

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE LA LASTRILLA (SEGOVIA)

ACUERDO de 26 de marzo de 2025, del Pleno del Ayuntamiento de La Lastrilla (Segovia), relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle para modificar las determinaciones de la ordenación detallada de las Normas Subsidiarias Municipales de la parcela situada en la calle Rafael de las Heras n.º 10. Expte.: 613/2024.

Acuerdo de 26 de marzo de 2025, del Pleno del Ayuntamiento de La Lastrilla (Segovia), adoptado con 8 votos a favor (PP y Unidos por La Lastrilla) y 3 abstenciones (PSOE y VOX), relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para modificar las determinaciones de la ordenación detallada de las NNSSMM, de la parcela sita en Calle Rafael de las Heras, 10 de La Lastrilla (Segovia) cuyos promotores son D. Ángel de Andrés Gómez, D. Elías de Andrés Gómez y D. José de Andrés Gómez.

En cumplimiento del artículo 175 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se publica que en sesión plenaria de fecha 26 de marzo de 2025 se adoptó el acuerdo que transcrito literalmente dice así:

«Visto el expediente tramitado para la aprobación inicial del Estudio de Detalle para modificar las determinaciones de la ordenación detallada de las NNSSMM, de la finca sita en Calle Rafael de las Heras, n.º 10, de La Lastrilla, conforme al Estudio de Detalle redactado por la arquitecta D^a Raquel Sanz Plaza.

Vista la solicitud de informes previos exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, del órgano urbanístico autonómico competente y de la Diputación Provincial, y la recepción de los mismos, según se detalla a continuación:

- a) Informe solicitado a la Diputación Provincial de Segovia. Con fecha 13 de enero de 2025 se recibe el informe en el que se manifiesta que el Estudio de Detalle no afecta a ninguna carretera provincial; a ninguna otra competencia supramunicipal o provincial. En cuanto a las determinaciones y documentos, la Oficina Técnica informa que el Estudio de Detalle es el adecuado para la modificación de las determinaciones que se alteran, contiene la documentación adecuada y puede estimarse conveniente al mejorar la situación urbanística del entorno próximo a la parcela.
- b) Informe solicitado al Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital –Sección de Urbanismo–. Con fecha 18 de diciembre de 2024, se emite informe previo, manifestando que el estudio de detalle que se tramita se adecua como correcto para reajustar la alineación, así como el cambio de calificación urbanística de comercial-industrial a uso residencial. No obstante: Deberá añadirse como objeto del estudio de detalle el reajuste de la alineación de la calle Rafael de las Heras, 10; deberá aportarse ficha urbanística y delimitarse en el plano de

- ordenación la Actuación Aislada de Urbanización y Normalización y deberá justificarse que no se dan las circunstancias y determinaciones del Artículo 26 RUCyL Suelo urbano no consolidado.
- c) Informe solicitado a la Subdelegación del Gobierno en Segovia. Con fecha 18 de diciembre de 2024, se recibe escrito de dicho organismo, manifestando que no dispone de medios técnicos ni humanos para poder emitir con las debidas garantías el informe solicitado.
 - d) Informe solicitado a la Confederación Hidrográfica del Duero. Al día de la fecha no se ha recibido el informe interesado.
 - e) Informe solicitado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Con fecha 18 de diciembre de 2024 se recibe informe del Servicio Territorial de Cultura, Turismo y Deporte indicando que no se aprecia afección sobre el Patrimonio Cultural de Castilla y León.
 - f) Consulta sobre el trámite ambiental a la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental. Con fecha 26 de noviembre de 2024, nos comunican que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que en el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - g) Informe favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la transformación digital y de la Función Pública.

Visto que con fecha 16 de enero de 2025, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se acordó la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle y se requirió a los promotores la subsanación de los siguientes aspectos: *«Deberá añadirse como objeto del estudio de detalle el reajuste de la alineación de la calle Rafael de las Heras n.º 10; deberá aportarse ficha urbanística y delimitarse en el plano de ordenación la Actuación Aislada de Urbanización y Normalización; y deberá justificarse que no se dan las circunstancias y determinaciones del Artículo 26 RUCyL Suelo urbano no consolidado.»*

Visto que con fecha 30 de enero de 2025 (n.º R. E. 2025-E-RE-60) D. Jorge Ramón de Andrés Martos presenta la documentación requerida.

Visto que con fecha 30 de enero de 2025 se publica anuncio de información pública del Estudio de Detalle en el Adelantado de Segovia; Con fecha 7 de febrero de 2025 se publica anuncio de información pública del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia n.º 17; Con fecha 10 de febrero de 2025 se publica anuncio de información pública del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 27 y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

Visto que con fecha 14 de marzo de 2025 la Secretaría de la Corporación certifica que ha finalizado el período de información pública sin que se hayan presentado alegaciones.

Visto que con fecha 15 de enero y 17 de marzo de 2025 la Secretaría -Interventora emite informes jurídicos ad hoc.

De conformidad cuanto antecede, y en virtud de lo preceptuado en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, esta Alcaldía propone al Pleno de la Corporación la siguiente propuesta de resolución previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Contratación y otros:

Primero.– Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para «Modificar las determinaciones de la ordenación detallada de las NNSSMM, En La Parcela Sita En Calle Rafael de las Heras, n.º 10», promovido por D. Ángel de Andrés Gómez, D. Elías de Andrés Gómez y D. José de Andrés Gómez.

Segundo.– Notificar el Acuerdo de aprobación definitiva al órgano competente de la Comunidad Autónoma, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. En caso de aprobación por silencio, esta obligación corresponderá a los promotores.

Tercero.– El Acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia. Como anexo al Acuerdo se publicarán la Memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo, así mismo, se publicará una relación de todos los demás documentos tanto escritos como gráficos que integren el instrumento aprobado. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.»

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en esta vía administrativa procede el recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Segovia, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su notificación, conforme ar Art. 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Podrá no obstante interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante esta Administración, conforme al artículo 123 de la Ley 39/2014, de 1 de octubre, sobre Procedimiento Administrativo Común de las A.A.P.P., en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el siguiente al de su notificación. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponerse recurso contencioso administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime pertinente.

La Lastrilla, 1 de abril de 2025.

La Alcaldesa,
Fdo.: ELISABET LÁZARO GIL



AYUNTAMIENTO DE LA LASTRILLA
C.I.F. P-4013000-G
C/ Sol, 15 40.196 La Lastrilla (Segovia)
Tlfno. 921 435347

www.lastrilla.es

DILIGENCIA

Estudio de Detalle para modificar las determinaciones de la ordenación detallada de las NNSSMM, de la parcela sita en Calle Rafael de las Heras, 10 de La Lastrilla (Segovia).

D^a María Belén Nieva González como Secretaria- Interventora del Ayuntamiento de La Lastrilla (Segovia).

CERTIFICA:

Que en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de marzo de 2025, el Pleno de este Ayuntamiento adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: "APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS NNSSMM, DE LA PARCELA SITA EN CALLE RAFAEL DE LAS HERAS, 10 DE LA LASTRILLA (SEGOVIA)".

