

AYUNTAMIENTO DE LA LASTRILLA

Asunto: Estudio de Detalle. Ordenanza Polígono 6, Dotacional.
Situación: Término municipal de La Lastrilla.
Fecha Reg. Ent.: 20/03/2018
Solicitante: D^a. M^a Ángeles Izquierdo Cámara, DNI: 13039334-J
Promotor: Religiosas Concepcionistas Misioneras de la Enseñanza. CIF: No figura
D. Notificación: Plaza del conde Cheste 4. 40.001. Segovia.

OBRA MAYOR OBRA MENOR OTRAS: Estudio de detalle

1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE REFERIDO AL POLIGONO 6 DOTACIONAL DE LAS NNSS DE LA LASTRILLA
REDACTOR: D. MIGUEL DE ANDRÉS HERNANDO, arquitecto
CLASIFICACIÓN PARCELA (NUM): SUELO URBANO CONSOLIDADO.
CALIFICACIÓN PARCELA (NUM): POLIGONO 6, DOTACIONAL.

2. ANTECEDENTES:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia el 22 de noviembre de 1999 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia el lunes 7 de febrero de 2000.

Modificación nº1 de las NNSS de La Lastrilla, relativa a la Travesía Camino Viejo, aprobada el 23/05/2002 y publicada el 29/05/2002.

Modificación nº1bis, relativa a modificaciones puntuales varias, aprobada el 25/7/2002 y publicada el 29/08/2002.

Modificación nº2 de las NNSS de La Lastrilla, relativa al polígono 9 – UE9, aprobada el 31/03/2003 y publicada el 19/05/2003.

Modificación nº3 de las NNSS de La Lastrilla, relativa a la supresión de conexión entre los sectores 14 y 17, aprobada el 27/01/2004 y publicada el 05/04/2004.

Modificación nº4 de las NNSS de La Lastrilla, relativa a los usos agropecuarios, aprobada el 14/04/2004 y publicada el 13/05/2004.

Modificación nº5 de las NNSS de La Lastrilla, relativa al establecimiento de ordenación detallada del Sector 11, aprobada el 23/07/2004 y publicada el 15/09/2004.

Modificación nº6 de las NNSS de La Lastrilla, relativa a la parcela en CL-601 c/v Camino de San Cristóbal, aprobada el 04/04/2006 y publicada el 22/05/2006.

Modificación nº7 de las NNSS de La Lastrilla, relativa a la parcela mínima para la implantación de usos agropecuarios, aprobada el 08/11/2007 y publicada el 17/12/2007.

Modificación nº8 de las NNSS de La Lastrilla, relativa a los retranqueos en equipamiento público del Sector 12, aprobada el 21/12/2007 y publicada el 18/02/2008.

Modificación nº9 de las NNSS de La Lastrilla, relativa a la delimitación y ordenación detallada del Sector 20.

Modificación nº10 de NNSS de La Lastrilla, relativa a reclasificación de suelo en Paseo de Cabanillas c/v C/ Emilia Azpiroz y modificación de aspectos menores de ordenanzas, aprobada el 15/06/2017 y publicada en el BOCYL el 12/07/2017.

3. ANÁLISIS TÉCNICO:

El Estudio de Detalle supone la modificación del parámetro de altura máxima establecido en el Art. 168 de las NNSS para la ordenanza del Polígono 6 Dotacional.

La modificación consiste en eliminar la altura numérica determinada (10,00 m), no estableciéndose cota alguna concreta, determinándose la altura máxima únicamente en función de las necesidades justificadas de la edificación, y con un máximo de 3 plantas sobre rasante.

La modificación se justifica en la insuficiencia de la cota establecida para la implantación de algunos usos dotacionales.

