



**Normas Subsidiarias Municipales
LA LASTRILLA**

MODIFICACIÓN DE NORMAS Nº10
Aprobación definitiva - Marzo 2017



**Ayuntamiento de
La Lastrilla**

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA LASTRILLA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS nº10.

INDICE

1. PROMOTOR.

2. ANTECEDENTES.

2.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

2.2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

4. MEMORIA VINCULANTE.

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
INTERÉS PÚBLICO.

4.2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES
QUE SE MODIFICAN. ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.

4.3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL
MODELO TERRITORIAL.

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

6. DOCUMENTACIÓN ANEXA.

1. PROMOTOR.

La presente modificación es promovida por el Excmo. Ayuntamiento de La Lastrilla, con domicilio en la Calle El Sol nº15 de La Lastrilla, Segovia.

En el Art. 50.1 de la LUCyL se especifica que *“El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones Públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras”*

2. ANTECEDENTES.

2.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

De ámbito estatal o autonómico.

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la LEY DE SUELO.
- LEY 5/1999, de 8 de abril de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.
- LEY 10/2002, de 10 de julio, de MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- 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.

De ámbito supramunicipal.

- Decreto 74 /2005 de 20 de octubre, por el que se aprueban las DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE AMBITO SUBREGIONAL DE SEGOVIA Y ENTORNO.

De ámbito municipal.

- 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.
- Estudio de Detalle UE-9, aprobado definitivamente el 18 de octubre de 2004.

2.2. OTROS ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

- **Acta de donación de terrenos en El Sotillo, otorgada por D^a Emilia Azpiroz Azpiroz al Ayuntamiento de La Lastrilla, de fecha 09/10/1982, otorgada ante el notario Gonzalo Franco Vázquez (nº protocolo 2329).**
- **Suspensión de las NUM de planeamiento de La Lastrilla, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 5 de mayo de 2011, según sentencia del TSJ de Burgos de fecha 1 de abril de 2015, publicada en el BOCYL el 20/04/2015. (documento anexo nº1)**
- **Informe de fecha 21 de enero de 2016 del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo en respuesta a consulta planteada por el Ayuntamiento de La Lastrilla, Segovia, sobre interpretación y aplicación del art 173 del RUCyL, suscrito por D. Francisco de Pablos Álvarez, Jefe de servicio de Urbanismo y D. Ángel Marinero Peral, Director general de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. (documento anexo nº2).**

2.2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El término municipal de La Lastrilla cuenta con instrumento de planeamiento general, cuya versión vigente son las Normas Subsidiarias Municipales de La Lastrilla, de 22 de noviembre de 1999, después de la derogación por sentencia judicial de las Normas Urbanísticas Municipales de La Lastrilla, de 5 de mayo de 2011.

Desde la aprobación de las mencionadas Normas hasta la fecha se ha revelado una serie de situaciones normativas que obligan y/o recomiendan a modificar el planeamiento, eso sí, en aspectos puntuales, y por causas que pueden ser clasificadas en cuatro tipos, que se exponen de modo genérico a continuación y se desarrollan más adelante:

A. Aprobación de normativa supramunicipal.

B. Resolución de borde urbano y necesidad de terreno de uso dotacional.

C. Inoperatividad de la normativa vigente.

A. Aprobación de normativa supramunicipal.

La aprobación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento que la desarrolla y de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y su Entorno (DOTSE) han establecido clasificaciones del suelo rústico que no se corresponden con lo representado en la planimetría de las NNSS, aun siendo de aplicación, concretamente:

Las NNSS vigentes se redactaron antes de la entrada en vigor de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, por lo que no están adaptadas a la misma y reflejan una denominación normativa del suelo rústico que no se ajusta a lo determinado en la citada Ley 5/1999.

En aplicación de la Disposición Transitoria Tercera d) del RUCyL, los terrenos clasificados en las NNSS como *Suelo urbanizable no delimitado* y *Suelo no urbanizable común* tienen la consideración a todos los efectos de suelo rústico común.

Por otro lado, las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y su Entorno, DOTSE, aprobadas por Decreto 74/2005 de 20 de octubre, establecen en su Disposición Adicional Segunda la clasificación de suelo rústico con protección natural de los terrenos incluidos en el Área de Singular Valor Ecológico ASVE 17 *Riberas, sotos y prados asociados a los ríos Eresma y Milanillos y Paisaje Valioso PV 04 Piedemonte del Ciguiñuela - Eresma*.

Este ámbito vigente de protección determinado por las DOTSE no es coincidente con el representado en las NNSS, sino de mayor amplitud superficial.

Si bien la clasificación y protección determinadas por el RUCyL y las DOTSE tienen plena vigencia, el presente documento tiene por objeto su mera representación efectiva para evitar posibles confusiones o inobservancias.

Algo más extensa es la protección derivada de la línea de máxima avenida fluvial del Río Ciguiñuela, la cual ya se incorporaba a las NUM de 2011 en base a información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero.

El presente documento recoge igualmente dicho límite de protección, clasificando los terrenos afectados como suelo rústico de protección natural.

B. Resolución de bordes urbanos y necesidad de terreno de uso dotacional.

El desarrollo en los últimos años del sector dotacional UE9; el inadecuado remate de la trama urbana y urbanización en el extremo de las calles República Argentina y Paseo de Cabanillas y la clasificación del suelo rústico protegido citada en el punto anterior dan lugar a una bolsa de suelo rústico residual de carácter periférico y “protourbanizado” que constituye un borde urbano inadecuado y resoluble mediante una operación de “cosido” de la trama urbana.



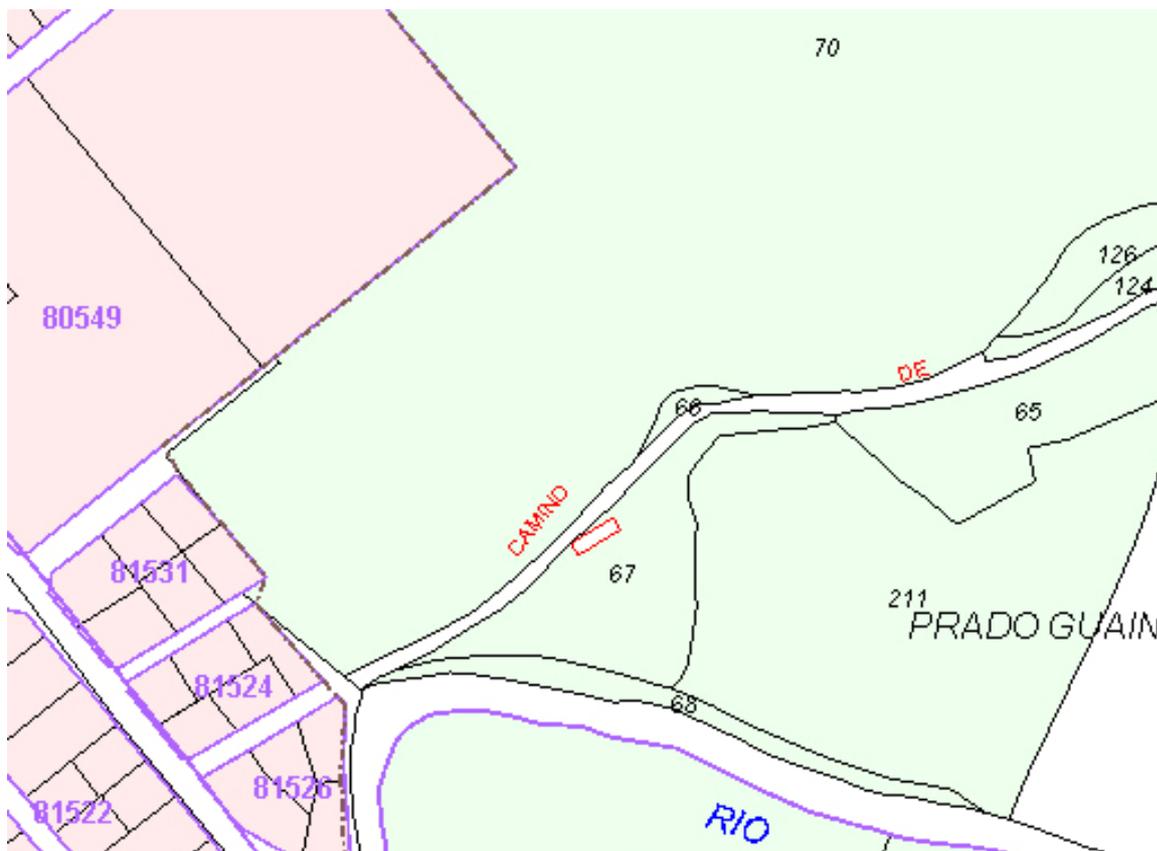
Se representa en amarillo el terreno objeto de descripción, el cual colinda con suelo urbano consolidado en dos de sus lados, norte y oeste; con suelo rústico protegido al sur (ASVE 17) y con suelo rústico común parcialmente protegido por las DOTSE al este (Área de protección de vistas de la ciudad de Segovia). Hasta tres calles totalmente urbanizadas terminan (sin salida) contra el propio terreno.

Dicha zona puede ser susceptible de reclasificación urbanística en aplicación de los criterios de clasificación del suelo determinados por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y de modo sobrevenido en consecuencia de los desarrollos contiguos y del establecimiento de criterios de clasificación del suelo no vigentes en la redacción del planeamiento.

A la existencia de este terreno residual y semiurbanizado se une la necesidad y oportunidad de disponer de un terreno de uso dotacional para la implantación de un equipamiento docente de rango supramunicipal, siendo dichos terrenos adecuados o idóneos para dicho fin en cuanto a dimensiones y localización.

Cabe señalar que el núcleo urbano de El Sotillo tiene una población de derecho de 1.670 habitantes, con una media de edad relativamente joven, y no dispone de equipamiento de dichas características. (La población de hecho es aún mayor, dada la cercanía geográfica a Segovia y el derecho precisamente, entre otros, de elección de centro escolar).

Los terrenos señalados tienen una extensión superficial aproximada de 20.000 m², y constituyen una única parcela registral, si bien la oficina virtual del catastro no refleja adecuadamente la realidad de la estructura de la propiedad ni su clasificación urbanística.



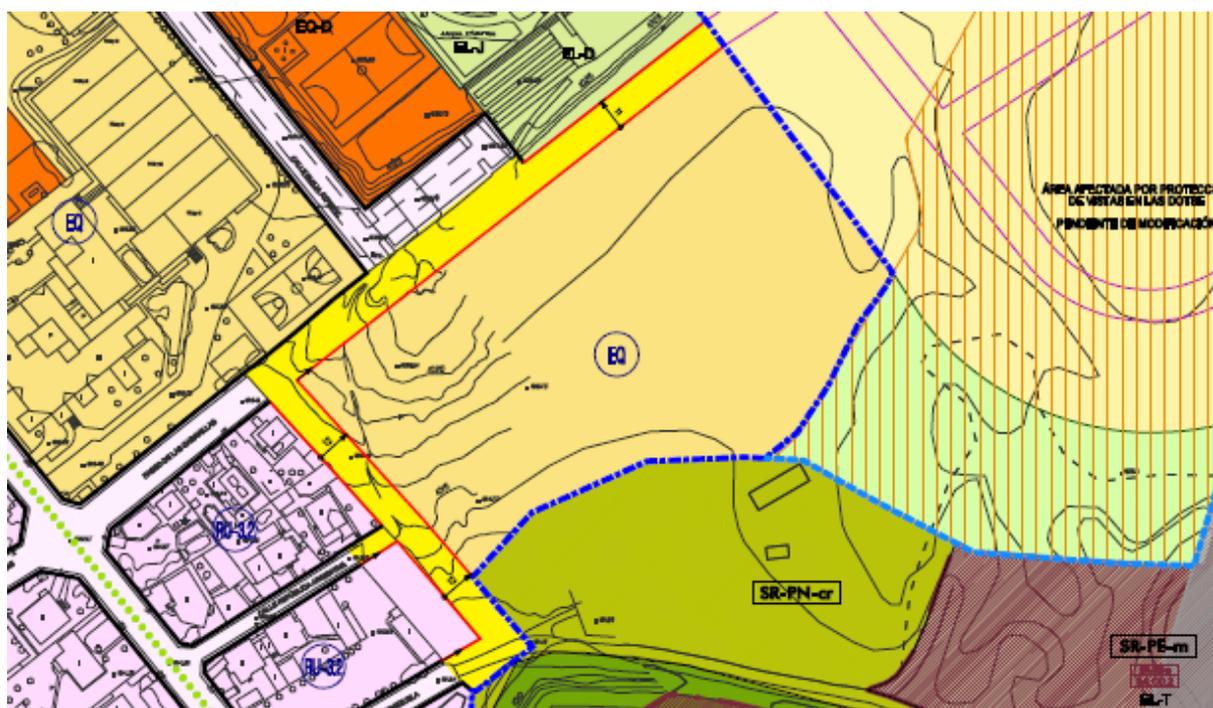
La oficina virtual del catastro no refleja la parcelación registral, siendo los terrenos objeto de descripción parte de la finca catastral nº70.

