALICIA GARRIDO, procede absolver a los demandados de las pretensiones deducidas frente a ellos.
- o **Demandante:** Dña. MARÍA MERCEDES LORENZO SEGOVIA frente al AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO y Dña. ADORACIÓN GALICIA GARRIDO.
- o **Demandado/s:** Ayuntamiento de Medina del Campo defendido y representado por D. José Carlos Castro Bobillo.
- o **Fallo:** Desestimación.
- o **Costas:** Sin costas.
- o **Carácter de la sentencia:** contra la misma cabe interponer Recurso de Suplicación ante el Tribunal Superior de Justicia que deberá ser anunciado por comparecencia, o mediante escrito presentado en la Oficina Judicial dentro de los cinco días siguientes a la notificación de esta Sentencia, o por simple manifestación en el momento en que se le practique la notificación

La Junta de Gobierno Local queda enterada.

3. CONCEDER, SI PROCEDE, LICENCIA DE OBRA MAYOR A D. JOSÉ NAVAS GARCÍA, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LA PARCELA CATASTRAL CON REFERENCIA Nº 0442412UL4704S0001OH, UBICADA EN LA C/ MIGUEL DELIBES Nº 4 DE MEDINA DEL CAMPO, SEGÚN PROYECTO BÁSICO SUSCRITO POR LA ARQUITECTA, DÑA. LETICIA RODRÍGUEZ ESCUDERO, CON UN PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE 125.250,15 €, Y DE ACUERDO CON LA CONDICIONES ESTABLECIDAS (EXPDTE. 2022/2676H).

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

Antecedentes de Hecho:

PRIMERO.- El día 6 de junio de 2022 tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento solicitud de licencia de obra mayor para la construcción de una vivienda unifamiliar en la C/ Miguel Delibes nº 4 de Medina del Campo, parcela catastral 0442412UL4704S0001OH, según Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar, redactado por la arquitecta Dña. Leticia Rodríguez Escudero. Con fecha 11 de agosto de 2022 de registro de entrada de este Ayuntamiento, se registra solicitud general en la que se indica que se presenta documentación que sustituye a la anterior, redactada por el mismo técnico.

SEGUNDO.- La citada solicitud y la documentación acompañada a la misma es analizada por la Arquitecta Técnica Municipal (PGG), evacuando informe técnico favorable el 16 de agosto de 2022.

TERCERO.- El día 26 de septiembre de 2022, presentan documentación complementaria, para dar cumplimiento al Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

CUARTO.- Con fecha 28 de septiembre de 2022, se emite informe favorable de la Técnico de Administración General (RVM).

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO.- El informe de la Arquitecta Técnica Municipal, de 16 de agosto de 2022, señala lo siguiente:

“DOCUMENTACIÓN SOLICITUD REGISTRADA EL 6 DE JUNIO DE 2022:

- Con fecha 6 de junio de 2022 de registro de entrada de este Ayuntamiento se presenta solicitud, con dicha solicitud se aporta:
 - Justificante del abono de 626,25 € en concepto de tasa por licencia urbanística.
 - “Proyecto básico de vivienda unifamiliar” firmado digitalmente el 6 de junio de 2022 por la Arquitecto D^a Leticia Rodríguez Escudero.
- Con fecha 11 de agosto de 2022 de registro de entrada de este Ayuntamiento se registra solicitud general en la que se indica que se presenta la siguiente documentación que sustituye a la anterior:
 - “Proyecto básico de vivienda unifamiliar” firmado digitalmente el 11 de agosto de 2022 por la Arquitecto D^a Leticia Rodríguez Escudero.

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 (RUCYL).
- El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio es el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo (PGOU), aprobado definitivamente de forma parcial mediante ORDEN FOM/ 1408/2008, de 30 de julio (publicada en: BOCyL n^o 148 de 1 de agosto de 2008 y BOP de 20 de septiembre de 2008), y sus modificaciones 2^a (BOCyL n^o 66 de 5 de abril de 2011), 3^a (BOCyL n^o 148 de 4 de agosto de 2014), 4^a (BOCyL n^o 114 de 17 de Junio de 2015), 6^a (BOCyL n^o 199 de 15 de octubre de 2018) y 7^a (BOCyL n^o 200 de 16 de octubre de 2018).
- La parcela NO se encuentra incluido en el ámbito de aplicación del documento de la Revisión del Plan Especial del Conjunto Histórico (PEPCH) de Medina del Campo, aprobado definitivamente por acuerdo de 29 de noviembre de 2010, del pleno del Ayuntamiento (publicado en BOCYL de 13 de enero de 2011 y BOP de 22 de enero de 2011).
- Según planos de ordenación del PGOU, la parcela está clasificada como suelo urbano consolidado, calificado con la Ordenanza R4b “Residencial unifamiliar – unifamiliar aislada”, cuyas condiciones de uso y edificación vienen establecidas en los artículos 216 a 224 del documento de Normativa Urbanística del PGOU. (Imagen)
Con unas condiciones de B+I y 133 m² edificables.
- El Plan Parcial Nacional VI fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid en sesión celebrada el 26 de enero de 1995.
- El Proyecto de Actuación Plan Parcial Nacional VI de Medina del Campo aprobado definitivamente por Decreto del Alcalde de Ayuntamiento de Medina del Campo el 11 de Marzo de 2002.

AFECCIONES SECTORIALES.

- Según el visor Mírame de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) la parcela se encuentra dentro de zona inundable con probabilidad baja o excepcional (500 años). (Imagen)
- La parcela no se encuentra dentro de la zona de policía del río Zapardiel conforme a lo indicado en el artículo 6.b) del 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.
- En artículo 6.2 del RDL 1/2001, de 20 de julio, indica que “en las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine”.



- El artículo 9 ter del 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 indica:

“1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, 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 de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. “



- El artículo 9 bis.3 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, indica: “Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, 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. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización”.

- En el artículo 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, se establecen las siguientes “limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable”:
 - 1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:
 - a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

 - b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

 - 2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la



construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que 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. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, 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.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.”

SEGUNDO.- El informe favorable emitido por el Técnico de Administración General municipal, el 28 de septiembre de 2022, señala que:

“PRIMERO.- La actuación para la que se solicita licencia consiste en la edificación de una vivienda unifamiliar, en la parcela catastral con referencia nº 0442412UL4704S0001OH, sita en la C/ Miguel Delibes nº 4, de Medina del Campo.

El Proyecto Básico, contempla un presupuesto de ejecución material de 125.250,15 €.

SEGUNDO.- Según el visor Mírame de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) la parcela se encuentra dentro de zona inundable con probabilidad baja o excepcional (500 años). La parcela no se encuentra dentro de la zona de policía del río Zapardiel.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el caso de actuaciones que se desarrollen en la zona inundable, fuera de la zona de flujo preferente, se deberá presentar una declaración responsable firmada por el promotor de la actuación en la que 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. Esta se presentará integrada con el resto de documentación exigida, remitiéndose copia al Organismo de cuenca para su conocimiento, con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad. A este respecto, con fecha 26 de septiembre, se presenta la misma según modelo genérico de declaración responsable.

Por otro lado, 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.

TERCERO.- De conformidad con los artículos 97.1 de la LUCyL y 288 del RUCyL, relativos a los actos sujetos a licencia urbanística, las obras de construcción de nueva planta constituyen actos del suelo para cuya ejecución se requiere la citada licencia urbanística.

Dichas construcciones están catalogadas como obra mayor por el artículo 432 del PGOU, por lo que la licencia que corresponde a las mismas es la de obra mayor.

CUARTO.- Se han cumplido los requisitos procedimentales de los artículos 99 de la LUCyL y 293 del RUCyL, y se han presentado los documentos exigidos en los artículos 434 y 436 del PGOU para este tipo de licencias de obra mayor y edificación.

Se ha justificado el correcto pago de la tasa por el otorgamiento de la licencia conforme a la Ordenanza Fiscal correspondiente.

No se ha justificado el pago del Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras.

No se cumple la Disposición Adicional Séptima LUCYL sobre la garantía o fianza para la gestión de residuos de construcción y demolición. En consecuencia, se condicionará el otorgamiento de la licencia urbanística a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.

No consta la garantía para responder de daños que pudieran producirse en la urbanización existente, conforme al artículo 435 PGOU.

QUINTO.- La parcela donde se proyecta la vivienda, que actualmente tiene la consideración de suelo urbano consolidado, está regulada bajo la ordenanza Ordenanza R4b "Residencial unifamiliar - unifamiliar aislada", cuyas condiciones de uso y edificación vienen ya establecidas en los artículos 216 a 224 del documento de Normativa Urbanística del PGOU.

La parcela carece de catalogación arquitectónica y arqueológica y no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación del documento de la Revisión del Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH) de Medina del Campo.

SEXTO.- De acuerdo con los artículos 102 de la LUCyL y 303 del RUCyL, en el informe técnico de 16 de agosto de 2022, se fijan los siguientes plazos:

- La licencia caducará si en el plazo de 6 meses contados desde su concesión al interesado, no se hubiesen iniciado las obras, o si una vez comenzadas éstas permanecen en suspensión durante un período igual.
- El plazo para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por la licencia es de 12 meses contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia.

