

**ESTUDIO DE DETALLE DEL SUNC-16 en TROBAJO DEL CAMINO DEL
PGOU DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO (LEÓN)**

ENERO 2018

(subsanción documento mayo 2017)

Documento I. Memoria

Sección I. Memoria informativa

Sección II. Memoria justificativa

Sección III. Normativa

Sección IV. Resumen ejecutivo

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 3 de 67

SECCIÓN I. MEMORIA INFORMATIVA	6
1. OBJETO.	6
1.1 PROMOTOR.	6
1.2 OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.	6
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	7
2.1 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.	7
2.1.1 Situación, delimitación y superficie.	7
2.1.2 Estructura de la propiedad.	9
2.1.3 Topografía.	9
2.1.4 Usos y actividades. Paisaje.	9
2.1.5 Edificaciones existentes.	10
2.1.6 Red viaria y de caminos.	11
2.1.7 Infraestructuras existentes.	12
2.1.7.1 Red de abastecimiento de agua y riego.	12
2.1.7.2 Red de saneamiento y depuración.	12
2.1.7.3 Red de energía eléctrica.	12
2.1.8 Afecciones.	12
2.2 IDENTIFICACIÓN DE TITULARES.	13
2.3 CONDICIONAMIENTOS DE LA ORDENACIÓN.	14
2.3.1 Determinaciones del PGOU de San Andrés del Rabanedo.	14
2.3.1.1 Determinaciones estructurantes de ordenación. Parámetros de Ordenación General.	14
2.3.1.2 Ficha urbanística del Sector SUNC-16.	15
2.3.1.3 Índice de integración social.	18
2.3.1.4 Red viaria en suelo urbano.	18
2.3.2 Determinaciones de la legislación urbanística vigente en la Castilla y León.	18
2.3.2.1 Ley 5/99 de Urbanismo.	18
2.3.2.2 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).	19
2.3.3 Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.	19
2.3.3.1 Reservas para sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos (art. 104 RUCyL).	19
2.3.3.2 Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos (art. 105 RUCyL).	20
2.3.3.3 Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público (art. 106 RUCyL).	20
2.3.3.4 Determinación del aprovechamiento medio (art. 107 RUCyL).	21
2.3.3.5 Cesión del aprovechamiento municipal.	21
2.3.3.6 Desarrollo y gestión.	21
SECCIÓN II. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA	23
3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	23
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	23
4.1 DAR CONTINUIDAD A LA TRAMA URBANA.	23
4.2 DAR CONTINUIDAD A LA RED VIARIA.	24
4.3 MEJORAR LA CALIDAD URBANA DEL ÁMBITO Y DE SU ENTORNO INMEDIATO.	25
4.4 HETEROGENEIDAD DE USOS Y TIPOLOGÍAS.	25
5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN	25
5.1 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.	25
5.1.1 Condiciones de desarrollo.	25
5.1.1.1 Condiciones de ordenación y urbanización.	25
5.1.1.2 Condiciones de uso.	26
5.1.2 Normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas.	28
5.1.3 Otras condiciones.	29
5.1.4 Determinaciones sobre los usos.	29
5.1.4.1 Uso global y pormenorizado predominante.	29
5.1.4.2 Usos compatibles y prohibidos.	30
5.1.5 Aprovechamiento lucrativo.	30
5.1.5.1 Densidades de edificación y población.	30
5.1.5.2 Índice de integración social.	30
5.1.6 Sistemas generales nuevos incluidos.	31
5.2 ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.	31
5.3 RESERVAS PARA SISTEMAS LOCALES (ART. 104 A 106 DEL RUCYL).	32
5.3.1 Reservas para el sistema local de vías públicas y servicios urbanos.	32
5.3.2 Reservas para el sistema local de espacios libres públicos.	32
5.3.3 Reservas para el sistema local de equipamientos públicos.	33
5.4 DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (ART. 107 RUCYL).	34

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 4 de 67

5.5	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN (ART. 108 RUCYL)	35
5.6	RED VIARIA. ACCESOS Y APARCAMIENTOS.....	35
5.6.1	Conexiones exteriores. Trazado de la red viaria general.....	35
5.6.2	Accesos y aparcamientos.	35
5.6.3	Condiciones de diseño y ejecución.....	36
5.7	REDES DE INFRAESTRUCTURAS.	37
5.7.1	Red de abastecimiento de agua y riego.....	37
5.7.2	Red de saneamiento. Aguas Residuales y Pluviales.....	39
5.7.3	Red eléctrica.	40
5.7.4	Alumbrado público.	42
5.7.5	Red de telecomunicaciones.....	44
5.7.6	Red de gas.	44
5.8	JARDINERÍA Y ARBOLADO.	45
5.8.1	Jardinería y arbolado.	45
5.9	CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.	46
SECCIÓN III. NORMATIVA		48
6.	CONCEPTOS GENERALES	48
6.1	OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS.....	48
6.2	CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.	48
6.3	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.	48
6.4	COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.....	48
6.5	TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	48
7.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. NORMATIVA.	49
7.1	NORMATIVA DE APLICACIÓN GENERAL.	49
7.2	CALIFICACIÓN DEL SUELO.	49
7.3	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	50
7.3.1	Zona de ordenación detallada Z 1.	50
7.3.2	Zona de ordenación detallada Z 2.	51
7.3.3	Zona de ordenación detallada Z 3.	52
7.3.4	Zona de ordenación detallada Z 4.1.	54
7.3.5	Zona de ordenación detallada Z 4.2.	55
7.3.6	Zona de ordenación detallada Z 4.3.	56
7.3.7	Zona de ordenación detallada Z 5.	57
7.3.8	Zona de ordenación detallada Z 6.	58
7.3.9	Zona de ordenación detallada Z 7.	59
7.3.10	Zona de ordenación detallada Z 8.	60
7.3.11	Zona de ordenación detallada Z 9. Servicios urbanos (SI-SU).....	61
7.3.12	Zona de ordenación detallada SS.LL. Equipamientos (EQ-PU).....	61
7.3.13	Zona de ordenación detallada SS.LL. Espacios libres públicos (EL).....	62
7.3.14	Zona de ordenación detallada SS.LL. Vías públicas y servicios urbanos (SL-VI).....	62
SECCIÓN IV. RESUMEN EJECUTIVO		64
8.	RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SUNC-16 EN TROBAJO DEL CAMINO.	64
8.1	DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.....	64
8.2	ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y LA TRAMITACIÓN DE OTROS PROCEDIMIENTOS.....	66
8.3	PLANOS.....	67

