



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Segovia
Servicio Territorial de Fomento



N/Ref.: ED-SG-004/18

Siglo Urbanismo

AYUNTAMIENTO DE LA LASTRILLA
C/ Sol, 15
40196- LA LASTRILLA
(SEGOVIA)

ASUNTO: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. EMISIÓN DE INFORME PREVIO.-

MUNICIPIO: LA LASTRILLA
INSTRUMENTO: ESTUDIO DE DETALLE REFERIDO A LA ORDENANZA POLÍGONO 6-DOTACIONAL
PROMOTOR: RELIGIOSAS CONCEPCIONISTAS MISIONERAS DE LA ENSEÑANZA

Visto el expediente de referencia remitido al Servicio Territorial de Fomento al objeto de que se emita el informe previsto en los artículos 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 153.1 b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento, se emite el siguiente **INFORME**:

I.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.-

ESTATAL:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.**

AUTONÓMICA:

- **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)**, modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley 21/2002, de 27 de diciembre de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras, Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras, Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, y 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
- **Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)**, modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, de promoción, adquisición y arrendamiento de vivienda joven, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero, Decreto 45/2009, de 9 de julio y Decreto 6/2016, de 3 de marzo, 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.
- **Orden FYM/238/2016, de 04 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (BOCyL 08 de abril de 2016).**



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Servicio Territorial de Fomento

II.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la redefinición de las Condiciones de Edificación en la Ordenanza denominada Polígono 6 destinada a Uso Dotacional y, en particular, las condiciones relativas a la altura máxima de la edificación de tal forma que ésta pueda ajustarse a las necesidades y requerimientos de los usos propios dotacionales.

A través de este estudio de detalle se plantea la modificación no sustancial de un parámetro de ordenación detallada que contiene el planeamiento general.



(1) Plano ámbito de aplicación

Justificación.- Se trata de una modificación que afecta a la totalidad de la superficie de suelo urbano calificada con la Ordenanza denominada Polígono 6-Dotacional, sin perjuicio de otras limitaciones establecidas en la propia normativa urbanística o en la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación.

La posibilidad de aplicación a todo el ámbito de suelo urbano y no solo a una parcela en concreto está permitido por la legislación, ya que el artículo 131 del RUCyL no delimita los estudios de detalle en SUC a un ámbito concreto, sino que se refiere en genérico al suelo urbano consolidado.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Servicio Territorial de Fomento

El presente estudio de detalle únicamente modifica una de las determinaciones de ordenación detallada de la Ordenanza denominada Polígono 6-Dotacional de las señaladas en el artículo 127 del RUCyL y no supone aumento de la edificabilidad permitida. Además esta modificación no altera espacios libres, ni equipamientos públicos delimitados por la Normativa Urbanística.

El uso dotacional al que se refiere la Ordenanza del Polígono 6 fue redactado en las Normas aprobadas con fecha 22/11/1999 y en cierta medida no se preveía en dichas normas un crecimiento poblacional tan importante como el que posteriormente se ha visto, ha sufrido el municipio de La Lastrilla. Este hecho, hace necesario que para determinados usos dotacionales se deba establecer la altura máxima de tal manera que esta se ajuste a las necesidades y requerimientos de los usos que se contemplen, debidamente justificados en la memoria del proyecto técnico que la desarrolle, estando determinada por las necesidades inherentes por la función que desempeña. Esto quiere decir, por ejemplo, que si fuera necesario la construcción de un hospital o un centro sanitario de cierta envergadura en el municipio de La Lastrilla, teniendo en cuenta el cumplimiento respecto a la altura que establece esta Ordenanza y teniendo en cuenta todas las necesidades de instalaciones que requiere un hospital, por poner un ejemplo, quedaría en cierto sentido muy limitada o condicionada su construcción, al ser necesaria una gran cantidad de instalaciones entre las plantas y por tanto unas alturas de suelo a techo mayores de las comúnmente establecidas.

Dentro de los usos dotacionales nos encontramos por tanto con algunas instalaciones que precisan de mayor altura dados sus específicos requerimientos normativos o funcionales, podemos verlo, por ejemplo, en el estudio de detalle de la Unidad de Ejecución 9 que acogía edificios de uso deportivo donde se hubo de fijar la altura en función de las necesidades específicas de dicho equipamiento deportivo, puesto que es lógico pensar que hay usos específicos dentro del uso dotacional que requieren mayor altura que el fijado en la ordenanza.

