

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso)



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

MEDINA DEL CAMPO

ESTUDIO DE DETALLE en el inmueble número 4
de la calle Cuenca de Medina del Campo (Valladolid).



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

EQUIPO REDACTOR:
URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SLU

urbuplan

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO

Agosto de 2021

DI-MI 47085NED_CALLE CUENCA 4
DN-MV 47085NED_CALLE CUENCA 4
DN-NU 47085NED_CALLE CUENCA 4

FICHAS SÍNTESIS DE PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO:

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE CUENCA N°4	
TIPO DE PLANEAMIENTO: ED	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO:
NOMBRE DEL MUNICIPIO: MEDINA DEL CAMPO	PROVINCIA: VALLADOLID
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:	POBLACIÓN MUNICIPAL: 20.679

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA:

TIPO DE CARTOGRAFÍA:	FECHA DE CARTOGRAFÍA:
----------------------	-----------------------

REDACTOR/ES

NOMBRE: URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SLU (URBYPLAN) Arquitecta: GLORIA HERNÁNDEZ BERCIANO COLEGIADA: 2436 del COACYL DIRECCIÓN: Calle Acera de Recoletos 17, 4º Izquierda. 47004, Valladolid CIF: B47448139
--

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL (Definidos por el Planeamiento General)

SUPERFICIE TOTAL (m ²):	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m ²):
CATEGORÍA DE SUELO: SU-C	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m ² /m ²):
USO GLOBAL: ELP	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%):
EN USO RESIDENCIAL:	
DENSIDAD (viv/ Ha):	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%):

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /m ²):		
SISTEMAS GENERALES:		SISTEMAS LOCALES
VÍAS PÚBLICAS (m ²):		VÍAS PÚBLICAS (m ²):
SERVICIOS URBANOS (m ²):		SERVICIOS URBANOS (m ²):
ESPACIOS LIBRES (m ²):		ESPACIOS LIBRES (m ²): 54 m ²
EQUIPAMIENTOS (m ²):		EQUIPAMIENTOS (m ²):
Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:	VIVIENDAS:	PLAZOS PARA DEBERES URBANÍSTICOS:
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	LIBRES:	URBANIZACIÓN:
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	PROTEGIDAS	CESIÓN:
EQUIPAMIENTOS (m ²):	TOTALES:	EDIFICACIÓN:

OBSERVACIONES

--

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACIÓN: 47085NED_CALLE CUENCA 4

TIPO DE PLANEAMIENTO: ED

TRAMITACIÓN: N

FECHA DE METADATOS:

Junio de 2021

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE CUENCA N°4	
PROVINCIA: VALLADOLID	MUNICIPIO: MEDINA DEL CAMPO
CÓDIGO INE: 47085	HABITANTES (Según último padrón): 20.679

CARTOGRAFÍA:

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCIÓN:
CARTOGRAFÍA:

PROMOTORES

AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO

REDACTOR/ES

NOMBRE: URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SLU (URBYPLAN) Arquitecta: GLORIA HERNÁNDEZ BERCIANO COLEGIADA: 2436 del COACYLE DIRECCIÓN: Calle Acera de Recoletos 17, 4º Izquierda. 47004, Valladolid CIF: B47448139

PALABRAS CLAVE

URBANISMO MEDINA DEL CAMPO ESTUDIO DE DETALLE CALLE CUENCA 4	DISTRIBUCIÓN VERSIÓN 1 FORMATOS: Doc, Pdf.
---	--

IDENTIFICACIÓN

Estudio de Detalle que modifica los parámetros de la parcela sita en el nº 4 de la Calle Cuenca, en Medina del Campo (Valladolid), acomodando las condiciones de los artículos 344 y 346 del PGOU y 129 y 131 del PECH; para el reconocimiento de la edificación construida con uso de bar/cafetería/restaurante ubicada en un espacio calificado como ELP.	CALIDAD
---	---------

