



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (VALLADOLID)

ACUERDO de 23 de febrero de 2022, del Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo (Valladolid), relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle en la parcela situada en la calle Cuenca, n.º 4, «Bar Los Jardines», promovido por el Ayuntamiento.

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 23 de febrero de 2022, ha resuelto:

«*Primera.*– Proceder a la aprobación definitiva del “Estudio de detalle en una parcela municipal; c/ Cuenca n.º 4 (bar los Jardines)” según documentación presentada el día 2 de febrero de 2022 por URBYPAN Urbanismo y Planificación Territorial SLU, modificada respecto a la presentada para su aprobación provisional con fecha 26 de agosto de 2021. Siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1) Lo dispuesto en el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 7 de diciembre de 2021: «(..) para la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce público o que esté situada dentro de la zona de policía, como es el caso, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

2) Respecto a la incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables, el río Zapardiel se encuentra analizado por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (<http://sig.mapama.es/snczi/>).

Como se puede comprobar estos terrenos están afectados por la zona inundable del río, definiéndose esta zona inundable -según el 14.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico- como “[...] terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años. [...]”.

En consecuencia, cualquier actuación dentro de la franja de la parcela objeto de informe queda condicionada a lo dispuesto en el artículo 14 bis. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el cual se transcribe íntegramente en el anexo 1 del presente informe.

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.»

3) La empresa adjudicataria del contrato deberá presentar 1 copia en papel del documento convenientemente firmada, 1 copia digital en formato abierto del documento 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.»

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, 19 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.****TÍTULO I****CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD***El interés público de la modificación*

El interés público de este Estudio de Detalle se vincula a la necesidad de resolver la regulación de un caso muy concreto y particular del espacio urbano que, al no ser contemplado en el Plan, puede generar problemas en su situación jurídica y utilización. Como es lógico, la normativa de la Ordenanza EL-1, Espacio Libre Público tanto en el PGOU como en el PECH, restringe las edificaciones a las de carácter temporal o desmontable sobre esta zona. Sin embargo, no resuelve qué pasa con el caso especial de este inmueble implantado en el mismo, característico y exclusivo de esta zona.

Es más, es preciso tener en cuenta el art. 32 del PGOU con relación a la vigencia de los usos actuales que, en caso de cese de la actividad por su titular, obliga a aplicar las determinaciones del Plan actual, las cuales, como hemos visto, no contemplan ese uso sino es con un carácter desmontable.

Lo cierto es que, de esta regulación, se puede derivar una situación de disconformidad con el planeamiento que es preciso corregir por seguridad jurídica y también por el interés propio de proteger –física y jurídicamente– el patrimonio municipal y proceder a su valorización y aprovechamiento en interés de la colectividad. Recordemos que este edificio viene realizando su función de restauración (comercial en los usos básicos del Plan) con anterioridad a la propia aprobación del PGOU y del PECH, sin que exista ninguna contradicción ni con respecto a sus objetivos ni hacia sus determinaciones de protección. De hecho, la intención del Ayuntamiento ha sido siempre proceder a tramitar la concesión para su explotación, hasta que se ha observado que la norma solo contempla la obra nueva desmontable, que es lo general, y no obra existente no desmontable, que es lo que distingue a este inmueble del resto y obliga a trasladar esta particularidad a la normativa.

Esta modificación responde además directamente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública que el artículo 5 del RUCyL y el artículo 4 de la LUCyL señalan como principios orientadores de la misma: *El principio de desarrollo sostenible que favorezca el progreso económico, mediante la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido existente o la atracción de nuevas inversiones, la mezcla equilibrada de usos y actividades o la rehabilitación de áreas urbanas degradadas. Señalan además que la ordenación urbanística, guiada por el principio de desarrollo sostenible, favorecerá la protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.*

También es importante señalar que el artículo 3 del RDL 7/2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que *Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los*

principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular: (...) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente. (...) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

Todo lo anterior está relacionado con el objeto de esta modificación, cuyos fines pretenden hacer posible una actividad económica sobre una construcción tradicional existente, que permitirá su reutilización y la mejora en términos de seguridad y sostenibilidad de este inmueble público que, con su puesta en uso, ofrecerá un servicio a la población asociado al uso específico del espacio libre público en el que se ubica y recuperando con ello, de forma sostenible, la función tradicional que siempre ha tenido.

Como conclusión, esta Administración considera perfectamente ajustado a Derecho reconocer las circunstancias especiales de este bar/cafetería/restaurante en el Paseo del Río Zapardiel, evitando que la falta de previsión del PGOU dificulte la gestión y utilización del mismo sin motivo alguno. En el mismo sentido, se explican los cambios en las condiciones de edificación que se precisan para que el inmueble pueda cumplir con la normativa higiénica o de accesibilidad, entre otras, que sean de aplicación. Estos cambios no contradicen los objetivos y planteamiento del Plan General y del Plan Especial con respecto a los espacios libres, ni precisan por su escasa entidad cambios en otros documentos de ambos instrumentos.