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 del interesado y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a



las cuales fue otorgada la licencia. Incumplidos los plazos citados y las posibles prórrogas que se concedan, deberá procederse a iniciar expediente de caducidad de acuerdo con los artículos 103 de la LUCyL y 305 del RUCyL.

SÉPTIMO.- La licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la LUCyL y el artículo 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 concede 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.

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

NOVENO.- 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.

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.

Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá presentar declaración responsable de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, en virtud de lo establecido en el artículo 105 bis.1.j) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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.

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.

DÉCIMO.- Por lo que respecta al órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia, conforme al artículo 21.1 q) de la LRBRL “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”.

Por Decreto de Alcaldía 1695/2019, de 2 de julio, se delega por Alcaldía, entre otras, en la Junta de Gobierno Local la siguiente atribución (punto 3.1.7 del citado Decreto): “Otorgamiento de licencias ambientales y urbanísticas referidas a edificaciones de nueva planta, salvo que la legislación sectorial se las



atribuya expresamente al Pleno, así como las de primera ocupación y utilización de dichas edificaciones. En ningún caso la concesión de las restantes clases de licencias habrá de entenderse delegada en la Junta de Gobierno Local, correspondiendo su otorgamiento a la Alcaldía, resolviéndose las posibles discrepancias o dudas a favor de Alcaldía”.

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

PRIMERO.- CONCEDER licencia de obra mayor a D. José Navas García, para la construcción de una **vivienda unifamiliar** en la parcela catastral con referencia nº 0442412UL4704S0001OH, ubicada en la **C/ Miguel Delibes nº 4 de Medina del Campo**, según Proyecto Básico suscrito por la Arquitecta, Dña. Leticia Rodríguez Escudero, con un presupuesto de ejecución material de **125.250,15 €**, y siempre que el promotor cumpla las siguientes,

CONDICIONES:

CONDICIONES PARTICULARES ANTES DE INICIAR LAS OBRAS.

Previo al inicio de la obra, y como condiciones indispensables para comenzar la misma, se deberá presentar:

- 1.- Justificante del pago del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
- 2.- Hoja de nombramiento de la Dirección de obra y Dirección de ejecución de la obra (art. 434 NU PGOU).
- 3.- Hoja de nombramiento del Coordinación de Seguridad y Salud en la obra (art. 434 NU PGOU).
- 4.- 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 baja o excepcional (T=500 años)”: “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”.
Por lo que, antes del inicio de la obra, se deberá aportar Certificado del Registro de la Propiedad con dicha anotación.
- 5.- Proyecto de Ejecución (art. 434 Normativa Urbanística (NU) del PGOU) que incluya todo el contenido requerido en el Anejo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por R.D. 314/2006, de 17 de marzo.
- 6.- Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud (incluido dentro del Proyecto de Ejecución) conforme al R.D 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- 7.- Fianza o aval por los posibles daños que se puedan ocasionar en la urbanización existente (art. 435 NU PGOU).

El importe de la garantía para responder por los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización asciende a la cantidad de MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (1.878,75 €) más el 100% del importe de la intervención de obra civil a ejecutar para modificar acera en el acceso al vado y para dar cumplimiento, en su caso, a lo establecido en el art. 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y art. 26.1 de la NU del PGOU respecto de los tendidos y elementos de infraestructura y servicios.



- 8.- Garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición que hayan de generarse por los actos de uso del suelo habilitados por la licencia (disposición adicional séptima de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León). El importe de la fianza será de dieciocho euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de trescientos euros y un máximo del dos por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto. En proyecto se estiman las siguientes cantidades de residuos:

Tipo de residuo	Peso (Tn)	Volumen (m ³)
Tierras y pétreos de la excavación	288,11	192,07

Residuos distintos de tierras	Peso (Tn)	Volumen (m ³)
RCDs Nivel II: naturaleza no pétreo	0,01	0,01
RCDs Nivel II: naturaleza pétreo	2,50	1,67
RCDs Nivel II: potencialmente peligrosos y otros	0,00	0,00

Teniendo en cuenta lo indicado en el Proyecto Básico aportado el 11 de agosto de 2022 respecto "(*) Reutilización de tierras procedentes de la excavación", el importe de la fianza o aval para responder de la correcta gestión de residuos asciende a la cantidad de TRES CIENTOS EUROS (300 €).

- 9.- Estadística de construcción de edificios de acuerdo con la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1990.
- 10.- El Proyecto de Ejecución deberá:
- 9.1.- Incluir todo el contenido requerido en el Anejo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por R.D. 314/2006, de 17 de marzo.
 - 9.2.- Aunque por las cotas de los planos parece que se cumple, se deberá acotar el pasillo de la vivienda de forma que cumpla con lo requerido en el artículo 36.k de la NU del PGOU.
 - 9.3.- Aunque por las cotas de los planos parece que se cumple, se deberá acotar las puertas de acceso de la vivienda y estancias, y justificar que cumplen con el art. 38 de la NU del PGOU.
 - 9.4.- Justificar que a rampa de acceso al garaje cumple con lo estipulado en el art. 61.4 de la NU del PGOU.
 - 9.5.- Justificar que el cerramiento cumple con lo requerido en el artículo 100 de la NU del PGOU.
 - 9.6.- Justificar el cumplimiento del art. 105 de la NU del PGOU referente a la ventilación e iluminación de las piezas habitables, así como el cumplimiento del artículo 105.3 de la NU del PGOU en donde se indica que "las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación."
 - 9.7.- En el caso de que finalmente en el garaje se disponga de sumidero, se deberá justificar el cumplimiento del artículo 40.5 de la NU del PGOU.
 - 9.8.- Justificar que la solución del vado situado en la acera cumple con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y en caso de que no se pueda dar cumplimiento, se utilizará bordillo achaflanado.

CONDICIONES PARTICULARES.

- 11.- Se recuerda que conforme al artículo 40.4 del PGOU, no se permite el vertido libre de pluviales a la vía pública.
- 12.- Se recuerda que conforme al artículo 105.3 de la NU del PGOU "las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación."



- 13.- En caso de que alguna puerta pase a ser corredera y no se instale embutida en el tabique, sino por el exterior, deberá cumplir con el apartado 2 del SUA 2 del CTE y justificarse su cumplimiento en la documentación final de obra.
- 14.- Se recomienda realizar reportaje fotográfico del estado actual de acera, calzada, arbolado y mobiliario urbano colindante con la acera para poder defender el estado en el que se encuentran en caso de requerimiento cuando se solicite la devolución de la fianza o aval por los posibles daños que se puedan ocasionar en la urbanización existente.

CONDICIONES GENERALES.

- 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 12 meses a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia.
- En cumplimiento del artículo 300 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, deberá disponerse a pie de obra de una copia autorizada de la licencia urbanística. Asimismo, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo conforme a las reglas de los apartados a) y b) de este artículo, de tamaño DIN A-1 y soporte rígido.

ANTES DEL INICIO DE LAS OBRAS.

- 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 estará a lo dispuesto en los artículos 123 y 124 del PGOU, en cuanto a los derribos y apeos. En particular, los derribos se realizarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales o tolvas en las fachadas. La Dirección facultativa, la propiedad y el contratista personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución. Cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
- Se cumplirá el artículo 125 del PGOU en relación con el vallado de las obras.

DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

- Se adoptarán las medidas de seguridad necesarias a fin de impedir todo tipo de accidentes a viandantes, tráfico rodado y edificaciones colindantes, debiendo vallarse la totalidad de la zona de actuación de la vía pública durante la realización de los trabajos.
- La acera y calzada quedarán libres de obstáculos y de acopio de materiales para el paso peatonal de viandantes y circulación rodada.
- Durante la ejecución de las actuaciones se tomarán todas las precauciones necesarias para garantizar la seguridad de la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones. Por lo tanto, se colocará la señalización y balizamiento pertinente, siendo el beneficiario el único responsable



de los accidentes a que pudiera dar lugar una insuficiente señalización o mal estado de conservación de la misma. El beneficiario deberá retirar la señalización tan pronto como cese la causa que lo motivó.

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

A LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

- Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, en virtud de lo establecido en el artículo 288.b.3º del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 0443 del documento de normativa urbanística del PGOU, debiendo aportar:
 - A. Solicitud firmada por el promotor o, en su defecto, por el titular, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de la edificación concedida.
 - B. Certificado final de obra: En el certificado final de la obra, el director de la ejecución de la obra certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativamente y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción; El director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento
 - C. Valoración final o presupuesto final de la obra suscritos por la dirección facultativa.
 - D. Descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciéndose constar su compatibilidad con las condiciones de licencia, aportando documentación en la que se reflejen, en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras.
 - E. Relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y resultados.
 - F. Boletines de las instalaciones realizadas en el edificio, conforme a su normativa.
 - G. Boletín de instalación, y en su caso, certificado final de obra de la ICT sellados por la Jefatura provincial de Inspección de Telecomunicaciones.
 - H. Copia de resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por la expedición de la licencia de primera ocupación.
 - I. Copia de alta en la tasa por recogida de basuras sellada por la oficina de gestión tributaria.
 - J. Copia del impreso de declaración catastral presentado en el Catastro Inmobiliario
 - K. 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. Es por lo que 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. En proyecto se prevén 2,51 Tn de residuos y 288,11 Tn de tierras.