Se plantea que el parámetro de altura debe dejarse abierto y definirse de tal manera que no condicione el posible uso dotacional que pudiera ser implantado en el municipio, teniendo en cuenta su evidente desarrollo demográfico y de cara a un futuro.

Propuesta.- La altura máxima de la edificación se ajustará a las necesidades y requerimientos de los usos que se contemplen, debidamente justificados en la memoria del proyecto técnico que lo desarrolle, estando determinada por las necesidades inherentes a la función que desempeña. Así mismo, se deberá tener en cuenta que la altura también puede venir condicionada por normativas de carácter sectorial que exijan unos requerimientos mayores a los fijados en la ordenanza actual. Pudiendo por tanto fijarse esa altura máxima para cumplir con los requisitos sectoriales exigidos al edificio y uso dotacional.

Artículo 168. Polígono 6. Dotacional.

[...]

168.3 Parámetros Urbanísticos

- *La altura máxima de la edificación se ajustará a las necesidades y requerimientos de los usos que se contemplen, debidamente justificados en la memoria del proyecto técnico que lo desarrolle, estando determinada por las necesidades inherentes a la función que desempeña y las exigidas por la legislación sectorial que regule el uso, en cualquier caso, con la limitación máxima de 3 plantas sobre rasante.*



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Servicio Territorial de Fomento

III.- BREVE INFORME SOBRE EL PROCEDIMIENTO: El procedimiento de elaboración, aprobación y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se encuentra regulado en el Capítulo V del Título II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento. Para los Estudios de Detalle, el procedimiento se concreta en lo siguiente:

Trámite Ambiental: El presente instrumento de planeamiento podría quedar incluido dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, siendo por tanto necesario tramitar el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica. A tal efecto, **deberá consultarse con la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.**

Aprobación Inicial: Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico conforme a la legislación sobre régimen local.

Informes Previos: No obstante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 153, una vez elaborado el instrumento de planeamiento, previamente a su aprobación inicial, el Ayuntamiento deberá recabar no sólo el presente informe del **Servicio Territorial de Fomento**, sino también informe de la **Diputación Provincial de Segovia** y aquellos informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma. En este sentido, téngase en cuenta lo dispuesto en la Orden FYM/238/2016, de 04 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, ya citada. (BOCyL 08 de abril de 2016).

Información Pública: Una vez aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento, el Ayuntamiento debe abrir inmediatamente, un período de información pública, insertando a tal efecto anuncios en Boletín Oficial de Castilla y León, en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial (arts. 154 RUCyL). La información pública deberá desarrollarse conforme a las reglas establecidas en el artículo 432 del RUCyL modificado mediante Decreto 45/2009, que exige poner a disposición de los ciudadanos el instrumento de planeamiento también en la página Web del Ayuntamiento, o en su defecto, en la de la Diputación.

La duración del periodo de información pública será de uno a tres meses o de dos a tres meses dependiendo de que el documento deba someterse o no a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica regulados en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

Cambios Posteriores: Concluido el periodo de información pública y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, el Ayuntamiento debe introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

Si tales cambios producen una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública, si bien con una duración de un mes como máximo y sin que ello obligue a repetir la aprobación inicial ni a volver a solicitar los informes previos.

Cuando los cambios no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo de **aprobación definitiva**, la cual corresponde al Ayuntamiento.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Segovia
Servicio Territorial de Fomento

El acuerdo de aprobación definitiva deberá ser **notificado** a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su correspondiente soporte informático.

El Ayuntamiento debe también notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y en su caso, a los alegantes y al promotor, cuando este no sea el propio Ayuntamiento. A las tres primeras instancias citadas se les remitirá un ejemplar del Estudio de Detalle en soporte digital (art. 174 RUCyL).

El acuerdo de aprobación definitiva deberá ser **publicado** por el Ayuntamiento tanto en el Boletín Oficial de Castilla y León como en la página Web del Ayuntamiento, o en su defecto, de la Diputación, incluyendo como anexo al acuerdo la memoria vinculante, la normativa (ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo), una relación de todos los demás documentos tanto escritos como gráficos, y la documentación que deba ser puesta a disposición del público conforme a la legislación ambiental.

Respecto a la publicación del Estudio de Detalle, se aplicará también lo dispuesto en la legislación sobre régimen local (Art. 175 RUCyL).

IV.- CUESTIONES TÉCNICAS:

Nada que objetar a la propuesta presentada.

Segovia, 10 de abril de 2018

EL JEFE DEL SERVICIO
TERRITORIAL DE FOMENTO.

Fdo.: José Antonio Arranz Aguirre.

