



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (VALLADOLID)

ACUERDO de 27 de abril de 2022, del Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo (Valladolid), relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle de modificación de las condiciones de uso de la Ordenanza R5, manzana cerrada, del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito de aplicación de la parcela de la calle Mostenses n.º 12. Expte.: 2021/3208A.

A los efectos que establece el artículo 70.2. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL), se hace público que el Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo (Valladolid), del día de 27 de abril de 2022, ha resuelto:

Parte resolutive:

Primera. Proceder a la aprobación definitiva del «ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO DE LA ORDENANZA R5, MANZANA CERRADA, DEL PGOU DE MEDINA DEL CAMPO, EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA PARCELA DE LA CALLE MOSTENTENSES N.º 12» según documentación presentada el día 5 de octubre de 2021, promovido por Doña Laura Coca Galindo y Don Valentín Rogado Rivero, aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local el día 2 de diciembre de 2021. Siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1) A efectos de dar cumplimiento al informe de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, y al amparo de lo previsto en el artículo 165-2.a) del RUCyL se incluirá la siguiente corrección:

«En la Memoria Vinculante, se corregirán las referencia al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.»

- 2) El promotor deberá presentar 1 copia en papel del documento convenientemente firmada y una copia en pdf del documento convenientemente firmada. La documentación cumplirá lo establecido en la IT_Plan (Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico) y en especial lo establecido en el artículo 6.2 de la Instrucción.

Segunda. Notifíquese la resolución a los interesados.»

En el Anexo de este anuncio, de conformidad con el artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se inserta la documentación que se indica, que entrará en vigor en los términos que establece el Art. 70.2. en relación con el plazo previsto en el Art. 65.2, ambos de la citada LRBRL.



Contra la aprobación definitiva, cabe interponer directamente, recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid, en el plazo de DOS MESES, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se produzca la publicación de este anuncio en el último en el tiempo de los boletines oficiales (B.O.C. y L. y BOP) en que se publique la aprobación definitiva del instrumento de desarrollo urbanístico indicado, pudiendo interponerse cualquier otro recurso que se considere procedente.

Medina del Campo, 26 de mayo de 2022.

El Alcalde,

Fdo.: GUZMÁN GÓMEZ ALONSO

ANEXO**RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE SE PUBLICAN**

A. DN-MV MEMORIA VINCULANTE DEL INSTRUMENTO APROBADO.

B. DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.

A. DN-MV MEMORIA VINCULANTE DEL INSTRUMENTO APROBADO.**TÍTULO I****CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD****1.1.– Objetivos**

El objetivo del presente Estudio de Detalle es modificar las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, en el ámbito de aplicación de la parcela situada en la calle Mostenses n.º 12 de Medina del Campo. Se pretende incluir la categoría de vivienda unifamiliar en el uso básico dominante «Vivienda» dentro del uso pormenorizado denominado como «Colectivo Exclusiva» del uso predominante.

Con el fin de modificar la ordenación detallada de las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, en el ámbito de aplicación de la parcela mencionada, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento de desarrollo.

Se considera conveniente la inclusión de la categoría de vivienda unifamiliar en el uso básico dominante «Vivienda», en las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, en el ámbito de aplicación de la parcela referida, ya que la situación económica y social actual demanda la construcción de viviendas unifamiliares frente a viviendas colectivas además de que las características de la parcela impiden la materialización de un edificio de vivienda colectivo.

El Estudio de Detalle no podrá suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes, debiendo respetar los objetivos, criterios y demás condicionantes que le señale el documento de Revisión del PGOU de Medina del Campo.

La modificación de la ordenación detallada de las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, en el ámbito de aplicación de la parcela situada en la calle Mostenses n.º 12 de Medina del Campo permite la construcción de una vivienda unifamiliar pudiendo ser exclusiva en dicha parcela.

1.2.– Justificación de la conveniencia y del interés general

La ordenanza R5, Manzana Cerrada, del PGOU de Medina del Campo, establece en el artículo 231. Uso Predominante o Característico, el uso básico dominante “Vivienda” en su categoría de vivienda colectiva, con un mínimo del 50% de la edificabilidad y pudiendo ser exclusivo. Establece, asimismo, como uso compatible la vivienda unifamiliar. En este sentido, cabe explicar que la parcela situada en el número 12 de la calle Mostenses, objeto del presente Estudio de Detalle, presenta unas características que imposibilitan

la construcción de una edificación residencial colectiva desde el punto de vista técnico y económico.

La parcela cuenta con unas dimensiones de frente de fachada de 6,60 m y un fondo de 16,12 m, y una superficie de 97 m².

El PGOU de Medina del Campo establece, en el artículo 34. Condiciones comunes para todas las categorías de Vivienda, en la sección 3ª Condiciones generales para el Uso de Vivienda, que la categoría de vivienda unifamiliar es aquel edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas, y que la categoría de vivienda colectivo es aquel edificio con accesos y elementos comunes a varias viviendas.