L. 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 art.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 deberá presentar solicitud independiente a la Declaración Responsable de Primera ocupación solicitando la devolución de las fianzas o avales aportados.

• Los requisitos mínimos para devolver la fianza por la correcta gestión de residuos de construcción y demolición son:

1.- Que conste en el Ayuntamiento comunicada la finalización de las obras y aportado el Certificado Final de Obra (visado en caso de que sea requerido por el real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio) en el que “, el director de la ejecución de la obra certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativamente y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción” y “el director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento”.

2.- Que el cableado se encuentra soterrado.

3.- Que los técnicos municipales giren visita de inspección considerando que el estado de la urbanización se encuentra correcto.

• Los requisitos mínimos para devolver la fianza por los posibles daños que se pudieran producir en la urbanización son:

1.- Que conste presentada la Declaración Responsable de Primera Ocupación o Utilización de las construcciones e instalaciones según el artículo 105.bis de la LUCYL.

2.- Que consten aportados los correspondientes certificados del ente gestor de residuos conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

3.- Que se aporte certificado de la Dirección de obra sobre las tierras reutilizadas.

4.- Que las cantidades de residuos de las que se aporta certificado se corresponda con, al menos, la totalidad de las cantidades estimadas en el Estudio de Gestión de Residuos contenido en Proyecto.

Y, en caso de no coincidir con la estimación del mismo, deberá justificarse la diferencia, aportando certificado del Director de la Obra donde rectifique la medición y certifique que se han gestionado el 100% de los residuos generados y que todos ellos han sido correctamente gestionados conforme a la legislación vigente.



NOTA: Según lo establecido en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio todos los documentos se han de presentar visados.

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.

SEGUNDO.- Notificar la resolución al interesado, si bien sin la justificación del pago de la autoliquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, no se expedirá por el Ayuntamiento el documento de formalización de la licencia.

Asimismo, se condiciona el otorgamiento de la licencia urbanística a la previa constitución de la garantía para la gestión de residuos de construcción y demolición, tal y como dispone la disposición adicional séptima de la LUCYL.

Debe, igualmente, constituirse garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización existente, en aplicación del artículo 435 del PGOU.

TERCERO.- El promotor deberá remitir copia de la declaración responsable presentada, al Organismo de cuenca, con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. CONCEDER, SI PROCEDE, LICENCIA DE OBRA MAYOR A D. JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ MARTÍN, PARA RESTAURAR LA LEGALIDAD URBANÍSTICA VULNERADA, DE LAS OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA, PARA ALMACÉN EN CALLE LÓPEZ DE OSORIO Nº 17, DE MEDINA DEL CAMPO, PARCELA CATASTRAL 9840941UL3794S0001IJ, SEGÚN PROYECTO REDACTADO POR EL ARQUITECTO TÉCNICO, D. FÉLIX MARTÍN VALERO, CON UN PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE 6.533,64 €, Y DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS (EXPDTE. 2018/5217A).

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 6 de abril de 2020, la Arquitecta Técnica Municipal, Dña. Eva M^a Cabezas Membiela, emite informe en relación a la solicitud de licencia de obra mayor, según "Proyecto técnico de Restauración de la legalidad de las obras ejecutadas sin licencia para almacén en Calle López de Osorio nº 17", realizado por el Arquitecto Técnico D. Félix Martín Valero y visado por su colegio profesional.

SEGUNDO.- Con fecha 21 de julio de 2020, se aporta documentación para contestar al requerimiento de cumplimiento de trámite que se deriva del informe indicado anteriormente. A este respecto, con fecha 12 de septiembre de 2022, la Arquitecta Técnica Municipal (PGG), emite informe contestando requerimiento de cumplimentación de trámite número de registro 2020002522.

TERCERO.- El 16 de septiembre de 2022, se aporta nueva documentación complementaria.

CUARTO.- La citada solicitud y la documentación presentada es analizada por la Arquitecta Técnica Municipal (PGG), evacuando informe técnico favorable el 21 de septiembre de 2022.

QUINTO.- Con fecha 29 de septiembre de 2022, se emite informe favorable de la Técnico de Administración General (RVM).

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO.- El informe de la Arquitecta Técnica Municipal, de 21 de septiembre de 2022, señala lo siguiente:

“INFORME DE LA ARQUITECTA TÉCNICA MUNICIPAL D^a EVA MARÍA CABEZAS MAMBIELA DE 6 DE ABRIL DE 2020:

“Eva M^a Cabezas Membiela, Arquitecta Técnica Municipal, en relación a la solicitud de licencia de obra mayor de referencia, según "Proyecto técnico de Restauración de la legalidad de obras ejecutadas sin licencia para almacén en Calle López de Osorio n° 17" realizado por el arquitecto Técnico D. Félix Martín Valero , con un presupuesto de ejecución material de 6.533,64 €, informa:

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

El 7 de Diciembre de 2018 D. José María González Martín con DNI 12.322.345 presenta en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra mayor para la Restauración de la legalidad de obras ejecutadas sin licencia para almacén en Calle López de Osorio n° 17 ; junto a la solicitud se adjunta la siguiente documentación:

Proyecto técnico de restauración de la legalidad de obras ejecutadas sin licencia para almacén Calle López de Osorio n° 17;(visado el 04/12/2018), el cual consta de :

- Memoria; la cual incluye memoria descriptiva , memoria constructiva , cumplimiento del CTE y cumplimiento de otras disposiciones (Normativa de accesibilidad, seguridad y salud, normativa de aplicación en los proyectos y direcciones de obras)
- Anexos a la memoria (Estudio de gestión de residuos).
- Mediciones y presupuesto; el presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de 6.533,64€.
- Planos: plano de situación (P1) , plano de planta , alzados y secciones (P2), plano de estructura de cubierta .
- Consta en el expediente:
 - Justificante de tasa por licencias urbanística. (referente al presupuesto de ejecución material que asciende a 6.533,64€)
- No consta en el expediente:
 - Justificante de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras, ICIO.
 - Nombramiento de dirección de obra
 - Compromiso de Dirección de ejecución de la obra.
 - Hoja de nombramiento de Coordinación de Seguridad y Salud de la obra.

[...]

Una vez examinado el expediente, se han detectado las siguientes incidencias o falta de documentación que se indica a continuación, por lo que se ha de remitir escrito de la Secretaría General para requerirlo de acuerdo con el procedimiento reglamentario, paralizando el expediente hasta su remisión:

1. Respecto a la documentación necesaria que ha de constar en el expediente y al cumplimiento del PGOU:
 - Se deberá presentar justificante de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, ICIO.
 - Certificado final de la obra ejecutada.
 - Plano de estado previo(en caso de conocerlo)y estado actual que se describe y legaliza.
 - Se solicita que se aclare si la edificación consiste en una edificación secundaria o en una ampliación de la edificación principal justificando que cumple con los parámetros establecidos de alineaciones y retranqueos del PGOU para la correspondiente ordenanza (R4c) .



- Se solicita que se concrete el "USO" en relación a las definiciones de usos establecidas en el PGOU ;se aclarará si el uso es el de almacén de acuerdo a la definición establecida en el artículo 56 y si es así se justificará el cumplimiento de las condiciones establecidos para uso almacén (artículo 57 del PGOU) ó de lo contrario se justificará que se cumple con las condiciones establecidas para el uso que se establezca.
 - Se observa que en la edificación proyectada hay una ventana exterior correspondiente a un aseo de la vivienda que pasa a ser interior; se requiere que se justifique que se continúa cumpliendo el artículo 105 "ventilación e iluminación en piezas habitables " del PGOU en este aseo y así mismo de justificará el cumplimiento de este artículo en la edificación objeto de este informe.
 - Se solicita que se justifique el cumplimiento del apartado 4 correspondiente al artículo 40 del PGOU en lo referente al vertido de aguas pluviales.
2. Respecto al cumplimiento del CTE:
- DBSI "Seguridad en caso de incendios": Documentación que aclare la sectorización del edificio, si constituye la edificación objeto de este informe un sector independiente ó no ; en caso afirmativo se justificarán las condiciones de resistencia al fuego establecidas en la tabla 1.2 del DBSI1 del CTE para la pared que delimita sectores ; se justificará así mismo las exigencias establecidas en el documento básico DBSI2 del CTE en cuanto a propagación exterior entre sectores y finalmente se justificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en la tabla 3.1 del DBSI6 del CTE referente a la resistencia al fuego de los elementos estructurales de este sector. Así mismo si forma parte del mismo sector que el de la vivienda constituyendo una ampliación de éste se justificará que se continua cumpliendo las condiciones establecidas en este Documento básico; (si es o no un local de riesgo especial dentro del sector, recorrido de evacuación, resistencia al fuego de la estructura de la ampliación ,entre otras.)
 - HS3"calidad del aire interior": Se justificará el cumplimiento de lo establecido en este documento básico para la nueva edificación; así mismo también se justificará que se sigue cumpliendo estas condiciones en el aseo situado contiguo a la misma cuya ventana pasa a ser interior ."

DOCUMENTACIÓN SOLICITUD REGISTRADA EL 21 DE JULIO DE 2020 y 16 DE SEPTIEMBRE 2022.