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 5 de 67

SECCIÓN I. MEMORIA INFORMATIVA

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 6 de 67

SECCIÓN I. MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO.

1.1 Autor del encargo y equipo redactor.

El presente documento se redacta por encargo de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A., sociedad unipersonal con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Castellana nº 280, y CIF nº A-855227604.

Doña PILAR ESCOBAR LAGO en nombre y representación de “INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.” Sociedad Unipersonal, con domicilio social en Madrid, calle de Ortega y Gasset nº29, y CIF número A-85527604. Ostenta dicha representación en su condición de apoderada de la Sociedad “ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.”, domiciliada en Madrid, calle de José Ortega y Gasset nº29, y CIF B-86875689, quien a su vez es apoderada de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Sociedad Unipersonal, por escritura de fecha 23 de diciembre de 2013, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias bajo el número 8569 de su protocolo. La Sra. Escobar Lago es apoderada SOLIDARIA de ALISEDA SERVICIOS DE GESTION INMOBILIARIA, S.L. por escritura otorgada en fecha de 23 de diciembre de 2013, ante el Notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias bajo el número 8566 de su protocolo. Cargo y facultades que manifiesta en vigor y no haberle sido revocados.

El presente documento se redacta por la mercantil PROCAVER SOLUCIONES URBANAS, S.L, sus autores son el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Antonio Segura Sánchez, colegiado nº 14.718, y D. Enrique José Claver Espinosa, como director del proyecto.

Se trata de un Estudio de Detalle elaborado por iniciativa particular, y su tramitación se ajustará a lo establecido en las secciones 2ª y 3ª del capítulo V del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.2 Objeto y contenido del documento.

Se redacta el presente Estudio de Detalle para establecer las determinaciones pormenorizadas precisas para legitimar la actividad de ejecución de planeamiento en el sector SUNC-16 del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo (en adelante, PGOU). Su clasificación es de Suelo Urbano No Consolidado en el planeamiento vigente.

En virtud del art. 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado en los que el PGOU no la ha establecido.

El Estudio de Detalle, deberá ser coherente con el planeamiento general (art. 132 RUCyL), no pudiendo suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes, que más adelante se detallan. Su contenido desarrolla todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el art. 135 del RUCyL, que remite a los artículos 101 a 108 del mismo, por tratarse de un municipio con PGOU.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 7 de 67

El contenido del documento se ajusta al establecido en el artículo 136 del RUCyL. Se incluye en la sección VI de la presente Memoria un **Resumen Ejecutivo**, expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración. En cumplimiento del artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de suelo 2/2008, tal y como recoge también el art. 136 del RUCyL, se incorpora en el documento II. Organización y gestión de la ejecución, el Informe o **Memoria de Sostenibilidad Económica** de la propuesta, que evalúa *“el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

La estructura del documento comprensivo del Estudio de Detalle es:

- Documento I. Memoria.
 - o Sección I. Memoria informativa.
 - o Sección II. Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación.
 - o Sección III. Normativa.
 - o Sección VI. Resumen ejecutivo.
- Documento II. Estudio económico financiero.
 - o Sección I. Programación y estudio económico.
 - o Sección II. Informe de Sostenibilidad Económica.
- Documento III. Planos de ordenación (escala mínima 1:1.000).

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1 Características del ámbito.

2.1.1 Situación, delimitación y superficie.

El Sector SUNC-16 está situado en la localidad de Trabajo del Camino (perteneciente al término municipal de San Andrés del Rabanedo), ocupando una superficie próxima al paraje de La Fuente.