Dicho terreno ha sido adquirido por la congregación religiosa de Monjas Concepcionistas, las cuales tienen un colegio público concertado en la ciudad de Segovia, dentro del recinto amurallado, el cual resulta obsoleto e inadecuado en cuanto al estado de conservación de la propia edificación, a sus instalaciones educativas y otros aspectos (accesibilidad, funcionalidad, aparcamiento, espacio libre de patios, etc...), por lo que se prevé su cierre y traslado.

El Ayuntamiento de La Lastrilla se muestra partidario políticamente de la implantación de dicho equipamiento docente de titularidad privada y su uso público en su término municipal.

La presente modificación propone reclasificar dichos terrenos con el fin de dar respuesta a los diversos aspectos planteados.

Dicha reclasificación ya se planteaba en las NUM de La Lastrilla, aprobadas definitivamente en 2011, si bien hoy derogadas por aspectos no vinculados a la presente modificación. En dicho planeamiento se clasificaba el terreno como suelo urbano consolidado destinado a equipamiento, y vinculado a una actuación aislada de urbanización en sus frentes norte y oeste.



NUM 2011, hoy derogadas. El suelo rústico protegido al sur responde a la delimitación de la línea de avenidas del Río Ciguñuela, de mayor amplitud que el ASVE determinada por las DOTSE (verde más oscuro). El terreno grafiado con rayado vertical, al este, es el ámbito de protección de vistas de la ciudad de Segovia.

El presente documento pretende recuperar la clasificación de dicho planeamiento general, con algún pequeño ajuste en la delimitación del ámbito, reduciéndolo en superficie, y motivado por la topografía real del terreno y la estructura de la propiedad.

La categorización del suelo como consolidado o no consolidado responde a la interpretación de criterios que se analizan en el correspondiente apartado justificativo que se expresa más adelante.

C. Inoperatividad de la normativa.

El largo periodo de vigencia de las NNSS (16 años) ha revelado una serie de aspectos normativos que resultan indefinidos, incompletos, inoperativos, obsoletos o contrarios a la realidad social del momento, y que se han puesto de manifiesto en la aplicación diaria de las ordenanzas en la gestión urbanística e intervención en el uso del suelo.

Esto se ha visto agravado con la sucesión de diversos pleitos de tipo contencioso administrativo o civil derivados de la interpretación o ausencia de normativa urbanística lo suficientemente clara.

Dado que el presente aspecto afecta a varios conceptos y artículos, éste se expone de manera pormenorizada e individual.

C1. Condiciones estéticas.

Las NNSS establecen una serie de condiciones estéticas para la edificación y cerramientos de parcela de inspiración tradicionalista (cubiertas inclinadas de teja árabe, mamposterías, colores terrosos...), posiblemente pretendiendo evitar situaciones constructivas de baja calidad (fábricas sin revestir, fibrocemento, pinturas plásticas...), quizás habituales en su fecha de redacción (años 90).

La realidad es que dichos requerimientos son incompatibles con algunas tipologías constructivas existentes en el municipio (grandes edificios de usos comercial e industrial), además de que la evolución técnica de los materiales constructivos y el propio nivel socioeconómico y gusto estético de la población dan lugar a una demanda de otro tipo de soluciones constructivas e imagen arquitectónica, lo cual hace que las determinaciones vigentes resulten obsoletas. En consecuencia, ya desde hace años se está demandando e implantando edificaciones de estética más contemporánea, tanto de uso comercial como residencial.

A criterio del redactor y del propio Ayuntamiento, dichas condiciones estéticas de corte tradicionalista ya no tienen razón de ser en un municipio de las características de La Lastrilla, de tipologías, usos y ordenación urbanística heterogéneos.

Por otro lado, las citadas condiciones estéticas vigentes no suponen garantía de calidad constructiva ni del entorno.

La presente modificación pretende eliminar parcialmente las determinaciones estéticas de las NNSS, al menos en los desarrollos urbanísticos exteriores al casco antiguo de la población, dejando mayor libertad compositiva al proyectista y/o promotor, si bien manteniendo unas pautas básicas mínimas que garanticen cierta dignidad y calidad de los materiales constructivos.

C2. Cerramientos de parcela.

Las NNSS y diversos planes parciales de desarrollo establecen en las ordenanzas una limitación del cerramiento de parcela en contacto con la vía pública en cuanto a la altura del zócalo opaco (entre 0,80 y 1,00 m.), pudiéndose recrecer únicamente con elementos permeables visualmente (cerrajería, setos...), si bien con ligeras variaciones en función del sector concreto .

En el suelo urbano existe una realidad social que demanda mayor grado de seguridad y privacidad en los edificios residenciales, por lo que gran número de parcelas cuentan con cerramientos opacos en toda su altura (hasta 2,00-2,50 m. aproximadamente), contraviniendo la normativa urbanística, o con otras soluciones mixtas o combinadas de fábrica (mampostería, bloque, revoco) – cerrajería (rejas, chapas, lamas) – vegetal (seto, brezo) – otros (plásticos, rafia, vidrio) de cuestionable resultado estético.

Por otro lado, las NNSS no determinan ningún tipo de condición concreta o características de aquellos cerramientos que lindan no con la vía pública, sino entre parcelas colindantes.

Se han dado casos de enfrentamientos entre vecinos por la construcción de cerramientos entre linderos de dimensiones de gran dimensión en altura, parcialmente amparados por la indefinición normativa.

Con la presente modificación se pretende, por un lado, unificar las condiciones de cerramiento de parcela para todas las ordenanzas en suelo urbano, ampliando la altura permisible de los zócalos opacos hasta la totalidad del cerramiento, y estableciendo una altura máxima para los cerramientos de parcela entre linderos.

Por el contrario, sí se mantiene el criterio actual para cerramientos en suelo rústico.

C3. Edificaciones auxiliares a la vivienda. Cubiertas de piscinas.

Las NNSS contemplan en su Art. 134 de modo genérico la posibilidad de construir edificaciones auxiliares de la vivienda (leñeras, bodegas, merenderos, cocheras...), estableciendo unas limitaciones de volumen a las mismas, ocupación y altura, y estando éstas exentas del cumplimiento de retranqueos.

En los últimos años ha aparecido una nueva tipología o tipo de instalación: la cubierta de piscina, generalmente construida con estructura ligera y cerramiento traslúcido, pero también con multitud de variantes en sus características de material, estructura, altura, dimensiones, movilidad, desmontaje, etc...

Dicho tipo de instalación no se encuentra regulado por las NNSS, habiendo surgido controversia en diversos casos tanto en su consideración (o no) como edificación tanto en su consideración urbanística en función de sus características constructivas concretas.

La presente modificación pretende establecer un criterio para dicho tipo de instalaciones en cuanto a su tramitación de licencia, condiciones y cómputo a efectos urbanísticos.

C4. Movimiento de tierras.

Los Arts. 90 *Las rasantes y perfiles de los viales* y 120 de las NNSS *Movimientos de tierras* establecen una serie de condicionantes genéricos para las diversos tipos de desmontes, rellenos, etc...

Su aplicación genérica sin distinción entre obras de edificación y de urbanización; sin determinar un umbral de consideración; su desacertada redacción en alguna determinación; su aplicación particular en terrenos en pendiente como los que presenta el casco urbano de La Lastrilla y la realidad de la implantación de las edificaciones en el terreno han generado no sólo controversia entre vecinos sino incluso procedimientos judiciales tipo contencioso administrativo.

La presente modificación pretende redefinir los artículos citados de modo que sean más claros en cuanto a su interpretación y más ajustados a la realidad topográfica y social del municipio.

C5. Medición de altura.

El Art. 101.24 de las NNSS, establece la medición de la altura de la edificación en edificación retranqueada a partir de la rasante aparente “*en el acceso principal*” de la edificación. Esto ha dado lugar al absurdo normativo de que un edificio pueda tener una altura u otra a efectos urbanísticos en función de donde se ubique la puerta de acceso, y no en función de su volumen emergente real en base al terreno circundante.

Si bien ha solido prevalecer el sentido común en la interpretación de la normativa por parte de los técnicos proyectistas y fiscalizadores del proyecto; y obviamente un edificio tiene el número de plantas que tiene, se han dado casos de proyectos con interpretaciones tendenciosas en base a dicho artículo.

La presente modificación pretende redefinir el artículo citado de modo que sea más claro y ajustado al sentido común.

C6. Edificabilidad polígonos 5 y 6.

Los Arts. 167 y 168 de las NNSS, referentes al establecimiento de edificabilidad máxima en los polígonos 5 (comercial – industrial) y 6 (dotacional) fijan un coeficiente de edificabilidad medido en volumen (m^3/m^2) y no en superficie construida (m^2/m^2).

Dado que la práctica totalidad de las normativas municipales y autonómicas fijan el aprovechamiento y coeficiente de edificabilidad en m^2/m^2 ; que el volumen es en muchos casos difícil de medir o comprobar *in situ*; y que además el mismo ya se encuentra limitado por los coeficientes de ocupación y altura máxima, se ve procedente establecer un coeficiente de edificabilidad al uso (superficie construida en m^2/m^2).

A tal efecto se establecerá en dichas ordenanzas un coeficiente de edificabilidad superficial que resulte acorde o equivalente al vigente de volumen, tomando como referencia una altura libre coherente con la tipología de las edificaciones permitidas por la normativa.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Conforme a lo expuesto, el presente documento tiene por objeto modificar o completar las determinaciones urbanísticas de las NNSS en los siguientes aspectos:

- **A. Representación gráfica de clasificación del suelo rústico vigente.**
- **B. Resolución de borde urbano y previsión de terrenos para implantación de un equipamiento docente mediante reclasificación de suelo, a desarrollar mediante actuación aislada.**
- **C-1. Eliminación parcial de condiciones estéticas de la edificación.**
- **C-2. Modificación de condiciones de los cerramientos de parcela en suelo urbano.**
- **C-3. Determinación de condiciones urbanísticas para las cubiertas de piscina.**
- **C-4. Modificación y clarificación de normativa relativa a movimientos de tierras.**
- **C-5. Modificación de criterio de medición de altura en edificación aislada.**
- **C-6. Establecimiento de coeficiente de edificabilidad superficial en ordenanzas 5 y 6.**

4. MEMORIA VINCULANTE.

4.1. Justificación de la conveniencia de la modificación. Interés público.

En base a los antecedentes y criterios que ya se han expresado anteriormente, las modificaciones propuestas se han estimado convenientes y de interés público por los motivos siguientes, respondiendo algunas de las modificaciones a varios de ellos:

- **Porque adaptan el documento a la normativa general vigente (A y B).**
- **Porque posibilitan la mejora de la trama urbana (B).**
- **Porque posibilitan la implantación en el municipio de un equipamiento educativo de uso público de escala supramunicipal, lo cual supone un mayor y mejor servicio a los ciudadanos y una revitalización del núcleo de El Sotillo (B).**
- **Porque completan o matizan el documento de planeamiento general en aspectos indeterminados o confusos del mismo, eliminando o acotando omisiones, interpretaciones subjetivas y vacíos legales (C-2 a C-6).**
- **Porque dan mejor respuesta a una demanda o realidad social existente. (C-1, C-2 y C-3).**
- **Porque facilitan la labor de los técnicos involucrados en la actividad urbanística y evitan posibles discrepancias entre ciudadanos. (A, C-1 a C-6).**

Lo cual se justifica específicamente para cada una de ellas:

4.1.1. A. Representación gráfica de clasificación del suelo rústico vigente.

El interés público se fundamenta en la adecuada representación gráfica de la clasificación del suelo vigente en la normativa urbanística, evitando contradicciones entre documentos normativos y evitando confusión en su interpretación por el ciudadano.