OTROS

--

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo.: Javier Alonso Gil

INDICE DEL DOCUMENTO

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA.....	1
1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	1
2. SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO	2
<i>El Plan General de Ordenación Urbana</i>	<i>2</i>
<i>El Plan Especial de Protección del Casco Histórico.....</i>	<i>5</i>
<i>Reportaje fotográfico.....</i>	<i>8</i>
DN-MV MEMORIA VINCULANTE.....	9
TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	9
<i>El interés público de la modificación.....</i>	<i>9</i>
TÍTULO II. OBJETO Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	10
<i>Objeto.....</i>	<i>10</i>
<i>Modificación propuesta y justificación.....</i>	<i>11</i>
TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL.....	22
<i>Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de carácter general: Ordenación vigente y legalidad.....</i>	<i>22</i>
1. El Estudio de Detalle como instrumento urbanístico para la modificación.....	22
2. Justificación de que la modificación no afecta a las condiciones de carácter general vigentes.....	22
TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA	24
<i>La modificación respecto de la Ordenación Detallada establecida.....</i>	<i>24</i>
TÍTULO V. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES.....	25
<i>Justificación de la no afectación a la gestión de los riesgos naturales y tecnológicos.....</i>	<i>25</i>
<i>Trámite ambiental.....</i>	<i>26</i>
<i>Estudio económico e informe de sostenibilidad económica.....</i>	<i>26</i>
<i>Identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales.....</i>	<i>27</i>
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.....	28
DN-RE RESUMEN EJECUTIVO	33
<i>Suspensión de licencias.....</i>	<i>34</i>
ANEXOS	36

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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).



Ilustración 1: Localización del Estudio en Medina del Campo.

El solar se encuentra incluido en el Inventario Municipal por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Medina del Campo de fecha 24 de junio de 2020 (Ver **Documento Anexo I: Acuerdo de Pleno**),

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**).

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso)

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil



Ilustración 2: Parcela del Estudio de Detalle sobre cartografía catastral

2. SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO

El Plan General de Ordenación Urbana

El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) vigente de 2008 clasificó la parcela de referencia como suelo urbano consolidado con la calificación correspondiente a la Ordenanza EL1 - Espacio Libre Público del Plan, de conformidad con el Plano de Ordenación PO-4 (B3) correspondiente a la Modificación Puntual 2ª de fecha febrero de 2011 que se adjunta a continuación.

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil



Ilustración 3: Plano de ordenación vigente. NUM de 2013.

Las condiciones establecidas por el PGOU en la Ordenanza EL 1 Espacio Libre Público son las siguientes:

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.

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso)

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

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.

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*
- *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.

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.

El Plan Especial de Protección del Casco Histórico

Adicionalmente es preciso tener en cuenta que la parcela se encuentra integrada en el ámbito del **Plan Especial de Protección del Casco Histórico** de Medina del Campo (en adelante, PECH), que, según su art. 1.3 “se ha realizado de forma conjunta y coherente a la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo”, sustituyendo al PECH de 1998.

El Capítulo IX del Título IV define las condiciones en el casco histórico de la 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

ESTUDIO DE DETALLE Calle Cuenca 4 de Medina del Campo DI-MI MEMORIA INFORMATIVA (DOCUMENTO INFORMATIVO)

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.

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.

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.

ESTUDIO DE DETALLE Calle Cuenca 4 de Medina del Campo
DI-MI MEMORIA INFORMATIVA (DOCUMENTO INFORMATIVO)

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO

DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL

Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021, ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo. Javier Alonso Gil

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".

El uso del inmueble tiene cabida en la regulación anterior de los espacios libres públicos ya que se encuadra entre los usos comerciales de conformidad con el art. 43 PGOU que señala:

"1- Se consideran establecimientos comerciales los locales donde se ejerzan regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de servicios de tal naturaleza al público

2- El uso comercial tiene por finalidad el suministro de mercancías, la venta de comidas y bebidas, y la prestación de servicios a particulares. Estas actividades son las reguladas y que se corresponden con: los epígrafe 52 (Comercio al por menor), los epígrafes 553 y 554 (restaurantes y establecimientos de bebidas) y 74 (Otras actividades personales); todos ellos según clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplieran funciones similares".