TÍTULO II

OBJETO Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Objeto

El AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO como titular de este inmueble promueve este Estudio de Detalle con el objeto de realizar las modificaciones de la ordenación detallada en la Ordenanza de aplicación con el fin de que puedan seguir desarrollándose las actividades descritas en dicho inmueble con plena seguridad jurídica en el marco normativo del Plan General de Ordenación Urbana vigente aprobado por la Orden FOM/1408/2008, de 30 de julio, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León N.º 148, de fecha 1 de agosto de 2008, y del Plan Especial del Conjunto Histórico de Medina del Campo aprobado por Acuerdo de 29 de noviembre de 2010, del Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León N.º 8, de fecha 13 de enero de 2010.

Los cambios derivados de este Estudio de Detalle afectan a dos artículos concretos del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo –artículos 344 y 346– y otros dos del Plan Especial de Protección del Casco Histórico –artículos 129 y 131. El contenido en ambos casos es idéntico y se trata de integrar condiciones particulares para habilitar el uso de bar/cafetería/restaurante que se lleva realizando tradicionalmente en un inmueble existente ubicado en Espacio Libre Público ante la falta de previsión de la normativa de este caso particular.

Modificación propuesta y justificación

Como ya se ha expuesto, el objeto del presente Estudio de Detalle es modificar ciertos apartados de la regulación de los usos compatibles en la Ordenanza de Espacio Libre Público EL-1 del PGOU y del PECH para reconocer y posibilitar esta actividad en el bar/cafetería/restaurante existente en esta parcela del espacio libre de la calle Cuenca desde finales del siglo pasado. Por tanto, la regulación en términos generales sigue siendo la misma ya que sólo se introduce una excepción particularizada para que este edificio en concreto, a fin de que pueda mantener su uso tradicional de restauración dentro del espacio libre.

En las circunstancias actuales, tanto el PGOU como el PECH, señalan en EL-1:

«g. Se permite la construcción de pequeñas edificaciones comerciales vinculadas al espacio libre, como kioscos o similares o edificaciones auxiliares destinadas al mantenimiento de los espacios libres, siempre que sean desmontables y sean de titularidad pública o estén en régimen de concesión».

Como hemos señalado, esta redacción olvida el caso particular de este inmueble que desde los años noventa se viene utilizando como bar/cafetería/restaurante de forma plenamente compatible con el uso característico del Espacio Libre Público y que carece de ese carácter desmontable que se exige a las nuevas edificaciones comerciales. De ahí que ahora se introduzca una excepción para reconocer las especiales circunstancias de éste inmueble en concreto y que se aplica a Plan General y Plan Especial.

Se presentan a continuación las modificaciones en la Normativa de cada uno de estos documentos, tanto la versión vigente como la propuesta de modificación, donde se distingue en subrayado el texto modificado:

1.- Páginas VIGENTES y MODIFICADAS de la Normativa del PGOU:

CAPITULO 27. Ordenanza EL 1, Espacio Libre Público.

Artículo 343. Descripción y Ámbito de Aplicación.

La ordenanza EL 1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código «EL 1» en los Planos de Ordenación,

La Ordenanza EL 1 se corresponde con el sistema de espacios libres e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son espacios de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Dentro de ellos se diferencian las «Zonas verdes» que son las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Sección 1º. Condiciones de Edificación.

Artículo 344. Condiciones de edificación.

Tan solo se permiten edificaciones de carácter temporal o desmontable, como taquillas, puestos de prensa, o edificaciones temporales como carpas u otras instalaciones análogas.

La máxima ocupación máxima de parcela es del 1 %, en ausencia de índice concreto en los planos de ordenación se entenderá que la edificabilidad o intensidad de uso máxima es de 0,01 m²/m².

Sección 2°. Condiciones de Uso.

Artículo 345. Uso Predominante o Característico.

El uso predominante es el del uso básica dominante «Parques y Jardines» y «Paseo y Estancia».

Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

Artículo 346. 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:

- Parques y jardines.
- Zonas verdes.
- Áreas de ocio, expansión y recreo de la población, no constructivos.
- Áreas reservadas para juego infantil.
- Áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Se permite el acceso de vehículos exclusivamente para residentes, paso de vehículos de emergencias y servicios públicos y acceso a zonas de equipamientos.
- El uso de aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- Se permite la ejecución de instalaciones deportivas, de ocio, recreo y expansión siempre que sean abiertas y de uso no privativo.
- Se permite la construcción de pequeñas edificaciones comerciales vinculadas al espacio libre, como kioscos o similares o edificaciones auxiliares destinadas al mantenimiento de los espacios libres, siempre que sean desmontables y sean de titularidad pública o estén en régimen de concesión.
- En los espacios libres públicos de nueva creación el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento y podrá ser destinado bien a zonas verdes, bien a pavimentos permeables.

CAPITULO 28. Ordenanza VI «vías públicas».**Artículo 347. Descripción y ámbito de aplicación**

La ordenanza VI es de aplicación en las porciones de suelo urbano que no tienen asignada ninguna de las ordenanzas de esta Normativa, y que aparecen grafiadas en blanco en los Planos de Ordenación.

La Ordenanza Vías públicas se corresponde con el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Son espacios de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

En los documentos de ordenación detallada se han grafiado algunas pautas de ordenación del espacio público: «áreas estanciales y de coexistencia» e «indicaciones de arbolado».