- Con fecha 21 de julio de 2020 de registro de entrada de este Ayuntamiento se presenta solicitud general como respuesta a requerimiento de cumplimiento de trámite, con dicha solicitud se aporta:
- Documento de contestación al requerimiento (5 páginas) firmado digitalmente por el Arquitecto Técnico D. Félix Martín Valero, sin visar, el cual incluye plano del estado previo y certificado en el que se hace constar:
 - "Se trata de una construcción como trastero de la vivienda existente.
 - Que no cambia la ventilación del Aseo que abre una ventana al trastero, puesto que el mencionado aseo posee ventilación mecánica a través de un sunt existente a la cubierta de la vivienda, que ya ventilaba el aseo.
 - En cuanto la COMPARTIMENTACIÓN EN SECTORES DE INCENDIO, al tratarse de una ampliación con un uso de trastero, va unido al uso de Vivienda (Uso Residencial) por tanto pasa a formar parte del mismo sector de incendios, no se trata de un local de Riesgo especial por tener una superficie inferior a 50 m².
 - La evacuación de aguas de lluvia de la cubierta se realiza a través de canalones y bajantes unidos a un colector vierte las aguas al saneamiento general de la vivienda.
- Se adjunta en Anexo 1 Plano del Estado Previo
Se adjunta en Anexo 2 Certificado fin de obra
- Justificante del pago de 32,67 € en concepto de tasa por licencia urbanística.
 - Certificado final de obra suscrito por el Arquitecto Técnico D. Félix Martín Valero, firmado digitalmente y sin visar.



- Con fecha 16 de septiembre de 2022 de registro de entrada de este Ayuntamiento se presenta documentación anexa al expediente redactada por el Arquitecto Técnico D. Félix Martín Valero y con firma digital de 16 de septiembre de 2022.”

SEGUNDO.- El informe favorable emitido por la Técnico de Administración General municipal, el 29 de septiembre de 2022, señala que:

“PRIMERO.- Se ha construido sin licencia un almacén en planta baja en la parcela situada en C/ López Osorio nº17 Medina del Campo, parcela catastral 9840941UL379450001IJ. La actuación que se pretende es la de obtener la licencia correspondiente para restaurar la legalidad vulnerada, con el fin de legalizar dicha construcción.

El proyecto contempla un presupuesto de ejecución material de 6.533,64 €.

SEGUNDO.- La parcela donde se proyecta la vivienda, que actualmente tiene la consideración de suelo urbano consolidado, está regulada bajo la ordenanza R4c “Residencial Unifamiliar Mixto”, cuyas condiciones de uso y edificación vienen establecidas en la normativa urbanística del PGOU.

La parcela carece de catalogación arquitectónica y arqueológica y no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación del documento de la Revisión del Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH) de Medina del Campo.

TERCERO.- De conformidad con los artículos 97.1 de la LUCyL y 288 del RUCyL, relativos a los actos sujetos a licencia urbanística, las obras de construcción de nueva planta constituyen actos del suelo para cuya ejecución se requiere la citada licencia urbanística.

Dichas construcciones están catalogadas como obra mayor por el artículo 432 del PGOU, por lo que la licencia que corresponde a las mismas es la de obra mayor.

CUARTO.- Se han cumplido los requisitos procedimentales de los artículos 99 de la LUCyL y 293 del RUCyL, y se han presentado los documentos exigidos en los artículos 434 y 436 del PGOU para este tipo de licencias de obra mayor y edificación.

Se ha justificado el correcto pago de la tasa por el otorgamiento de la licencia conforme a la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Asimismo, se ha justificado el pago del Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras.

QUINTO.- Las obras ya se encuentran ejecutadas, pretendiéndose su legalización, de ahí que no sea necesario establecer plazos de inicio, ejecución y paralización de las obras, de acuerdo con el artículo 102 de la LUCyL y el artículo 303 del RUCyL.

SEXTO.- La licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la LUCyL y el artículo 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 concede 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.

Asimismo, se ha cumplido con las prescripciones de los artículos 341 y 343 del RUCyL respecto de la restauración de la legalidad urbanística vulnerada por la ejecución de obras sin licencia. Esto implica que la licencia a conceder lo sea a efectos de restaurar dicha legalidad.

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

OCTAVO.- El titular de la licencia deberá presentar declaración responsable de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, en virtud de lo establecido en el artículo 105 bis.1.j) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas en la licencia llevará consigo el inicio del correspondiente procedimiento sancionador y el inicio del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.

NOVENO.- Por lo que respecta al órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia, conforme al artículo 21.1 q) de la LRBRL “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”.

Por Decreto de Alcaldía 1695/2019, de 2 de julio, se delega por Alcaldía, entre otras, en la Junta de Gobierno Local la siguiente atribución (punto 3.1.7 del citado Decreto): “Otorgamiento de licencias ambientales y urbanísticas referidas a edificaciones de nueva planta, salvo que la legislación sectorial se las atribuya expresamente al Pleno, así como las de primera ocupación y utilización de dichas edificaciones. En ningún caso la concesión de las restantes clases de licencias habrá de entenderse delegada en la Junta de Gobierno Local, correspondiendo su otorgamiento a la Alcaldía, resolviéndose las posibles discrepancias o dudas a favor de Alcaldía.”

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

PRIMERO.- CONCEDER licencia de obra mayor a D. José María González Martín, para restaurar la legalidad urbanística vulnerada, de las obras ejecutadas sin licencia, para almacén en Calle López de Osorio nº 17, de Medina del Campo, parcela catastral 9840941UL3794S0001IJ, según Proyecto redactado por el arquitecto técnico, D. Félix Martín Valero, con un presupuesto de ejecución material de 6.533,64 €, y siempre que el promotor cumpla las siguientes,

CONDICIONES:

CONDICIONES PARTICULARES.

- Dado que se trata de una legalización de obras finalizadas sin la oportuna licencia de obras, la presente no ampara el ejecutar ninguna obra adicional.



CONDICIONES GENERALES

- La presente licencia de obras no ampara la autorización para vado de entrada de vehículos, en su caso.
- 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.
 - Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá presentar declaración responsable de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, en virtud de lo establecido en el artículo 105 bis.1.j) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 443 del documento de normativa urbanística del PGOU, debiendo aportar:
 - M. Solicitud firmada por el promotor o, en su defecto, por el titular, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de la edificación concedida.
 - N. Copia de resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por la expedición de la licencia de primera ocupación.
 - O. Copia del impreso de declaración catastral presentado en el Catastro Inmobiliario

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

SEGUNDO.- Notificar la resolución al interesado y al Registro de la Propiedad.

5. CONCEDER, SI PROCEDE, LICENCIA DE OBRA MAYOR, A D. ANTONIO JESÚS ESTEBAN SÁNCHEZ, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE EXPLOTACIÓN DE GANADO VACUNO DE CARNE EN LA PARCELA CATASTRAL CON REFERENCIA N° 47086A001000520000IE, SITA EN LA PARCELA 52 DEL POLÍGONO 1 DE MEDINA DEL CAMPO, SEGÚN PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DE GANADO VACUNO DE CARNE, REDACTADO POR LA INGENIERA AGRÓNOMA ELENA I. GARCÍA DE GREGORIO, VISADO POR SU COLEGIO PROFESIONAL EL DÍA 31 DE MAYO DE 2021, CON UN PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE 31.001,86 €, Y DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS (EXPDTE. 2021/5217A).

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 16 de junio de 2021 tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento solicitud de licencia de obra mayor para instalaciones de explotación de ganado vacuno de carne en Polígono 1, parcela 52 de Medina del Campo, según proyecto de Explotación de ganado vacuno de carne, redactado por la ingeniera agrónoma Elena I. García de Gregorio, visado por su colegio profesional el día 31 de mayo de 2021.

SEGUNDO.- El 21 de diciembre de 2021, se le requiere para que subsane la documentación presentada. El 10 de febrero de 2022, presenta documentación complementaria.

TERCERO.- El 24 de marzo de 2022, se le vuelve a requerir, presentando la subsanación correspondiente el 7 de abril de 2022.

CUARTO.- El 20 de julio de 2022 es evacuado técnico favorable, por la Arquitecta Técnica Municipal, (ECM).



QUINTO.- El 6 de octubre de 2022, es emitido informe de la Ingeniera Técnica Municipal (EGS), sobre el régimen de tramitación ambiental.

SEXTO.- El 7 de octubre de 2022 se emite informe jurídico favorable por la Técnico de la Administración General (RVM).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El informe favorable de la Arquitecta Técnica Municipal, de 20 de julio de 2022, señala lo siguiente:

“-Con fecha de registro de entrada el día 16/06/2021 y número de registro 202100478 D. Antonio Jesús Esteban Sánchez solicita licencia de obra mayor de referencia, según proyecto de “Explotación de ganado vacuno de carne”, redactado por la ingeniera agrónoma Elena I. de Gregorio García y visado el día 31/05/2021, con un presupuesto de ejecución material, PEM de 31.001,86 €; la documentación presentada consta de:

- Proyecto, que consta de la siguiente documentación:

- Memoria.
- Anejos a la memoria:
 - Ficha urbanística.
 - Plan de control de calidad
 - Memoria ambiental.
 - Estudio básico de seguridad y salud.
 - Ingeniería de las construcciones.
 - Información geotécnica

• Mediciones y Presupuesto PEM 31.001,86 €

- Planos.