Asu vez, el PGOU, en el artículo 41. Dotación de Aparcamiento, dentro de la sección 3ª, establece que ha de disponerse de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

De todo lo anterior, se deduce que para que un edificio sea de uso residencial colectivo ha de constar al menos de 3 viviendas y a su vez de 3 plazas de garaje.

Se ha realizado un esquema de plantas en la parcela referida incluyendo tres viviendas, que en el presente caso se dispondrían como apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que a su vez será dormitorio y contará con un cuarto de aseo completo, con una superficie útil de 39,73 m², superior a los 35 m² mínimos determinados en el artículo 36. Programa de la Vivienda el PGOU, «*Se considerarán como apartamentos aquellas viviendas que tengan una superficie de 35 a 50 m²*».

La edificación planteada para el uso de edificación colectiva debería constar de tres plantas de sótano, planta baja y tres plantas de altura, con el fin de incluir tres apartamentos y tres plazas de aparcamiento. Se plantea un monta coches con un espacio anterior no público de 5x3 m (en cumplimiento del artículo 61. Exigencias y dimensiones mínimas de la Sección 8ª. Condiciones generales garaje-estacionamiento), del que se accede a cada una de las plantas sótano, -1, -2 y -3, donde se ubican cada una de las tres plazas, con una dimensión igual a la mínima exigida, de 2,50x4,90 m. Se situarían en estas tres plantas trasteros y/o cuartos de instalaciones. Se ha dispuesto un patio de 3,5X3,5 m, de acuerdo a las dimensiones exigidas en el PGOU en función del número de plantas.

Los apartamentos se distribuyen uno por planta, en las plantas primera, segunda y tercera.

Se proyecta una escalera de dos tramos y un ascensor de doble embarque.

Como puede comprobarse en la documentación gráfica adjunta relativa a la materialización de una edificación residencial colectiva, resulta del todo imposible cumplir los requerimientos establecidos tanto en el PGOU como en el CTE Código Técnico de la Edificación, fundamentalmente en los Documentos Básicos de DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad, DB SI Seguridad en caso de incendio y DB HS Salubridad.

En lo relativo al cumplimiento del PGOU, no resulta posible inscribir un círculo de diámetro mínimo de 1,80 m en el portal o espacio de acceso y el portal no tiene una anchura mínima de 2 m hasta el arranque de la escalera principal ni del aparato elevador. La anchura del portal es de 0,87 m-1,20 m.

Respecto al CTE, DB SUA, no se cumplen las anchuras mínimas de distribuidores y puertas, resultando imposible acceder a determinados espacios existentes en las plantas ya que no existe espacio para ubicar puertas de comunicación. Esto sucede en las plantas de sótano -1, -2 y -3, en las que no se puede acceder al núcleo de la escalera, si no que únicamente se puede utilizar el ascensor desde el espacio de la plaza de aparcamiento. Esto, incumple a su vez el DB SI, ya que los aparcamientos se consideran sectores de incendio y la comunicación con otros sectores ha de realizarse a través de vestíbulos de independencia, los cuales resultan imposibles de proyectar en esta parcela.

En planta baja, no se puede acceder a un espacio que se sitúa en la parte posterior de la parcela, en el que debería situarse al menos el espacio de reserva para la evacuación de los residuos exigido por el DB HS.

Además de los condicionantes técnicos mencionados, la intervención planteada para la posible construcción de un edificio de uso residencial colectivo resulta inviable económicamente, ya que la oferta de viviendas se reduce a tres apartamentos compuestos de una estancia-comedor-cocina y cuarto de baño, el cual es un modelo de vivienda muy concreto y para un público determinado, no cumpliendo con el programa de vivienda demandado actualmente. Asimismo, la excavación de tres plantas para sótanos y únicamente tres plazas de aparcamiento resulta una intervención muy costosa constructiva y económica, en definida inviable e inasumible por ningún promotor.

Una vez analizado y procurado proyectar un edificio con el uso permitido en el uso predominante de la Ordenanza R5 Manzana Cerrada, se deduce la imposibilidad de materializar este uso, y por tanto surge la necesidad de poder incluir el uso de vivienda unifamiliar con el fin de poder edificar en dicha parcela en lugar de dejarla vacía en la calle en la que se sitúa.

Por otra parte, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 169 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se considera que la modificación propuesta de las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, del PGOU, en el ámbito de aplicación de la parcela de la calle Mostenses n.º 12 de Medina del Campo, resulta de interés público, dado que posibilitará la construcción de una edificación en esa parcela.