3.1. Estudios de detalle. (Arts. 131 a 136 RUCyL).

Se procede a la comprobación pormenorizada de documentación aportada. Conforme a los Arts. 131 al 136 del RUCyL, el Estudio de Detalle debe cumplir al menos:

Art.	DETERMINACIONES	PRESENTADO	ANÁLISIS	CUMPLE
131	Suelo urbano consolidado: Completar o modificar la ordenación detallada.	Modifica ordenación detallada	Modifica altura máxima de una ordenanza. Conforme al Art. 127.b) la altura máxima es un parámetro de ordenación detallada.	SI
	Suelo urbano no consolidado: Completar, modificar o establecer la ordenación detallada.	No procede	-	
132	Debe existir planeamiento general.	Punto 1.3.2.	Existe: NNSS de La Lastrilla	SI
	No pueden modificar ordenación general	Modifica ordenación detallada	Modifica ordenación detallada.	
	Si modifica ordenación detallada, debe identificarse claramente, justificarse y prever reservas conforme al Art. 172 RUCyL.	Punto 1.3.4. y 3.2.	Se identifica claramente. No procede incremento de reservas conforme al Art. 172. Interés público vinculado al uso.	
133	Ordenación detallada conforme al Art. 127 RUCyL (NNSS).	Modifica altura máxima	Conforme al Art. 127.b) la altura máxima es un parámetro de ordenación detallada.	SI
136. Doc.	Memoria vinculante: objetivos y propuestas	Punto 2.	Se aporta	SI
	Resumen ejecutivo: ámbitos, plano y suspensión de licencias	Punto 2.10.	Ámbito, plano y suspensión de licencias.	
	Justificación coherencia con ordenación general	Punto 2.6.	No afecta	
	Relación y justificación de modificaciones	Punto 3.	Se aporta	

El documento **se ajusta formalmente a lo determinado en el RUCyL.**

3.2. Análisis técnico de la justificación de la modificación.

La justificación de la modificación se fundamenta en la insuficiencia de la altura determinada en las NNSS en dos casos:

- Edificios destinados a equipamiento con necesidades de altura libre entre forjados superiores a los de vivienda o usuales en la fecha de aprobación de las NNSS. (x. ejemplo, un hospital).
- Edificios con requerimientos funcionales de mayor altura. (x. ejemplo, uso deportivo)

En cuanto al primer caso, la altura puede resultar condicionante para edificios de 3 plantas sobre rasante, ya que tendrían su altura entre plantas limitada a unos 3,30-3,50 metros, lo cual limitaría su altura libre entre forjados a unos 3,00 m, que sí puede considerarse insuficiente para ciertos usos. No así en el caso de edificios de 2 plantas, ya que quedarían con 5 metros de altura entre plantas, con unos 4,50 m entre forjados, suficiente para casi cualquier uso dotacional previsible. Por tanto, si bien la altura vigente puede ser insuficiente para edificios de 3 plantas, no es así para edificios de 2 plantas. En el término municipal, existen polígonos con alturas máximas de 2 o 3 plantas, con alturas que varían entre 6,00 y 10,00 m.

Sí se hace constar en cualquier caso que las NNSS determinan una edificabilidad máxima de 1,25 m²/m², por lo que el incremento de altura no supone un mayor aprovechamiento urbanístico, y que esta edificabilidad es alcanzable con 2 plantas ya que se establece una ocupación del 70% (2 x 0,70 = 1,40 > 1,25 m²/m²).

En el segundo caso, sí es cierto que la altura máxima de 10 metros es insuficiente para algunos usos muy concretos, en función de sus especiales necesidades o requerimientos normativos: un depósito de agua, torres diversas (iglesia o parque de bomberos), telecomunicaciones o algunas instalaciones deportivas (frontón cubierto o pabellón para voleibol).

La valoración de si supone justificación suficiente la necesidad de que los edificios destinados a equipamiento tengan 3 plantas sobre rasante y no 2 no responde a criterios técnicos, por lo que se deja a criterio de la corporación municipal.

4. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Por lo expuesto, el técnico que suscribe estima la solicitud correcta desde el punto de vista urbanístico, por lo que informa FAVORABLEMENTE y propone se proceda conforme al Art. 153 del RUCyL solicitando informe a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma y se resuelva sobre su aprobación inicial conforme al Art. 154 RUCyL en su caso, considerando lo expresado en el párrafo último del punto 3.2.

Se emite el presente informe con carácter no vinculante, a instancia del requerimiento del Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Lastrilla, a 22 de marzo de 2018.