

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 63 de 67

SECCIÓN IV. RESUMEN EJECUTIVO

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 64 de 67

SECCIÓN IV. RESUMEN EJECUTIVO

8. RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SUNC-16 EN TROBAJO DEL CAMINO.

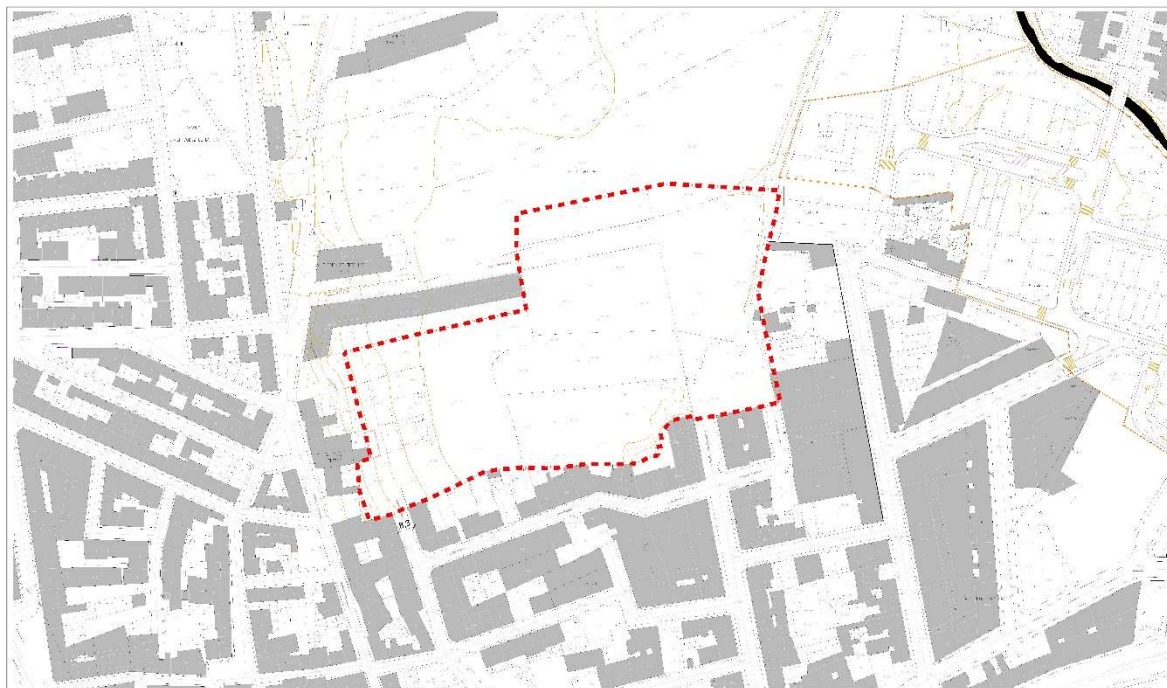
El presente documento se redacta en cumplimiento tanto del art. 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como del artículo 136 del RUCyL, cuyo contenido se reproduce a continuación:

Artículo 136. Documentación.

(...) “En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión”.

8.1 Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente

El presente Estudio de Detalle, como instrumento de desarrollo urbanístico, se limita a establecer los parámetros de ordenación detallada que no fueron definidos en el PGOU, respetando en todo caso las determinaciones de ordenación general que el planeamiento general estableció para el ámbito SUNC-16. Su superficie es de 22.145,43 m²s y la delimitación es la de la imagen adjunta:



Plano de situación del ámbito. Elaboración propia.

La delimitación del ámbito está recogida en el plano RE-01 que se incluye a continuación del siguiente punto.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 65 de 67

Se trata por tanto de un desarrollo complementario y compatible con la ordenación general establecida por el PGOU, entendiéndose que no se está alterando ésta en ningún caso en el ámbito del sector objeto del documento. A continuación, se incluye la ficha del PGOU con las determinaciones de ordenación general:

Excmo. Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo
Plan General de Ordenación Urbana. Documento de Aprobación Definitiva. *Año 2010*

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DATOS IDENTIFICATIVOS						
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	SUNC 16	SUPERFICIE TOTAL (Sb) (m ² de suelo incluido en el sector según cartografía oficial)	SUPERFICIE NETA (Sn) (m ² de suelo excluyendo la superficie afectada a Sistemas Generales)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				22.145,43	21.394,17	32