• Pliego de condiciones:

- Justificante del pago de tasas por licencia urbanística

-Con fecha de registro de entrada el día 29/06/2021se registra en el Ayuntamiento proyecto de “Explotación de ganado vacuno de carne” en soporte informático (CD).

-Con fecha de registro de entrada el día 10/02/2022 D^a Elena Inmaculada de Gregorio , Ingeniera Agrónoma radactora del proyecto objeto de este informe presenta en el Ayuntamiento documentación en respuesta al requerimiento emitido por el Ayuntamiento en base al informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal ,D^a Inmaculada Sánchez de las Matas Arbóix ,el 17/12/2021 en la que consta entre otros documentos :

- Anejo VII: Anejo fotográfico.
- Anejo VI (epígrafe 7) calendario de obras .
- Ficha urbanística.
- Planos actualizados (se incluye plano nº 15).
- Justificaciones que complementan la memoria .
- Compromiso de la Dirección Facultativa
- Nombramiento del Coordinador de Seguridad Salud.

- Consta en el expediente:

• Justificante de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras, ICIO.

- Justificante del pago de tasas por licencia urbanística



- Calendario de las obras.
- Comunicación de nombramiento del director de obras.
- Comunicación de nombramiento del coordinador de seguridad y salud en la obra.
- No consta en el expediente:
 - Justificante de constitución de fianza para garantizar la gestión de residuos de construcción y demolición conforme a la disposición adicional séptima de la Ley Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770224637545701 en <https://sede.medinadelcampo.es> 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. No se ha aportado estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.
 - 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 1.500 €. (Mínimo 1,5 % del PEM Artículo 435 PGOU, mínimo establecido 1.500€).

-Con fecha de 24/03/2022 la arquitecta Municipal (I.S.A), revisada toda la documentación presentada hasta esa fecha emite informe técnico en la que concluye lo siguiente.

Una vez examinado el expediente, se han detectado las siguientes incidencias o falta de documentación que se indica a continuación, por lo que se ha de remitir escrito de la Secretaría General para requerirlo de acuerdo con el procedimiento reglamentario, paralizando el expediente hasta su remisión:

No se ha aportado estudio de gestión de residuos ni fianza para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción generados durante la obra para la que se ha solicitado licencia urbanística para obra mayor.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de castilla y León, en su Disposición Adicional Séptima. "Garantía o fianza para la gestión de residuos de construcción y demolición del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición", establece:

1. El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición que hayan de generarse por los actos de uso de suelo habilitados por la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas para obras de modificación o reforma de construcciones o instalaciones existentes en el ámbito domiciliario o doméstico, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, y que no precisen de proyecto firmado por profesionales titulados.
2. Las Entidades Locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.
3. La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.
4. El importe de la fianza será de dieciocho euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de trescientos euros y un máximo del dos por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto.

Por tanto, deberá aportarse:

1. Estudio de gestión de residuos correspondiente a las obras para las que se solicita licencia de obra mayor, con el contenido del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

El epígrafe 1.a) del artículo 4 establece: "Incluir en el proyecto de ejecución de la obra un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo: ..." Todo proyecto de



ejecución debe estar visado (Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio), por lo que el anejo de gestión de residuos deberá aportarse visado.

2. La correspondiente fianza para garantizar la correcta gestión de los residuos. Si la cantidad de toneladas que se prevé generar es pequeña, la fianza será por el mínimo establecido de 300 euros, tal como señala la Disposición Séptima de la Ley de Urbanismo de Castilla y León conforme al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, artículo 3.1. "Este real decreto será de aplicación a los residuos de construcción y demolición definidos en el artículo 2, con excepción de": a) "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 de forma fehaciente su destino a reutilización." En este caso, se indicará en el estudio de gestión de residuos.

-Con fecha de 16/06/2022 D^a Elena Inmaculada de Gregorio, Ingeniera Agrónoma radactora del proyecto , presenta la siguiente documentación en respuesta al requerimiento realizado por el Ayuntamiento en base al último informe suscrito por la Arquitecta municipal el 24/03/2022:

1. Estudio de gestión de residuos visado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Castilla y León
2. Fianza para garantizar la correcta gestión de los residuos .(300€)

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 nº148 de 1 de agosto de 2008 y BOP, de 20 de septiembre de 2008). Con sus modificaciones posteriores.

ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

Según se refleja en anterior informe técnico suscrito por la arquitecta Municipal, D^a Inmaculada Sánchez de Las Matas Arbóix con fecha 24/03/2022",

" 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 actividad se pretende realizar sobre suelo rústico con la categoría de común, siéndole de aplicación lo establecido en el artículo 56 sobre derechos ordinarios en suelo rústico del RUCyL y artículo 384.1 de la normativa del PGOU, según el cual: "...en los propietario/2022s tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera de los usos no constructivos vinculados a la utilización de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico."

- Así mismo, según el artículo 419 del PGOU y 59 del RUCyL , sobre suelo rústico común, se consideran como usos permitidos y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan solo de la obtención de licencia urbanística y las autorizaciones sectoriales que procedan, "las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética."



- Las normas de protección del suelo rústico están reguladas en el Título VI del documento de la normativa urbanística del PGOU (artículo 384 y siguientes).

- El artículo 403 del PGOU sobre edificaciones agropecuarias establece en su apartado 7.b): "En ningún caso las construcciones autorizadas podrán segregarse de las parcelas sobre las que se edifiquen, para lo cual deberá vincularse a ellas por anotación registral."

- Según consta en los archivos municipales, en la misma parcela, el día 12/12/2016, mediante Decreto de Alcaldía nº 2016002995, se concedió a D. Esteban Esteban García licencia de obra y ambiental para "Legalización y ampliación de explotación equina" y el día 13/7/2017, mediante resolución de Alcaldía nº 2017/1474, licencia de primera ocupación.

ACTUACIÓN PROYECTADA

Se proyecta la construcción de:

- Un patio de nodrizas de 2.000 m² donde se ubica un cobertizo de 210 m², donde la superficie del cobertizo y otros 189 m² serán pavimentados con solera de hormigón. El cobertizo tiene una estructura metálica, cubrición de chapa metálica y cerramiento perimetral de bloques de hormigón de 2 m de altura. Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770224637545701 en <https://sede.medinadelcampo.es> - Un patio de cebo de 160 m² donde se ubica un de 90 m², donde toda la superficie será pavimentada. La estructura, cubierta y cerramiento es como la del cobertizo anterior. - Instalaciones accesorias: corral de manejo compuesto de corral de recepción, corral de achique, corredor, cepo, corrales de dispersión y embarcadero. No se plantea ningún tipo de vallado ni intervención de ningún tipo en el ámbito afectado por la vía pecuaria."

- Por todo ello la técnica que suscribe el presente informe concluye:

Una vez examinada la documentación presentada el 16/06/2022 por D^a Elena Inmaculada de Gregorio ,Ingeniera Agrónoma ,redactora del proyecto objeto de este informe, en respuesta al requerimiento realizado por el Ayuntamiento en base al último informe suscrito por la Arquitecta municipal.(I.S.A) el 24/03/2022 en el que se solicitaba lo siguiente:

- "Estudio de gestión de residuos correspondiente a las obras para las que se solicita licencia de obra mayor, con el contenido del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. El epígrafe 1.a) del artículo 4 establece: "Incluir en el proyecto de ejecución de la obra un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo: ..." Todo proyecto de ejecución debe estar visado (Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio), por lo que el anejo de gestión de residuos deberá aportarse visado.
- La correspondiente fianza para garantizar la correcta gestión de los residuos. Si la cantidad de toneladas que se prevé generar es pequeña, la fianza será por el mínimo establecido de 300 euros, tal como señala la Disposición Séptima de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

-Se informa de que la documentación requerida ha sido presentada y la fianza ha sido depositada(300€) así mismo se informa de que en el correspondiente estudio de gestión de residuos consta de toda la información que debe configurar en él según lo establecido en el Artículo 4. "Obligaciones del productor de residuos de construcción y demolición" correspondiente al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y que este estudio está visado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Castilla y León."



SEGUNDO.- El informe favorable emitido por el Técnico de Administración General municipal, el 7 de octubre de 2022, señala que:

“PRIMERO.- La actuación para la que se solicita licencia consiste en la construcción de las instalaciones necesarias y la explotación de ganado vacuno de carne en régimen semi-extensivo, explotación de producción y reproducción y cebadero, en la parcela catastral con referencia nº 47086A001000520000IE, sita en la parcela 52 del polígono 1 de Medina del Campo.

El Proyecto presentado, contemplan un presupuesto de ejecución material de 31.001,86 €.

SEGUNDO.- Según consta en los informes técnicos de 24 de marzo y 20 de julio de 2022, la citada parcela está clasificada como Suelo Rústico Común según el P.G.O.U. de Medina del Campo, siéndole de aplicación lo establecido en el artículo 56 sobre derechos ordinarios en suelo rústico del RUCyL y artículo 384.1 de la normativa del PGOU, según el cual: “...los propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera de los usos no constructivos vinculados a la utilización de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.”