En La Lastrilla a fecha de firma de la presente diligencia

LA SECRETARÍA, María Belén Nieva González.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE CON CODIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

MARIA BELEN NIEVA GONZALEZ (1 de 1)
SECRETARIA-INTERVENTORA
Fecha Firma: 03/04/2025
HASH: 1b077a8a8a6453ca5e19e2f6cc21a8

Cód. Validación: 4XYS22GGATPLWPPM0HK7DQ53
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITUADA EN C/ RAFAEL DE LAS HERAS, 10 LA LASTRILLA

PROMOTORES

ÁNGEL DE ANDRÉS GÓMEZ · ELÍAS DE ANDRÉS GÓMEZ · JOSÉ DE ANDRÉS GÓMEZ
C/ RAFAEL DE LAS HERAS, 10. LA LASTRILLA. SEGOVIA

ARQUITECTA

RAQUEL SANZ PLAZA
COLEGIADA COACYLE NUM. 2895

Cód. Validación: 4XYS2ZGGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · OCTUBRE 2024

INDICE**DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**

- MI.1. OBJETO
- MI.2. PROMOTORES
- MI.3. TÉCNICO REDACTOR
- MI.4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

- MV.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
 - MV.1.1. PROPUESTA
 - MV.1.2. SITUACION ACTUAL
 - MV.1.3. CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO. Justificación Art. 169.3.b.1
 - MV.1.4. CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN
- MV.2. – JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN
 - MV.2.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 - MV.2.2. JUSTIFICACIÓN
 - MV. 2.3. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL. Art. 173
 - MV. 2.4. CUMPLIMIENTO Art. 157.1. RUCYL
 - MV. 2.5. CUMPLIMIENTO Art. 26 RUCYL
 - MV. 2.6. AFECCIÓN SOBRE PATRIMONIO CULTURAL
 - MV. 2.7. AFECCIÓN RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS
 - MV. 2.8. AFECCIÓN ORGANISMO DE CUENCA
 - MV. 2.9. JUSTIFICACIÓN Art. 7 Ley 5/2009 Ruido
 - MV. 2.10. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIOS AFECTADOS
 - MV. 2.11. JUSTIFICACIÓN Art. 122.2.e
 - MV. 2.12. RESUMEN EJECUTIVO
 - MV. 2.13. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - MV. 2.14. CONCLUSIONES

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA

- NU.1.- NORMATIVA ACTUAL
- NU.2.- NORMATIVA MODIFICADA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1. PLANO DE SITUACIÓN.
- PI-2. DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- PI-3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL E.D.

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1 PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL
- PO-2 PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADA
- PO-3 PLANO DE CORRECCION DE ALINEACIONES
- FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Cód. Verificación: 4XYS22CGATPLVPPM0HK7D0S3
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

MI.1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto MODIFICAR LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA de las NNSSMM, de un solar situado en C/ Rafael de las Heras, 10 de la Lastrilla y REAJUSTAR SU ALINEACIÓN en la citada calle.

Se pretende cambiar la calificación y ordenanza de aplicación, de POLÍGONO 5 Suelo urbano con compatibilidad comercial – industrial a POLÍGONO 3 Ampliación de suelo urbano El Sotillo (uso residencial unifamiliar).

MI.2. PROMOTORES

Promotores y propietarios:

- D. ÁNGEL DE ANDRÉS GÓMEZ DNI: 3361827-D
- D. ELÍAS DE ANDRÉS GÓMEZ DNI: 03257524-B
- D. JOSÉ DE ANDRÉS GÓMEZ DNI: 3347898-H

MI.3. TÉCNICO REDACTOR

La redactora del presente documento es Dña. RAQUEL SANZ PLAZA, Arquitecta colegiada COACYLE nº 2895.

MI.4. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

ESTATAL O AUTONÓMICA

- 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.

Cód. Verificación: 4XYS22CGCATPLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

SUPRAMUNICIPAL

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

LOCAL

- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, aprobadas definitivamente por la CTU 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 nº 10 de las NNSS reclasificación de suelo y varios
- Modificación nº 11 de las NUM, referido a la apertura de nuevo vial, y nuevo nivel dentro de la ordenanza del polígono 2.

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lalastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

MV.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

MV.1.1. PROPUESTA

El presente documento tiene por objeto REAJUSTAR la alineación de la parcela en la calle Rafael de las Heras y MODIFICAR las determinaciones urbanísticas de las NNSSMM en los siguientes aspectos:

- A. MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

MV.1.2. SITUACIÓN ACTUAL

La parcela objeto de este documento es un SOLAR situado en C/ Rafael de las Heras nº 10 de La Lastrilla con referencia catastral: 7650035VL0375S0001HY.



Plano catastral

Características y antecedentes:

- Referencia catastral: 7650035VL0375S0001HY.
- Superficie de terreno, según plano catastral: 2.254 m²
- Construcciones existentes:

1. CONSTRUCCION INDUSTRIAL: edificación aislada de una planta de altura con espacio principal diáfano; el acceso, oficinas y baño se distribuyen en dos plantas.

La fecha de construcción según Sede Electrónica del Catastro es 1.977.

La actividad desarrollada en origen fue CERRAJERÍA, aunque actualmente está alquilada al CLUB DE TIRO OLÍMPICO "DAOIZ Y VELARDE" con actividad de TIRO NEUMÁTICO.



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025



Vista exterior del conjunto



Vista exterior del conjunto



Vista de la nave principal

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lasterilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

La parcela objeto del E.D., en origen, un antiguo taller de cerrajería, tenía una tipología edificatoria e imagen acorde con el entorno industrial existente; en la actualidad, con el desarrollo residencial de las parcelas colindantes (Sector 11, UE6 y Polígono 3), el conjunto resulta obsoleto y no se ajusta a las características del entorno inmediato.

La parcela cuenta con todos los servicios urbanos y cumple con los criterios que establece el artículo 25 del RUCyL sobre SUELO URBANO CONSOLIDADO.



Plano urbanístico NNSSMM

MV.1.3. CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO. Justificación Art. 169.3.b.1

El presente Estudio de detalle se estima conveniente al mejorar la situación urbanística del entorno próximo a la parcela. Dicho entorno fue un polígono industrial desarrollado a lo largo del tramo urbano de la carretera N-110, en el que los usos industriales y terciarios eran prácticamente exclusivos, sin apenas presencia residencial. Esta zona ha ido revitalizándose y mejorando su tejido económico, al ir sustituyendo los talleres existentes por edificaciones comerciales, hoteleras y al aumentar significativamente el uso residencial y mejorar la calidad arquitectónica de las construcciones.

Algunas instalaciones industriales contaminantes se han ido trasladando a otros lugares, como ha sucedido con la fábrica de piensos AVIGASE (demolición parcial y traslado a P.I. Valverde), o la antigua chatarrería HORCAJO (hoy la UE6, ya desarrollada, con 38 viviendas adosadas construidas).

Las construcciones industriales que aún existen apenas tienen actividad (fábrica de muebles EUROPOL, hoy es solo almacén y tienda, y de modo parcial) y/o están obsoletas en un entorno puramente residencial.