Se trata de indicaciones orientativas para el diseño de la ordenación del espacio público. Las «áreas estanciales y de coexistencia» son aquellos espacios destinados a la presencia y uso conjunto de vehículos y peatones en un entorno de velocidades reducidas y/o de acceso limitado de los vehículos; y se caracterizan por un tratamiento que sitúan en la misma rasante las aceras y la calzada para así garantizar la accesibilidad a todos sus usuarios.

(Pg.163 PGOU Modificada)

CAPÍTULO 27. Ordenanza EL 1, Espacio Libre Público.**Artículo 343. Descripción y Ámbito de Aplicación.**

La ordenanza EL 1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código «EL 1» en los Planos de Ordenación.

La Ordenanza EL 1 se corresponde con el sistema de espacios libres e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son espacios de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Dentro de ellos se diferencian las “Zonas verdes” que son las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Sección 1º. Condiciones de Edificación.**Artículo 344. Condiciones de edificación.**

Tan sólo se permiten edificaciones de carácter temporal o desmontable, como taquillas, puestos de prensa, o edificaciones temporales como carpas u otras instalaciones análogas.

La máxima ocupación máxima de parcela es del 1 %, en ausencia de índice concreto en los planos de ordenación se entenderá que la edificabilidad o intensidad de uso máxima es de 0,01 m²/m².

Se exceptúa de las condiciones expuestas en los apartados anteriores la edificación existente en calle Cuenca N.º 4 (Ref.: 9952204UL3795S0001XA), sobre la que se reconoce la ocupación y volumen actual, permitiéndose las obras de ampliación únicamente con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones de accesibilidad, seguridad e higiénicas o sanitarias u otras establecidas en este Plan y, en general, todas aquellas establecidas por el Código Técnico de la Edificación u otras Normas técnicas o sectoriales de obligado cumplimiento.

Sección 2º. Condiciones de Uso.

Artículo 345. Uso Predominante o Característico.

El uso predominante es el del uso básico dominante «Parques y Jardines» y »Paseo y Estancia».

Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

Artículo 346. 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:

- Parques y jardines
- Zonas verdes
- Áreas de ocio, expansión y recreo de la población, no constructivos

(Pg.164 PGOU Modificada)

- Áreas reservadas para juego infantil
- Áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Se permite el acceso de vehículos exclusivamente para residentes, paso de vehículos de emergencias y servicios públicos y acceso a zonas de equipamientos.
- El uso de aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- Se permite la ejecución de instalaciones deportivas, de ocio, recreo y expansión siempre que sean abiertas y de uso no privativo.
- Se permite la construcción de pequeñas edificaciones comerciales vinculadas al espacio libre, como kioscos o similares o edificaciones auxiliares destinadas al

mantenimiento de los espacios libres, siempre que sean desmontables, salvo en el caso de la excepción contemplada en el art. 344, y sean de titularidad pública o estén en régimen de concesión. En dicho ámbito, expresamente, se reconoce como uso permitido a las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que constituyen equipamientos de carácter básico y su instalación y despliegue son obras de interés general.

- En los espacios libres públicos de nueva creación el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento y podrá ser destinado bien a zonas verdes, bien a pavimentos permeables.

CAPÍTULO 28. Ordenanza VI «vías públicas».

Artículo 347. Descripción y ámbito de aplicación.

La ordenanza VI es de aplicación en las porciones de suelo urbano que no tienen asignada ninguna de las ordenanzas de esta Normativa, y que aparecen grafiadas en blanco en los Planos de Ordenación.

La Ordenanza Vías Públicas se corresponde con el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Son espacios de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

En los documentos de ordenación detallada se han grafiado algunas pautas de ordenación del espacio público: “áreas estanciales y de coexistencia” e “indicaciones de arbolado”.

Se trata de indicaciones orientativas para el diseño de la ordenación del espacio público. Las “áreas estanciales y de coexistencia” son aquellos espacios destinados a la presencia y uso conjunto de vehículos y peatones en un entorno de velocidades reducidas y/o de acceso limitado de los vehículos; y se caracterizan por un tratamiento que sitúan en la misma rasante las aceras y la calzada para así garantizar la accesibilidad a todos sus usuarios.

2.– Páginas VIGENTES y MODIFICADAS de la Normativa del PECH:

CAPÍTULO IX. ORDENANZA EL1, ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Artículo 128. Descripción y Ámbito de Aplicación.

1.– La ordenanza EL1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código «EL1» en los Planos de Ordenación.

2.– La Ordenanza EL1 se corresponde con el sistema de espacios libres e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias

de las vías públicas o de los equipamientos. Son espacios de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Dentro de ellos se diferencian las «Zonas verdes» que son las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Sección 1°. Condiciones de Edificación.

Artículo 129. Condiciones de edificación.

1- Tan solo se permiten edificaciones de carácter temporal o desmontable, como taquillas, puestos de prensa, o edificaciones temporales como carpas u otras instalaciones análogas.

2- La máxima ocupación máxima de parcela es del 1 %, en ausencia de índice concreto en los planos de ordenación se entenderá que la edificabilidad o intensidad de uso máxima es de 0,01 m²/m².

Sección 2°. Condiciones de Uso.

Artículo 130. Uso Predominante o Característico.

1- El uso predominante es el del uso básico dominante «Parques y Jardines» y «Paseo y Estancia».

2- Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

Artículo 131. Usos Compatibles.

2- 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:

a. Parques, Jardines y Zonas verdes.

b. Áreas de ocio, expansión y recreo de la población, no constructivos.

c. Áreas reservadas para juego infantil.

d. Áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Se permite el acceso de vehículos exclusivamente para residentes, paso de vehículos de emergencias y servicios públicos y acceso a zonas de equipamientos.

e. El uso de aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

f. Se permite la ejecución de instalaciones deportivas, de ocio, recreo y expansión siempre que sean abiertas y de uso no privativo.

g. Se permite la construcción de pequeñas edificaciones comerciales vinculadas al espacio libre, como kioscos o similares o edificaciones auxiliares destinadas al mantenimiento de los espacios libres, siempre que sean desmontables y sean de titularidad pública o estén en régimen de concesión.

h. En los espacios libres públicos de nueva creación el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento y podrá ser destinado bien a zonas verdes, bien a pavimentos permeables.

(Pg.61 PECH Modificada)

CAPÍTULO IX. ORDENANZA EL-1, ESPACIO LIBRE PÚBLICO:

Artículo 128. Descripción y Ámbito de Aplicación.

1.– La ordenanza EL1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código “EL1” en los Planos de Ordenación.

2.– La Ordenanza EL1 se corresponde con el sistema de espacios libres e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son espacios de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Dentro de ellos se diferencian las “Zonas verdes” que son las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Sección 1º. Condiciones de Edificación.

Artículo 129. Condiciones de edificación.

1.– Tan sólo se permiten edificaciones de carácter temporal o desmontable, como taquillas, puestos de prensa, o edificaciones temporales como carpas u otras instalaciones análogas.

2.– La máxima ocupación máxima de parcela es del 1 %, en ausencia de índice concreto en los planos de ordenación se entenderá que la edificabilidad o intensidad de uso máxima es de 0,01 m²/m².

3.– Se exceptúa de las condiciones expuestas en los apartados anteriores la edificación existente en calle Cuenca N.º 4 (Ref.: 9952204UL3795S0001XA), sobre la que se reconoce la ocupación y volumen actual, permitiéndose las obras de ampliación únicamente con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones de accesibilidad, seguridad e higiénicas o sanitarias u otras establecidas en este Plan y, en general, todas aquellas establecidas por el Código Técnico de la Edificación u otras Normas técnicas o sectoriales de obligado cumplimiento.

Sección 2º. Condiciones de Uso.

Artículo 130. Uso Predominante o Característico.

1.– El uso predominante es el del uso básico dominante «Parques y Jardines» y «Paseo y Estancia».

2.– Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

(Pg.62 PECH Modificada)

Artículo 131. Usos Compatibles.

2.– 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:

- a. Parques, Jardines y Zonas verdes
- b. Áreas de ocio, expansión y recreo de la población, no constructivos
- c. Áreas reservadas para juego infantil
- d. Áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Se permite el acceso de vehículos exclusivamente para residentes, paso de vehículos de emergencias y servicios públicos y acceso a zonas de equipamientos.
- e. El uso de aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- f. Se permite la ejecución de instalaciones deportivas, de ocio, recreo y expansión siempre que sean abiertas y de uso no privativo.
- g. Se permite la construcción de pequeñas edificaciones comerciales vinculadas al espacio libre, como kioscos o similares o edificaciones auxiliares destinadas al mantenimiento de los espacios libres, siempre que sean desmontables, salvo en el caso de la excepción contemplada en el art. 129.3, y sean de titularidad pública o estén en régimen de concesión. En dicho ámbito, expresamente, se reconoce como uso permitido a las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que constituyen equipamientos de carácter básico y su instalación y despliegue son obras de interés general.
- h. En los espacios libres públicos de nueva creación el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento y podrá ser destinado bien a zonas verdes, bien a pavimentos permeables”.

TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL

Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de carácter general: Ordenación vigente y legalidad.

1. El Estudio de Detalle como instrumento urbanístico para la modificación.

Entre las posibles finalidades del Estudio de Detalle, el apartado a) del artículo 131 RUCyL recoge la siguiente aplicable al caso que nos ocupa:

«En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.»

Por tanto, cuando la modificación de un instrumento de ordenación general sólo afecta a algún parámetro de ordenación detallada es posible resolverla mediante un Estudio de Detalle.

El RUCyL exige además a los Estudios de Detalle la coherencia con la ordenación general, definida en el artículo 132.1:

«No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.»

Y en el artículo 132.2 dice:

«*Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes.*»

Conclusión: El Estudio de Detalle es el instrumento previsto por la legislación urbanística autonómica vigente para adoptar los cambios normativos propuestos en relación con la ordenación detallada de la parcela 9952204UL3795S0001XA del Catastro de Urbana de Medina del Campo.

2. Justificación de que la modificación no afecta a las condiciones de carácter general vigentes.

Es indudable que el objeto de esta modificación se corresponde con determinaciones de ordenación detallada. No obstante, para corroborar este extremo importante, recurrimos a la definición que el RUCyL establece para diferenciar entre ordenación general y detallada:

(Disposición Adicional Única. Conceptos, apartado d)

«d) Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

1º. Ordenación general: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2º. Ordenación detallada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.»