4.1.2. B. Resolución de borde urbano y previsión de terrenos para implantación de un equipamiento docente mediante reclasificación de suelo, a desarrollar mediante actuación aislada.

El interés público se fundamenta en tres aspectos principales.

Primero, la traslación normativa de la clasificación del suelo en aplicación de los criterios determinados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, atendiendo a las características del mismo.

Segundo, la resolución y remate de un borde urbano degradado, completando la trama viaria de calles sin salida, costeándose la urbanización a cargo de los propietarios del suelo.

Tercero, la clasificación de un terreno con uso de equipamiento docente de dimensiones suficientes como para albergar un colegio de escala metropolitana.

4.1.3. C-1. Eliminación parcial de condiciones estéticas de la edificación.

El interés público se deriva de la adecuación de la normativa a las necesidades y gustos de la población contemporánea, además de a los nuevos sistemas constructivos y soluciones arquitectónicas.

4.1.4. C-2. Modificación de condiciones de los cerramientos de parcela en suelo urbano.

El interés público se deriva de la adecuación de la normativa urbanística a las necesidades y demanda de la población residente en materia de seguridad y privacidad.

4.1.5. C-3. Determinación de condiciones urbanísticas para las cubiertas de piscina.

El interés público se deriva de la regulación normativa de un tipo de instalación / edificación no contemplada en las NNSS. Con dicha regulación se pretende aclarar dudas interpretativas y evitar indeterminaciones que no han generado sino conflictos entre ciudadanos.

4.1.6. C-4. Modificación y clarificación de normativa relativa a movimientos de tierras.

El interés público se fundamenta en la clarificación normativa de una ordenanza confusa y/o mal redactada, que ha generado incluso procedimiento contencioso administrativos, además de conflictos entre vecinos.

4.1.7. C-5. Modificación de criterio de medición de altura en edificación aislada.

El interés público se fundamenta en la clarificación normativa de una ordenanza confusa y/o mal redactada, que ha generado discrepancias de interpretación entre administración pública y administrados.

4.1.8. C-6. Establecimiento de coeficiente de edificabilidad superficial en ordenanzas 5 y 6.

El interés público se fundamenta en la clarificación y compleción de una ordenanza, resultando una mayor claridad y mejor operatividad de la misma a la hora de su interpretación tanto por el ciudadano como por la administración.

4.2. Identificación y justificación de las determinaciones que se modifican. Estado actual y estado propuesto.

Se relacionan a continuación las modificaciones propuestas, con señalamiento de su ubicación en el documento de NNSS, reproduciendo seguidamente para cada una de ellas su justificación urbanística, la normativa vigente y a continuación la modificada. Se resalta en color **negrita** los aspectos modificados para su mejor identificación.

5. **A.** Modificación de plano 01 de las NNSS, *Clasificación del suelo*. (Ver documentación gráfica).
6. **B.** Modificación de planos 01 *Clasificación del suelo* y 02 *Ordenación, calificación del suelo*. Incorporación de Ficha de Actuación Aislada. (Ver documentación gráfica).
7. **C-1.** Modificación de Art. 116.3 y 116.6 de las NNSS. *Condiciones estéticas de cubiertas y fachadas*.
8. **C-2.** Modificación de Art. 119 de las NNSS. *Cierre de fincas*.
9. **C-3.** Modificación de Art. 134 de las NNSS, *Edificaciones auxiliares de la vivienda*.
10. **C-4.** Modificación de Arts. 90 *Las rasantes y perfiles de los viales* y 120 de las NNSS, *Movimientos de tierras*.
11. **C-5.** Modificación de Art. 101.24 de las NNSS, *Rasante*.
12. **C-6.** Modificación de Arts. 167.3 y 168.3, parámetros urbanísticos de las ordenanzas 5 y 6.

A. REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO VIGENTE.

Identificación.

Se representa como suelo rústico de protección natural los terrenos ya protegidos por las DOTSE al estar incluidos en ASVE y PV, así como los terrenos afectados por la línea de avenidas del Río Giguñuela.

Se representan como suelo rústico común los terrenos restantes y antes clasificados como suelo urbanizable no delimitado, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 5/1999.

Se aprovecha para representar igualmente en la documentación gráfica la clasificación como suelo urbano consolidado de aquellos sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución cuyos desarrollos urbanísticos ya han concluido en su totalidad, habiendo alcanzado la condición de solar. (Sectores 11, 12, 16, 17 y 18 y UE4, UE8 y UE9).

Justificación.

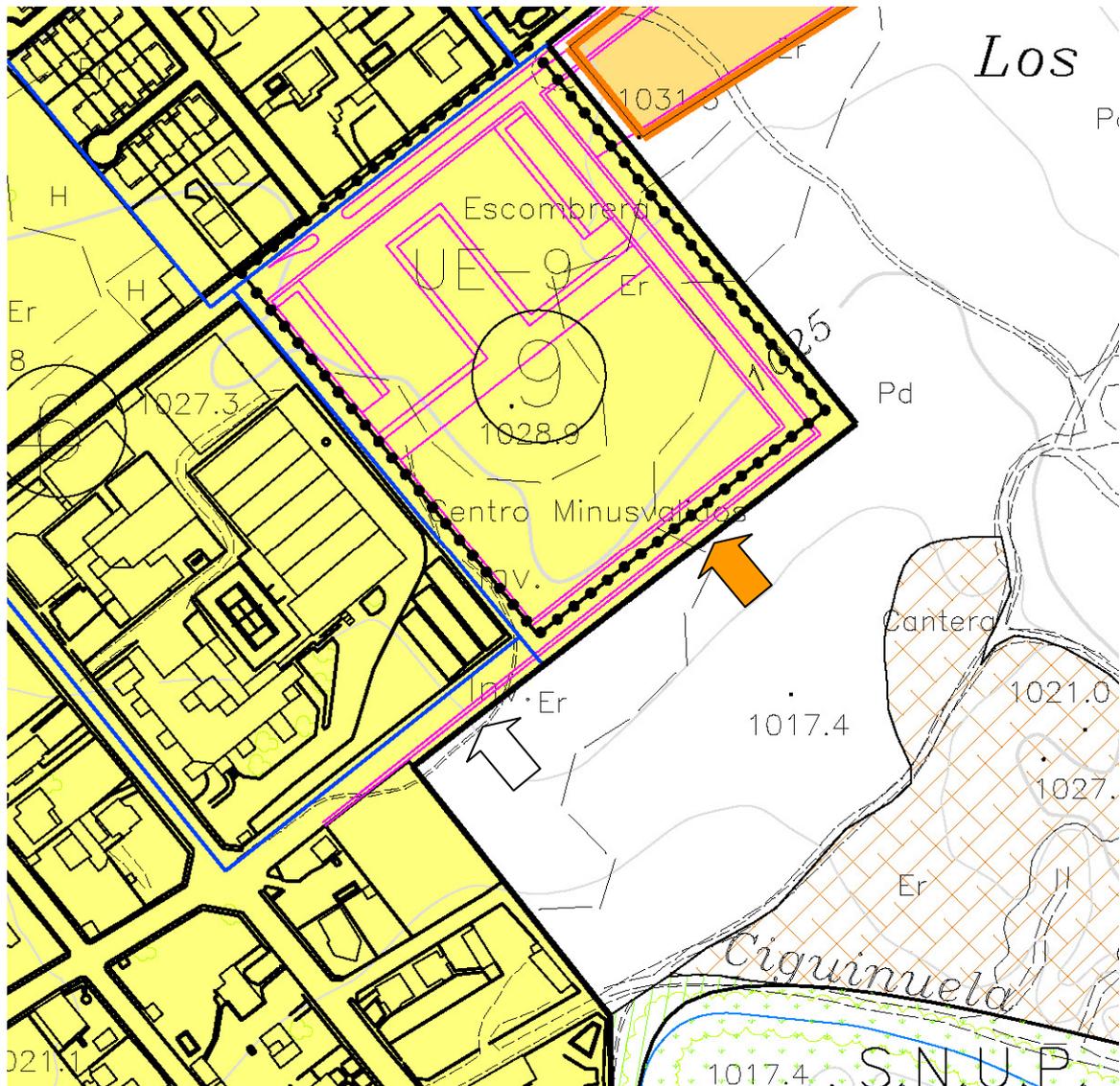
Representación de normativa vigente.

Estado actual y propuesto.

Se representa en plano 01. (Ver documentación gráfica).

Segundo. Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de La Lastrilla.

En las que se clasifica como suelo urbano dicho ámbito, incluido en la unidad de ejecución UE-9 y a desarrollar mediante Estudio de Detalle (suelo urbano no consolidado según LUCyL).



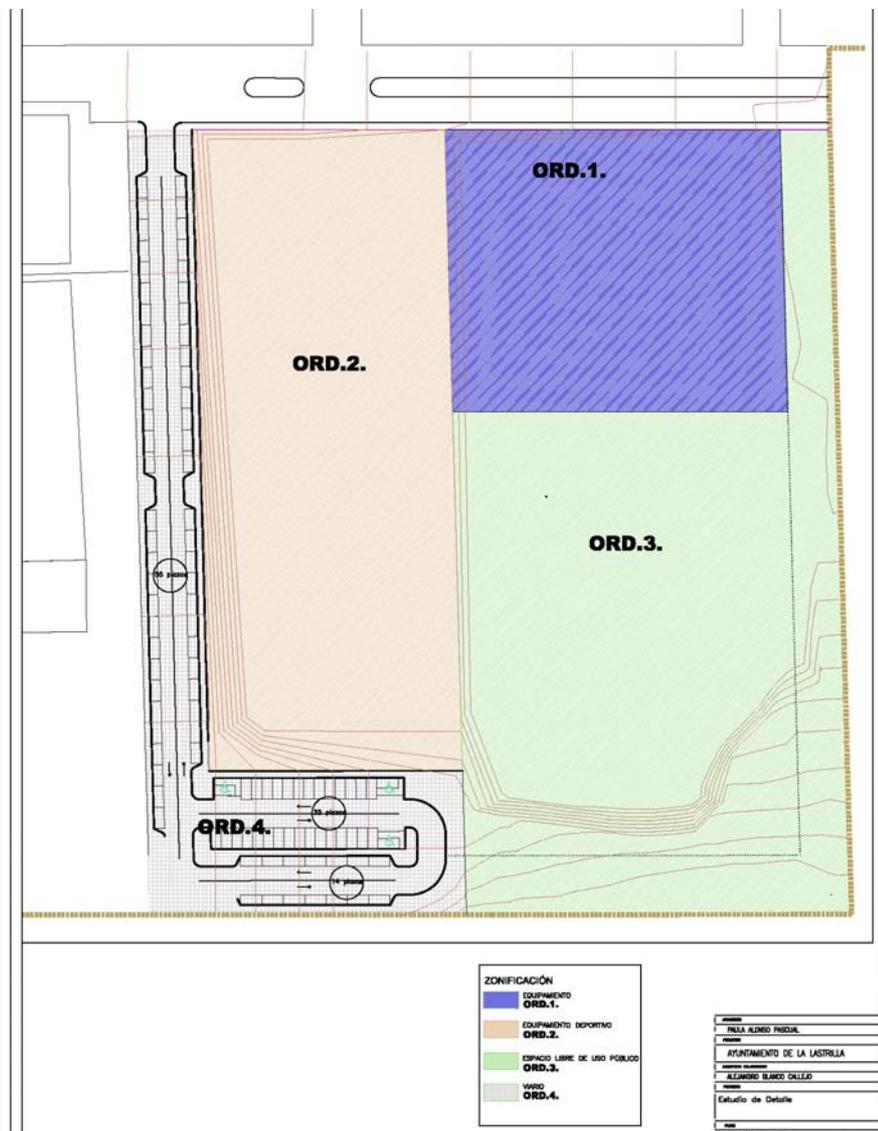
Plano de Clasificación del suelo de las NNSS. En amarillo el suelo urbano. En rosa se representa un viario y otros elementos de ordenación, si bien se define como no vinculante en la ficha de la unidad.

En esta zona se prevé la ejecución de un viario perimetral al suelo urbano. De este viario, el tramo suroeste (flecha blanca, aproximadamente un tercio) no se incluye expresamente dentro de ningún ámbito de gestión ni se determina sistema de urbanización. Por el contrario, el tramo noreste (flecha naranja), se encuentra dentro del sector de suelo urbano no consolidado UE-9 en las NNSS.

Tercero. Estudio de Detalle UE-9.