Sin embargo, al restringirse en ambos casos, este tipo de usos en espacio libre a la condición de que sean desmontables, éste inmueble tradicional no podría cumplir la normativa del plan, generando una situación anómala e injustificada en el suelo urbano. Parece claro que la intención del PGOU y del PECH es evitar nuevas construcciones permanentes, y así se mantendrá tras esta modificación, sin embargo, es preciso, al mismo tiempo, reconocer la existencia de esta construcción tradicional

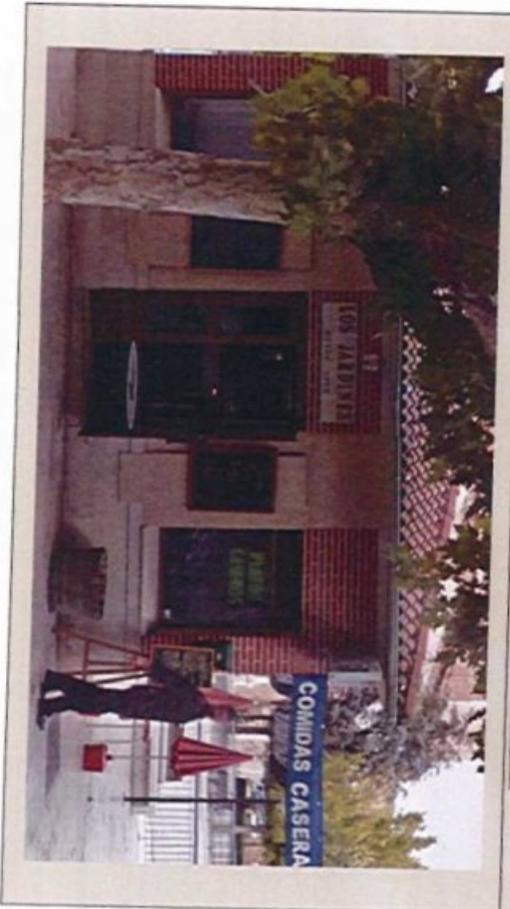
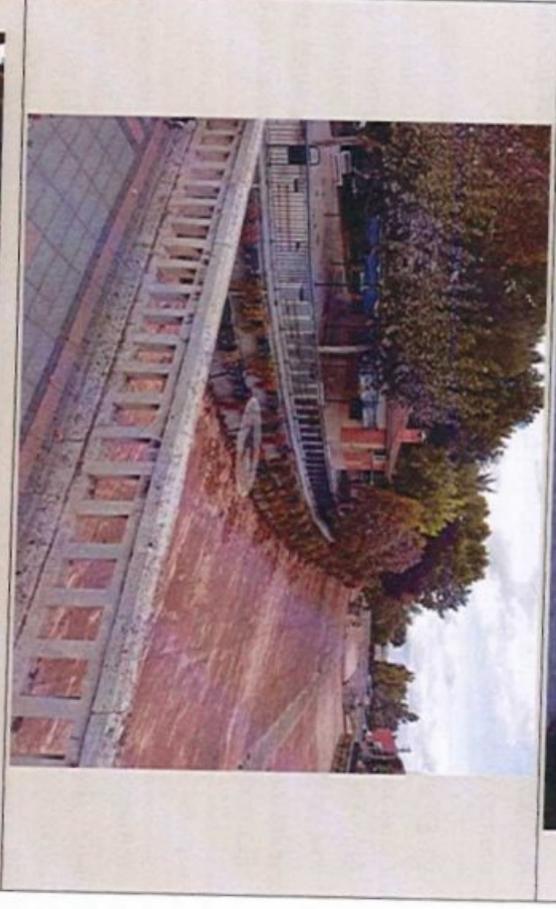
Reportaje fotográfico

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil





Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

MEMORIA VINCULANTE

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*



Fdo.: Javier Alonso Gil

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/café/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 Nº 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 Nº 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/café/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 EI-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 color rojo el texto modificado:

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

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

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Javier Alonso Gil

AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO

(DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

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 1ª. 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.

Sección 2ª. 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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MEDINA DEL CAMPO
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

- 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.

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.

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil



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 grafadas 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 Nº 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

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Javier Alonso Gill

- 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 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:

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil



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 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.