Teniendo en cuenta las definiciones que el Reglamento establece para estos conceptos, está claro que las condiciones de edificación y de los usos compatibles están comprendidos dentro de la calificación urbanística del art. 94 RUCyL, la cual, se encuentra a su vez integrada en las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del art. 92 RUCyL.

Artículo 94 Calificación urbanística.

1.– La calificación urbanística comprende:

Párrafo introductorio del número 1 del artículo 94 redactado por el apartado treinta y nueve del artículo único del D [CASTILLA Y LEÓN] 6/2016, 3 marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (B.O.C.L. 4 marzo).

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:

1.^a Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

2.^a Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

2. Al establecerse la ordenación detallada se puede definir la calificación urbanística mediante ordenanzas específicas, o bien asumir de forma total o parcial lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

4. En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales

de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

Conclusión: Al ceñirse a las condiciones de uso y edificación de esta parcela concreta, los cambios derivados de este Estudio de Detalle no inciden sobre determinaciones de ordenación general del PGOU y PECH, cumpliéndose por tanto, el artículo 132 RUCyL.

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

La modificación respecto de la Ordenación Detallada establecida.

Según el artículo 133 del RUCYL, en el suelo urbano consolidado los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general.

Los cambios se ciñen a añadir una excepción para esta concreta construcción de carácter tradicional ubicada en el Espacio Libre Público.

Conclusión: Este Estudio de Detalle se limita a modificar una determinación de ordenación detallada, no incrementa la capacidad de viviendas respecto a la situación actual, no produce ningún aumento del volumen edificable, ni altera el total de m² edificables, ni prevé una ordenación sustancialmente diferente a la vigente; por tanto no supone su transformación a suelo urbano no consolidado y no hay que prever un incremento para las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas como requiere el artículo 132.4 y 173 RUCyL.

TÍTULO V. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES.

Justificación de la no afección a la gestión de los riesgos naturales y tecnológicos

La gestión de los riesgos naturales en materia de urbanismo comporta dos perspectivas estrechamente asociadas. De un lado, el concepto de la peligrosidad refiere al análisis de los procesos físicos y de las actividades humanas atendiendo a su frecuencia e intensidad, y corresponde llevarlos a cabo a estudios sectoriales o de ordenación general con el fin de discriminar los espacios más vulnerables a su dinámica y funcionamiento, respectivamente. De otro lado, la valoración de la exposición considera los escenarios previstos con el desarrollo y la transformación urbanística, en función de posibles afecciones sobre la población, sus construcciones y sus bienes.

Sobre este segundo aspecto, en el escenario previsto por este Estudio de Detalle, podemos considerar que no existen condiciones urbanísticas de las que vaya a derivarse un incremento de la exposición de la población y, por tanto, del riesgo, con respecto a la situación actualmente vigente. Es propio de la naturaleza y función de este tipo de instrumentos acometer operaciones de detalle que no introducen cambios en la dinámica natural de los procesos. Por otra parte, tampoco del presente Estudio de Detalle centrado en una edificación ya existente a la que se va a dar soporte legal preciso y que, por tanto, no va a generar impacto ninguno con respecto a la situación preliminar.

La ordenación permite y mantiene el destino tradicional de ese terreno, de modo que espacial y urbanísticamente no existen circunstancias que introduzcan o agraven posibles afecciones por riesgos naturales o tecnológicos.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que la parcela se ubica en zona inundable (periodo de retorno T=500 años), por lo que está sometida a las medidas de protección que establezca la legislación sobre agua (Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico) y las que establezca el organismo de cuenca en su informe a esta modificación, que será preceptivo. En su caso, se recogerán en esta memoria las prescripciones o limitaciones que en este informe se puedan requerir, que se incluirían en el documento para la aprobación definitiva.

En atención a lo dispuesto por la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León sobre las condiciones de confort y calidad sonora del aire, tampoco se prevén impactos apreciables sobre los objetivos municipales de calidad acústica con origen en las propuestas de este Estudio de Detalle. La propuesta no introduce nuevos emisores acústicos asociados a los usos y actividades previstas de los que se puedan derivar ruidos o vibraciones en el ambiente que, superando los valores límites de referencia, impliquen molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza. En definitiva, la materialización del proyecto, debido a su naturaleza y configuración, no va a generar en ningún modo efectos significativos sobre la calidad del aire, en particular, y sobre las características del medio ambiente urbano, en general.

Justificación de la no afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El presente Estudio de Detalle no supondrá por su finalidad y ámbito de actuación afección alguna que incida en el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

No obstante, de conformidad con lo establecido en el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, se ha procedido a incorporar sus consideraciones de carácter específico sobre los cambios derivados de este Estudio de Detalle. En concreto, su informe señala que debería hacerse constar que las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas son equipamientos de carácter básico, con carácter de determinaciones estructurantes y como obras de interés general, ajustándose a lo establecido en el artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, “y así, por tanto, no sean consideradas de uso prohibido y su uso sea permitido o compatible, en aras a respetar el derecho de ocupación del dominio público o privado por parte de los operadores de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas conforme a lo estipulado en los artículos 29 y 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como poder satisfacer las necesidades de acceso a los servicios esenciales de telecomunicaciones por parte de los ciudadanos al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas”.