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Desarrollo integral de un área intensificada situada al norte del núcleo de Trabajo del Camino. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como con el sector SUZ 04.
URBANIZACIÓN	Se completará la red viaria existente para dotarla de funcionalidad. Se prolongarán así las calles Aguir, Eduardo Contreras y Engendrar hasta conser la trama urbana. Se garantizará la prolongación de la calle Eduardo Contreras hacia el SUZ 04.
EDIFICACIÓN	Asimismo, con el objetivo de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación y en cumplimiento del artículo 86.2.b) del R.U.C.L., se destinará al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total a otra serie de usos distintos del uso global, en los términos indicados en el cuadro general de características.
USO	Asimismo, con el objetivo de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación y en cumplimiento del artículo 86.2.b) del R.U.C.L., se destinará al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total a otra serie de usos distintos del uso global, en los términos indicados en el cuadro general de características.
PLAZOS	Ordenación detallada (art. 80.1 c.4): 2 años. Cumplimiento de deberes (art. 49 del R.U.C.L.): 4 años.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	El viario de carácter local preverá las conexiones necesarias con el sector SUZ 04 de forma que se integre el núcleo de Trabajo con los nuevos desarrollos. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad de la calle de las Arribas.
ESPACIOS LIBRES	Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual.
EQUIPAMIENTOS	Se prevé un Sistema General de Equipamientos (SG-VP-NC16) al noreste del sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES	
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona sur del sector, junto al núcleo de Trabajo. - En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar.	

DETERMINACIONES SOBRE USOS							
GLOBAL	PORMENORIZADO PREDOMINANTE	COMPATIBLES		PROHIBIDOS			
RESIDENCIAL	VIVIENDA - 2ª CAT	Según Régimen General de Usos.		Según Régimen General de Usos.			
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO							
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN		DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN		INTEGRACIÓN SOCIAL ***	
ÍNDICE BRUTO (m ² edificables lucrativos/m ² de suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO** (m ² edificables lucrativos/m ² de suelo bruto)	ÍNDICE BRUTO (m ² edificables lucrativos/m ² de suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO** (m ² edificables lucrativos/m ² de suelo bruto)	ÍNDICE BRUTO (m ² edificables lucrativos/m ² de suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO** (m ² edificables lucrativos/m ² de suelo bruto)	ÍNDICE (%)	TOTAL ESTIMADO** (m ² edificables lucrativos/m ² de suelo bruto)
0,86	14.304,53	0,87282	50	110	81,76578	30	84
* Los valores locales que se muestran se han obtenido multiplicando el índice bruto correspondiente por la superficie total del sector (Sb). El valor final resultante se establecerá por los representantes de la propiedad, aplicando sobre la superficie que resulta de la medición topográfica real del sector el índice asignado, el cual, como coeficiente multiplicador fijo, tiene carácter vinculante. ** Este índice se obtiene como el cociente entre el total estimado correspondiente y la superficie neta del sector (Sn), de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 86.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, considerando el cumplimiento de las determinaciones. *** Al menos el índice reflejado de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destina a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los propietarios en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativas que los desarrollos, complementos o sustituya, a fin de dar cumplimiento al art. 82 del R.U.C.L.							

SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS					
RED VIARIA (m ² s)	FERROVIARIOS (m ² s)	ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)	SERVICIOS URBANOS (m ² s)	TOTALES (m ² s)
0	0	0	751,26	0	751,26

OBSERVACIONES: Atendiendo a lo dispuesto en el art. 83.3 del R.U.C.L., se establece por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales (edificables, y de acuerdo con lo establecido en el art. 83.4 del R.U.C.L., se considerarán los sistemas generales descritos en la presente ficha y en la Mancha vinculante del Plan General aplicables a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES					
RED VIARIA (m ² s)	FERROVIARIOS (m ² s)	ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)	SERVICIOS URBANOS (m ² s)	TOTALES (m ² s)
0	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES:

Libro III. Normativa y Anexos a la Normativa

Parte II. Anexos a la Normativa.

Anexo II

Ficha del SUNC-16. PGOU San Andrés del Rabanedo.

La zonificación que define el Estudio de Detalle asigna las siguientes ordenanzas de edificación del PGOU:

- Ordenanza NT. Grado NT-U1: Núcleo tradicional urbano en grado 1.
- Ordenanza RU. Grado RU-H: Residencial Unifamiliar en Hilera.
- Ordenanza RC: Edificación Residencial Colectiva. Grados:
 - o RC-C1: Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.
 - o RC-C2: Edificación en manzana cerrada sin patio de manzana.
 - o Ordenanza EQ: Equipamientos. Grado EQ-PU: Equipamiento público.
- Ordenanza EL: Espacios Libres Públicos.