La unidad de ejecución UE-9 fue objeto de Estudio de Detalle, aprobado definitivamente con fecha 18/10/2004 (BOP 29/10/2004 y BOCYL 02/11/2004). Dicho Estudio de Detalle modificó la ordenación detallada orientativa de las NNSS, suprimiendo en vial noreste (P) y parte del sureste, los cuales pasaban a tener la calificación de Espacio Libre de Uso Público, si bien con una ordenanza de tipo mixto que permite el tránsito rodado por los mismos.

La ordenación detallada del Estudio de Detalle se representa en su plano de ordenación, que se reproduce.



Ordenación detallada Estudio de Detalle, Sector UE-9. Aprobado definitivamente 18/10/2004.

El carácter mixto (peatonal / rodado) del espacio libre de uso público, se determina en su articulado, del cual se extraen diversos párrafos literales:

“5 ETAPA. ELUP....

... Los espacios públicos se ordenan en dos plataformas...

...Perimetralmente a estas plataformas se plantea una vía de comunicación preferentemente rodada con aparcamiento asociado y el viario previsto en el convenio colindante con el suelo rústico e incluido en el Estudio de Detalle se desarrollará dentro de los espacios libres de uso público como comunicación preferentemente peatonal con un tratamiento de paseo con compatibilidad de circulación rodada...

...ORD 4. VIARIO....

... El viario previsto en el convenio colindante con el suelo rústico e incluido en el Estudio de Detalle se desarrollará dentro de los espacios libres de uso público como comunicación preferentemente peatonal con un tratamiento de paseo con compatibilidad de circulación rodada”

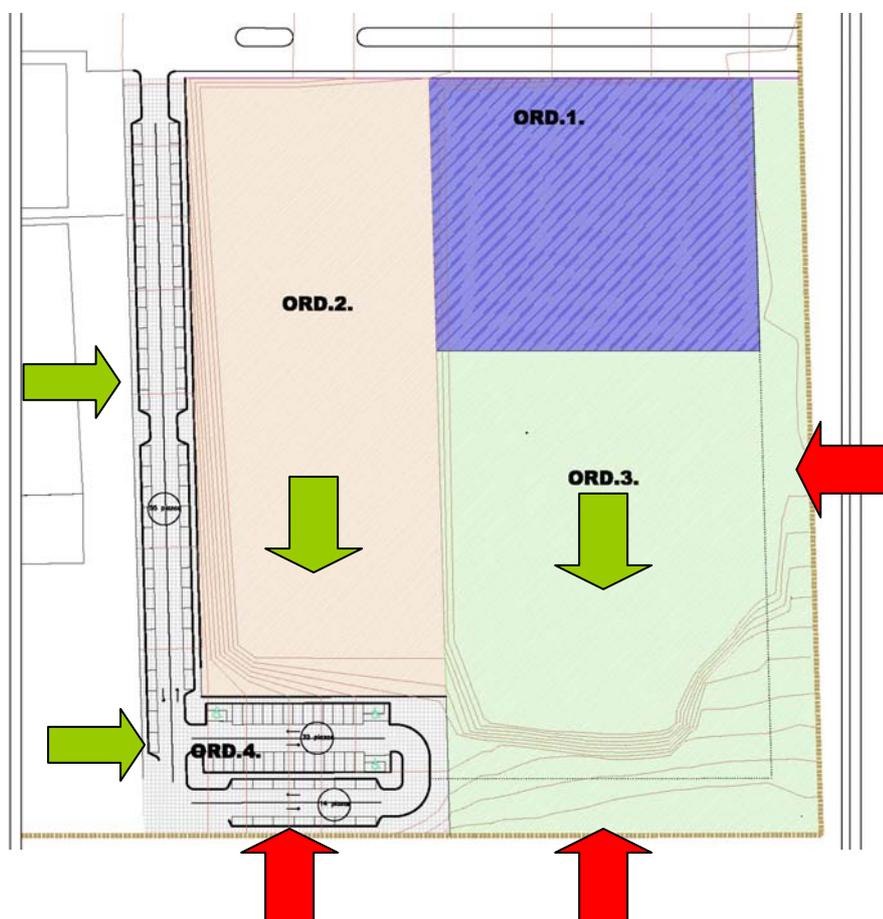
Es decir, de una manera un tanto heterodoxa se dota a una franja de terreno de una calificación de tipo mixto: viario / espacio libre, supuestamente con un tipo de urbanización “blanda”, de adoquín o grava compactada, que limite la velocidad de los vehículos y tenga un aspecto menos urbanizado. No corresponde al presente documento valorar dicho aspecto, sino únicamente ponerlo de manifiesto.

El Estudio de Detalle planteaba por otra parte una urbanización y edificación del ámbito por fases, desde la urbanización del viario principal a la dotación de espacios libres y equipamientos deportivos.

No determina el Estudio de Detalle de modo específico plazos para el desarrollo de la unidad, estando por tanto sujeto a los plazos generales establecidos en el RUCyL en su artículo 49 (6 años para cumplir el deber de urbanización).

Cuarto. Urbanización UE-9. Con posterioridad a la aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento promovió en años sucesivos la ejecución de varias de las fases previstas en el Estudio de Detalle. Al día de la fecha, se encuentra ejecutado el viario oeste (principal en el E.D.), parte del aparcamiento y parte del

espacio libre de uso público, además de diversas instalaciones deportivas. No se encuentra ejecutado el viario sur (excepto la red horizontal de saneamiento) y parte del espacio libre, este que se señala como de uso mixto peatonal / rodado. Se señala lo ejecutado con flecha verde y lo no ejecutado con flecha roja.



Zonas o fases ejecutadas y en uso (flecha verde), y zonas o fases no ejecutadas al día de la fecha (flechas rojas).

Por tanto, se ha ejecutado únicamente parte de las obras de urbanización previstas en el Estudio de Detalle, supuestamente por criterios de oportunidad, necesidad o discrecionalidad municipal. En consecuencia, no se han cumplidos los plazos de urbanización determinados en el Art. 49.3 RUCyL, que expiraban en octubre de 2010.

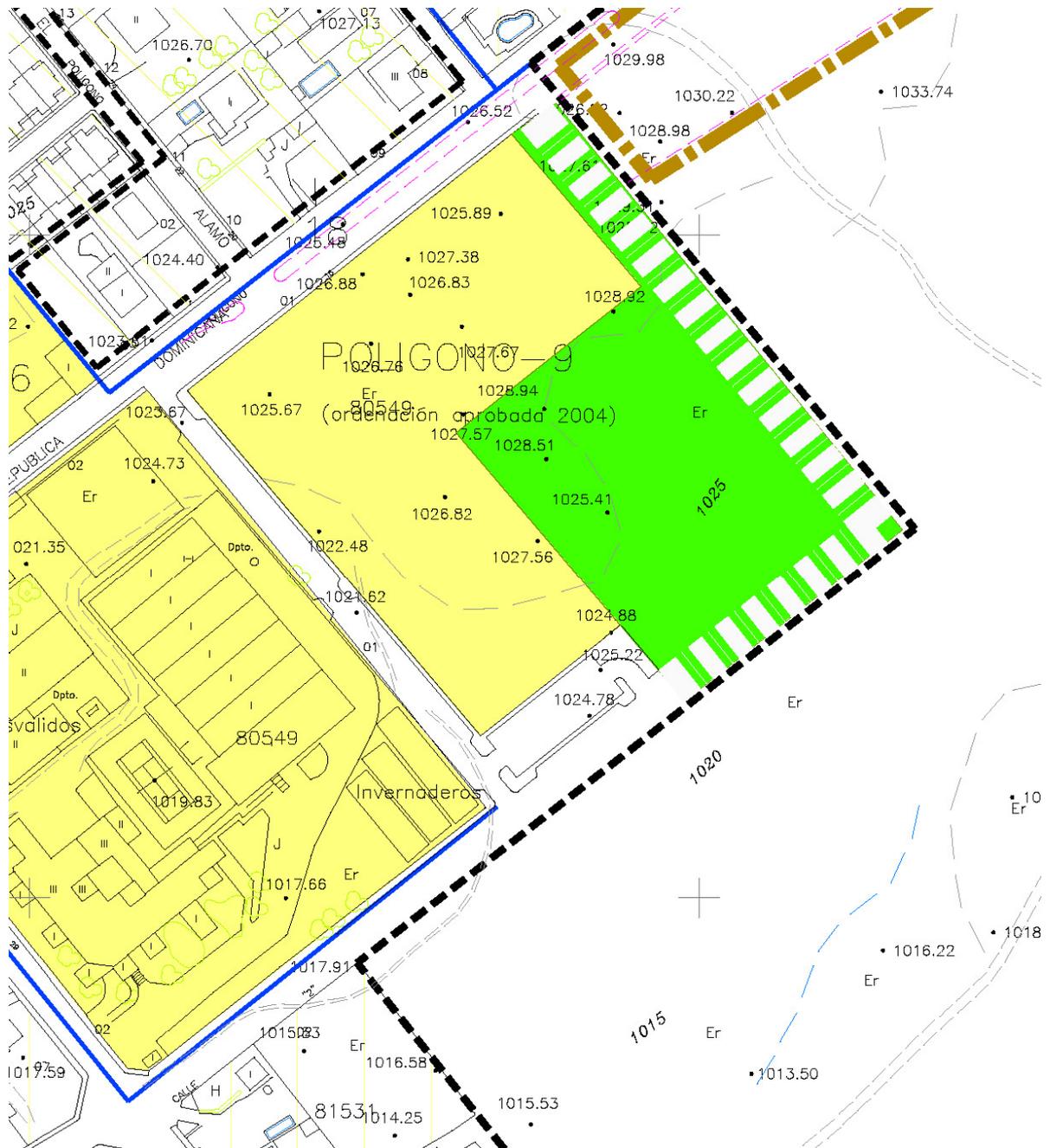
No obstante, sí parece claro que los terrenos dotacionales propiedad del Ayuntamiento, al margen de dicha urbanización parcial, sí tienen la consideración de suelo urbano consolidado, y solar excepto en lo expresado en el Art 24.1.4^a relativo a la urbanización establecida en el planeamiento urbanístico, de modo parcial.

Para una mejor comprensión de lo señalado, se adjunta ortofoto representativa del estado de los terrenos a día de hoy.



Ortofoto.

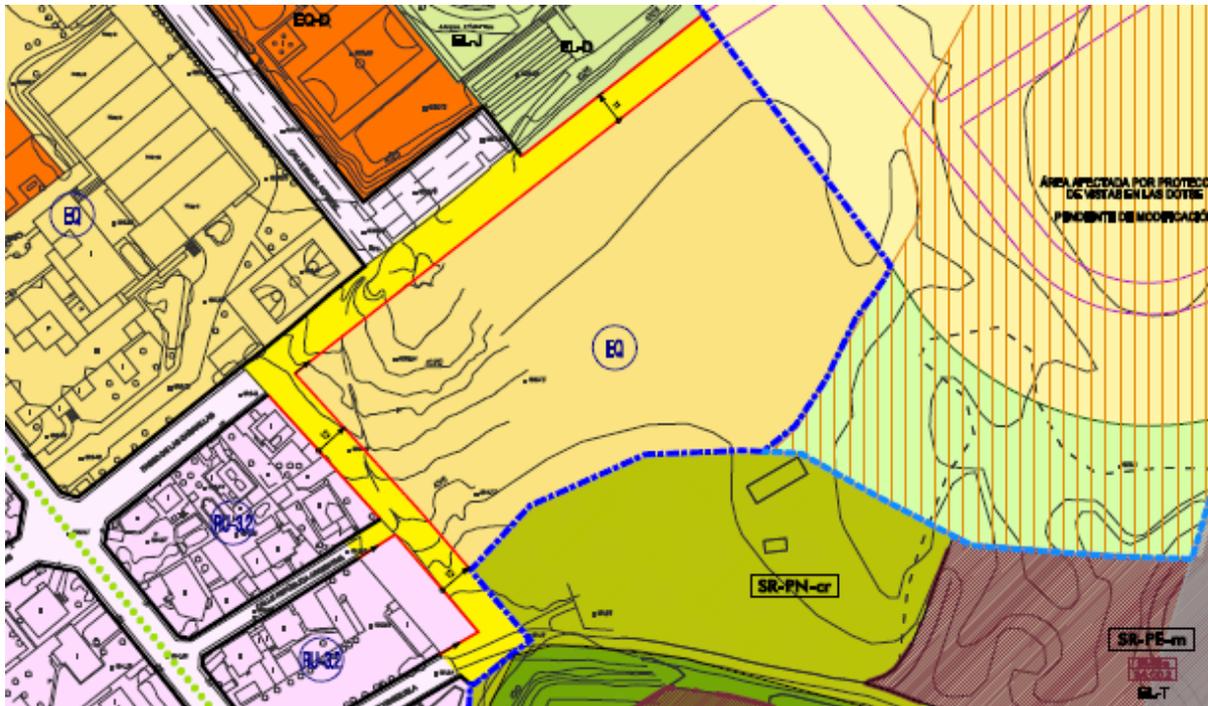
Se adjunta igualmente el plano urbanístico de calificación de las NNSS incorporando las determinaciones y desarrollo de la UE-9 citada, que constituiría el planeamiento vigente.