A tal efecto, se han modificado en esta versión los artículos 346 PGOU y 131 PECH recogiendo expresamente como uso permitido a las redes públicas de comunicaciones electrónicas, en su condición de equipamientos de carácter básico.

Trámite ambiental.

En la misma línea que ya se ha apuntado, si el Estudio de Detalle no tiene implicaciones sobre los procesos naturales que puedan generar un riesgo, tampoco los tiene en aquellos que evidencien cualidades ambientales. El Estudio de Detalle se limita a modificar condiciones normativas del Espacio Libre Público en una pequeña zona de

la ciudad para permitir que el bar/cafetería/restaurante existente desde hace casi treinta años tenga un encuadre lógico en la normativa del PGOU y del PECH y se evite su indefinición desde el punto de vista jurídico.

La aprobación del Estudio de Detalle no va a suponer impactos ambientales nuevos, ni tampoco efectos apreciables que puedan generar un perjuicio sobre la calidad ambiental del entorno, ya que se mantiene la regulación del Espacio Libre Público, pero añadiendo una excepción en el uso y condiciones para asumir este edificio tradicional en coherencia con el planeamiento general y el PECH.

Por tanto, ni por su naturaleza, ni por su cometido –modificar la alineación actual totalmente innecesaria–, ni por los cambios introducidos –estrictamente de detalle–, ni por la entidad superficial o restricciones del ámbito en el cual se interviene, se van producir efectos adversos de entidad sobre el medio. En tales circunstancias, este Estudio de Detalle carece de efectos ambientales significativos que exijan llevar a cabo su tramitación ambiental, conforme tiene establecido la legislación específica en la materia.

En todo caso, se ha formulado consulta al Órgano Ambiental acerca de la necesidad de cumplir algún trámite ambiental en relación con este Estudio de Detalle, habiéndose recibido con fecha 24 de junio de 2021 oficio de contestación de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental en el que se concluye que, «Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que le referido Plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental».

Estudio económico e informe de sostenibilidad económica.

Si bien puede ser cuestionable la necesidad de hacer una evaluación económica de esta modificación, así como un informe de sostenibilidad económica, lo cierto es que, en cumplimiento de las distintas legislaciones sobre este aspecto, cualquier actuación que se proponga desde el planeamiento (nueva instalación, ampliación, cambio de uso,...) que tenga incidencia sobre el patrimonio o las inversiones públicas, debe evaluar la programación y la financiación mediante un estudio económico, así como su impacto sobre la hacienda pública mediante un informe de sostenibilidad económica.

Recordemos que el Estudio de Detalle trata de integrar condiciones particulares para habilitar el uso de bar/cafetería/restaurante que se lleva realizando tradicionalmente en este inmueble ubicado en Espacio Libre Público. En este sentido debe destacarse que el destino es la habilitación del uso mediante concesión pública, por lo que los costes necesarios para su puesta en uso o servicio correrán a cargo del concesionario y por tanto no será preciso generar crédito público para su ejecución. No se generan en ningún caso impactos negativos sobre la hacienda pública, en todo caso serán positivos por el canon de explotación que la administración percibirá mediante la concesión.

En cuanto a la programación, se espera la licitación de la concesión de forma inmediata una vez aprobada esta modificación.

Identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales.

Los artículos 70 ter, 3º, de la LRBRL y el artículo 173 del RUCYL, establecen que para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento

urbanístico o de cualquier alteración de la ordenación urbanística (siempre que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación: revisión), que supongan incremento de la edificabilidad o la densidad o la modificación de los usos del suelo, «debe hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el Registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia».

Por tanto, se incluye en este apartado la identificación de dichos sujetos:

- Por un lado, el titular: Ayuntamiento de Medina del Campo.

Se adjunta como anexo el certificado de acuerdo de Pleno de fecha 24 de junio de 2020 mediante el que se aprueba la inclusión en el Inventario municipal de bienes del «bar los jardines», ubicado en la C/ Cuenca n.º 4, de Medina del Campo, con referencia catastral 952204ul3795s0001xa.

- Por otro lado, el concesionario del local desde 1993: D. Julián Martín de la Fuente.

Se adjunta como anexo el certificado de acuerdo de Pleno de fecha 1 de octubre de 1993 mediante el que se regulariza la situación del local destinado a churrería en el Parque de Versalles y se otorga un plazo de ejercicio de la concesión de 25 años a D. Julián Martín de la Fuente, con carácter personal e intransferible.

B. DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.

(Pg.163 PGOU Modificada)

CAPÍTULO 27. Ordenanza EL 1, Espacio Libre Público.

Artículo 343. Descripción y Ámbito de Aplicación.

La ordenanza EL 1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código «EL 1» en los Planos de Ordenación.

La Ordenanza EL 1 se corresponde con el sistema de espacios libres e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son espacios de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Dentro de ellos se diferencian las “Zonas verdes” que son las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Sección 1º. Condiciones de Edificación.

Artículo 344. Condiciones de edificación.

Tan sólo se permiten edificaciones de carácter temporal o desmontable, como taquillas, puestos de prensa, o edificaciones temporales como carpas u otras instalaciones análogas.

La máxima ocupación máxima de parcela es del 1 %, en ausencia de índice concreto en los planos de ordenación se entenderá que la edificabilidad o intensidad de uso máxima es de 0,01 m²/m².