Asimismo, según el artículo 419 del PGOU y 59 del RUCyL, sobre suelo rústico común, se consideran como usos permitidos y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan solo de la obtención de licencia urbanística y las autorizaciones sectoriales que procedan, las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Las normas de protección del suelo rústico están reguladas en el Título VI del documento de la normativa urbanística del PGOU (artículo 384 y siguientes).

El artículo 403 del PGOU sobre edificaciones agropecuarias establece en su apartado 7.b): “En ningún caso las construcciones autorizadas podrán segregarse de las parcelas sobre las que se edifiquen, para lo cual deberá vincularse a ellas por anotación registral.”

TERCERO.- En la misma parcela existen diversas edificaciones e instalaciones asociadas a una actividad de ganado equino. No obstante, las instalaciones proyectadas serán independientes para cada una de las actividades. Las edificaciones actuales serán para uso exclusivo del ganado equino y las nuevas construcciones que se pretenden realizar constan de cobertizo para las vacas nodrizas y cobertizo para el cebadero, así como los vallados correspondientes e instalaciones de manejos anexas.

Según consta en los archivos municipales, en dicha parcela, el día 12 de diciembre de 2016, mediante Decreto de Alcaldía nº 2016002995, se concedió a D. Esteban Esteban García, licencia de obra y ambiental para "Legalización y ampliación de explotación equina" y el día 13 de julio de 2017, mediante resolución de Alcaldía nº 2017/1474, licencia de primera ocupación.

CUARTO.- La parcela carece de catalogación arquitectónica y arqueológica y no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación del documento de la Revisión del Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH) de Medina del Campo.

QUINTO.- El informe de la Ingeniera Técnica Municipal, de Protección Civil y Medio Ambiente, de 6 de octubre de 2022, recoge que “conforme a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 4/2018 de 26 de febrero , la comunicación ambiental de actividades o instalaciones ganaderas se realizará ante el



Ayuntamiento y deberá ir acompañada de un documento con el contenido señalado en el Anexo "Condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas", firmado por técnico competente de acuerdo con las normas sobre competencia técnica de los titulados habilitados por la firma de los proyectos de actividades o instalaciones ganaderas la disponibilidad, acreditando el cumplimiento de las prescripciones del Anexo de este decreto que resulten de aplicación a la actividad que se pretenda desarrollar. En los supuestos en los que la actividad que pretenda desarrollarse esté sometida a cualquiera de los trámites previstos en la normativa sobre evaluación de impacto ambiental, la comunicación ambiental será posterior a la finalización de dicho trámite y solo podrá formularse cuando el resultado de esta evaluación sea favorable al desarrollo del proyecto. En los supuestos en los que la actividad conlleve el vertido de los purines a colector municipal o a dominio público, la obtención de la autorización para este vertido será previa a la presentación de la comunicación. En el supuesto de que por la ubicación o los efectos potenciales de la actividad sea preciso la emisión de un informe de afección a la Red natura 2000 de acuerdo con la normativa sobre el patrimonio natural y de la Biodiversidad, la disponibilidad de este informe favorable ha de ser previo a la comunicación ambiental. Si la gestión de deyecciones ganaderas es externa mediante secado o compostaje, en la comunicación indicada en el apartado primero de este artículo, se plasmará la instalación a la que se pretende llevar y esta última, deberá contar con los permisos necesarios de acuerdo con lo indicado en la normativa sobre residuos y suelos contaminados y la de calidad del aire y protección de la atmósfera".

SEXTO.- De conformidad con los artículos 97.1 de la LUCyL y 288 del RUCyL, relativos a los actos sujetos a licencia urbanística, las obras de construcción de nueva planta constituyen actos del suelo para cuya ejecución se requiere la citada licencia urbanística.

Dichas construcciones están catalogadas como obra mayor por el artículo 432 del PGOU, por lo que la licencia que corresponde a las mismas es la de obra mayor.

SÉPTIMO.- Se han cumplido los requisitos procedimentales de los artículos 99 de la LUCyL y 293 del RUCyL, y se han presentado los documentos exigidos en los artículos 434 y 436 del PGOU para este tipo de licencias de obra mayor y edificación.

Por otro lado, se ha justificado el pago de la tasa por el otorgamiento de licencias urbanísticas conforme a la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Asimismo, se cumple la Disposición Adicional 7ª de la LUCyL, sobre la fianza para la gestión de residuos para construcción de vivienda, cuyo justificante de pago consta en el expediente. Igualmente, se ha prestado la fianza en garantía de los posibles daños que se causen sobre la calzada por un importe de 300 €.

Finalmente, se ha justificado el pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras por importe de 1.224,57 €.

No consta la garantía para responder de daños que pudieran producirse en la urbanización existente, conforme al artículo 435 PGOU.

OCTAVO.- De acuerdo con los artículos 102 de la LUCyL y 303 del RUCyL, en el informe técnico de 22 de marzo de 2022 se fijan los siguientes plazos:

- La licencia caducará si en el plazo de 6 meses contados desde su concesión al interesado, no se hubiesen iniciado las obras, o si una vez comenzadas éstas permanecen en suspensión durante un período igual.



- El plazo para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por la licencia es de 36 meses contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia.

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 del interesado y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia. Incumplidos los plazos citados y las posibles prórrogas que se concedan, deberá procederse a iniciar expediente de caducidad de acuerdo con los artículos 103 de la LUCyL y 305 del RUCyL.

NOVENO.- La licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la LUCyL y el artículo 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 concede 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.

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

DECIMOPRIMERO.- 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.

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.

Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá presentar declaración responsable de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, en virtud de lo establecido en el artículo 105 bis.1.j) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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.

DECIMOSEGUNDO.- Por lo que respecta al órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia, conforme al artículo 21.1 q) de la LRBRL "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".



Por Decreto de Alcaldía 1695/2020, de 2 de julio, se delega por Alcaldía, entre otras, en la Junta de Gobierno Local la siguiente atribución (punto 3.1.7 del citado Decreto): “Otorgamiento de licencias ambientales y urbanísticas referidas a edificaciones de nueva planta, salvo que la legislación sectorial se las atribuya expresamente al Pleno, así como las de primera ocupación y utilización de dichas edificaciones. En ningún caso la concesión de las restantes clases de licencias habrá de entenderse delegada en la Junta de Gobierno Local, correspondiendo su otorgamiento a la Alcaldía, resolviéndose las posibles discrepancias o dudas a favor de Alcaldía”

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

PRIMERO.- CONCEDER licencia de obra mayor, a D. Antonio Jesús Esteban Sánchez, para la construcción de instalaciones de explotación de ganado vacuno de carne en la parcela catastral con referencia nº 47086A001000520000IE, sita en la parcela 52 del polígono 1 de Medina del Campo, según proyecto de Explotación de ganado vacuno de carne, redactado por la ingeniera agrónoma Elena I. García de Gregorio, visado por su colegio profesional el día 31 de mayo de 2021, con un presupuesto de ejecución material de 31.001,86 €, y siempre que el promotor cumpla las siguientes,

CONDICIONES:

CONDICIONES CON CARÁCTER GENERAL.

- La licencia se entiende otorgada dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, en cumplimiento del artículo 291 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- La licencia de obras caducará si en el plazo de 6 meses contados desde la concesión de la licencia al interesado, no se hubiesen iniciado las obras, o si una vez comenzadas estas permanecen en suspensión durante igual período, tal y como se indica en el artículo 303.2. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El plazo máximo para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por esta licencia urbanística es de 36 meses (mínimo 3 meses RUCYL) 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.
- No se autorizan en ningún caso, al amparo de esta licencia, actuaciones que excedan de las definidas o que no se incluyan en el proyecto que se ha informado.

CONDICIONES ANTES DEL INICIO DE LA OBRA

- De acuerdo al artículo 434 del PGOU, los titulares de las licencias de obras están obligados a comunicar al ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra.
- De acuerdo al artículo 434 del PGOU, deberá solicitarse al ayuntamiento la tira de líneas para comprobar las alineaciones de la edificación antes de iniciarse los trabajos así como deberá notificarse de manera fehaciente cuando se vaya a proceder al replanteo de la cimentación y al encofrado del forjado inclinado de cubierta y de la cornisa del edificio para que los técnicos municipales, si lo consideran oportuno, puedan verificar el cumplimiento de las alineaciones y cotas reflejadas en el proyecto, y que no se supera la altura máxima de cornisa y la pendiente máxima de los faldones de cubierta .



- Se deberá aportar fianza o aval por los posibles daños que se puedan ocasionar en la urbanización existente (art. 435 NU PGOU).