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 28

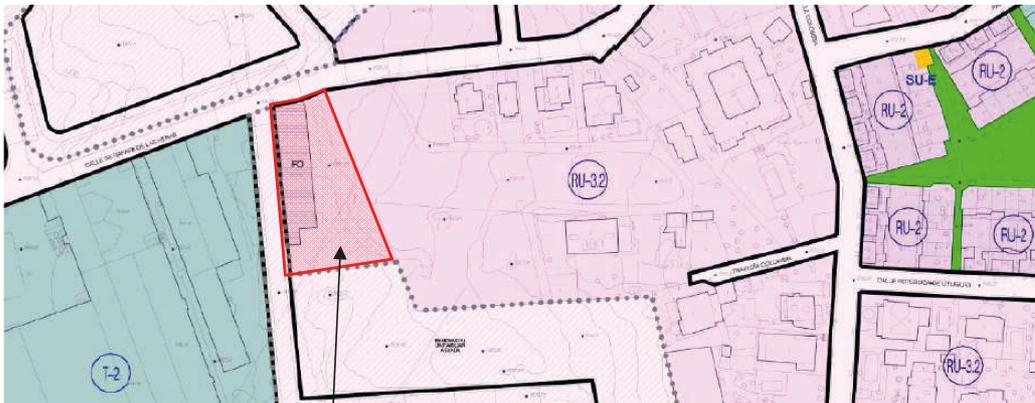


ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

La parcela objeto del E.D. tiene una tipología edificatoria e imagen que no se ajusta a las características del entorno inmediato.

El cambio de calificación propuesto en el presente Estudio de Detalle, daría cierta homogeneidad tipológica al entorno inmediato y respetaría el DEBER DE ADAPTACION definido en el Art. 17.1 del RUCYL "El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores..."

Las Normas Urbanísticas Municipales de La Lastrilla (2011), hoy derogadas, ya aplicaban el criterio expuesto en esta propuesta al incluir la parcela en un ámbito residencial con Ordenanza de aplicación RU-3.2.



Parcela objeto del E.D.

Se justifica el interés público al considerar que el cambio propuesto da coherencia al uso predominante y mejora la adaptación al entorno de parcelas con usos impropios y edificaciones obsoletas y degradadas, posibilitando la construcción de nuevas viviendas.

MV.1.4. CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN

El desarrollo de las parcelas colindantes (Sector 11, UE6 y Polígono 3) y su urbanización ha provocado un quiebro en la alineación de la calle Rafael de Las Heras que reduce la anchura de la acera en un punto concreto.

Se propone la corrección de la alineación existente frente a la fachada norte [calle Rafael de las Heras], concretamente en la esquina noreste, dado que se está incumpliendo la Normativa de accesibilidad, no respetando la anchura mínima de acera.

Se modificará el vallado existente conectando la fachada del edificio con el muro de la parcela colindante; se demolerá el murete de hormigón y retirará la caja de contadores eléctricos, de manera que la acera tenga continuidad y cumpla con los parámetros mínimos de anchura de calle.

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025



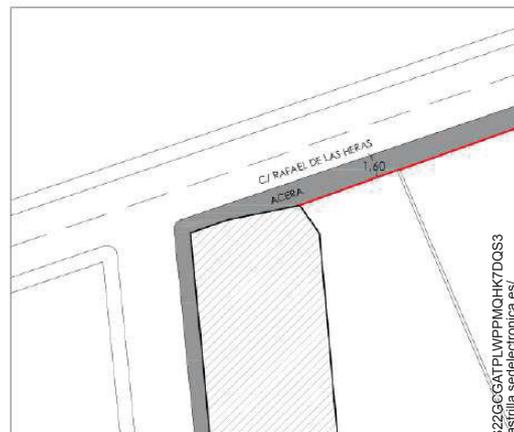
Fachada norte de la parcela

Corrección de alineación

CROQUIS DE ALINEACIÓN CALLE RAFAEL DE LAS HERAS



ALINEACIÓN ACTUAL



NUEVA ALINEACIÓN

Cód. Validación: 4XYS22GGCATPLWPPMCHK7DQ53
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

MV.2. – JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN

MV.2.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se representa en la documentación gráfica la modificación de las determinaciones urbanísticas de la finca y la asignación de la Ordenanza 3 y 8 posibilitando la construcción de una tipología de vivienda adecuada al entorno.

Los parámetros urbanísticos que establece esta Ordenanza son muy similares a los planteados en las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES del 2011 (hoy derogadas) RU.3.2.

Parámetros RU-3.2.

- Parcela mínima: 500 m²
- Ocupación: 30%
- Altura: 2 plantas – 6,5 m

Se adjunta ficha urbanística y plano con delimitación de Actuación Aislada de Urbanización y Normalización para corrección de ALINEACIÓN EXISTENTE.

MV.2.2. JUSTIFICACIÓN

La justificación urbanística del presente Estudio de detalle se fundamenta en los siguientes aspectos:

Primero. Cumplimiento del DEBER DE ADAPTACION definido en el Art. 17.1 del RUCYL "El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores...".

El edificio resulta obsoleto en el entorno residencial existente y no se adapta al entorno.

Segundo. La recalificación planteada no conlleva una revisión de la clasificación / categorización del suelo urbano dada la superficie y geometría de la parcela, perfectamente compatible con la tipología RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

El Estudio de detalle resulta conforme con las determinaciones del Art. 12.a de la Ley 5/1999:

- a) *Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas*

Y del Artº 25 del RUCYL:

1.- *Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:*

- a) *Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

ORDENACIÓN ACTUAL:

ORDENANZA POLÍGONO 5. SUELO URBANO CON COMPATIBILIDAD COMERCIAL-INDUSTRIAL

Superficie de parcela: 2.254 m²

Parcela mínima: 500 m²

Frente mínimo: 6 m con inclusión círculo de 8 m



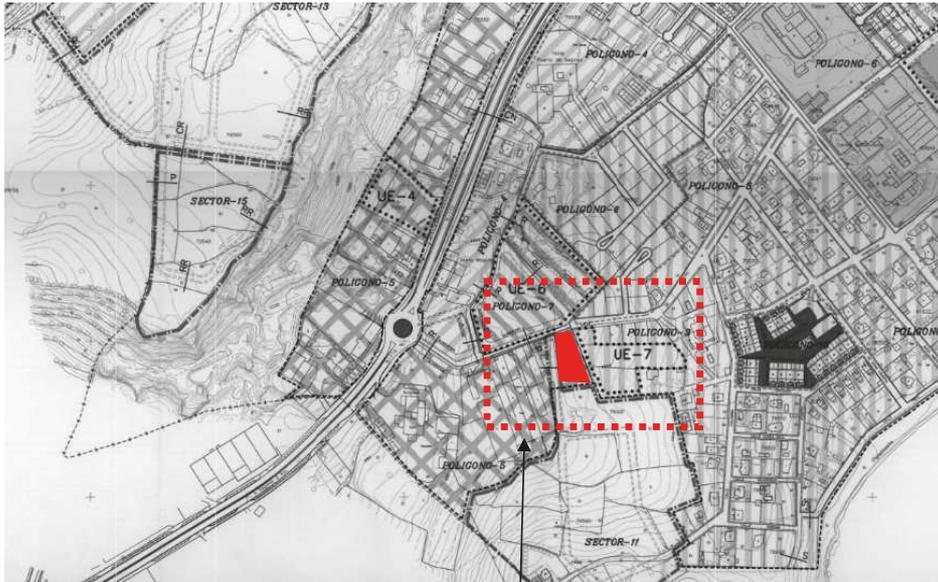
ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

Ocupación: 60% - 2.254 m² x 60% = 1.352,40 m²

Altura máxima de la edificación: 9 m

Edificabilidad: 1m²/m² (según Mod. Puntual nº 10 del 2017) – 2.254 m² x 1 m²/m² = **2.254 m²**

Retranqueo fondo parcela: 4 m. Retranqueo lateral y frontal: 3 m.