Los principales parámetros que establece el Estudio de Detalle son:

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 66 de 67

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-16									
ORDENACIÓN DETALLADA SUNC 16				EDIFICABILIDAD MÁXIMA			Nº VIVIENDAS		
ZONA ORDENACION	ORDENANZA		Superficie	Ocupación		Altura	Superficie Edif.	Libre	Proteg.
			m²s	m²	%	plantas	m²c	viv.	viv.
1	Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	267,18	203,61	fondo 12m	B+III	814,44	0	8
2	Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	210,81	155,17	fondo 12m	B+II	465,51	0	4
3	Residencial Colectiva Grado 2	RC-C2	383,05	325,59	85%	B+II	1.034,24	0	8
4	4.1 Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	512,63	3.360,61	387,14	fondo 12m	B+II	1.161,42	0
	4.2 Residencial Unifamiliar	RU-H	1.992,12		1.195,27	60%	B+I	2.390,54	13
	4.3 Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	635,58		273,58	fondo 12m	B+II	820,74	0
	Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	220,28		203,40	fondo 12m	B+III	813,60	6
5	Residencial Colectiva Grado 2	RC-C2	1.197,74	1.018,08	85%	B+II	3.233,90	20	0
6	Residencial Unifamiliar	RU-H	1.314,06	788,44	60%	B+I	1.576,87	8	0
7	Residencial Unifamiliar	RU-H	1.213,56	728,14	60%	B+I	1.456,27	8	0
8	Núcleo Tradicional Urbano	NT-U1	310,66	310,66	fondo 12m	B+I	621,32	0	8
SUBTOTAL			8.257,67	5.589,08			14.388,85	55	45
9	Servicios urbanos (CTs)	SL-SU	89,03				0,00		
SUBTOTAL LUCRATIVO			8.346,70				14.388,85		100
SS.GG.	Equipamientos	EQ-PU	751,29						
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES			751,29						
SS.LL.	Espacios Libres Públicos	EL	3.238,42						
	Equipamientos	EQ-PU	1.441,37						
	Vías públicas y serv. urbanos	SL-VI	8.367,32						
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES			13.047,11						
SUBTOTAL RESERVAS			13.798,40						
TOTAL			22.145,10						

La ordenación detallada que se define en el presente estudio de detalle está recogida en el plano RE-02 que se incluye en el punto 8.3. Planos.

8.2 Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos

En virtud del art. 156 del RUCyL *“El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente”*.

Corresponde por tanto al Ayuntamiento establecer la suspensión en consecuencia con el acuerdo, que afectará a todo el ámbito del sector que se ha ordenado, y se producirá con la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 67 de 67

8.3 Planos

La relación de planos del Resumen Ejecutivo es la siguiente:

- RE 01. Delimitación del ámbito.
- RE 02. Normas Zonales.

En San Andrés del Rabanedo, enero 2018

Fdo.

Fdo.



D. Enrique Claver Espinosa, en
representación de PROCAVER
SOLUCIONES URBANAS S.L.
PROCAVER SOLUCIONES URBANAS S.L.

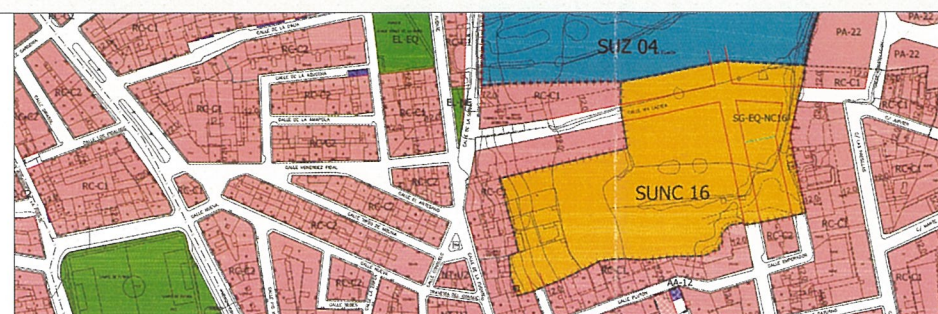
D. José Antonio Segura Sánchez

Doña PILAR ESCOBAR LAGO.
"INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES, S.A."



LEYENDA

— | — | — Límite SUNC-16



NOTAS

FASE
APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO
**ESTUDIO DE DETALLE
S.U.N.C.-16**

AYUNTAMIENTO DE
SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

COMUNIDAD AUTÓNOMA
CASTILLA Y LEÓN

CONFORME EL PROMOTOR

RESUMEN EJECUTIVO

Delimitación ámbito

Dña. Pilar Escobar Lago.
INVERSIONES INMOBILIARIAS
CANVIVES S.A.

FECHA
enero 2018

ESCALA
1:1.000
DIN A-3

Nº DE PLANO
RE-01