A LA FINALIZACION DE LAS OBRAS

- Finalizada totalmente la obra mayor, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación ó Declaración responsable (Decreto-Ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León); en esta documentación deberá incluirse la exigida en el artículo 443 del PGOU, conteniendo al menos:
 - Certificado de final de obra, visado por los colegios profesionales correspondientes.
 - Presupuesto final de obra visado por el colegio oficial.
 - Descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciéndose constar su compatibilidad con las condiciones de licencia.
 - Relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y resultados, en su caso.
 - Copia de alta en la tasa por recogida de basuras sellada por la oficina de gestión tributaria, en su caso.
 - Copia del resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por 1ª ocupación o declaración responsable.
 - Copia del impreso de declaración catastral presentado en el catastro inmobiliario, en su caso.
 - Boletines de instalaciones realizadas durante las obras, en su caso.
- Una vez finalizada la instalación, realizadas las pruebas de puesta en servicio de la instalación que se especifican en la IT 2, con resultados satisfactorios, el instalador autorizado y el director de la instalación, cuando la participación de este último sea preceptiva, suscribirán el certificado de la instalación.
- El certificado, según modelo establecido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, tendrá como mínimo el contenido siguiente:
 - identificación y datos referentes a sus principales características técnicas de la instalación realmente ejecutada;
 - identificación de la empresa instaladora, instalador autorizado con carné profesional y del director de la instalación, cuando la participación de este último sea preceptiva;
 - los resultados de las pruebas de puesta en servicio realizadas de acuerdo con la IT 2.
 - declaración expresa de que la instalación ha sido ejecutada de acuerdo con el proyecto o memoria técnica y de que cumple con los requisitos exigidos por el RITE
- Una vez finalizada la instalación, realizadas las pruebas de puesta en servicio de la instalación que se especifican en la IT 2, con resultados satisfactorios, el instalador autorizado y el director de la instalación, cuando la participación de este último sea preceptiva, suscribirán el certificado de la instalación.
- El certificado, según modelo establecido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, tendrá como mínimo el contenido siguiente:
 - identificación y datos referentes a sus principales características técnicas de la instalación realmente ejecutada;
 - identificación de la empresa instaladora, instalador autorizado con carné profesional y del director de la instalación, cuando la participación de este último sea preceptiva;
 - los resultados de las pruebas de puesta en servicio realizadas de acuerdo con la IT 2.
 - declaración expresa de que la instalación ha sido ejecutada de acuerdo con el proyecto o memoria técnica y de que cumple con los requisitos exigidos por el RITE



- Una vez finalizada la instalación, realizadas las pruebas de puesta en servicio de la instalación que se especifican en la IT 2, con resultados satisfactorios, el instalador autorizado y el director de la instalación, cuando la participación de este último sea preceptiva, suscribirán el certificado de la instalación.
- El certificado, según modelo establecido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, tendrá como mínimo el contenido siguiente:
 - identificación y datos referentes a sus principales características técnicas de la instalación realmente ejecutada;
 - identificación de la empresa instaladora, instalador autorizado con carné profesional y del director de la instalación, cuando la participación de este último sea preceptiva;
 - los resultados de las pruebas de puesta en servicio realizadas de acuerdo con la IT 2.
 - declaración expresa de que la instalación ha sido ejecutada de acuerdo con el proyecto o memoria técnica y de que cumple con los requisitos exigidos por el RITE
- Se aportará el correspondiente certificado del ente gestor de residuos, que se adjuntará a la relación valorada y se firmará por el Director de Obra de modo que se acredite que las mediciones de dicho certificado del gestor coincidan con las mediciones generadas en la obra. En caso de no coincidir con la estimación inicial en el proyecto deberá justificarse la diferencia y en su caso se recalculará la fianza de gestión de residuos.
- Se solicitará la correspondiente devolución de fianza abonada para garantizar una correcta gestión de residuos.

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

Conforme a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 4/2018 de 26 de febrero, la comunicación ambiental de actividades o instalaciones ganaderas se realizará ante el Ayuntamiento y deberá ir acompañada de un documento con el contenido señalado en el Anexo "Condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas", firmado por técnico competente de acuerdo con las normas sobre competencia técnica de los titulados habilitados por la firma de los proyectos de actividades o instalaciones ganaderas la disponibilidad, acreditando el cumplimiento de las prescripciones del Anexo de este decreto que resulten de aplicación a la actividad que se pretenda desarrollar. En los supuestos en los que la actividad que pretenda desarrollarse esté sometida a cualquiera de los trámites previstos en la normativa sobre evaluación de impacto ambiental, la comunicación ambiental será posterior a la finalización de dicho trámite y solo podrá formularse cuando el resultado de esta evaluación sea favorable al desarrollo del proyecto. En los supuestos en los que la actividad conlleve el vertido de los purines a colector municipal o a dominio público, la obtención de la autorización para este vertido será previa a la presentación de la comunicación. En el supuesto de que por la ubicación o los efectos potenciales de la actividad sea preciso la emisión de un informe de afección a la Red natura 2000 de acuerdo con la normativa sobre el patrimonio natural y de la Biodiversidad, la disponibilidad de este informe favorable ha de ser previo a la comunicación ambiental. Si la gestión de deyecciones ganaderas es externa mediante secado o compostaje, en la comunicación indicada en el apartado primero de este artículo, se plasmará la instalación a la que se pretende llevar y esta última, deberá contar con los permisos necesarios de acuerdo con lo indicado en la normativa sobre residuos y suelos contaminados y la de calidad del aire y protección de la atmósfera.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas en la licencia llevará consigo la paralización de las obras, el inicio del correspondiente expediente Sancionador y el inicio del procedimiento de Restauración de la Legalidad Urbanística.

SEGUNDO.- Notificar la resolución al interesado.



6. CONCEDER, SI PROCEDE, LICENCIA DE OBRA MAYOR A DÑA. REMEDIOS RODRÍGUEZ MORÁN PARA CAMBIO DE CUBIERTAS CON DEMOLICIÓN PARCIAL DE ANEXOS DE VIVIENDA, SITA EN LA C/ MARIANA DE PAZ, 15 DE MEDINA DEL CAMPO, PARCELA CATASTRAL Nº 9447043UL3794N0001AO, SEGÚN PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN SUSCRITO POR EL ARQUITECTO D. DAVID NIETO HERNÁNDEZ, VISADO POR SU COLEGIO PROFESIONAL EL DÍA 15 DE ENERO DE 2021, CON UN PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE 8.605,00 € Y DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS (EXPDTE. 2021/517R).

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 3 de febrero de 2021 tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento solicitud de licencia de obra, según “Proyecto Básico y Ejecución de Cambio de Cubiertas con Demolición Parcial, en Anexos de Vivienda en C/ Mariana de Paz, nº15, Medina del Campo (Valladolid)”, redactado por el arquitecto D. David Nieto Hernández. El 4 de febrero de 2021, presentan el documento de referencia visado el 15 de enero de 2021, ya que no fue posible adjuntarlo a través de la sede electrónica de este Ayuntamiento.

SEGUNDO.- El 23 de marzo de 2021, el interesado presenta documentación complementaria. Asimismo, con fecha 9 de octubre de 2021, aporta nueva documentación en base al requerimiento realizado, según informe técnico de fecha 22 de septiembre de 2021.

TERCERO.- La citada solicitud y la documentación acompañada a la misma es analizada por la Arquitecta Municipal (ISM), evacuando informe técnico favorable el 29 de octubre de 2021.

CUARTO.- El 6 de octubre de 2022 se emite informe jurídico favorable por el Técnico de Administración General (RVM).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El informe de la Arquitecto municipal, de 29 de octubre de 2021, señala lo siguiente:

“DOCUMENTACIÓN APORTADA

- El día 03/02/2021 con registros de entrada números 2021000718 y 2021000719, se recibe en este ayuntamiento solicitud de licencia y se aporta proyecto básico y de ejecución.
- El día 04/02/2021 con registro de entrada número 2021000811 se aporta proyecto básico y de ejecución, visado en Cd con indicación de que no había sido posible la remisión del proyecto visado por Registro electrónico. Consta de la siguiente documentación:
 - Memoria
 - Memoria descriptiva.
 - Memoria constructiva.
 - Cumplimiento del CTE,
 - Anexos a la memoria:
 - Plan de control de calidad.
 - Estudio de Gestión de Residuos.
 - Estudio básico de seguridad y salud.
 - Pliego de condiciones.
 - Mediciones y presupuesto PEM 8.605,00 €.
 - Estudio básico de seguridad y salud



- Planos.
- El día 09/10/2021 con registro de entrada número 2021008474 se aporta documentación requerida.
- Consta en el expediente:
 - Justificante del pago de tasas por licencia urbanística.
 - Comunicación de nombramiento del director de obras, del director de ejecución de la obra y del Coordinador de Seguridad y Salud en la obra.
 - Calendario de las obras.
- No consta en el expediente:
 - 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 € (18 euros tonelada con un mínimo de 300 euros y un máximo de 2% del PEM. En este caso 300 euros).
 - 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 1.500 €. (Mínimo 1,5 % del PEM Artículo 435 PGOU).
 - 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.

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, B4) "Urbana tradicional" R7, B+III, edificabilidad 3,50 m²/m². Esta ordenanza está regulada en los artículos 241 a 248 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).