Ámbito de actuación

ORDENACIÓN PROPUESTA: **ORDENANZA POLÍGONO 3 Y 8**

Superficie de parcela: 2.254 m²

Densidad max. de viviendas: 20 viv/Ha

Parcela mínima: 500 m²

Ocupación máxima: 30 %

Altura máxima: 6,00 m

Retranqueos: SI

Edificabilidad máxima: 2.254 x 0,30 x 2 = 1.352,40 m²

SE REDUCE SIGNIFICATIVAMENTE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA Y SE AUMENTA LA DENSIDAD DE VIVIENDA.

Se asigna a dicho terreno la calificación urbanística:

ORDENANZA POLÍGONO 3 y 8:

ORDENANZA que mantiene la ocupación y tipología existente en el entorno próximo.

Se modifican los planos O1 y O2 de las NNSSMM reflejando asignación de la nueva Ordenanza.

Las condiciones de desarrollo se representan en el plano PO-2 el cual forma parte del presente documento (ver documentación gráfica).



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

El plano PO-3 refleja la corrección de alineaciones de la C/ Rafael de las Heras.

MV. 2.3. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.

MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE POBLACIÓN. ARTÍCULO 173 RUCYL

ORDENACIÓN ACTUAL

ORDENANZA DE APLICACIÓN POL. 5 – SUELO URBANO CON COMPATIBILIDAD COMERCIAL - INDUSTRIAL

1. CONDICIONES DE USO

- USO PRINCIPAL: Compatibilidad Comercial – Industrial.
- USOS COMPLEMENTARIOS: Tipo A2, B1 y B2.
- USOS PROHIBIDOS: Tipos A1 y B3.

2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- ALINEACIÓN OFICIAL: Es la definida en los Planos de Ordenación para las calles nuevas o reformadas o la existente en las calles consolidadas por la edificación, y constituye la posición obligada del cerramiento de parcela.
- PARCELA MÍNIMA: Se autoriza a segregación o reparcelación de fincas respetando una parcela mínima de **500 m²** (quinientos), con frente mínimo **6 m** (seis metros), y permitiendo la inclusión de un círculo de 8 m de diámetro tangente a una fachada a calle.
- OCUPACIÓN: no superará el **60%** (sesenta por ciento) de la superficie total.
- Se autoriza la disposición de sótano – semisótano, de una planta máximo.
- ALTURA MÁXIMA de la edificación será de **9,00 mts** (nueve metros)
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: **1,00 m²/m²** (según Mod. Puntual nº 10 – 2017)
- RETRANQUEOS MÍNIMOS:
 - FONDO: **4,00 mts** (cuatro)
 - FRENTE: de existir, **3,00 mts** (tres)Las fincas que lindan con otros polígonos y/o límites del suelo urbano retranquearán su edificación con respecto a este límite un mínimo de **tres metros**, tratando este testero como una fachada más.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta
- DENSIDAD MÁXIMA: **25 unidades comerciales/industriales por Ha**
- APARCAMIENTO: será obligatoria la dotación de **una plaza de garaje por 100 m²** de construcción lucrativa.

Aplicando las condiciones de la Ordenanza 5 en la parcela existe una edificabilidad máxima total de **2.254 m² x 1,00 m³/m² = 2.254 m²**

ORDENANZA PROPUESTA

ORDENANZA DE APLICACIÓN POL. 3 y 8 –AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO “EL SOTILLO”

1. CONDICIONES DE USO

- USO PRINCIPAL: Residencial en edificios unifamiliares aislados.

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

- USOS COMPLEMENTARIOS: Anexos a vivienda unifamiliar. Garaje aparcamiento, se admite la forma genérica, siendo obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de parcela.
 - USOS PROHIBIDOS: Todos los restantes, y de forma específica los calificados como Insalubres y/o peligrosos.
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:
- ALINEACIÓN OFICIAL: Es la definida en los Planos de Ordenación para las calles nuevas o reformadas o la existente en las calles consolidadas por la edificación, y constituye la posición obligada del cerramiento de parcela.
 - PARCELA MÍNIMA: Se autoriza a segregación o reparcelación de fincas respetando una parcela mínima de **500 m²** (quinientos), con frente mínimo **6 m** (seis metros), y permitiendo la inclusión de un círculo de 8 m de diámetro tangente a una fachada a calle.
 - OCUPACIÓN: no superará el **30%** (treinta por ciento) de la superficie total. La edificabilidad será la resultante de la ocupación permitida por la altura.
 - Se autoriza la disposición de sótano – semisótano, de una planta máximo.
 - ALTURA MAXIMA de la edificación será de **6,00 mts** (seis metros)
 - RETRANQUEOS MÍNIMOS:
 - FRENTE: **tres metros**
 - LATERAL: **dos metros**
 - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en todas sus variantes posibles, siempre vinculada a la vivienda a la que sirve.
 - DENSIDAD MÁXIMA: **20 viviendas por Hectárea**

Aplicando las condiciones de la Ordenanza 3 y 8, la parcela tendría una edificabilidad máxima de **2.254 m² x 30% x 2 plantas = 1.352,40 m²**

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA RESULTANTE

- SUPERFICIE TOTAL: 2.254 m²
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1.352,40 m³
- NÚMERO DE VIVIENDAS: 4
- SUPERFICIES DE PARCELAS: 500 – 600 m²

Art. 173 RUCyL

		Sup. Edificable	Nº viviendas
ORDENACIÓN ACTUAL	Ordenanza 5	2.254,00 m ²	0
NUEVA ORDENACIÓN	Ordenanza 3 y 8	1.352,40 m ²	4
	TOTAL	- 901,60 m²	4

NO EXISTE aumento de volumen, ni aumento del número de viviendas mayor de 5, por lo que en aplicación del Artículo 173 del RUCYL:

b) *En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de*

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lalastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

NO ES NECESARIO EL INCREMENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA ELP, NI PLAZA DE APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO.

MV. 2.4. CUMPLIMIENTO Art. 157.1. RUCYL

De acuerdo con lo prescrito en el art. 157.1 del RUCyL, así como en el Artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta modificación no es objeto de evaluación ambiental estratégica.

MV. 2.5. CUMPLIMIENTO Art. 26 RUCYL

En la parcela objeto del Estudio de Detalle no se dan las circunstancias que determina el Artículo 26 del RUCYL por los siguientes motivos:

- La clasificación del suelo es un acto reglado y la parcela cumple con los criterios de clasificación determinados en el Art. 23.1. del RUCyL, y forma parte del núcleo de población conforme a lo definido en la Disposición Adicional Única. a)
- Los servicios urbanos se encuentran a pie de parcela y por tanto, la parcela forma parte del suelo urbano consolidado en base a su clasificación reglada, clasificación sobrevenida en aplicación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de CyL.