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.





PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO
DE MEDINA DEL CAMPO
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACION NORMATIVA)

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.

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Javier Alonso Gil

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

“Artículo 128. Descripción y Ámbito de Aplicación

- La ordenanza EL1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código “EL1” en los Planos de Ordenación.
- 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 Nº 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.



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.
- 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”.

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo. Javier Alonso Gil

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.*

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso
Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo.: Javier Alonso Gil

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.

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

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 incluíran 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.**

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso)



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

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.

Esta modificación está relacionada con las definidas legalmente como actuaciones de dotación por lo cual, y a pesar de su carácter menor, se incluye este apartado específico sobre su evaluación económica. Recordemos que se 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 nº 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.

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

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 Nº 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



- 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 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.



CAPITULO 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 Nº 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.



Fdo.: Javier Alonso Gil

(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.
 - 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".

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.

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

ESTUDIO DE DETALLE Calle Cuenca 4 de Medina del Campo
DI-MI DN-MV DN-NU DN-RE

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso



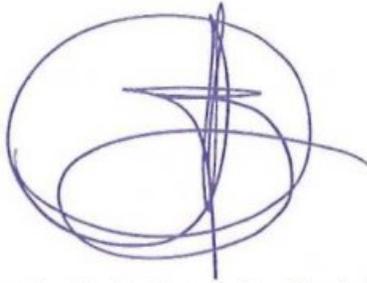
Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

Valladolid, agosto de 2021

LOS REDACTORES,

URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SLU
urbuplan SLU



Fdo. Gloria Hernández Berciano

10071356R GLORIA
HERNANDEZ (R:
B47448139)

Firmado digitalmente por
10071356R GLORIA
HERNANDEZ (R: B47448139)
Fecha: 2021.08.26 20:07:18
+02'00'

ESTUDIO DE DETALLE Calle Cuenca 4 de Medina del Campo
ANEXOS

Excmo. Ayuntamiento de MEDINA DEL CAMPO
DILIGENCIA DE APROBACIÓN INICIAL
Hago constar que el órgano municipal competente, el 22/09/2021,
ha aprobado inicialmente el presente documento (anverso y reverso, en su caso).



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

ANEXOS

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

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 nº 4, de Medina del Campo, con referencia catastral 952204ul3795s0001xa.

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

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.

Documento III.- Ficha catastral de la parcela.



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil



Ayuntamiento de
Medina del Campo

EL/ LA SECRETARIO/A DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO
(VALLADOLID)

CERTIFICA:

Que en el pleno del Ayuntamiento celebrado el **veinticuatro de junio de 2020**,

Documento: Acta borrador Nº **06/2020**

Órgano municipal: Pleno del Ayuntamiento.

Carácter de la sesión: Ordinaria.

Forma de celebración: Presencial.

Fecha de sesión: **24 de junio de 2020.**

Especificaciones: Documento pendiente de aprobación, por tanto, con la salvedad y reserva a que se refiere el artículo 99.2 del Reglamento Orgánico Municipal.

Entre otros acuerdos, se aprobó el siguiente punto:

6. Aprobar la inclusión en el inventario municipal de bienes del "bar los jardines", ubicado en la c/ cuenca nº 4, de medina del campo, con referencia catastral 9952204ul3795s0001xa e iniciar los trámites para la realización del estudio de detalle, otorgamiento de licencia ambiental y cambio de titularidad en el catastro (expdte. 2020/327F).

Votación: La Presidencia, somete el asunto a votación ordinaria con los siguientes resultados:

Miembros del Pleno presentes que participan en la votación: Los 21 de que legalmente se compone.

Resultados de la votación:

Votos a favor: Por unanimidad.

Votos en contra: Ninguno.

Abstenciones: Ninguna.

En relación con este asunto, a través de la votación reflejada, el Pleno, adopta el siguiente:

ACUERDO:

Antecedentes:

- 1 Providencia de Alcaldía de 31 de enero de 2020.
- 2 Informe técnico de la Jefa del Servicio de Urbanismo de 21 de mayo de 2020.
- 3 Informe Jurídico del Técnico de Administración General de Urbanismo de 9 de junio de 2020.
- 4 Informe jurídico de Secretaría de 10 de junio de 2020.