Plano de calificación de las NNSS, incorporando la ordenación detallada de la UE-9. Se ha señalado con trazo discontinuo verde-blanco el viario mixto peatonal/rodado/espacio libre determinado en el E.D.

Quinto. Normas Urbanísticas Municipales 2011.

El 5 de mayo de 2011 se aprobaron definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo las NUM de planeamiento de La Lastrilla, en las cuales se clasificaba el terreno de estudio como suelo urbano consolidado a desarrollar mediante Actuación Aislada de Urbanización.



No obstante, dicho planeamiento general fue anulado según sentencia del TSJ de Burgos de fecha 1 de abril de 2015, publicada en el BOCYL el 20/04/2015, aunque por motivos externos a dicho ámbito. Por tanto, dicho planeamiento no es vigente, y únicamente se aporta a efectos informativos.

Identificación.

La presente modificación consiste en la reclasificación como suelo urbano consolidado a desarrollar mediante actuaciones aisladas de urbanización un terreno de superficie aproximada 20.100 m², el cual afecta a parte una única parcela registral de titularidad privada. El ámbito de la actuación aislada engloba además terrenos de uso y titularidad municipal clasificados como suelo urbano y calificados como viario y espacio libre a urbanizar. Dicha superficie supone el 1,46% del suelo urbano consolidado actual del municipio (1.369.217 m²).

Se asigna a dichos terrenos resultantes urbanizados la calificación urbanística de equipamiento, sujeto a la ordenanza del Polígono 6, Dotacional de las NNSS, concretándose que su sub-uso será el docente.

Se modifican los planos 01 y 02 de las NNSS reflejando dicha reclasificación, así como la calificación vigente consecuencia del desarrollo urbanístico de la UE-9.

Sus superficies y condiciones de desarrollo se representan en ficha de Actuación Aislada específica, la cual forma parte del presente documento.

Las superficies principales se reflejan en el siguiente cuadro, los cuales podrán ser objeto de ajuste conforme determina el Art. 213.2 del RUCyL (inferiores al 5% y exigidas por la realidad física del los terrenos).

Superficie bruta de reclasificación	20.100 m ²
Superficie de urbanización y cesión (terreno reclasificado interior a parcela)	900 m ²
Superficie de urbanización (suelo urbano exterior a parcela, sin urbanizar)	1.900 m ²
Total Superficie de urbanización mediante actuación aislada	2.800 m ²
Superficie neta de parcela resultante	19.200 m ²
Uso	Equipamiento Docente
Edificabilidad según NNSS	5 m ³ /m ² . 96.000 m ³ *1,25 m ² /m ² . 24.000 m ²

*Acorde con punto C-6 de la presente modificación.

Se incorpora a las determinaciones de la presente modificación y como expresión de planeamiento vigente las obligaciones en materia de urbanización de la UE-9, y en concreto del vial / espacio libre de uso mixto señalado con anterioridad.

Si bien no tiene sentido que una modificación determine aspectos normativos que ya están determinados y son por tanto vigentes, sí se refleja como recordatorio de su necesidad de ejecución dada su vinculación funcional con los terrenos objeto de reclasificación.

Se adjunta ficha de Actuación aislada de urbanización de dicho viario / espacio libre, que se denomina AA-2.

Justificación.

La justificación urbanística de la presente reclasificación del suelo se fundamenta en los siguientes aspectos:

Primero. La clasificación del suelo es un acto reglado, y los terrenos cumplen con los criterios de clasificación determinados en el Art. 23.1. del RUCyL, y forman parte del núcleo de población conforme a lo definido en la Disposición Adicional Única, a).

Respecto a lo expresado en dicho artículo, cabe señalar que los servicios se encuentran a pie de parcela en tres puntos distintos. Por tanto, los terrenos pueden considerarse como suelo urbano en base a su clasificación reglada, clasificación sobrevenida en consecuencia de desarrollos contiguos y/o de la aplicación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, ya que las NNSS vigentes son anteriores a la misma.

- Suministro de energía eléctrica: Red existente en todas las vías. La demanda de potencia concreta de la edificación supondrá o no la necesidad de dotar al edificio de centro de transformación, lo cual deberá resolver el promotor con la compañía suministradora.
- Alumbrado público: Red de alumbrado público existente hasta pie de parcela, el cual se completará en las vías a urbanizar.

Las redes existentes tienen capacidad suficiente para atender a la previsible nueva demanda, ya que sus secciones y suficiencia se corresponden con la generalizada en todas las zonas del municipio (salvo sistemas o redes generales).

Segundo. En aplicación del Art. 24 del RUCyL, los terrenos no tienen la condición de solar, necesitando obras de urbanización consistentes en ejecución de viario y espacio libre (previstos en planeamiento pero inexistentes o inconclusos), refuerzo de infraestructuras y cosido de la trama urbana.

Tercero. En aplicación del Art. 25 del RUCyL, los terrenos pueden alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada, por lo que debe clasificarse como suelo urbano consolidado, bien es cierto que con cierta generalidad en la consideración de lo que supone "*completar la urbanización*", ya que en este caso se trataría de urbanizar *ex novo* (excepto red de saneamiento) viales ya cedidos y establecidos en el planeamiento (1.800 m² de prolongación de Paseo de Cabanillas), y ceder y urbanizar otros (900 m² de conexión con C/ República Argentina), además de completar la urbanización del espacio libre de la UE-9. De tal modo, se completaría la trama urbana existente en planeamiento y cerraría funcionalmente el viario en el borde urbano afectado.

Cabe señalar que este criterio resulta común en la redacción de nuevos planeamientos o revisión de existentes, en los que se reclasifican e incorporan al suelo clasificado como urbano consolidado terrenos sin pasar por procesos de desarrollo urbanístico. Estas reclasificaciones responden a operaciones de resolución de bordes urbanos protourbanizados y/o de reconocimiento de una realidad física, y referentes a terrenos que no tienen suficiente entidad como para constituir un sector por sí solos.

Cuarto. Por otro lado, no resulta de aplicación el Art. 26 referente a suelo urbano no consolidado ya que no se prevé equidistribución de cargas y beneficios; no se prevé un incremento de edificabilidad superior al 30% del vigente ya que no puede considerarse el aprovechamiento previo de referencia en suelo rústico, ya que no existe como tal. (En suelo rústico las construcciones son derechos excepcionales).

Conforme a lo citado en los puntos *Tercero* y *Cuarto*, se trataría de una situación intermedia entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado, ya que no se ajusta totalmente a ninguno de ambos supuestos.

Quinto.

No resulta de aplicación el Art. 173.b del RUCyL relativo a cesiones, ya que el destino (uso) de la edificabilidad resultante es público.

Sexto.

Si bien ya se ha expresado anteriormente, cabe reiterar que el uso público del equipamiento previsto **acredita el interés público** de la modificación conforme el Art. 169.3.b.1 del RUCyL, *Modificaciones*.

Los citados argumentos fueron objeto de exposición y consulta a la Dirección General de Urbanismo, la cual ratificó el criterio expuesto en el presente documento, así como el servicio territorial de Fomento. (Ver doc. Anexo nº2). A modo ilustrativo, de dicho documento, se seleccionan los siguientes párrafos que se transcriben literalmente:

“...la clasificación del suelo es esencialmente fáctica, constituyendo una potestad reglada de la administración. Así pues, un instrumento de planeamiento que tenga por objeto reclasificar terrenos clasificados como suelo rústico a suelo urbano consolidado, lo que hace en realidad es corregir un error existente en el planeamiento general, ajustando la clasificación a los requisitos establecidos en la Ley, cuestión en la que precisamente se encontraría el interés público de la modificación.”

“...el artículo 173 está pensado para recalificaciones en suelo urbano, pero no para reclasificaciones de suelo rústico...”

“...cuando se clasifica un suelo rústico como urbano no hay un aumento de volumen edificable o cambio de uso...”; *“la interpretación contraria llevaría a una situación imposible...”*

de aumento de volumen que desconsolidaría un suelo por ser de un infinito por ciento, a pesar de ser suelo urbano consolidado por su situación real...”.

“...cuando se acredita técnicamente que un suelo reúne las condiciones de urbanización e integración en la malla urbana de forma fehaciente, sólo puede ser clasificado como suelo urbano consolidado y en consecuencia, las determinaciones urbanísticas que se establezcan no pueden suponer deberes que excedan del régimen general para esa categoría de suelo; en consecuencia no pueden establecerse dotaciones que deban ser urbanizadas o cedidas, el único deber que corresponde a este suelo y a las actuaciones urbanísticas en el mismo es entregar los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento y costear / ejecutar las obras precisas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes...”.

“...esta interpretación es posible en este caso y sería diferente cuando se aumenta el número de viviendas, debido al objeto de la misma, que obedece a la construcción de una dotación de equipamiento educativo, que si bien es de titularidad privada responde a un interés público, que al Ayuntamiento corresponde apreciar, pero que por sus características puntuales –un uso / una parcela- puede hacer entender que la normativa urbanística no trata de impedir la existencia de una dotación...”.

“En consecuencia, entendemos que en este caso no sería de aplicación el apartado b del artículo 173 del RUCyL, puesto que se trataría de un suelo urbano consolidado, cuestión que debe ser justificada en el expediente, que actualmente no se clasificaría adecuadamente en el planeamiento vigente y se trata de posibilitar establecer una dotación en un municipio, que también obedece a objetivos adecuados desde el punto de vista de los criterios urbanísticos de ordenación porque mejora el modelo territorial vigente en cuanto al equilibrio entre usos, compacidad y eficiencia de los servicios públicos municipales”.

El informe de la Dirección General de Urbanismo define con más precisión los criterios de clasificación del suelo que demanan del RUCyL, si bien sigue habiendo aspectos sujetos a interpretación, tales como:

- ¿Qué aspectos acreditan técnica y fehacientemente la integración de un terreno en la malla urbana?
- ¿Qué se considera *completar* la urbanización desde un punto de vista cuantitativo?
- ¿Un terreno ya cedido, de uso y dominio público, calificado como viario, pero no urbanizado, se considera vía pública existente?

Sin embargo sí expresa literalmente que “*esta interpretación es posible en este caso...*”.

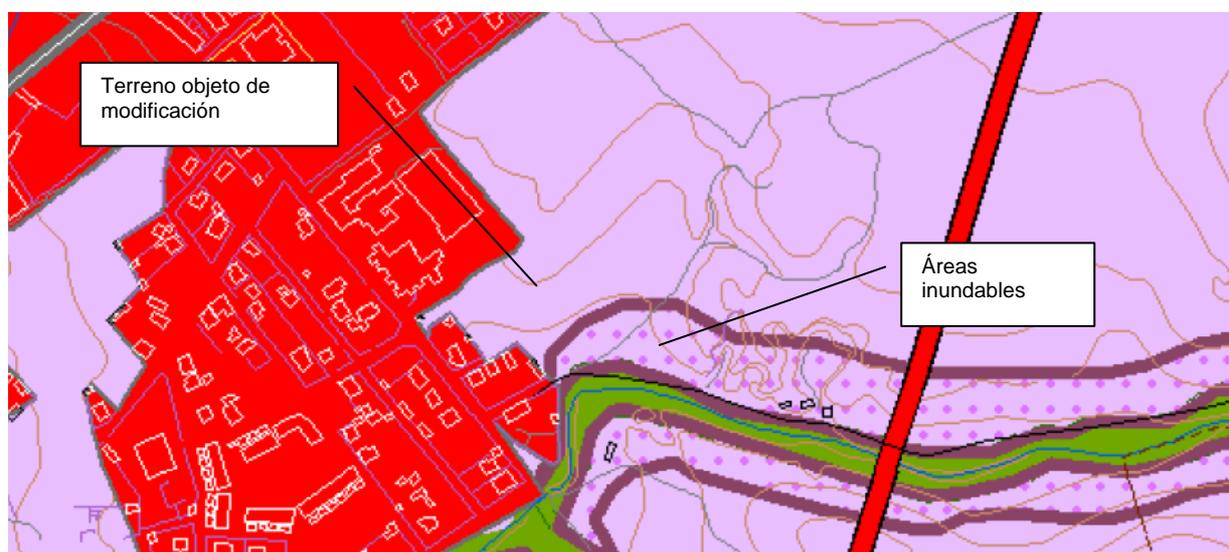
Por tanto, cabe interpretar que los terrenos citados pueden considerarse como suelo urbano consolidado en base a su clasificación reglada dadas sus características propias, recomendándose para dicha interpretación la finalización de las obras de urbanización de la UE9, al menos en lo que se refiere al espacio libre de uso público y conexión viaria rodada/peatonal que el Estudio de Detalle ya determina.