El Estudio de Detalle resulta conforme con las determinaciones del Art. 12.a de la Ley 5/1999:

- a) *Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.*

Y del Artº 25 del RUCYL:

1.- *Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:*

- a) *Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*
- b) *Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada*

El terreno no precisa actuaciones de urbanización [excepto la corrección de alineación propuesta en C/ Rafael de las Heras], reforma interior y obtención de dotaciones urbanísticas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación ya que en la actualidad los terrenos se limitan a una sola parcela, no determinando en planeamiento cesiones.

Se trata de un solar apto para la materialización del planeamiento. De hecho, en la parcela existen construcciones amparadas por Licencia urbanística, servicios urbanísticos completados y acceso a vía

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lalastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

pública. No se modifica la ordenación general establecida por el planeamiento ni la planteada es sustancialmente diferente de la previa. La recalificación planteada es de escasa magnitud cuantitativa (<5 viv).

POR TANTO, NO SE CONSIDERA QUE EXISTA UNA DESCONSOLIDACIÓN DEL SUELO.

MV. 2.6. AFECCIÓN SOBRE PATRIMONIO CULTURAL

No existe incidencia sobre ningún área afectada por la declaración de un inmueble como BIC ni afecta a ninguno de los yacimientos arqueológicos ni elementos de tipo etnológico catalogados en el término municipal de La Lastrilla.

MV. 2.7. AFECCIÓN RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

El presente documento no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales y tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente por la protección de cada riesgo, no precisándose el informe previo de la Agencia de Protección Civil, de conformidad con lo dispuesto en el art. 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por el 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.

MV. 2.8. AFECCIÓN ORGANISMO DE CUENCA

No existe incremento de demanda hídrica con el cambio planteado ya que el consumo de agua de uso residencial es inferior al industrial.

JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULOS:

CÁLCULO DE LA DEMANDA HÍDRICA USO RESIDENCIAL.

Datos obtenidos de la guía CSCAE – Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España – guía para la redacción de proyectos de urbanización.

- Consumo previsto para una población con menos de 50.000 habitantes por persona y día:
80 litros [ver tabla 1]

CONSUMO DIARIO USO RESIDENCIAL considerando el desarrollo de la máxima edificabilidad [segregación en 4 parcelas con vivienda unifamiliar]:

4 viviendas x 2,5 habitantes [densidad media según datos del INE] x 80 l/hab/día = 800 l/día

CONSUMO DE USO RESIDENCIAL TOTAL: 800 l/día

Tabla 1

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATPLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lalastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

Consumo previsto en función de distintos usos y edificaciones

Edificio o tipo de consumo	Categ. instal.		
	Max	Nor	Eco
Ciudad grande (por persona, incluida la pp. de servicios públicos)	330	250	220
Poblaciones con menos de 50.000 habitantes (por persona, incluida la pp. de servicios públicos)	120	80	60
Medio rural (por persona)	100	75	60
Casa corriente de una ciudad (por persona)	190	125	100
Casa de un sólo piso de un barrio extremo (por persona)	90	70	60
Casa de verano (por persona)	225	165	120
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia o institución (por residente)	280	190	130
Apartamento (por persona)	300	200	150
Escuela con internado (por alumno)	175	115	100
Escuela sin internado (por alumno)	-	20	-
Cuartel, por plaza (aseo, comida y usos higiénico)	-	70	-
Prisión (por recluso)	-	60	-
Hospital sin incluir riego ni lavandería (por paciente)	600	450	300
Oficina (por oficinista)	70	50	40
Mercados, limpieza (por m ²)	-	5	-
Matadero (por res grande sacrificada)	-	350	300
Matadero (por res pequeña sacrificada)	-	175	150
Fábrica (por persona)	-	80	50
Establecimiento de baño (por baño instalado)	5000	4000	3000
Establecimiento de baño (por ducha instalada)	950	600	480
Lavaderos públicos (por plaza)	-	1200	-
Urinarios públicos, con lavado continuo (por plaza)	5950	4800	3600
Riego de calles (por m ²)	-	1,2	-

DEMANDA HÍDRICA USO INDUSTRIAL

CONSUMO DIARIO INDUSTRIAL: 80 l/trabajador/día [ver tabla 1] + consumo del proceso industrial que variará según la actividad.

Considerando una actividad que requiera poco consumo [Industria alimentaria, bebidas] y un número de operarios medio para esa superficie de 6, el consumo industrial sería:

CONSUMO INDUSTRIAL: 123 m³/Ha x día = 27.675 litros/día [ver tabla 2]

CONSUMO OPERARIOS: 80 l/día x 6 = 480 litros / día

CONSUMO TOTAL: 27.675 l/día + 480 l/día = 28.155 l/día

Tabla 2



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

Dotación de Industria.

Se estima que la dotación de agua ha de ser como mínimo de 1,5 l/seg. por hectárea, salvo en el caso de industrias específicas, donde se estudiará de forma particular.

Consumos y Caudales punta orientativos del sector industrial según la clase de industria.

Tipo de Industria	Consumo (m ³ /ha x d)		Caudal punta (l/s x ha)	
Alimentaria	130	2000	1,5	7
Bebidas	123	2000	3	5,5
Textiles	1500	4000	0,5	1,25
Curtidos	450	-	0,10	-
Madera y muebles	≥ 100	-	2,5	5,0
Papel, cartón e imprenta	≤ 4000	-	7,0	12
Caucho	≥ 1000	-	0,5	2,5
Productos químicos	300	3500	0,25	1,25
Vidrio, cerámica, cemento	-	-	0,125	1,25
Metálicas básicas	45	4000	0,20	15
Transformados metálicos	≤ 0,4	-	0,50	2,00
Material de transporte	-	-	0,50....	1,50

Las DEMANDAS HÍDRICAS de otros usos permitidos [COMERCIAL, HOSTELERÍA, HOSPEDAJE,...] serían también muy superiores al uso RESIDENCIAL en cuanto a número de trabajadores y necesidades de la actividad.

Ej: SUPERMERCADO con un mínimo de 15 trabajadores: 15 x 80 l/día = 1.200 l

HOTEL con 10 personas hospedadas: 10 x 200 l/día = 2.000 l

Según lo expuesto anteriormente NO EXISTE UN INCREMENTO DE DEMANDA HÍDRICA con la propuesta planteada en el presente E. D.

No existe afección sobre ninguna cuenca hidrográfica.**MV. 2.9. JUSTIFICACIÓN Art. 7 Ley 5/2009 Ruido**

En aplicación del Artículo 7.- Planeamiento territorial y urbanístico, se considera que, dada la naturaleza de la zona predominantemente residencial de baja densidad, se puede denominar todo el terreno como TIPO 2. "ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA" incluye los espacios, en las aglomeraciones y en campo abierto, no perturbados por ruido procedente del tráfico, de las actividades industriales, de las actividades deportivo-recreativas, de las actividades de ocio con música, ni de los diferentes sistemas de reproducción sonora relacionadas con el sector de hostelería, sin perjuicio de que en las aglomeraciones en estos espacios no se supere el valor del índice acústico que fije la normativa básica estatal o sus normas de desarrollo. Cualquier actividad que se desarrolle deberá cumplir los límites de los niveles sonoros fijados en el Anexo II de la Ley, así como los del aislamiento acústico fijados en el Anexo III.

A tenor de las consideraciones efectuadas no se encuentra motivo alguno que justifique la realización de un estudio acústico en el trámite de aprobación de esta modificación de un instrumento de planeamiento general.