Los linderos que definen sus límites son los siguientes:

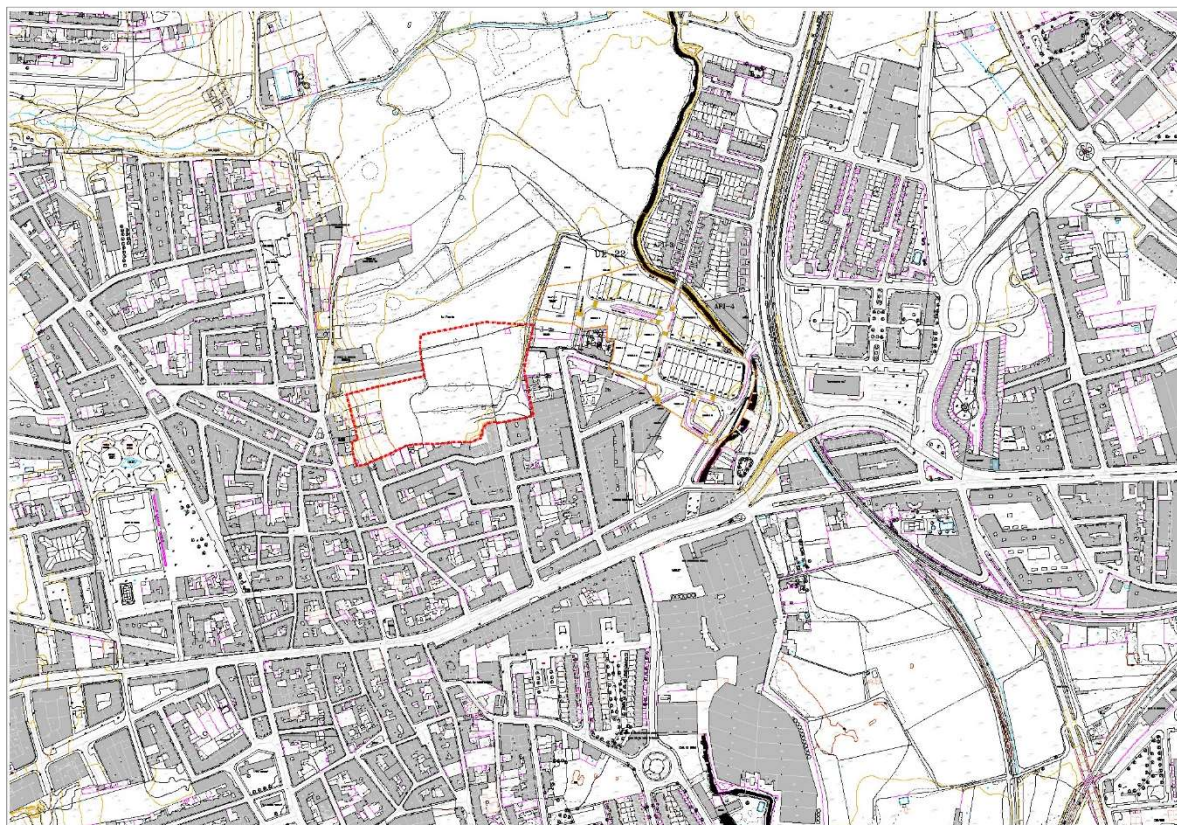
- Al sur con las traseras de las edificaciones existentes que dan frente a las calles Plutón y Emperador, completando todo el espacio vacante.
- Al oeste con las traseras de las edificaciones que dan frente a la calle de la Fuente, dejando en varias parcelas parte de la superficie construida con edificaciones auxiliares dentro del Sector.
- Al norte con las traseras de las edificaciones existentes con frente a la calle Vía Láctea y con parte del límite del Sector de suelo urbanizable SUZ-04.
- Al este con la línea que define en el PGOU la extensión de la calle del Emperador.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 8 de 67

La superficie del Sector, según la ficha del PGOU, sobre cartografía oficial, es de **22.145,43 m²s**, en los que se incluye una superficie destinada a **sistemas generales de equipamientos de 751,26 m²s**. Según la delimitación cartográfica del Estudio de Detalle, la superficie del Sector es de **22.145,10 m²s**. La delimitación está recogida en el plano 01. Situación. Estado actual.



Ortofoto 2014. Fuente Goolzoom. Elaboración propia.



Plano de situación del ámbito. Elaboración propia.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 9 de 67

2.1.2 Estructura de la propiedad.

Las parcelas catastrales incluidas en el sector SUNC-16 son las siguientes:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. SECTOR S.U.N.C. 16							
DATOS CATASTRALES							
REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	CATASTRO RÚSTICO			CATASTRO URBANO		SUP. INCLUIDA m²s (*)
		POLÍGONO	PARCELA	SUBP.	MANZANA	PARCELA	
24145A007102420000JR		7	10242	a			657,01
				b			19,52
6397624TN8169N0001HF	c/ La Serna tc 4				63976	24	855,89
6397625TN8169N0001WF	c/ Emperador tc 15				63976	25	6.594
6397626TN8169N0001AF	c/ Emperador tc 11				63976	26	2.710
6397627TN8169N0001BF	c/ Eduardo contreras tc 27a				63976	27	3.052
6397628TN8169N0001YF	c/ Emperador tc 7				63976	28	351
6397629TN8169N0001GF	c/ Eduardo Contreras tc 27b				63976	29	392
6397603TN8169N0001LF	c/ Fuente tc 48t				63976	3	3.701,57
6397604TN8169N0001TF	c/ Fuente tc 46				63976	4	434,33
6397605TN8169N0001FF	c/ Fuente tc 44				63976	5	369,92
6397606TN8169N0001MF	c/ Fuente tc 42				63976	6	481,94
6397607TN8169N0001OF	c/ Fuente tc 40				63976	7	1.250,89
6397016TN8169N0001HF	c/ Serna tc 4				63970	16	111,00
6597103TN8169N0001YF	c/ Presillas tc 37				65971	3	14,90
6597104TN8169N0002HG	c/ Presillas tc 33				65971	4	139,53
6597106TN8169N0001PF	c/ Presillas tc 25				65971	6	35,56
c/ Emperador							672,22
c/ Eduardo Contreras							264,63