Por lo contrario, podría interpretarse igualmente que concurren más argumentos para su categorización como suelo urbano no consolidado.

En cualquier caso, comoquiera que el informe señalado cita que se trata de una cuestión que debe ser valorada en el expediente; que se estima que el presente documento describe de manera suficiente y adecuada la realidad física y urbanística de los terrenos; y que el órgano competente para la aprobación definitiva del mismo es de rango supramunicipal, se somete la presente propuesta a dicho órgano para su consideración, y en su caso, aprobación definitiva de la modificación, y sin perjuicio de que éste estime procedente determinar una diferente clasificación o categorización de los terrenos.

Séptimo.

La zona a reclasificar se encuentra fuera de las áreas inundables representadas en la Hoja 8 de la Serie C de las DOTSE, *Riesgos y Unidades de Gestión paisajística*.



Hoja 8. Serie C. Riesgos y unidades de gestión paisajística.

Se ha delimitado el terreno objeto de clasificación con su límite sur coincidente con dicha área de posible inundación.

Por otra parte, el municipio de La Lastrilla tiene la consideración de zona de SIN RIESGO DE INUNDACIÓN en el Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL), publicado en el BOCYL de 3 de marzo de 2010, promovido por la agencia de protección civil y consumo a los efectos de riesgo poblacional.

Segovia	Juarros de Riomoros	Juarros de Riomoros	79	—	—
Segovia	Juarros de Voltoya	Juarros de Voltoya	274	C	Bajo
Segovia	La Lastrilla	La Lastrilla	2649	—	—
Segovia	La Losa	La Losa	488	—	—
Segovia	La Matilla	La Matilla	445	—	—

Además, en informes de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de 29 de agosto de 2016 y del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de 12 de abril de 2016 se expresa que “*dada la elevación de los terrenos respecto al cauce, no se contempla que la Actuación Aislada AA-1 se encuentra afectada por zonas o terrenos inundables*”, lo cual “*se ve corroborado por el Estudio Hidrológico-Hidráulico del Río Ciguñuela a su paso por los sectores SUNC-SO ED y SUR-SO PP-R-3 en LA Lastrilla, redactado en julio de 2010 y presentado con motivo de la aprobación de las NUM de La Lastrilla del año 2011*”.

En dicho Estudio se representan las líneas de avenida del río Ciguiñuela a 100 y 500 años, no afectando éstas a los terrenos objeto de modificación.

Por lo que se considera que **la zona objeto de reclasificación no presenta riesgo de inundación.**

C. MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS.

Identificación.

Se modifican, matizan o completan los artículos 116 *Condiciones estéticas*, 119 *Cierre de fincas*, 134 *Edificaciones auxiliares de la vivienda*, 90 *Rasantes y perfiles de viales*, 120 *Movimiento de tierras*, 101.24 *Rasante*, 167.3 Parámetro urbanístico de edificabilidad ordenanza *Polígono 5*, 168.3 Parámetro urbanístico de edificabilidad ordenanza *Polígono 6*, y 33 *Obras de nueva planta* de las NNSS.

Justificación.

Es de potestad municipal la corrección literal de diversos aspectos menores de las ordenanzas, que como ya se ha señalado resultan confusas, obsoletas o insuficientes, y cuyas causas ya se han detallado en el apartado de exposición de motivos.

La única de las modificaciones de ordenanzas que tiene repercusión sobre la ordenación detallada y parámetros urbanísticos es el establecimiento del parámetro de edificabilidad en superficie (m^2/m^2) para las ordenanzas 5 comercial industrial y 6 dotacional, ahora en términos de volumen (m^3/m^2).

Se ha tenido en cuenta una conversión de m^3 a m^2 considerando una altura libre media aproximada y coherente en función de la tipología edificatoria, estimada en 4 metros por planta. Por tanto, los $3,80 m^3/m^2$ de la ordenanza 5 corresponderían aproximadamente a $1,00 m^2/m^2$ y los $5 m^3/m^2$ de la ordenanza 6 a $1,25 m^2/m^2$. Se mantiene en cualquier caso los parámetros de ocupación y altura, los cuales se considera limitan adecuadamente el volumen máximo del edificio.

Se procede a continuación a representar los textos actuales y modificados de las ordenanzas, resaltando en negrita las modificaciones o añadidos.

C-1. Condiciones estéticas. Cubiertas y fachadas.

Texto actual	<p>116.3. Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares, el volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable.</p> <p>Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas de entorno de la edificación. Los elementos como buhardillas, chimeneas o lucernarios deben realizarse con materiales y diseños tradicionales, evitando los impactos visuales y se justificarán las soluciones adoptadas en la memoria.</p> <p>Los materiales de cubrición serán de teja curva, preferentemente de teja árabe. Prohibiéndose los materiales vistos de fibrocemento, la teja de hormigón de tonos oscuros y la pizarra.</p> <p>116.6. Las fachadas y las medianeras deberán conservar una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.</p> <p>Podrán emplearse para ello los siguientes materiales: enfoscados pintados en colores ocres, piedra devastada o de media labra, permitiéndose el ladrillo de tejar en el recerco de huecos, zócalos y cornisas. Prohibiéndose las fachadas de ladrillo visto, en exclusiva, en la zona del casco antiguo, cuando ésta no sea la fórmula constructiva del entorno, así como los enfoscados pintados en color blanco.</p>
Texto modificado	<p>116.3. Las cubiertas en general podrán ser inclinadas o planas, excepto en el ámbito del polígono 1, en el cual serán necesariamente inclinadas con pendiente entre el 30 y 50%, y un máximo del 10% de superficie plana como terraza.</p> <p>El volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta, en su caso, podrá ser ocupado por una única planta habitable.</p> <p>Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas de entorno de la edificación.</p> <p>Los materiales de cubrición serán coherentes con la solución de cubierta y de materiales dignos, prohibiéndose específicamente los materiales vistos de fibrocemento gris y los metálicos reflectantes.</p> <p>116.6. Las fachadas y las medianeras deberán conservar una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.</p>

	<i>Podrá emplearse para ello cualquier acabado de los sistemas constructivos existentes y concebidos para quedar visto, prohibiéndose específicamente las fachadas de ladrillo hueco o perforado o bloque tosco sin revestir, los enfoscados pintados en color blanco, los metálicos reflectantes, los colores chillones o cualquier otro que se considere especialmente disonante o que no presente un mínimo de calidad o dignidad constructiva.</i>
--	--

C-2. Art. 119. Cierre de fincas.

Texto actual	<i>Los cierres, si son macizos, deberán realizarse con piedra local, sin superar una altura de 0,80 m. Por encima de esta altura, con un tope de 2 metros, podrán completarse con alambrada o seto vegetal.</i>
Texto modificado	<p>Los cerramientos de parcela cumplirán las siguientes determinaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En suelo rústico, tendrán una altura máxima de 2,00 metros, siendo de modo genérico permeables (madera, cerrajería, malla...). De disponerse zócalo ciego, éste tendrá una altura máxima de 0,80 m. No podrán contener elementos peligrosos (espinos, vidrios, etc...). Cumplirán lo determinado en la legislación superior en cuanto a separación de caminos, cauces, carreteras, etc... 2. En suelo urbano, los cerramientos a vía pública tendrán una altura máxima genérica de 2,20 m., sólo superable por elementos puntuales de acceso hasta los 2,70 m. Los cerramientos entre parcelas colindantes tendrán una altura máxima de 2,70. En ambos casos y situaciones singulares de pendiente o diferencias de cota entre parcelas, no se superarán los 3 metros en su punto más alto, debiendo escalonarse en función de la topografía.

C-3. Art.134. Edificaciones auxiliares de la vivienda.

Texto actual	<p><i>Se consideran como tales las construcciones complementarias para la explotación del suelo: bodegas, merenderos, vestuarios, cuadras, establos, pajares, incluso cocheras para vehículos. Debiendo disponer de entrada independiente para la vivienda y la edificación auxiliar, y no estar separada de la edificación principal de vivienda en más de 25 metros.</i></p> <p><i>Dispondrá de una planta como máximo, con una altura máxima de 4,50 m a la parte más alta de la cumbre. Los tejados tendrán como mínimo dos aguas o</i></p>
--------------	---

	<p>vertientes, dispondrán de una superficie inferior a 40 m², con un ancho máximo de 5 metros y un largo de 8 metros.</p> <p>Dará cumplimiento a idénticas exigencias, salvo retranqueos, que la edificación principal.</p>
Texto modificado	<p>Se consideran como tales las construcciones complementarias para la explotación del suelo: bodegas, merenderos, vestuarios, cuadras, establos, pajares, leñeras, barbacoas, incluso cocheras para vehículos. Debiendo disponer de entrada independiente para la vivienda y la edificación auxiliar.</p> <p>Dispondrá de una planta como máximo, con una altura máxima de 4,50 m a la cumbrera. Dispondrán de una superficie inferior a 40 m², con un ancho máximo de 5 metros y un largo de 8 metros.</p> <p>Dará cumplimiento a idénticas exigencias, salvo retranqueos, que la edificación principal, computando a efectos del cálculo de ocupación y edificabilidad, independientemente de su consideración de “edificación” a efectos de consideración de la LOE y exigencia de proyecto.</p> <p>En el caso de cubiertas de piscina construidas con materiales ligeros y cerramiento traslúcido, se permiten unas dimensiones volumétricas máximas de 15x10x3 metros, computando al 50% a efectos de ocupación y edificabilidad?.</p>

C-4. Art. 90. Las rasantes y perfiles de los viales.

Texto actual	<p>Se ajustarán a la topografía del terreno, dividiendo, si es necesario, en dos o más niveles el trazado lineal o área libre, de manera que ninguna parcela quede desnivelada respecto de la calle en más de 1,50 m por encima o por debajo. Se exceptúan de esta norma las explanaciones correspondientes a zonas de aparcamiento. Las rasantes máximas para los viales destinados al paso de vehículos se establece en un 15%, para peatones en un 70%, disponiendo, a partir del 20% de barandas de seguridad.</p>
Texto modificado	<p>El diseño de los nuevos viales no modificará las rasantes naturales del terreno en valores superiores a 1,50 m. medidos en el eje del vial, excepto en casos puntuales y motivado por imposibilidad técnica, lo cual deberá ser convenientemente justificado.</p> <p>La rasante máxima para los viales destinados al paso de vehículos se establece en un 15%, para peatones en un 70%, disponiendo, a partir del 20% de barandas de seguridad.</p>

C-4 bis. Art. 120. Movimientos de tierras.