Actualmente, debido a la situación que estamos atravesando, inmersos en una pandemia por la infección de Covid-19, existe una mayor demanda de viviendas unifamiliares frente a viviendas colectivas. La pandemia ha propiciado cambios notorios en el tipo de vivienda demandada, debido a las nuevas necesidades de las familias surgidas con el confinamiento y al incremento del teletrabajo. La tipología de viviendas unifamiliares ha experimentado un auge, ya que constan de más metros cuadrados que permiten la creación de espacios de trabajo, de reunión y juego, espacios abiertos al exterior, ya sean terrazas y fundamentalmente patios. Existe una búsqueda de casas con estancias mucho más amplias, con más luz, con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas que las habitan y que por las circunstancias actuales se ven obligados a pasar mucho más tiempo en casa. Es una tendencia sólida que parece indicar que va a perdurar en los próximos años debido a la incertidumbre sanitaria, social y económica que atravesamos. El hecho de que muchas empresas estén incorporando como definitivo el teletrabajo imposibilita el uso de viviendas estándar colectivas ya que no disponen de espacios específicos para trabajar y resulta del todo incompatible con el esquema de vivienda residencial colectiva.

Asimismo, la inexistencia de solicitudes de licencias de obras para construcción de viviendas colectivas es una realidad social, económica y constructiva, por lo que actualmente, la construcción de viviendas unifamiliares es la única oportunidad de crecimiento del municipio y en concreto del centro de la ciudad. De acuerdo a la demanda actual en la que no se solicitan viviendas colectivas, no se edificaría y es claro y evidente que no se desea que queden solares desiertos en el conjunto de la ciudad.

TÍTULO II

ORDENACIÓN GENERAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Según el Art. 132 Punto 2 «los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales».

Son determinaciones de ordenación general la clasificación de suelo; los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, equipamientos, espacios protegidos; la catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados con la protección que proceda; las reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo; y la división en unidades urbanas.

Son por lo tanto determinaciones de ordenación detallada la calificación urbanística; sistemas locales; ámbitos de planeamiento de desarrollo; unidades de normalización; usos fuera de ordenación; plazos para cumplir los deberes urbanísticos; y las áreas de tanteo y retracto.

El presente Estudio de Detalle pretende modificar las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, en el ámbito de aplicación de una parcela concreta, sin modificar las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU.

TÍTULO III

ORDENACIÓN DETALLADA. RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE PRESTABLECIDAS

Inicialmente, las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, establecían en el artículo 231. Uso Predominante o Característico, que el uso predominante en el ámbito de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, es el uso pormenorizado denominado como «Colectivo Exclusiva», que está formado por el uso básico dominante «Vivienda» en sus categorías de vivienda colectiva con un mínimo del 50% de edificabilidad y pudiendo ser exclusivo.

La modificación que se plantea sobre la ordenación detallada previamente establecida es la inclusión de la categoría de vivienda unifamiliar en el uso básico dominante «Vivienda», en las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, en el ámbito de aplicación de la parcela de la calle Mostenses n.º 12 de Medina del Campo.

Condiciones de la ordenación detallada propuesta:

Se propone la creación de dos artículos en el ámbito de aplicación de la parcela de la calle Mostenses n.º 12 de Medina del Campo, artículo 1. Uso predominante y artículo 2. Usos compatibles:

Art. 1.– Uso predominante: Es el uso pormenorizado denominado como «Colectivo Exclusiva», que está formado por el uso básico dominante «Vivienda» en sus categorías de vivienda unifamiliar y colectiva con un mínimo del 50% de edificabilidad y pudiendo ser exclusivo.

Art. 2.– Usos compatibles: Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda comunitaria, que puede ser exclusivo de parcela; vivienda dependiente.
2. Uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano.
3. Uso oficinas en su categoría de oficina y despachos profesionales.
4. Uso hostelería, los hostales, pensiones y fonda, que podrán ser exclusivos de parcela.
5. Uso taller-almacén con un máximo del 50% de la edificabilidad, y con una superficie de hasta 200 m² y con maquinaria de hasta 10 kw de potencia en planta baja.
6. Uso garaje y estacionamiento en planta baja o sótano.
7. Todos los usos equipamientos.
8. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres y de viario.

TÍTULO IV

4.– CUADROS DE SÍNTESIS

Se presentan dos cuadros de síntesis en los que se indica en el primero de ellos las condiciones de uso anteriores a la redacción de este Estudio de Detalle, y en el segundo las condiciones de uso propuestas.

CONDICIONES DE USO INICIALES, ANTERIORES AL ESTUDIO DE DETALLE:

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Ordenanza	Capítulo 12	R5, Manzana Cerrada
Uso característico	Art. 231	Colectivo exclusiva, formado por el uso básico dominante «Vivienda» en sus categorías de vivienda Colectiva con un mínimo del 50% de edificabilidad y pudiendo ser exclusivo.
Usos compatibles	Art. 232	Todos los mencionados en el Art. 232, entre otros vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de parcela; vivienda unifamiliar o dependiente.