(*) Superficies obtenidas de la medición sobre cartografía oficial de catastro. El Estudio de Detalle está elaborado sobre la cartografía oficial facilitada por el Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo.

Las parcelas catastrales están reflejadas gráficamente en el plano 02. Estructura de la propiedad.

2.1.3 Topografía.

Los terrenos tienen la cota máxima en el borde suroccidental, en la zona más próxima a la calle Arribas, con 832,50 m. La cota mínima se sitúa en la parcela colindante a la trasera de la edificación situada en la esquina de las calles Eduardo Contreras y Plutón, con 825,67 m. La zona con desnivel más acusado es la occidental (donde están actualmente las traseras de las edificaciones con frente a la calle de la Fuente). El resto del sector tiene una topografía con suaves pendientes, con zonas en las que apenas hay desnivel.

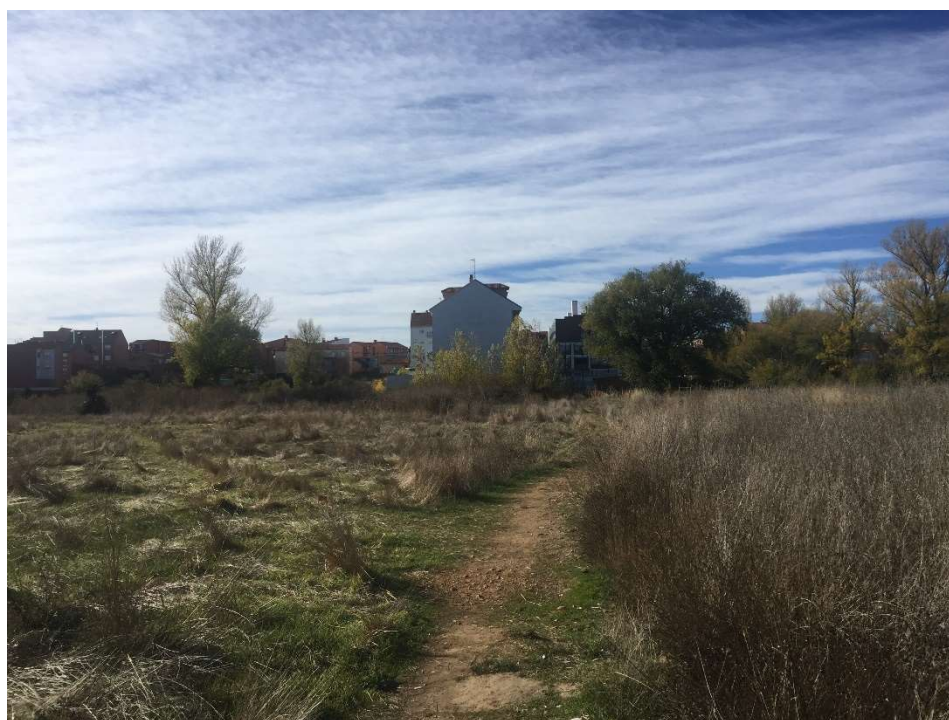
2.1.4 Usos y actividades. Paisaje.

En la actualidad se trata de terrenos baldíos, sin cultivar, en la mayor parte son praderas. Tampoco existen elementos naturales de interés en el interior del sector que aporten valor al paisaje, y existe un escaso cromatismo y una escasa variedad de texturas. La calidad del paisaje en la zona de actuación es baja. Además, existen numerosas infraestructuras en el entorno del ámbito, tales como viarios, líneas eléctricas, etc. Por lo que no existirán afecciones relevantes derivadas del nuevo desarrollo en este aspecto.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 10 de 67



Vista aérea del sector. Fuente: Goolzoom.



2.1.5 Edificaciones existentes.

La delimitación del sector incluye parte de las parcelas colindantes con la actual calle Emperador, que tienen construcciones auxiliares y cierres de parcela que deberán ser demolidos para regularizar el nuevo viario, tal y como se establece en el PGOU. Se trata de las parcelas 03, 04 y 06 de la manzana 65971.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 11 de 67



Vista de las construcciones existentes en calle Emperador. Fuente: Goolzoom

Además, dentro del sector también hay cierres de parcelas y construcciones auxiliares en las parcelas 05 y 06 de la manzana 63976. Se trata de las traseras de las parcelas.