A la vista de los antecedentes descritos y en interpretación de la legislación aplicable que viene determinada básicamente por:

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo.: Javier Alonso Gil



Ayuntamiento de
Medina del Campo

- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL),
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL),
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP),
- Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León (LPCYL),
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LAPAP),
- Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (CC),
- para que sirvan de motivación a la resolución que se adopta se efectúan las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. (Naturaleza jurídica del bien) De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 79 y ss. LRBRL, 74 y ss. TRRL, 4 y ss. LPAP, 2 y ss. RBEL y 338 y ss. CC los bienes de los Ayuntamientos pueden ser patrimoniales o demaniales (de dominio público), existiendo dentro de los demaniales una categoría exclusivamente de las entidades locales, los bienes comunales.

Son bienes de dominio público aquellos que se destinan a un uso o servicio público.

El artículo 3 RBEL determina que son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local.

El artículo 4 RBEL establece son bienes de servicio público local los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades locales, tales como Casas Consistoriales, Palacios Provinciales y, en general, edificios que sean de las mismas, mataderos, mercados, lonjas, hospitales, hospicios, museos, montes catalogados, escuelas, cementerios, elementos de transporte, piscinas y campos de deporte, y, en general, cualesquiera otros bienes directamente destinados a la prestación de servicios públicos o administrativos.

El artículo 6 RBEL define los bienes patrimoniales en sentido negativo. Así, son bienes patrimoniales los que no sean demaniales, esto es, son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de la Entidad Local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario de la Entidad.

Por tanto, estaremos ante un bien patrimonial.

SEGUNDA. (Inventario Municipal) Conforme al artículo 17.1 RBEL las Corporaciones locales están obligadas a formar inventario de todos sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición.

De acuerdo con el artículo 18 RBEL habrá un epígrafe en el Inventario. En el inventario se reseñarán, por separado, según su naturaleza, agrupándolos a tenor de los siguientes epígrafes:

- 1.º Inmuebles.
- 2.º Derechos reales.

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo.: Javier Alonso Gil



Ayuntamiento de
Medina del Campo

- 3.º Muebles de carácter histórico, artístico o de considerable valor económico.
- 4.º Valores mobiliarios, créditos y derechos, de carácter personal de la Corporación.
- 5.º Vehículos.
- 6.º Semovientes.
- 7.º Muebles no comprendidos en los anteriores enunciados.
- 8.º Bienes y derechos revertibles.

En este supuesto, el Bar "Los Jardines" se incardinaría en el apartado 1º: Inmuebles.
Conforme al artículo 20 RBEL el inventario de los inmuebles comprenderá los siguientes datos:

- a) Nombre con que fuere conocida la finca, si tuviere alguno especial.
- b) Naturaleza del inmueble.
- c) Situación, con indicación concreta del lugar en que radicare la finca, vía pública a que diere frente y números que en ella le correspondiera, en las urbanas, y el paraje, con expresión del polígono y parcela catastral, si fuere posible, en las rústicas.
- d) Linderos.
- e) Superficie.
- f) En los edificios, características, noticia sobre su construcción y Estado de conservación.
- g) Tratándose de vías públicas, en el inventario deberán constar los datos necesarios para su individualización, con especial referencia a sus límites, longitud y anchura.
- h) Clase de aprovechamiento en las fincas rústicas.
- i) Naturaleza de dominio público o patrimonial, con expresión de si se trata de bienes de uso o de servicio público, patrimoniales o comunales.
- j) Título en virtud del cual se atribuyere a la entidad.
- k) Signatura de inscripción en el Registro de la propiedad, en caso de que fuere inscribible.
- l) Destino y acuerdo que lo hubiere dispuesto.
- m) Derechos reales constituidos a su favor.
- n) Derechos reales que gravaren la finca.
- ñ) Derechos personales constituidos en relación con la misma.
- o) Fecha de adquisición.
- p) Costo de la adquisición, si hubiere sido a título oneroso, y de las inversiones efectuadas y mejoras.
- q) Valor que correspondería en venta al inmueble, y
- r) Frutos y rentas que produjere.