Se exceptúa de las condiciones expuestas en los apartados anteriores la edificación existente en calle Cuenca N.º 4 (Ref.: 9952204UL3795S0001XA), sobre la que se reconoce la ocupación y volumen actual, permitiéndose las obras de ampliación únicamente con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones de accesibilidad, seguridad e higiénicas o sanitarias u otras establecidas en este Plan y, en general, todas aquellas establecidas por el Código Técnico de la Edificación u otras Normas técnicas o sectoriales de obligado cumplimiento.

Sección 2º. Condiciones de Uso.

Artículo 345. Uso Predominante o Característico.

El uso predominante es el del uso básico dominante «Parques y Jardines» y «Paseo y Estancia».

Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

Artículo 346. 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:

- Parques y jardines
- Zonas verdes
- Áreas de ocio, expansión y recreo de la población, no constructivos

(Pg.164 PGOU Modificada)

- Áreas reservadas para juego infantil
- Áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Se permite el acceso de vehículos exclusivamente para residentes, paso de vehículos de emergencias y servicios públicos y acceso a zonas de equipamientos.
- El uso de aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- Se permite la ejecución de instalaciones deportivas, de ocio, recreo y expansión siempre que sean abiertas y de uso no privativo.
- Se permite la construcción de pequeñas edificaciones comerciales vinculadas al espacio libre, como kioscos o similares o edificaciones auxiliares destinadas al

mantenimiento de los espacios libres, siempre que sean desmontables, salvo en el caso de la excepción contemplada en el art. 344, y sean de titularidad pública o estén en régimen de concesión. En dicho ámbito, expresamente, se reconoce como uso permitido a las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que constituyen equipamientos de carácter básico y su instalación y despliegue son obras de interés general.

- En los espacios libres públicos de nueva creación el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento y podrá ser destinado bien a zonas verdes, bien a pavimentos permeables.

CAPÍTULO 28. Ordenanza VI «vías públicas».

Artículo 347. Descripción y ámbito de aplicación.

La ordenanza VI es de aplicación en las porciones de suelo urbano que no tienen asignada ninguna de las ordenanzas de esta Normativa, y que aparecen grafadas en blanco en los Planos de Ordenación.

La Ordenanza Vías Públicas se corresponde con el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Son espacios de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

En los documentos de ordenación detallada se han grafado algunas pautas de ordenación del espacio público: «áreas estanciales y de coexistencia» e «indicaciones de arbolado».

Se trata de indicaciones orientativas para el diseño de la ordenación del espacio público. Las “áreas estanciales y de coexistencia” son aquellos espacios destinados a la presencia y uso conjunto de vehículos y peatones en un entorno de velocidades reducidas y/o de acceso limitado de los vehículos; y se caracterizan por un tratamiento que sitúan en la misma rasante las aceras y la calzada para así garantizar la accesibilidad a todos sus usuarios.

(Pg.61 PECH Modificada)

CAPÍTULO IX. ORDENANZA EL-1, ESPACIO LIBRE PÚBLICO:

Artículo 128. Descripción y Ámbito de Aplicación.

1.– La ordenanza EL1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafadas con el código «EL1» en los Planos de Ordenación.

2.– La Ordenanza EL1 se corresponde con el sistema de espacios libres e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias

de las vías públicas o de los equipamientos. Son espacios de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Dentro de ellos se diferencian las «Zonas verdes» que son las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Sección 1º. Condiciones de Edificación.

Artículo 129. Condiciones de edificación.

1.– Tan sólo se permiten edificaciones de carácter temporal o desmontable, como taquillas, puestos de prensa, o edificaciones temporales como carpas u otras instalaciones análogas.

2.– La máxima ocupación máxima de parcela es del 1 %, en ausencia de índice concreto en los planos de ordenación se entenderá que la edificabilidad o intensidad de uso máxima es de 0,01 m²/m².

3.– Se exceptúa de las condiciones expuestas en los apartados anteriores la edificación existente en calle Cuenca N.º 4 (Ref.: 9952204UL3795S0001XA), sobre la que se reconoce la ocupación y volumen actual, permitiéndose las obras de ampliación únicamente con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones de accesibilidad, seguridad e higiénicas o sanitarias u otras establecidas en este Plan y, en general, todas aquellas establecidas por el Código Técnico de la Edificación u otras Normas técnicas o sectoriales de obligado cumplimiento.

Sección 2º. Condiciones de Uso.

Artículo 130. Uso Predominante o Característico.

1.– El uso predominante es el del uso básico dominante «Parques y Jardines» y «Paseo y Estancia».