Vista de las construcciones existentes en el interior del Sector. Fuente: Goolzoom

2.1.6 Red viaria y de caminos.

En el interior del Sector se incluye parte del camino que da continuidad a la calle Emperador, cuya superficie según medición sobre cartografía catastral es de 672,22 m². También se incluye un tramo como prolongación de la calle Eduardo Contreras, con una superficie de 264,63 m²s.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 12 de 67

2.1.7 Infraestructuras existentes.

2.1.7.1 Red de abastecimiento de agua y riego.

Existen redes de abastecimiento de agua potable en las calles limítrofes al ámbito urbanístico, tales como calle Vía Láctea, calle de las Presillas, calle Emperador, calle Eduardo Contreras y calle Arribas, desde donde se realizarán las conexiones necesarias para dotar de suministro al ámbito.

En la actualidad, el servicio de abastecimiento de agua es de carácter municipal.

Existe un pozo artesano de captación de aguas subterráneas situado en el noreste del ámbito, al norte del camino natural de continuación de la Vía Láctea. Está recogido en el plano P-03. Base cartográfica. Elementos existentes.



Fotografía del estado actual del pozo de captación de aguas subterráneas.

2.1.7.2 Red de saneamiento y depuración.

La red existente en interior del ámbito, de DN-400 mm une la calle Vía Láctea con la calle Júpiter.

2.1.7.3 Red de energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica de toda el área depende actualmente de la compañía Iberdrola S.A.U.

2.1.8 Afecciones.

No existen, en el sector ni en las inmediaciones del mismo, elementos que generen afección alguna. No existe tampoco normativa sectorial en materia de protección natural o cultural que tenga incidencia en el sector.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 13 de 67

2.2 Identificación de titulares

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. SECTOR S.U.N.C. 16 (SAN ANDRÉS DEL RABANEDO)										
REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	DATOS CATASTRALES						DATOS REGISTRALES		
		CATASTRO RÚSTICO			CATASTRO URBANO		SUP. INCLUIDA	SUP. TOTAL	TITULARES	FINCA nº
		POLÍGONO	PARCELA	SUBP.	MANZANA	PARCELA	m²s (*)	m²s (catastro)		
24145A007102420000JR		7	10242	a			657,01	1.453	-	-
				b			19,52	259	-	-
6397624TN8169N0001HF	c/ La Serna tc 4				63976	24	855,89	2.813	-	-
6397625TN8169N0001WF	c/ Emperador tc 15				63976	25	6.594	6.594	INVERSIONES INMOBILIARIA CANVIVES, S.A.U.	3.476
6397626TN8169N0001AF	c/ Emperador tc 11				63976	26	2.710	2.710	INVERSIONES INMOBILIARIA CANVIVES, S.A.U.	3.901
6397627TN8169N0001BF	c/ Eduardo contreras tc 27a				63976	27	3.052	3.052	INVERSIONES INMOBILIARIA CANVIVES, S.A.U.	4.942
6397628TN8169N0001YF	c/ Emperador tc 7				63976	28	351	351	-	-
6397629TN8169N0001GF	c/ Eduardo Contreras tc 27b				63976	29	392	392	-	-
6397603TN8169N0001LF	c/ Fuente tc 48t				63976	3	3.701,57	3.930	GARMAR DEL ORBIGO, S.L.	3.745
6397604TN8169N0001TF	c/ Fuente tc 46				63976	4	434,33	744	-	-
6397605TN8169N0001FF	c/ Fuente tc 44				63976	5	369,92	674	MARINO PANIAGUA CABALLERO - FRANCISCO GONZALEZ DELGADO	20.812
6397606TN8169N0001MF	c/ Fuente tc 42				63976	6	481,94	900	-	-
6397607TN8169N0001OF	c/ Fuente tc 40				63976	7	1.250,89	1.798	LUIS CENTENO GUTIERREZ - MARIA CARMEN CENTENO GUTIERREZ	19.326
6397016TN8169N0001HF	c/ Serna tc 4				63970	16	111,00	111	-	-
6597103TN8169N0001YF	c/ Presillas tc 37				65971	3	14,90	1.036	ANA MARIA LOBATO PRIETO - ISABEL LOBATO PRIETO	5.491
6597104TN8169N0002HG	c/ Presillas tc 33				65971	4	139,53	1.068	-	-
6597106TN8169N0001PF	c/ Presillas tc 25				65971	6	35,56	1.475	-	-
c/ Emperador							672,22	-		
c/ Eduardo Contreras							264,63	-		
TOTAL							22.107,91			

(*) Superficies obtenidas de la medición sobre cartografía oficial de catastro. El Estudio de Detalle está elaborado sobre la cartografía oficial facilitada por el Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 14 de 67

2.3 Condicionamientos de la ordenación.

2.3.1 Determinaciones del PGOU de San Andrés del Rabanedo.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo fue aprobado definitivamente por la ORDEN FOM/1119/2010, de 19 de julio, y se publicó en el BOCYL nº 151 del viernes, 6 de agosto de 2010.