CONDICIONES DE USO INTRODUCIDAS TRAS LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA:

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Ordenanza	Capítulo 12	R5, Manzana Cerrada
Uso característico	Art. 1	Colectivo exclusiva, formado por el uso básico dominante «Vivienda» en sus categorías de vivienda Unifamiliar y Colectiva, con un mínimo del 50% de edificabilidad y pudiendo ser exclusivo.
Usos compatibles	Art. 2	Todos los mencionados en el Art. 232, entre otros vivienda comunitaria, que puede ser uso exclusivo de parcela; vivienda dependiente.

TÍTULO V

AUSENCIA DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

El municipio de Medina del Campo, conforme al Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el B.O.C. y L. de fecha 3 de marzo de 2010, a los efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un riesgo medio.

Teniendo en cuenta que dicho municipio, tiene riesgo medio, atendiendo al Plan de Actuación de Ámbito Local Anti-inundaciones, existente en Medina del Campo, las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, estarían fuera de riesgo de inundación.

No existe ningún riesgo tecnológico, ni nuclear, ni de mercancías peligrosas, ni de ninguna otra índole.

B. DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.

El presente Estudio de Detalle, pretende modificar las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, en el ámbito de aplicación de la parcela situada en la calle Mostenses n.º 12 de Medina del Campo.

Para ello se incluyen los siguientes artículos relativos al Uso Predominante y Usos Compatibles:

Art. 1.– Uso predominante: Es el uso pormenorizado denominado como «Colectivo Exclusiva», que está formado por el uso básico dominante «Vivienda» en sus categorías de vivienda unifamiliar y colectiva con un mínimo del 50% de edificabilidad y pudiendo ser exclusivo.

Art. 2.– Usos compatibles: Se consideran como usos compatibles, esto es, usos que resulta admisible su coexistencia con el uso predominante, los siguientes usos básicos con las condiciones específicas que se señalan:

1. Vivienda comunitaria, que puede ser exclusivo de parcela; vivienda dependiente.
2. Uso comercial en sus categorías de local o establecimiento mediano.

3. Uso oficinas en su categoría de oficina y despachos profesionales.
4. Uso hostelería, los hostales, pensiones y fonda, que podrán ser exclusivos de parcela.
5. Uso taller-almacén con un máximo del 50% de la edificabilidad, y con una superficie de hasta 200 m² y con maquinaria de hasta 10 kw de potencia en planta baja.
6. Uso garaje y estacionamiento en planta baja o sótano.
7. Todos los usos equipamientos.
8. De forma complementaria y respetando el resto de las condiciones se permite el uso de Espacios libres y de viario.

RESUMEN EJECUTIVO

Se desarrolla en el presente Estudio de Detalle la modificación de las condiciones de uso de la ordenanza R5, Manzana Cerrada, en el ámbito de aplicación de la parcela situada en la calle Mostenses n.º 12 de Medina del Campo (Valladolid).

Se plantea la modificación del Uso Predominante o Característico de modo que el uso básico denominado como «Colectivo Exclusiva», formado actualmente por el uso básico dominante «Vivienda» en sus categorías de vivienda colectiva, con un mínimo del 50% de la edificabilidad y pudiendo ser exclusivo, incluya la categoría de vivienda unifamiliar, con un mínimo del 50% de la edificabilidad y pudiendo ser exclusivo.

ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 53.1 de la LUCyL (modificado por la ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), una vez acordada la aprobación inicial del Estudio de Detalle se produce en todo su ámbito la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas previstas en los apartados a), b), c) y f) del Art. 97.1 de la LUCyL, en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle.

Los efectos de la mencionada suspensión se extinguirán por la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que la motiva, y en todo caso por el transcurso de un año desde la aprobación inicial.

C. RELACIÓN DE LOS DEMÁS DOCUMENTOS, TANTO ESCRITOS COMO GRÁFICOS, QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO NO PUBLICADOS.

– ANTECEDENTES:

- 1.– Encargo y objeto del Estudio de Detalle
- 2.– Equipo redactor
- 3.– Situación y ámbito de actuación



- 4.– Condiciones urbanas
- 5.– Marco normativo
- 6.– Normativa urbanística de aplicación
- PLANIMETRÍA_IMPOSIBILIDAD DE MATERIALIZAR EDIFICIO DE USO COLECTIVO EN PARCELA DE C/ MOSTENSES, N.º 12 DE MEDINA DEL CAMPO
- ANEXOS:
 - Fichas de metadatos
 - Ficha catastral
 - Certificación registral
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN
 - PI-1.– Situación
 - PI-2.– Ordenación detallada vigente
 - PI-3.– Estructura catastral