2.– Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

(Pg.62 PECH Modificada)

Artículo 131. Usos Compatibles

2.– 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:

- a. Parques, Jardines y Zonas verdes
- b. Áreas de ocio, expansión y recreo de la población, no constructivos
- c. Áreas reservadas para juego infantil
- d. Áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Se permite el acceso de vehículos

- exclusivamente para residentes, paso de vehículos de emergencias y servicios públicos y acceso a zonas de equipamientos.
- e. El uso de aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
 - f. Se permite la ejecución de instalaciones deportivas, de ocio, recreo y expansión siempre que sean abiertas y de uso no privativo.
 - g. Se permite la construcción de pequeñas edificaciones comerciales vinculadas al espacio libre, como kioscos o similares o edificaciones auxiliares destinadas al mantenimiento de los espacios libres, siempre que sean desmontables, salvo en el caso de la excepción contemplada en el art. 129.3, y sean de titularidad pública o estén en régimen de concesión. En dicho ámbito, expresamente, se reconoce como uso permitido a las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que constituyen equipamientos de carácter básico y su instalación y despliegue son obras de interés general.
 - h. En los espacios libres públicos de nueva creación el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento y podrá ser destinado bien a zonas verdes, bien a pavimentos permeables”.

DN-RE RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito del presente Estudio de Detalle (en adelante, ED) es la finca urbana sita en el número 4 de la calle Cuenca de Medina del Campo (Valladolid) y que comprende una pequeña edificación de 54 m² de superficie construida, existente desde 1994 y dedicada a hostelería (cafetería).

La finca descrita se corresponde con la parcela de referencia catastral 9952204UL3795S0001XA del Catastro de Urbana de Medina del Campo (Ver Documento II: Ficha descriptiva catastral).

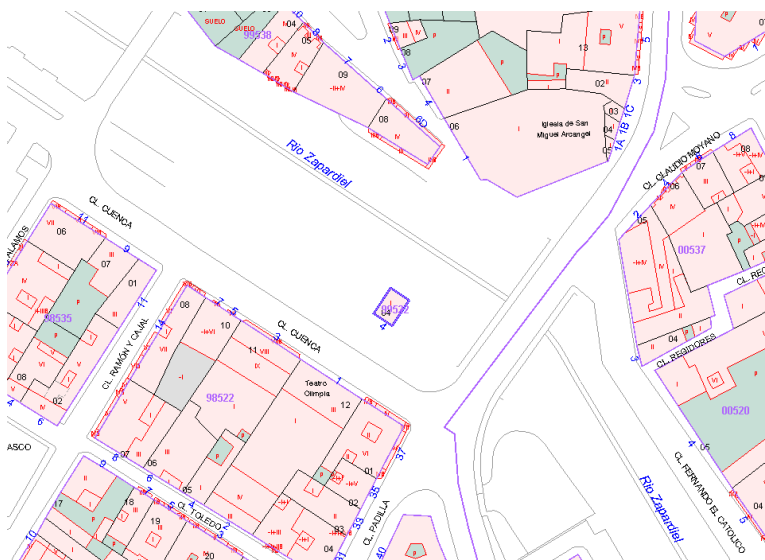


Ilustración 2: Parcela del Estudio de Detalle sobre cartografía catastral

El Ayuntamiento de Medina del Campo, como titular de este terreno, promueve este Estudio de Detalle con el fin de realizar las modificaciones de la ordenación detallada en la Ordenanza de aplicación con el fin de que puedan seguir desarrollándose las actividades descritas en dicho inmueble con plena seguridad jurídica en el marco normativo del Plan General de Ordenación Urbana vigente aprobado por la Orden FOM/1408/2008, de 30 de julio, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León N.º 148, de fecha 1 de agosto de 2008, y del Plan Especial del Conjunto Histórico de Medina del Campo aprobado por Acuerdo de 29 de noviembre de 2010, del Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León N.º 8, de fecha 13 de enero de 2010.

Los cambios derivados de este Estudio de Detalle afectan a dos artículos concretos del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo –artículos 344 y 346– y otros dos del Plan Especial de Protección del Casco Histórico –artículos 129 y 131. El contenido en ambos casos es idéntico y se trata de integrar condiciones particulares para habilitar el uso de kioko/cafetería que se lleva realizando tradicionalmente en un inmueble existente ubicado en Espacio Libre Público ante la falta de previsión de la normativa de este caso particular.

Suspensión de licencias.

De conformidad con el artículo 136 RUCyL los Estudios de Detalle deberán reflejar los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias señalando la duración de la suspensión.

Pues bien, en el presente Estudio de Detalle la suspensión de licencias abarca a todo su ámbito conforme consta en el apartado 1.A del documento: Finca urbana sita en el número 4 de la calle Cuenca de Medina del Campo (Valladolid) que corresponde con la parcela de referencia catastral 9952204UL3795S0001XA del Catastro de Urbana de Medina del Campo.

Como establece el RUCyL en el artículo 156, la aprobación inicial de este Estudio de Detalle producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 en su ámbito de actuación. La suspensión de licencias comienza al día siguiente de la publicación del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante un año desde el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento de desarrollo.

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

FICHAS SÍNTESIS DE PLANEAMIENTO

METADATOS DE PLANEAMIENTO

DI -MI MEMORIA INFORMATIVA

1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2. SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO

El Plan General de Ordenación Urbana

El Plan Especial de Protección del Casco Histórico

Reportaje fotográfico



ANEXOS

Documento I.– Acuerdo de inclusión del inmueble en el Inventario Municipal de Bienes.

Documento II.– Acuerdo sobre concesión. Pleno de 1993.

Documento III.– Ficha catastral de la parcela.

Medina del Campo, 23 de mayo de 2022.

El Alcalde,

Fdo.: GUZMÁN GÓMEZ ALONSO