El Libro II. Memoria Vinculante del PGOU de San Andrés del Rabanedo, establece en los art. 2.1.2 y 2.1.2.16 la justificación de la delimitación y las determinaciones vinculantes para el desarrollo urbanístico del sector. En concreto, para su desarrollo integral se establece que *“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.”* Los objetivos específicos que se persiguen desde el PGOU son los siguientes:

- *“Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.*
- *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.”*

2.3.1.1 Determinaciones estructurantes de ordenación. Parámetros de Ordenación General.

El PGOU delimita los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y establece para ellos los parámetros de Ordenación General siguientes:

Sector	Superficie Total	Superficie Neta	Uso Global	Uso Predominante	Índice de Edificabilidad Bruta	Índice de Edificabilidad Neta	Edificabilidad Máxima	Densidad de Población Bruta	Densidad de Población Neta	Población Máxima
	m ² s	m ² s			m ² c/m ² s	m ² c/m ² s	m ² c	viv./ha	viv./ha	viv.
SUNC 01	9.990,60	9.990,60	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,75	0,75000	7.492,95	50	50,00000	49
SUNC 02	11.268,27	11.268,27	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,60	0,60000	6.760,96	46	46,00000	51
SUNC 03	30.026,46	28.301,23	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,60	0,63658	18.015,88	42	44,56030	126
SUNC 04	18.261,78	18.261,78	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,65	0,65000	11.870,16	42	42,00000	76
SUNC 05	22.980,70	22.980,70	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,60	0,60000	13.788,42	42	42,00000	96
SUNC 06	12.449,92	11.597,56	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,69	0,74071	8.590,44	46	49,38076	57
SUNC 07	43.908,81	41.302,50	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,61	0,64849	26.784,37	47	49,96584	206
SUNC 08	14.233,95	14.233,95	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,61	0,61000	8.682,71	46	46,00000	65
SUNC 09	27.183,16	24.702,89	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,61	0,67125	16.581,73	45	49,51818	122
SUNC 10	127.329,52	123.047,13	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,63	0,65193	80.217,60	48	49,67054	611
SUNC 11	59.886,20	57.862,75	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,62	0,64168	37.129,44	48	49,67855	287
SUNC 12	33.764,00	32.134,07	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,65	0,68297	21.946,60	47	49,38397	158
SUNC 13	34.723,55	32.267,69	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,65	0,69947	22.570,31	50	53,80545	173
SUNC 14	48.083,67	35.218,86	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,65	0,88743	31.254,39	50	68,26409	240
SUNC 15	18.037,66	17.770,59	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,65	0,65977	11.724,48	46	46,69132	82
SUNC 16	22.145,43	21.394,17	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,65	0,67282	14.394,53	50	51,75576	110
SUNC 17	18.257,10	17.650,10	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,60	0,66533	10.054,21	42	60,57275	76

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 15 de 67

En relación con los Usos:

- Uso Global: Residencial.
- Uso Pormenorizado predominante: Vivienda – 2ª Categoría.
- Al menos un 20% de la edificabilidad lucrativa total se destinará a otra serie de usos distintos del global, con el objetivo de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación.

En relación con la trama y conexión urbana:

- Se completará la red viaria existente para dotarla de funcionalidad.
- Se prolongarán así las calles Júpiter, Eduardo Contreras y Emperador hasta cerrar la trama urbana.
- Se garantizará la prolongación de la calle Eduardo Contreras hacia el SUZ 04.

En relación con los Sistemas locales:

- 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.
- Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual.

En relación con los Sistemas generales:

El PGOU ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales.

- Se considerarán como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.
- Se prevé un Sistema General de Equipamientos (SG-VP-NC16) al noreste del sector.

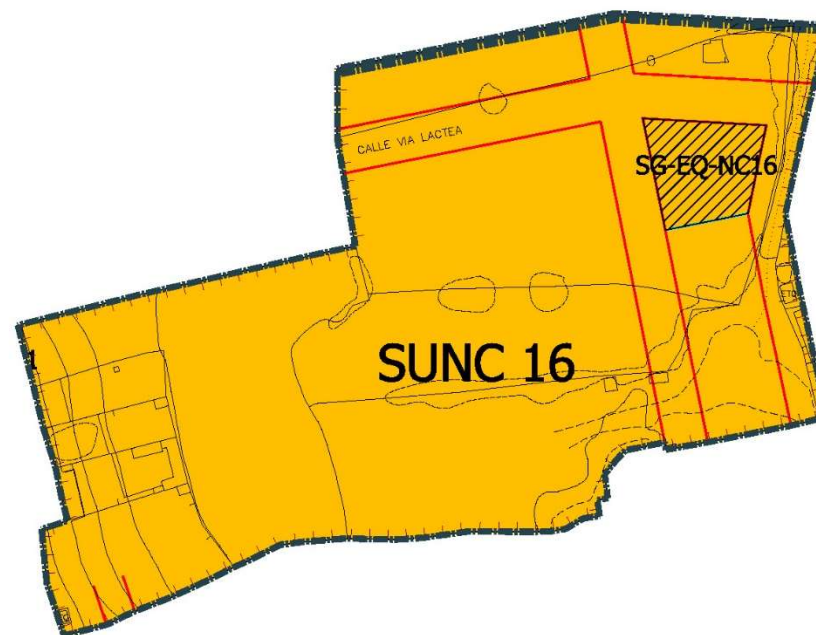
En relación con las densidades de edificación y población:

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo neto)	ÍNDICE BRUTO (nº máximo viv./Ha de suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (nº máximo de viviendas)	ÍNDICE NETO (nº máximo viv./Ha de suelo neto)	ÍNDICE (nº mínimo viviendas/Ha de suelo neto)	TOTAL ESTIMADO (nº mínimo de viviendas)
0,65	14.394,53	0,67282	50	110	51,75576	30	64

2.3.1.2 Ficha urbanística del Sector SUNC-16

Se reproduce a continuación la ficha del sector SUNC 16, incluida en el Libro III. Normativa y Anexos a la Normativa (Parte II).