Texto actual	<p><i>Cuando por la topografía del terreno sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación deberán cumplirse los siguientes requisitos:</i></p> <p><i>120.1. En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metros y pendientes inferiores al 100%.</i></p> <p><i>120.2. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.</i></p> <p><i>120.3. Los movimientos de tierras dentro de una parcela respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de la pendiente.</i></p> <p><i>120.4. Los movimientos de tierras deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.</i></p> <p><i>120.5. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.</i></p> <p><i>120.6. Sólo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el Departamento correspondiente.</i></p>
Texto modificado	<p><i>Cuando por la topografía del terreno sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación deberán cumplirse los siguientes requisitos:</i></p> <p><i>120.1. Se considera movimiento de tierras todo desmonte o relleno superior a 0,30 cm. en cota vertical.</i></p> <p><i>120.2. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.</i></p> <p><i>120.3. Los movimientos de tierras dentro de una parcela respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, formando en caso necesario muros de contención de altura no superior a 2 metros en zonas de ordenanza residencial y 4 metros en zonas de ordenanza comercial-industrial, estableciendo escalonamientos en caso necesario. Dicha limitación de altura se considera desde el nivel del terreno original, por la cara exterior del muro.</i></p> <p><i>120.4. Se establecen las siguientes limitaciones cuantitativas en altura: Para rellenos en zonas de ordenanza residencial, 1.50 m; para rellenos en zonas de ordenanza comercial-industrial, 3.50 m; para rellenos y desmontes en obras de urbanización, 1,50 m. Casuística singular en función de la topografía o uso del edificio deberá representarse y</i></p>

	<p><i>justificarse convenientemente en el proyecto o solicitud, no pudiendo en ningún caso general un perjuicio evidente sobre las parcelas colindantes.</i></p> <p><i>120.5. Los movimientos de tierras deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.</i></p> <p><i>120.6. Sólo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el Departamento correspondiente.</i></p>
--	--

C-5. Art. 101.24. Rasante.

Texto actual	<p><i>Línea que se señala en el planeamiento como perfil longitudinal, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará, como tal, el perfil existente. En edificación aislada, la rasante aparente será la del terreno en el acceso principal.</i></p>
Texto modificado	<p><i>Línea que se señala en el planeamiento como perfil longitudinal, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará, como tal, el perfil existente. En edificación aislada, la rasante aparente será la del terreno en cada una de las fachadas del edificio.</i></p>

C-6'. Art. 167.3. Polígono 5. Suelo urbano con Compatibilidad Comercial-Industrial. Parámetros urbanísticos.

Texto actual	<p><i>Edificabilidad máxima: 3,80 m³/m²</i></p>
Texto modificado	<p><i>Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²</i></p>

C-6'. Art. 168.3. Polígono 6. Dotacional. Parámetros urbanísticos.

Texto actual	<p><i>Edificabilidad máxima: 5,00 m³/m²</i></p>
Texto modificado	<p><i>Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m²</i></p>

B. FICHA URBANÍSTICA. ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN AA-1.

FICHA ACTUAL: Inexistente.

FICHA PROPUESTA:

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA					
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA LASTRILLA					
CLASE	NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN			Nº ÁMBITO	AA-1
ORDENACIÓN DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		
PROMOCIÓN	PRIVADA			PLAZO	3 AÑOS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN					
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO (m2)	22.000		PARCELAS AFECTADAS		
SUPERFICIE DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN (m2)	900		FINCA N°6502 (PARCIAL)		
SUPERFICIE A URBANIZAR DE TITULARIDAD PÚBLICA (m2)	1.900				
TOTAL SUPERFICIE A URBANIZAR	2.800				
PARCELA NETA RESULTANTE	19.200				
EDIFICABILIDAD APLICABLE	1,25 m2/m2		MANZANA/POLIGONO	PARCELAS	
USO PREDOMINANTE	Equipamiento docente		URBANA		
CATEGORÍA DE SUELO	SUC				
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	0	RUSTICA	5	70 (PARCIAL)
	MIN.	0			
SECTOR AL QUE SE ADSCRIBE					no

OBJETIVOS
<p>Cosido de trama urbana. Prolongación de Paseo de Cabanillas con ancho 15 m hasta enlace con C/ Emilia Azpiroz.</p> <p>Ejecución de cesión y urbanización para que las parcelas alcancen la condición de solar.</p> <p>Cierre y compleción de infraestructuras urbanas de suministro de agua, saneamiento y alumbrado público, con especial mención al cierre mallado del suministro de agua, mejorando capacidad de abastecimiento y presión en la zona.</p> <p>Dotación de aparcamientos en vía pública.</p> <p>Previsión de circulación y andén de parada de autobuses para dar servicio a parcela de equipamiento docente.</p> <p>Se efectuará estudio de circulaciones rodadas en hora punta para evitar colapsos, incluyendo señalización vertical y horizontal exterior necesarios exteriores al ámbito estricto.</p> <p>Recuperación en urbanización de bolos de granito con fin escultórico e icónico del uso original del suelo, y en aplicación de propuesta de informe arqueológico.</p> <p>Acondicionamiento (limpieza, pavimentación de paseos, ajardinamiento, mobiliario urbano...) de franja sureste de espacio libre de uso público (500 m²), a desarrollar en proyecto de urbanización.</p>

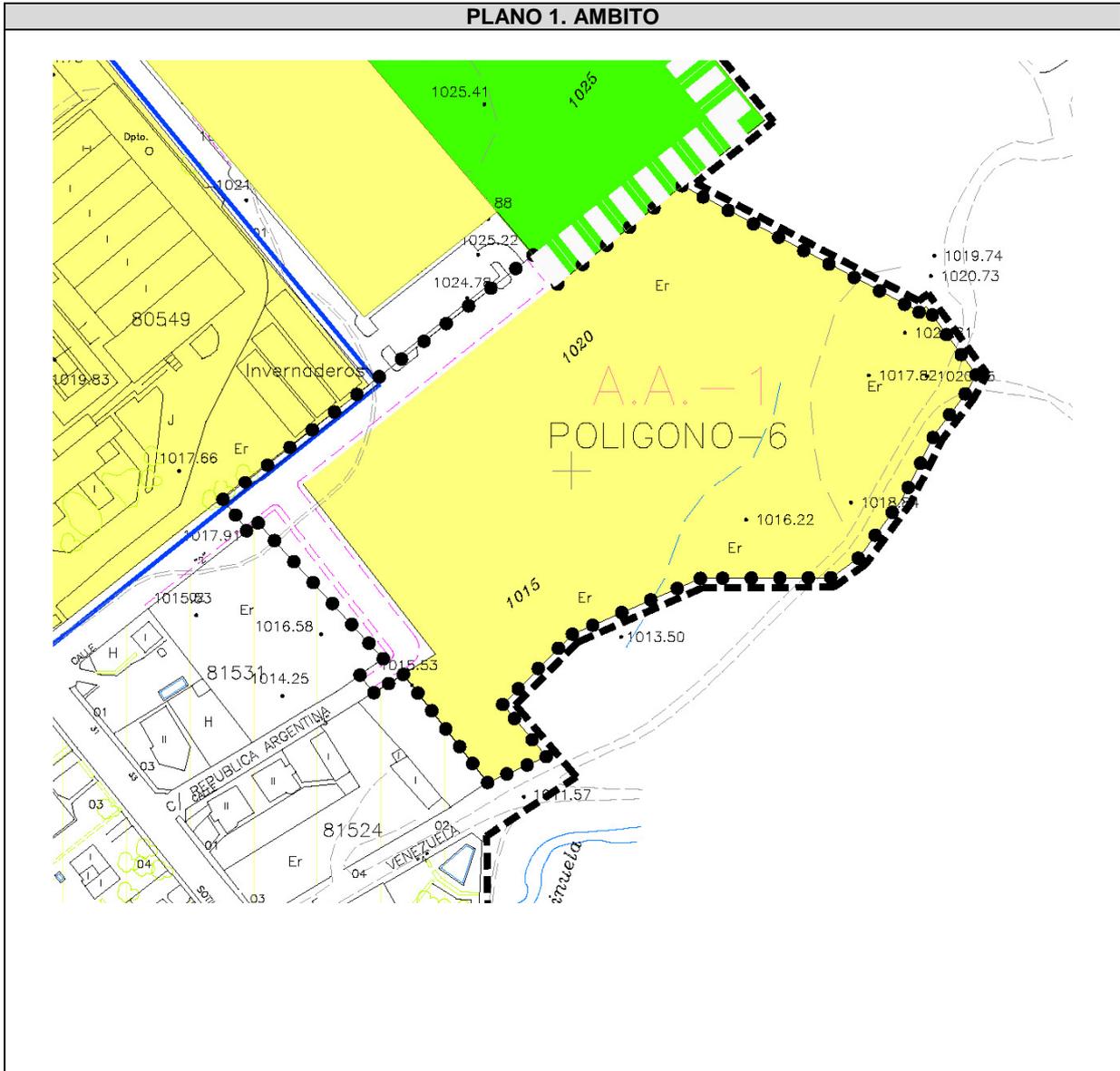
OBSERVACIONES
<p>La ordenación de urbanización debe ser previamente consensuada con los servicios técnicos municipales. La ordenación se representa con mayor grado de detalle en planos anexos.</p>

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

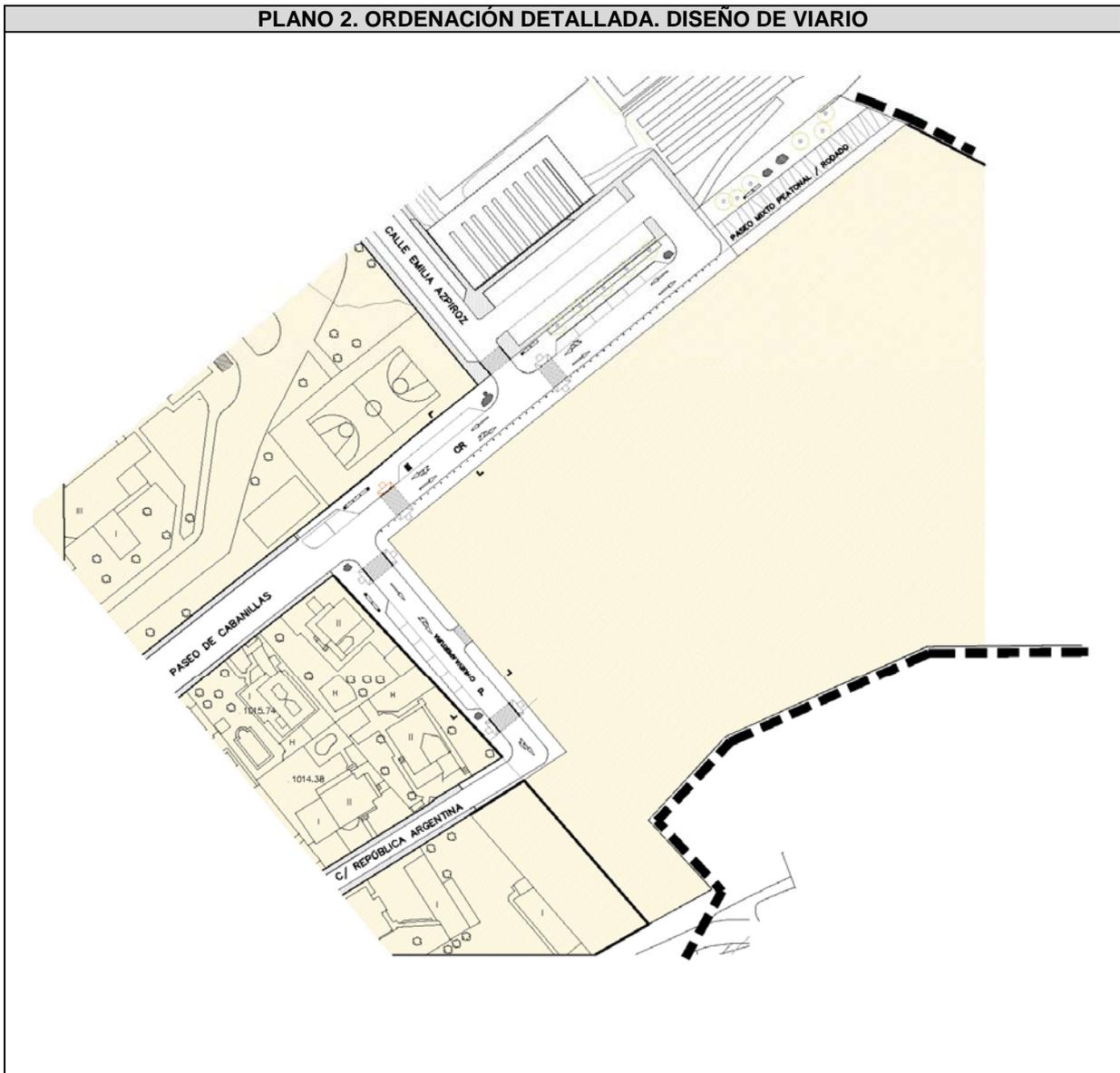
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA LASTRILLA

NOMBRE					Nº ÁMBITO	AA-1
ORDENACIÓN DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO			

PLANO 1. AMBITO



PLANO 2. ORDENACIÓN DETALLADA. DISEÑO DE VIARIO



Se adjunta plano detallado a escala.