El artículo 32.1 RBEL establece que los inventarios serán autorizados por el Secretario de la Corporación con el visto bueno del Presidente y una copia del mismo y de sus rectificaciones se remitirá a la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma.

El artículo 33.1 RBEL determina que la rectificación del inventario se verificará anualmente, y en ella se reflejarán las vicisitudes de toda índole de los bienes y derechos durante esa etapa.

TERCERA. (Licencia de actividad) Conforme al Informe Jurídico T.A.G. de Urbanismo:
Si no existiera licencia de actividad o, existiendo, en la misma figurara como titular el anterior concesionario, se necesitaría llevar a cabo, previamente, las siguientes actuaciones para poder licitar el inmueble:



Ayuntamiento de
Medina del Campo



Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Javier Alonso Gil

- a. *En primer lugar, tramitar una modificación del PGOU relativa a la calificación urbanística de la parcela en cuestión (en el sentido explicado en el cuerpo de este informe), a través de un Estudio de Detalle.*
- b. *En segundo lugar, dotar a la actividad a ejercer de una licencia ambiental y de una comunicación de inicio. En este caso, sería conveniente que el promotor de la licencia ambiental fuera el Ayuntamiento, y no el concesionario resultante.*

CUARTA. (Órgano competente) Conforme al artículo 34 RBEL corresponde al Pleno de la Corporación local acordar la aprobación del inventario ya formado, su rectificación y comprobación.

Vistas las anteriores consideraciones jurídicas extraídas del informe de Secretaría,

PARTE RESOLUTIVA:

PRIMERO.- INCLUIR en el Inventario Municipal el inmueble "Bar Los Jardines" ubicado en la C/ Cuenca nº 4, de Medina del Campo, con referencia catastral 9952204UL3795S0001XA.

SEGUNDO.- ORDENAR EL INICIO de las siguientes actuaciones con respecto al inmueble "Bar Los Jardines":

- Realizar el correspondiente Estudio de Detalle.
- Tramitar la licencia ambiental.
- Modificar la titularidad en Catastro.

TERCERO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a los servicios de Intervención, Urbanismo, Gestión Tributaria y Medio Ambiente a fin de que se proceda a los efectos oportunos.

Medina del Campo, a 30 de septiembre de 2021.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Javier Alonso Gil



Ayuntamiento de
Medina del Campo



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA DEL CAMPO

DON ALEJANDRO MARTIN GUZMAN, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (VALLADOLID)

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión
ordinaria celebrada el día 1 de octubre de 1993, adoptó el
siguiente acuerdo:

PUNTO SEPTIMO
REGULARIZACION DE SITUACION DE CHURRERIA.

Se da cuenta de la solicitud presentada por D. Julián
Martín de la Puente, para regularizar la situación del local
destinado a churrería, en el Parque de Versalles.

La Corporación Municipal, vistos los informes
correspondientes y el dictamen favorable de la Comisión
Informativa de Economía y Hacienda, acuerda, por unanimidad de
los dieciséis miembros presentes, siendo diecisiete la
totalidad que la componen:

1º. Se le otorga un plazo de ejercicio de la concesión
de veinticinco años, a contar desde el recibo de la
notificación del acuerdo a D. Julián Martín de la Puente, con
carácter personal e intransferible.

2º. El concesionario se compromete a presentar
Proyecto para la adecuación del local destinado a churrería.
Asimismo deberá satisfacer el canon previsto en la Ordenanza
Fiscal en vigor.

3º. Finalizado el plazo, lo edificado revertirá al
Patrimonio Municipal, libre de cargas y gravámenes, sin que
puedan exigirse indemnización alguna por tal circunstancia.

4º. Inscribese el presente acuerdo a los efectos
oportunos en el Inventario de Bienes de la Corporación.

Y para que conste en el expediente de su razón, a
tenor de lo establecido en el artº 177.3 del R.D. 2568/86, de
28 de noviembre, expido la presente, en Medina del Campo, a
uno de octubre de mil novecientos noventa y tres.

Vº Bº
EL ALCALDE,