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



SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

 **SUNC 16**
E 1:1.500

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 17 de 67

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 destinada 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 intersticial 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 Jupiter, Eduardo Contreras y Emperador hasta cerrar la trama urbana. Se garantizará la prolongación de la calle Eduardo Contreras hacia el SUZ 04.								
EDIFICACIÓN									
USO	Asimismo, con el objetivo de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación y en cumplimiento del artículo 86.2 d) del RUCyL, 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. 80.1c.4): 2 años. Cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL): 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 suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO* (m ² edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO** (m ² edificables lucrativos/ m ² suelo neto)	ÍNDICE BRUTO (m ² máximo viv./ha de suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO* (m ² máximo de viviendas)	ÍNDICE NETO** (m ² máximo viv./ha de suelo neto)	ÍNDICE (m ² mínimo viviendas/ha de suelo neto)	TOTAL ESTIMADO (m ² máximo de viviendas)	ÍNDICE (%)	TOTAL ESTIMADO (m ² edificables)
0,85	14.394,53	0,87282	50	110	51,75578	30	84	30	3.454,89
* Los valores totales que se incluyen se han obtenido multiplicando el índice bruto correspondiente por la superficie total del sector (Sb). El valor final resultante se establecerá por los instrumentos de desarrollo, 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. ** Esta 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 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, observándose el cumplimiento de sus 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 desarrollen, complementen o sustituyan, a fin de dar cumplimiento al art. 87 del RUCyL.									

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 RUCyL, se optó por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el art. 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en la presente ficha y en la Memoria Vinculante del Plan General adscritos 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:					

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 18 de 67

2.3.1.3 Índice de integración social.

El PGOU establece para el sector SUNC 16 un porcentaje mínimo del 30% de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales, que deberá dedicarse a la edificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección. Así, en la estimación incluida en la ficha del sector, se establece una edificabilidad mínima para este tipo de viviendas de 3.454,69 m² edificables.

2.3.1.4 Red viaria en suelo urbano

Deberá darse cumplimiento a las condiciones establecidas en los art. 208 a 218 de las NN.UU. del PGOU. A continuación, se extraen algunas de las especificaciones incluidas en el PGOU de los nuevos trazados viarios de incidencia en la ordenación detallada.

Relativas a los valores mínimos de sección.

- Aceras: 2,50 m, con 1,20 m libres de obstáculos como mínimo.
- Vías peatonales exclusivas: 5,00 m.
- Vías urbanas de acceso rodado: 14,00 m.

Relativas a pendientes.

- Máximas, las derivadas de la aplicación de la normativa de accesibilidad.
- Mínimas, el 1% para permitir el drenaje superficial.

Relativas a los alcorques.

- La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 1'20 metros.
- En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de ochenta centímetros (0,80 m), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 5,50 m y 8,50 m dependiendo de las especies a plantar y sus requerimientos, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Aparcamiento público en superficie.

- Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 5'00 x 2'30 metros, y deberán ser accesibles de forma que se garantice su uso.

2.3.2 Determinaciones de la legislación urbanística vigente en la Castilla y León.

2.3.2.1 Ley 5/99 de Urbanismo.

El art. 45 de la Ley 5/99 establece como posible objeto de los Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado el de establecer la ordenación detallada, en ausencia de ésta en el PGOU.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 19 de 67

Deberá contener las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 42 de la Ley 5/99.

2.3.2.2 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Debe darse cumplimiento al criterio de coherencia con el planeamiento general desarrollado en el art. 132 del RUCyL, entre los que se destacan:

“2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

Los Estudios de Detalle deben también:

- a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*
- b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal (...).*

4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente (...)”

El Estudio de Detalle debe establecer todas las determinaciones de ordenación detalladas en los art. 101 a 108. (Art. 135 RUCyL).

2.3.3 Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.

2.3.3.1 Reservas para sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos (art. 104 RUCyL).

Plazas de aparcamiento.

Se debe prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, siendo al menos la mitad de uso público. Estas plazas pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada.

La superficie total se calculará tomando como referencia una plaza de 10 m² *“sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos”*.

Sistema local de vías públicas.

Se deberán analizar los movimientos de población y de mercancías derivados del desarrollo del sector.

Sistema local de servicios urbanos.

Se deberán resolver:

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 20 de 67

“El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, (...) en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.

El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.”

2.3.3.2 Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos (art. 105 RUCyL).

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

Esta reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

- *“En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.*
- *En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.*
- *Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.*
- *Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.”*

2.3.3.3 Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público (art. 106 RUCyL).

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

En los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público:

- *“a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.*
- *b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado”.*

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 21 de 67

2.3.3.4 Determinación del aprovechamiento medio (art. 107 RUCyL).

Se deberá calcular de acuerdo con las siguientes reglas:

“a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.”

2.3.3.5 Cesión del aprovechamiento municipal.

En virtud del art. 43 del RUCyL corresponde a los propietarios de suelo urbano no consolidado el 90% del aprovechamiento total del sector.