FICHA URBANÍSTICA. ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN AA-2.**FICHA ACTUAL: Inexistente. Determinaciones contenidas en ED UE-9****FICHA PROPUESTA:**

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA					
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA LASTRILLA					
CLASE	NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN			Nº ÁMBITO	AA-2
ORDENACIÓN DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		
PROMOCIÓN	PÚBLICA			PLAZO	3 AÑOS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN					
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO (m2)	9.900		PARCELAS AFECTADAS		
SUPERFICIE DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN (m2)	0		ELUP UE-9		
SUPERFICIE A URBANIZAR DE TITULARIDAD PÚBLICA (m2)	3.000				
TOTAL SUPERFICIE A URBANIZAR	3.000				
PARCELA NETA RESULTANTE	9.900				
EDIFICABILIDAD APLICABLE	0,02 m2/m2		MANZANA/POLIGONO	PARCELAS	
USO PREDOMINANTE	Espacio libre		URBANA	80549	01
CATEGORÍA DE SUELO	SUC				
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	0	RUSTICA		
	MIN.	0			
SECTOR AL QUE SE ADSCRIBE				no	

OBJETIVOS	
Ejecución de urbanización para que las parcelas alcancen la condición de solar.	
Completar urbanización inconclusa determinada en el Estudio de Detalle de la UE-9.	
Ejecución de vial interior a espacio libre de 12 metros de ancho y de tráfico mixto rodado – peatonal. Conexión a viario de Actuación Aislada AA-1.	
Acondicionamiento (limpieza, pavimentación de paseos, ajardinamiento, mobiliario urbano...) de espacio libre de uso público (3.000 m ²), a desarrollar en proyecto de urbanización.	
El material de pavimentaciones será coherente con el uso peatonal – rodado, y diseñado para su uso a baja velocidad, evitándose la urbanización convencional de viario con aceras de hormigón y calzada de aglomerado asfáltico.	

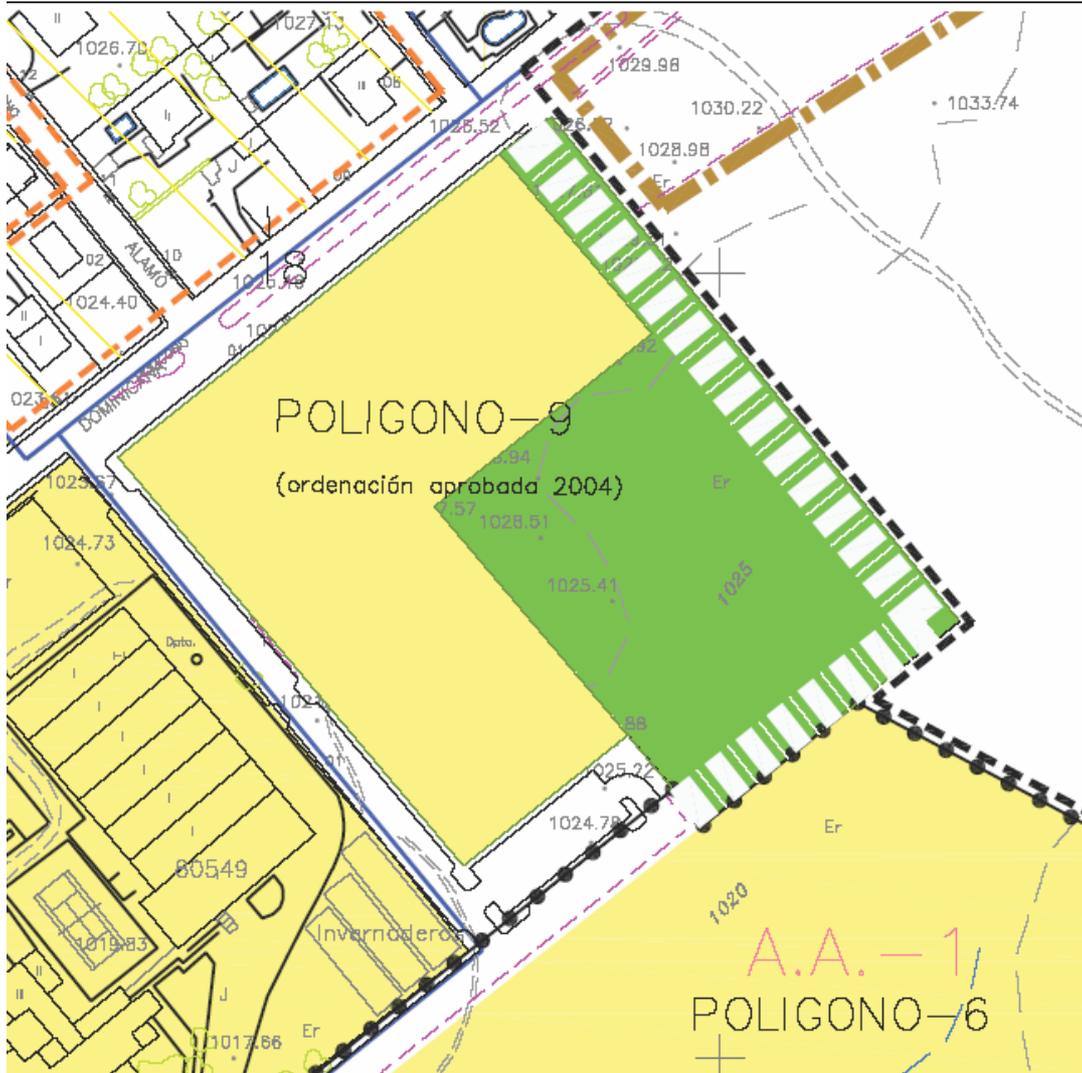
OBSERVACIONES
La ordenación de urbanización debe ser previamente consensuada con los servicios técnicos municipales.
La ejecución de urbanización estará concluida antes de la licencia de primera ocupación del equipamiento privado que se construya en la parcela que pasará a ser suelo urbano consolidado.
La ordenación se representa con mayor grado de detalle en planos anexos.

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA LASTRILLA

NOMBRE					Nº ÁMBITO	AA-2
ORDENACIÓN DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO			

PLANO 1. ÁMBITO



El ámbito se corresponde con el ELUP UE-9, tramado en color verde, debiendo ejecutarse en vialio interior en trazado discontinuo verde-blanco.

Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial.

A. Protección del suelo rústico.

Las modificaciones relativas a la representación de la normativa vigente en suelo rústico no tienen ninguna incidencia sobre el modelo territorial, dada su naturaleza meramente formal.

B. Reclasificación de suelo.

La reclasificación de suelo rústico a suelo urbano para la implantación de un Centro Escolar de alcance supramunicipal y de primera magnitud dentro del área metropolitana sí tendrá un efecto reconocible sobre el modelo territorial, el cual se analiza desde distintos puntos de vista:

B1. Dotación de servicios de rango supramunicipal.

El equipamiento docente reforzará el posicionamiento predominante de La Lastrilla en el alfoz de la ciudad de Segovia como núcleo dotado de gran cantidad de usos al servicio de la comunidad. El municipio ya cuenta con instalaciones comerciales que suponen foco de atracción para todo el área “metropolitana”, así como de completas instalaciones deportivas que también suponen un importante complemento para las existentes en Segovia. La implantación de un centro escolar de dichas dimensiones supone igualmente reforzar los servicios prestados.

B2. Mejora de instalaciones educativas.

La ubicación y dimensiones de la parcela posibilitan la mejora indiscutible de las instalaciones educativas respecto al centro existente en la actualidad en el recinto amurallado (soleamiento, dimensiones generales de aulas, superficie de patios, instalaciones deportivas, aparcamiento...).

B3. Fijación de la población.

La implantación de un centro educativo concertado y con mayor número de plazas y cursos, (enseñanza secundaria, la cual no se imparte actualmente en el municipio), facilitará la fijación de nueva población y atracción de nueva.

B4. Revitalización del barrio de El Sotillo.

La afluencia de alumnos y padres revitalizará el núcleo de El Sotillo, repercutiendo previsiblemente de modo positivo en la afluencia y uso de las instalaciones deportivas municipales y comercio. Se prevé además una posible mejora del transporte público con la ciudad de Segovia.

B5. Tráfico.

Se prevé que la instalación de un nuevo colegio suponga un incremento significativo del tráfico rodado, como único aspecto negativo. No obstante, se hace constar que las vías de conexión cuentan con capacidad suficiente como para soportar mucho mayor tráfico del que ya tienen. La N-110 (Segovia-El Sotillo) cuenta actualmente con dos carriles por sentido. La Avenida de El Sotillo tiene ancho suficiente, si bien deberá ser objeto de nueva señalización y pintado. La Actuación Aislada de urbanización se diseña previendo el tráfico y circulación de autobuses para el transporte escolar.

B6. Medio ambiente.

El terreno no tiene un valor ambiental significativo *per se*, ya que se trata de una antigua zona de cantera abandonada, la cual presenta afloramientos rocosos y bolos de tipo granítico.

El terreno no ha sido objeto de cultivo, y presenta como única vegetación especies de pequeño porte, fundamentalmente herbáceas, con algún ejemplar disperso de escaramujo (*Rosa micrantha*) y una concentración en su extremo este de masas de zarzas, del género *Rubus*. No cuenta con arbolado de ningún tipo.

No consta anidamiento de especies protegidas de aves, excepto posiblemente de aláudidos en el suelo: cogujada común (*Galerida cristata*) o triguero (*Miliaria calandra*), o fringílidos en las zarzas: como el verdecillo (*Serinus serinus*); verderón (*Carduelis chloris*), pardillo común (*Carduelis cannabina*) o jilguero (*Carduelis carduelis*) o también alcaudón común (*Lanius senator*), no siendo en ningún caso especies catalogadas como vulnerables.

Dichas zarzas sirven además como refugio al conejo silvestre (*Oryctolagus cuniculus*)

Cabe señalar que en los árboles más cercanos a la reclasificación, (chopos del género *pópulus*), en la orilla del Ciguiñuela, no hay ningún nido de ave rapaz o especie catalogada como vulnerable.

El terreno sí es área habitual de campeo de rapaces: milano real (*Milvus milvus*), milano negro (*Milvus migrans*) y águila calzada (*Hieraaetus pennatus*), así como de los citados fringílicos y aláudidos o de especies vinculadas al hábitat urbano: gorrión común (*Passer domesticus*), urraca (*Pica pica*), estornino negro (*Sturnus unicolor*) o tórtola turca (*Streptopelia decaocto*).

Se prevé la lógica afección paisajística al ocuparse por edificación un suelo actualmente baldío, si bien de poco impacto al tratarse de edificaciones colindantes al suelo urbano consolidado, y dentro de los márgenes de la SG-20, carretera de circunvalación de Segovia.

En conjunto se considera por tanto la incidencia sobre el modelo territorial como positiva, con la única afección negativa posible en cuanto a la incidencia del tráfico, en cualquier caso resoluble y que podrá ser objeto de regulación posterior en caso necesario, dada las características del viario.

C. Ordenanzas.

Las modificaciones propuestas en lo referente a las ordenanzas en suelo urbano no tienen ninguna incidencia sobre el modelo territorial, ya que se limitan a precisiones normativas de magnitud despreciable en lo que afecta a la escala territorial o las características más relevantes del núcleo urbano como ente unitario.

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

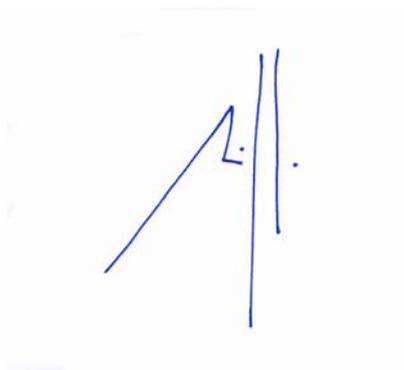
La modificación supone variación de los planos 01 Clasificación del suelo, 02 Calificación del suelo. Se adjuntan planos.

Se aportan además planos de información relativos a la dotación de servicios urbanos existentes y planos de ordenación detallada de la Actuación Aislada.

6. DOCUMENTACIÓN ANEXA.

- Publicación BOCYL de 20/04/2015 de anulación de aprobación de NUM 2011.
- Informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, de 21/01/2016.
- Nota simple del Registro de la Propiedad de finca objeto de reclasificación.

En La Lastrilla, Marzo de 2017



Miguel A. García Grande
Arquitecto colegiado COACYLE nº2.414