CUMPLIMIENTO CONDICIONES EDIFICACIÓN, Ordenanza R7, B+III, 3,50 m ² / m ² Urbana tradicional		
	PGOU	Proyecto
Parcela mínima	La inscrita en el Registro Propiedad con anterioridad a la Ap. I. del PGOU 250 m ² , frente a vial 10 m, Ø inscrito mín. 9 m, o existentes	En catastro 165 m ² , la existente.
Uso	Uso predominante Vivienda unifamiliar, colectiva y dependiente, mín. 50% pudiendo ser exclusivo	Vivienda unifamiliar
Edificabilidad	3,50 m ² / m ²	(130,90 m ²) 0,79 m ² /m ²



Retranqueos	Alineación de parcela, la definida en plano de ordenación	Alineación oficial, no se interviene en la fachada
Número de plantas	B+III	B
Altura máxima de cornisa	13,00 m	Se mantiene la existente
Altura libre de plantas	2,60 m	Se mantiene la existente. Se actúa en edificaciones anexas, no en la vivienda.
Cuerpos volados	Cornisas y aleros 0,40, a patio manzana 0,30 m.	Cornisa 0,15 m a patio interior
Fondo y ocupación máxima	100% ámbito de calificación	100% ámbito de calificación, excepto patio interior

ACTUACIÓN PROYECTADA.

La vivienda unifamiliar existente es de planta baja. Está situada en una parcela entre medianeras. Tiene un cuerpo principal a la calle y un patio interno en la parte posterior al que abre luces y en torno al cual se disponen varios anexos que son objeto del proyecto. La actuación incluye:

- Reparar muros y cubierta de teja de la sala de caldera y leñera.
- Reparar parte de los muros, eliminar otros y sustituir la cubierta por una nueva de chapa manteniendo uno de los trasteros cerrado y dejando el resto como cobertizo abierto.
- Eliminar el aseo sin uso y reubicar la escalera de ascenso al sobrado en su lugar.

La superficie de la vivienda existente sobre la que no se interviene es de 99 m².

La superficie construida sobre la que se actúa es de 16,60 m², los anexos y 30,80 m² los cobertizos abiertos.”

SEGUNDO.- El informe favorable emitido por la Técnico de la Administración General municipal, el 6 de octubre de 2022, señala que:

“PRIMERO.- La parcela afectada está sita en la c/ Mariana de Paz nº 15, Medina del Campo, parcela con referencia catastral nº 9447043UL3794N0001AO.

En la misma existe una vivienda unifamiliar de planta baja, situada en una parcela entre medianeras. Tiene un cuerpo principal a la calle y un patio interno en la parte posterior, al que abre luces y en torno al cual se disponen varios anexos, que son objeto del proyecto. La actuación para la que se solicita licencia consiste:

- Reparar muros y cubierta de teja de la sala de caldera y leñera.
- Reparar parte de los muros, eliminar otros y sustituir la cubierta por una nueva de chapa manteniendo uno de los trasteros cerrado y dejando el resto como cobertizo abierto.
- Eliminar el aseo sin uso y reubicar la escalera de ascenso al sobrado en su lugar.

El Proyecto presentado, contempla un presupuesto de ejecución material de 8.605,00 €.

SEGUNDO.- La parcela afectada está clasificada como suelo urbano consolidado, regulada bajo la ordenanza R7-Urbana tradicional, de acuerdo con el PGOU vigente y según consta en el informe técnico de 29 de octubre de 2021.



La parcela carece de catalogación arquitectónica y arqueológica y no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación del documento de la Revisión del Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH) de Medina del Campo.

TERCERO.- De conformidad con los artículos 97.1 de la LUCyL y 288 del RUCyL, relativos a los actos sujetos a licencia urbanística, las obras contempladas en el proyecto presentado, constituyen actos del suelo para cuya ejecución se requiere la citada licencia urbanística.

Las mismas están catalogadas como obra mayor por el artículo 432 del PGOU, por lo que la licencia que corresponde es la de obra mayor.

CUARTO.- Se han cumplido los requisitos procedimentales de los artículos 99 de la LUCyL y 293 del RUCyL, y se han presentado los documentos exigidos en los artículos 434 y 436 del PGOU para este tipo de licencias de obra mayor y edificación.

Se ha justificado el correcto pago de la tasa por el otorgamiento de la licencia conforme a la Ordenanza Fiscal correspondiente.

No se ha justificado el pago del Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras.

No se cumple la Disposición Adicional Séptima LUCYL sobre la garantía o fianza para la gestión de residuos de construcción y demolición. En consecuencia, se condicionará el otorgamiento de la licencia urbanística a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.

No consta la garantía para responder de daños que pudieran producirse en la urbanización existente, conforme al artículo 435 PGOU.

QUINTO.- De acuerdo con los artículos 102 de la LUCyL y 303 del RUCyL, en el informe técnico de 29 de octubre de 2021 se fijan los siguientes plazos:

- La licencia caducará si en el plazo de 6 meses contados desde su concesión al interesado, no se hubiesen iniciado las obras, o si una vez comenzadas éstas permanecen en suspensión durante un período igual.
- El plazo para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por la licencia es de 12 meses contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia.

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 del interesado y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia. Incumplidos los plazos citados y las posibles prórrogas que se concedan, deberá procederse a iniciar expediente de caducidad de acuerdo con los artículos 103 de la LUCyL y 305 del RUCyL.

SEXTO.- La licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la LUCyL y el artículo 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 concede 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.- El informe técnico que figura en el expediente de la autorización urbanística es favorable a la concesión de la misma, y los condicionantes que en dicho informe se establecen, y que se incorporarán a la licencia, deben ser cumplidos por el promotor, quedando el Ayuntamiento a través de los servicios de que dispone obligado a adoptar las medidas de vigilancia y control que determinen un efectivo cumplimiento de dicha licencia urbanística.

OCTAVO.- 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.

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.

Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá presentar declaración responsable de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, en virtud de lo establecido en el artículo 105 bis.1.j) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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.

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.

NOVENO.- Por lo que respecta al órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia, conforme al artículo 21.1 q) de la LRBRL “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”.

Por Decreto de Alcaldía 1695/2019, de 2 de julio, se delega por Alcaldía, entre otras, en la Junta de Gobierno Local la siguiente atribución (punto 3.1.7 del citado Decreto): “Otorgamiento de licencias ambientales y urbanísticas referidas a edificaciones de nueva planta, salvo que la legislación sectorial se las atribuya expresamente al Pleno, así como las de primera ocupación y utilización de dichas edificaciones. En ningún caso la concesión de las restantes clases de licencias habrá de entenderse delegada en la Junta de Gobierno Local, correspondiendo su otorgamiento a la Alcaldía, resolviéndose las posibles discrepancias o dudas a favor de Alcaldía”

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

PRIMERO.- CONCEDER licencia de obra mayor a Dña. Remedios Rodríguez Morán para cambio de cubiertas con demolición parcial de anexos de vivienda, sita en la c/ Mariana de Paz 15 de Medina del Campo, parcela catastral nº 9447043UL3794N0001AO, según Proyecto Básico y de Ejecución suscrito por el



Arquitecto D. David Nieto Hernández, visado por su Colegio Profesional el día 15 de enero de 2021, con un presupuesto de ejecución material de **8.605,00 €**, y siempre que el promotor cumpla las siguientes,

CONDICIONES:

CON CARÁCTER GENERAL

- La licencia se entiende otorgada dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, en cumplimiento del artículo 291 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- La licencia de obras caducará si en el plazo de 6 meses contados desde la concesión de la licencia al interesado, no se hubiesen iniciado las obras, o si una vez comenzadas estas permanecen en suspensión durante igual período, tal y como se indica en el artículo 303.1. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El plazo para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por esta licencia urbanística es de 12 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.
- En el plazo de 15 días a la aprobación del proyecto de ejecución o antes del inicio de las obras, si se iniciasen éstas antes de dicho plazo, de conformidad con el art. 435 de la Normativa del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, se depositará una fianza o aval de garantía para responder por los destrozos que durante la obra se puedan ocasionar en la urbanización existente, por la posible afección a zonas que no sean objeto de la intervención. En ese mismo plazo, deberá presentar justificante de su depósito en la Oficina Municipal de Registro. En el supuesto de que la garantía se constituya mediante fianza en metálico, deberá procederse a su ingreso en el siguiente número de cuenta ES57 2108 2249 45 0032047757 de titularidad municipal en el Banco España Duero, indicando expresamente que se trata de una fianza constituida en garantía para responder por los destrozos que se puedan ocasionar en la urbanización existente de la citada obra e identificándose el titular de la licencia como ordenante (nombre, apellidos y DNI/CIF).
 - La garantía de los posibles daños del estado actual de la urbanización existente se estima en la cantidad de 1.500,00 €. (mínimo 1,5 % del PEM conforme al artículo 435 PGOU, con un mínimo de 1.500,00 €).

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 que le afecte, conforme a la obra realizada.

Adicionalmente deberá presentarse:

- 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.

SEGUNDO.- Notificar la resolución al interesado, si bien sin la justificación de pago de la autoliquidación del Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras, no se expedirá por el Ayuntamiento el documento de formalización de la licencia.

Asimismo, se condiciona el otorgamiento de la licencia urbanística a la previa constitución de la garantía para la gestión de residuos de construcción y demolición, tal y como dispone la disposición adicional séptima de la LUCYL.

Debe, igualmente, constituirse garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización existente, en aplicación del artículo 435 del PGOU.

7. ASUNTOS URGENTES.

No hubo.



Ayuntamiento de
Medina del Campo

8. RUEGOS, PREGUNTAS E INFORMES.

No hubo.

No habiendo más asuntos de que tratar, a las 08:33 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