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

MV. 2.10. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIOS AFECTADOS

- D. ÁNGEL DE ANDRÉS GÓMEZ DNI: 3361827-D
- D. ELÍAS DE ANDRÉS GÓMEZ DNI: 03257524-B
- D. JOSÉ DE ANDRÉS GÓMEZ DNI: 3347898-H

MV. 2.11. JUSTIFICACIÓN Art. 122.2.e

No es de aplicación al tratarse de suelo urbano consolidado.

MV. 2.12. RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito en que se altera la ordenación vigente se limita a la integridad de la parcela catastral 6957211VL0365N0001ZJ.

MV. 2.13. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No resulta de aplicación el apartado f) del artículo 130 del RUCyL en relación con la emisión de informe de sostenibilidad económica puesto que esta modificación puntual incluye la ordenación detallada del sector que se modifica.

MV. 2.14. CONCLUSIONES

No se observa que las modificaciones que aquí se proponen puedan contradecir o incumplir cualquier otra determinación de las Normas urbanísticas Municipales o de la legislación urbanística vigente, por lo que se concluye que los contenidos de este Estudio de Detalle cumplen estrictamente con el ordenamiento jurídico de aplicación.

Cód. Validación: 4XYS2ZGCGATLWPPMOHK7DOS3
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 28



ESTUDIO DE DETALLE en C/ RAFAEL DE LAS HERAS · LA LASTRILLA RAQUEL SANZ PLAZA · ARQUITECTA · ENERO 2025

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA

NU.1.- NORMATIVA ACTUAL

EL presente documento tiene por objeto MODIFICAR las determinaciones urbanísticas de las NNSSMM en los siguientes aspectos:

- A. MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

NU.2.- NORMATIVA MODIFICADA

La Modificación Puntual supone la variación de los Plano O1 y O2 de las NNSSMM

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1. PLANO DE SITUACIÓN.
- PI-2. DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- PI-3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL E.D.

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1 PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL
- PO-2 PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADA
- PO-3 PLANO DE CORRECCION DE ALINEACIONES
- FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS

En Segovia, enero 2025

Firmado por SANZ PLAZA RAQUEL - ***1920** el día 28/01/2025
con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Raquel Sanz Plaza
Arquitecta colegiada COACYLE nº 2.895

Cód. Validación: 4XY52ZGCGATPLWPPM0HK7D0S3
Verificación: <https://lastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma



PLANO DE SITUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITUADA EN LA C/ RAFAEL DE LAS HERAS, 10

PROMOTOR ANGEL DE ANDRÉS GÓMEZ - ELIAS DE ANDRÉS GÓMEZ - JOSÉ DE ANDRÉS GÓMEZ

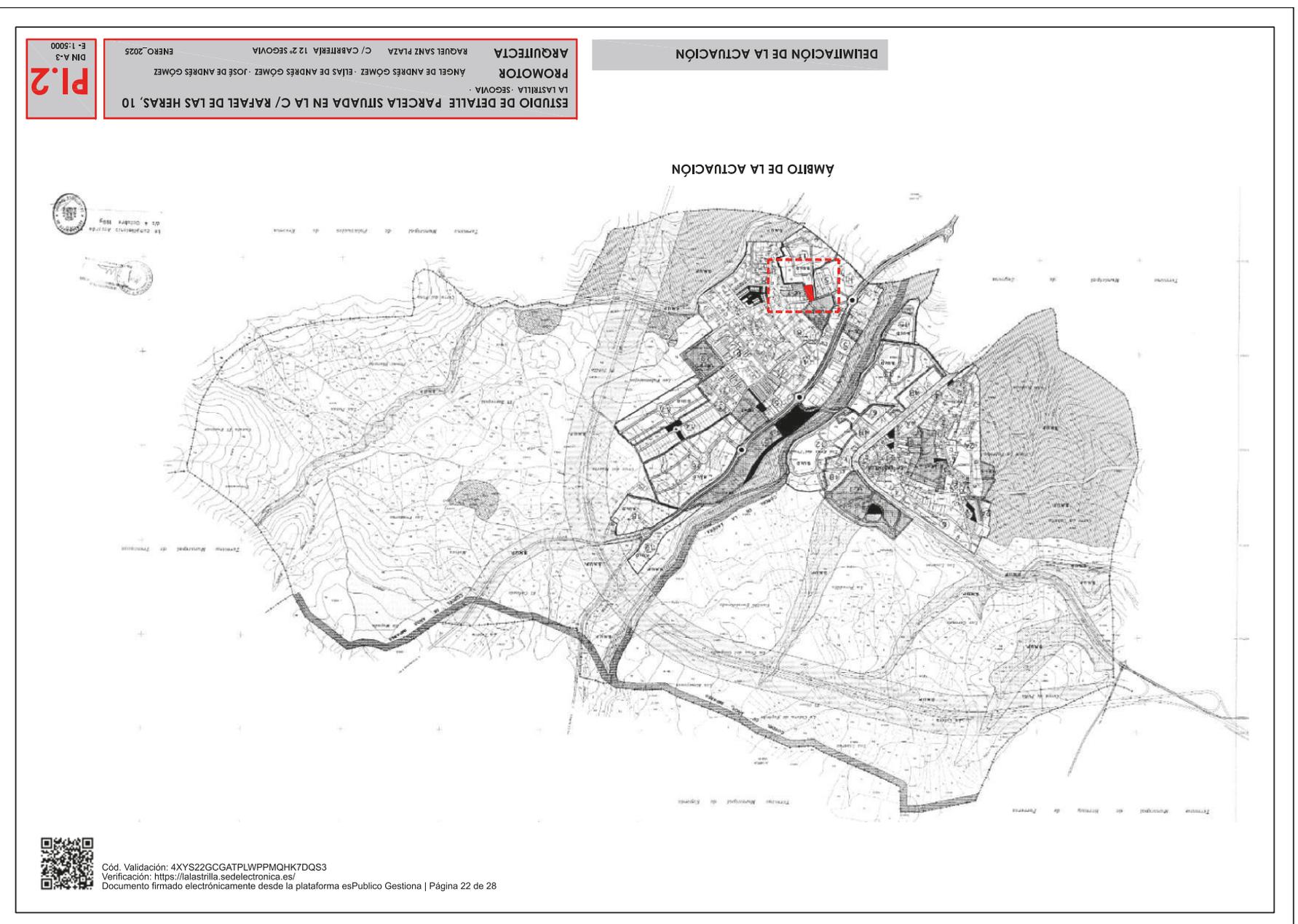
ARQUITECTA RAQUEL SANZ PLAZA C/ CABRERÍA 12 2º SEGOVIA ENERO, 2025

DIN A-3 E- VARIOS P.I.1

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

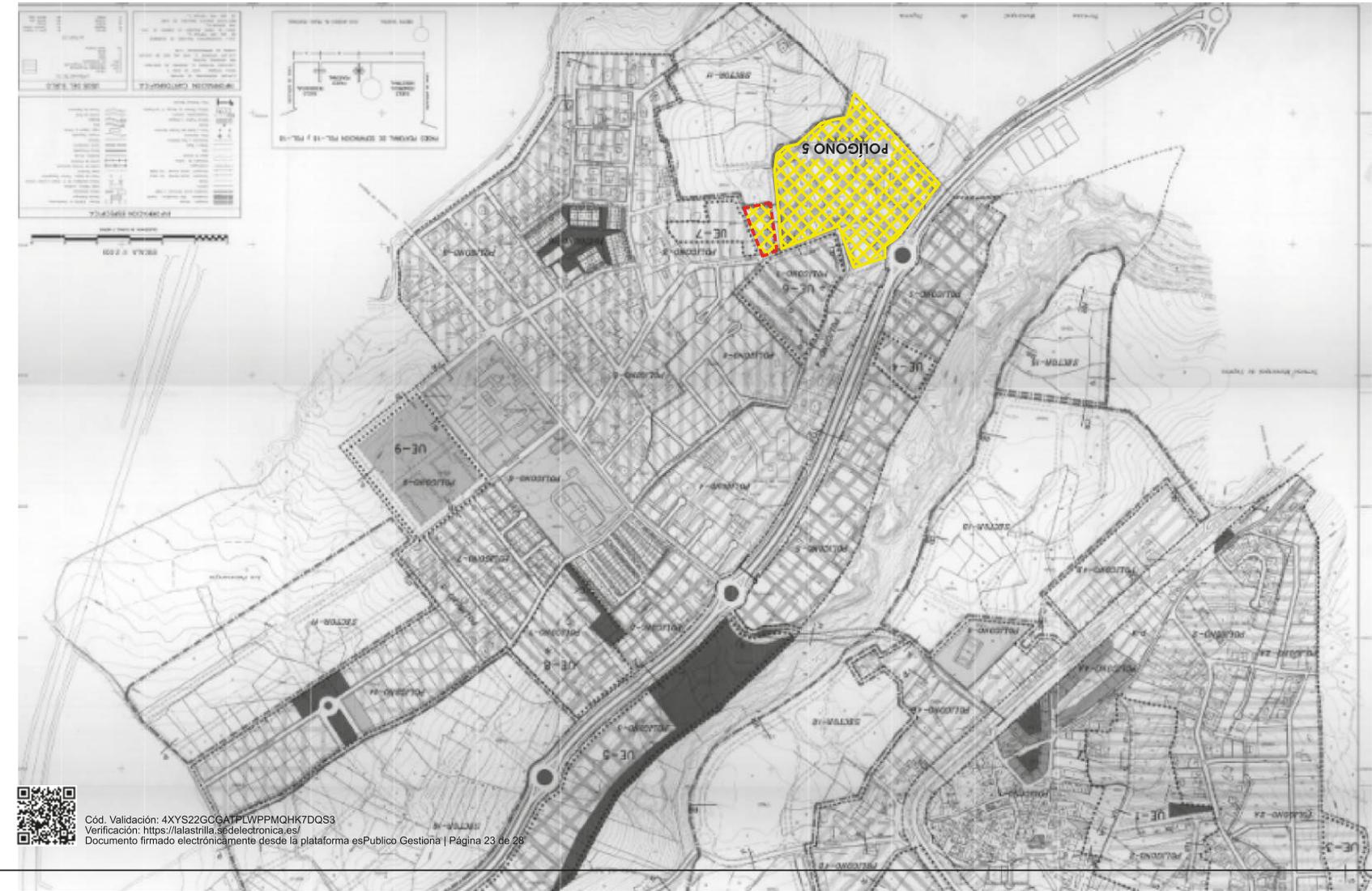
PLANO DE SITUACIÓN

Cód. Validación: 4XYS22GGATPLWPPMQHK7DQS3
Verificación: <https://lalastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 28



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL E.D.

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITUADA EN LA C/ RAFAEL DE LAS HERAS, 10
LA LASTRILLA - SEGOVIA ·
PROMOTOR ANGEL DE ANDRÉS GÓMEZ · ELIAS DE ANDRÉS GÓMEZ · JOSÉ DE ANDRÉS GÓMEZ
ARQUITECTA RAQUEL SANZ PLAZA C/ CARTERÍA 12.2º SEGOVIA ENERO.2025

PL.3
DIN A-3
E: 1:5000



Cód. Validación: 4XYS22GGGATPLWPPMQHK7DQS3
Verificación: <https://lalastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 28

ORDENANZA DE APLICACIÓN: POLÍGONO 5

PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITUADA EN LA C/ RAFAEL DE LAS HERAS, 10
PROMOTOR ANGEL DE ANDRÉS GÓMEZ - ELIAS DE ANDRÉS GÓMEZ - JOSÉ DE ANDRÉS GÓMEZ
ARQUITECTA RAQUEL SANZ PLAZA C/ CABRITERIA 12 2º SEGOVIA ENERO_2025

PO.1
DIN A-3
E- 1:5000



Cód. Validación: 4XYS22CGATPLWPPM0HK7D0S3
Verificación: <https://laastillasdelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 28

ORDENANZA DE APLICACIÓN: POLÍGONO 5 NUEVA ORDENANZA: POLÍGONO 3

PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADA



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITUADA EN LA C/ RAFAEL DE LAS HERAS, 10
LA LASTRILLA - SEGOVIA

PROMOTOR

ANGEL DE ANDRÉS GÓMEZ - ELIAS DE ANDRÉS GÓMEZ - JOSÉ DE ANDRÉS GÓMEZ

ARQUITECTA

RAQUEL SANZ PLAZA C/ CARRITERIA 12 2º SEGOVIA

ENERO_2025

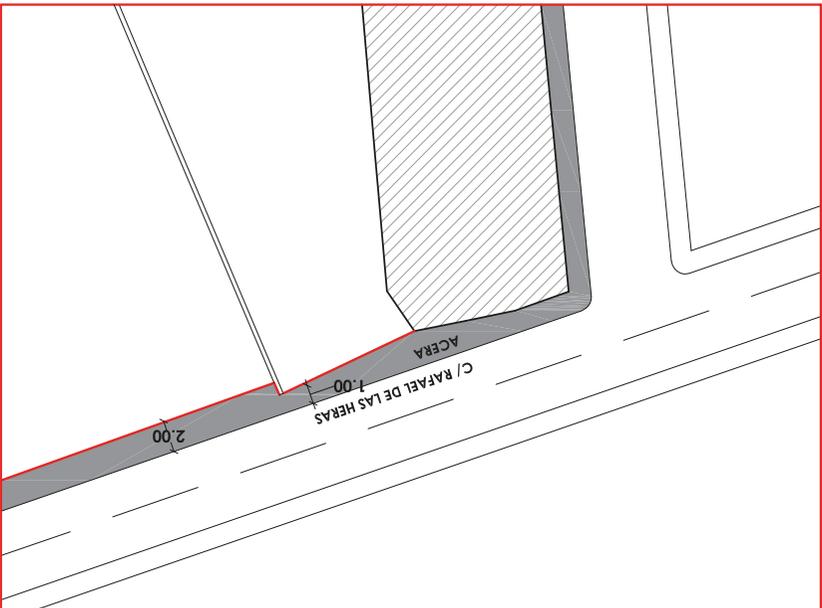
PO.2
DIN A-3
E- 1:5000



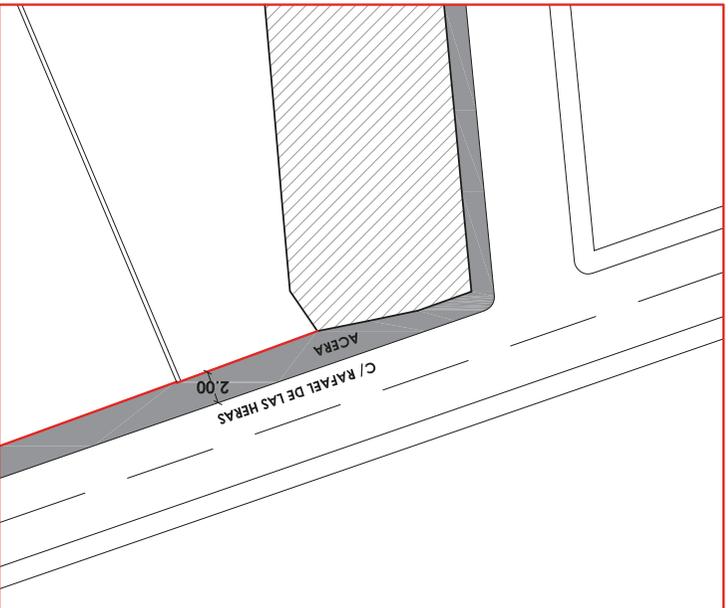
Cód. Validación: 4XYS22CGATPLWPPM0HK7D0S3
Verificación: <https://lastrilla.es/electronica/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 28

PLANO DE CORRECCIÓN DE ALINEACIONES

ALINEACIÓN ACTUAL



NUOVA ALINEACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITUADA EN LA C/ RAFAEL DE LAS HERAS, 10
LA LASTRILLA - SEGOVIA ·
PROMOTOR ANGEL DE ANDRÉS GÓMEZ · ELIAS DE ANDRÉS GÓMEZ · JOSÉ DE ANDRÉS GÓMEZ
ARQUITECTA RAQUEL SANZ PLAZA
ENERO, 2025

PO.3
DIN A-4
E - 1:100



Cód. Validación: 4XYS22GGGATPLWPPMQHK7DQS3
Verificación: <https://lalastrilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 28

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN A.A.-UN_01

OBJETO	Corrección de alineaciones		
SITUACIÓN	Acera C / Rafael de las Heras, 10 La Lastilla. (Segovia).		
PLANOS	Alineaciones, red vial y ordenanzas Ficha de gestión urbanística	P01 - P02 PAA UN_01	

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA

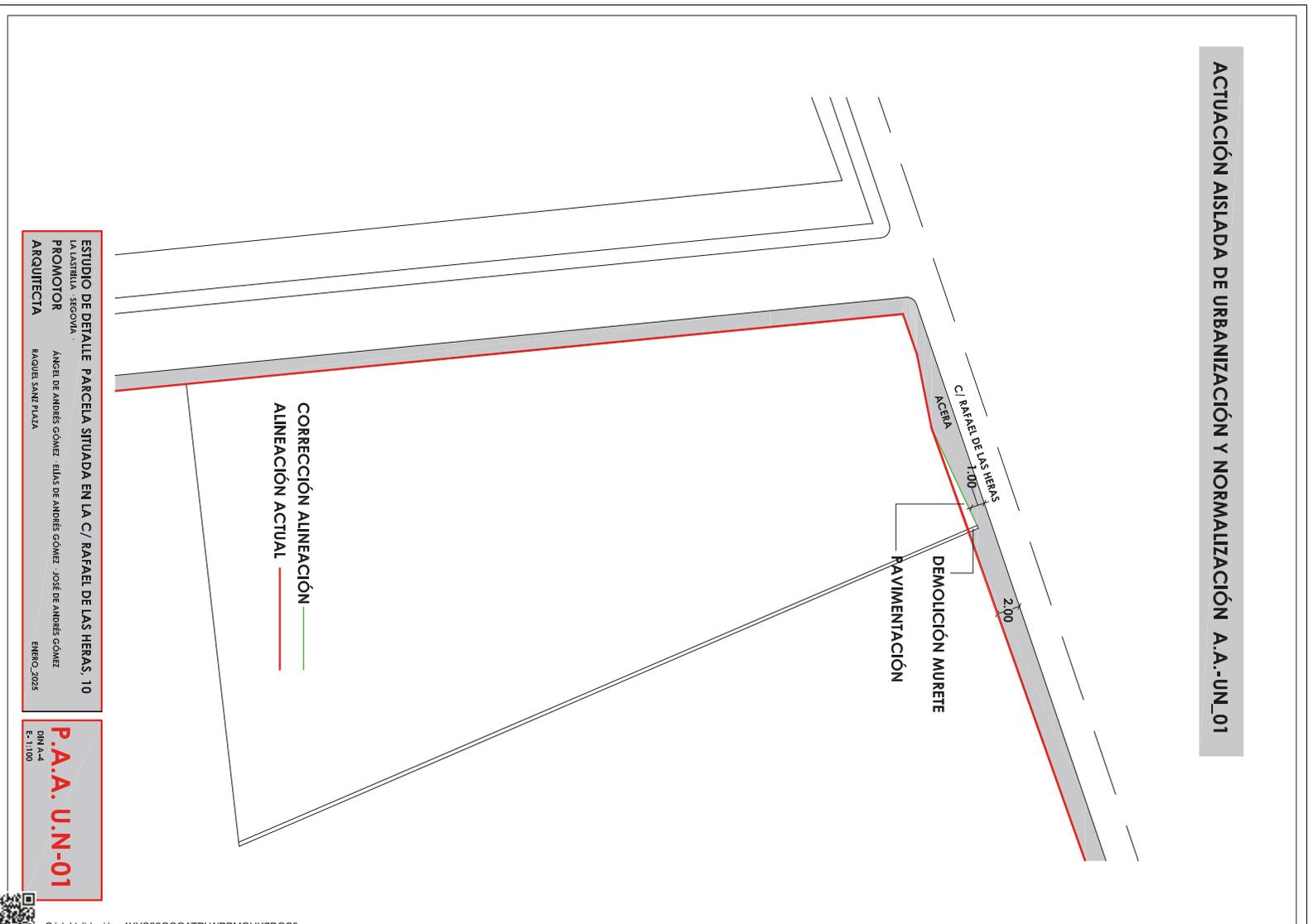
Superficie de la Actuación Aislada (m2) 2.254 m2
Zona de Ordenanza Polígono 3
Índice edificabilidad de Ord. (m2/m2) -
Superficie de cesión (m2) 0.27 m2
Instrumento de gestión Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución 6 meses

NÚMERO DE PARCELA

Referencia catastral 7650035V10375S0001HY
Superficie de parcela bruta (m2) 2.254 m2
Superficie de cesión para acera (m2) 0.27 m2
Superficie de parcela neta 2.253,73 m2
Aprovechamiento real de la parcela (m2) 2.253,73 m2



ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN A.A.-UN_01



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITUADA EN LA C/ RAFAEL DE LAS HERAS, 10
LA LASTRILLA, SEGOVIA
PROMOTOR ANSEL DE ANDRÉS CÓMEZ - ELIAS DE ANDRÉS CÓMEZ - JOSÉ DE ANDRÉS CÓMEZ
ARQUITECTA RAQUEL SANZ PLATA ENERO 2025

P.A.A. U.N-01
DIN A-4
E: 1/100



Cód. Validación: 4XYS22GGATPLWPPMQHK7DQS3
Verificación: <https://leostilla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 28