2.3.3.6 Desarrollo y gestión.

En virtud del art. 26.2 del RUCyL, *“cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación”.*

La gestión urbanística en suelo urbano no consolidado se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre unidades de actuación, de regeneración o de renovación.

El instrumento de gestión urbanística de las actuaciones integradas es el Proyecto de Actuación, regulado en los art. 240 a 252 del RUCyL.

El sistema de actuación que se establecerá para desarrollar el sector será establecido en el correspondiente Proyecto de Actuación (art. 241 RUCyL).

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 22 de 67

SECCIÓN II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 23 de 67

SECCIÓN II. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de establecer las determinaciones pormenorizadas precisas para legitimar la actividad de ejecución de planeamiento en el sector SUNC-16 del PGOU de San Andrés del Rabanedo.

Tal y como establece el PGOU en la Memoria Vinculante y en ficha del sector SUNC-16, la delimitación del sector se justifica en la necesidad de llevar a cabo un *“desarrollo integral de un área intersticial 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”*.

Los objetivos que persiguen la propuesta son:

- Completar la trama urbana dando continuidad a las manzanas que actualmente están incompletas, manteniendo las tipologías edificatorias previstas por la ordenación del PGOU.
- Dar continuidad a la red viaria, generando espacios amplios tanto para el tránsito peatonal como para el rodado, con una previsión suficiente de plazas de aparcamiento públicas.
- Mejorar la calidad urbana del ámbito y de su entorno inmediato estableciendo unas reservas destinadas a sistemas locales con una ubicación y dimensión adecuadas.
- Heterogeneidad de usos y tipologías, proponiendo espacios destinados a distintas actividades no residenciales que dinamicen la actividad en el ámbito, así como la propuesta de tipologías edificatorias diferentes para los usos residenciales, de unifamiliar y residencial colectiva, con y sin patio.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

En base a los objetivos enumerados en el punto anterior, se incluye una descripción detallada de las soluciones propuestas para conseguirlos.

4.1 Dar continuidad a la trama urbana.

El sector está delimitado en todos los bordes, excepto en el límite norte, por suelo urbano consolidado. La configuración actual de estos bordes se compone de medianeras y traseras de piezas incompletas destinadas a edificación en tipología de manzana cerrada, con patio de manzana o sin él.

La ordenación que se propone aborda el cierre de todas esas manzanas, minimizando en la medida de lo posible la visión de esas traseras de parcelas y paredes medianeras. Las piezas que cierran las manzanas dan continuidad a las tipologías existentes. Así, podemos distinguir las siguientes situaciones:

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 24 de 67

Manzana delimitada por las calles Arribas, Plutón y Eduardo Contreras.

Se completa en la zona de los bordes exteriores con edificación residencial colectiva con patio de manzana (cerrando así la manzana), y la zona central, que da frente a la continuación de la calle Arribas, se destina a vivienda unifamiliar en hilera, de tal forma que las traseras actuales quedarán ocultas.

Trasera de la manzana con frente a las calles de la Fuente y continuación de Arribas, zona sur del sector.

La superficie que queda entre las traseras existentes y la continuación de la calle Arribas se destinará a edificación residencial de núcleo tradicional urbano, igual que las parcelas colindantes.

Manzana delimitada por las calles Eduardo Contreras y Emperador.

Esta manzana actualmente está edificada con tipología en manzana cerrada sin patio, en baja más tres en el frente a Eduardo Contreras y baja más dos en el frente a la calle Emperador. Se propone completarla con la misma ordenanza, con una altura máxima de baja más dos.

Manzanas con frente a la calle Vía Láctea.

La edificación situada al sur de la calle Vía Láctea, de reciente ejecución, al tener una ordenanza de edificación en manzana cerrada con patio de manzana, ha dejado una medianera vista que la ordenación del Estudio de Detalle pretende cerrar con edificación en manzana cerrada sin patio, de forma que se generen nuevas fachadas en sus frentes a viario.

En la manzana al norte de la calle Vía Láctea, aunque se encuentra parcialmente edificada en la actualidad, se ha completado con la misma ordenanza prevista en el PGOU, de residencial colectiva con patio de manzana.

4.2 Dar continuidad a la red viaria.

La ordenación da continuidad a las calles que actualmente están cortadas en los bordes del sector, tanto a las longitudinales Arribas, Eduardo Contreras y Emperador, como a la calle Vía Láctea, que atraviesa el sector de manera transversal.

En todos los viarios, se mantienen las dimensiones secciones existentes. En el caso de la continuación de la calle Arribas, en su desarrollo por el interior del sector, se ha dado una mayor amplitud a la misma por constituir el viario al que dan frente las piezas destinadas a sistemas locales de zonas verdes y equipamientos.

Se han previsto también algunos viarios peatonales, en la zona central del sector y reservas destinadas a estacionamiento en la zona norte para reducir el tráfico en el interior.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 25 de 67

4.3 Mejorar la calidad urbana del ámbito y de su entorno inmediato.

El PGOU establecía en la ficha del sector una reserva vinculante de 751,26 m² de suelo destinada al sistema general de equipamientos. El Estudio de Detalle, ha respetado tanto la superficie como la ubicación que se indicaba en la misma.

En cuanto a las reservas que se deben destinar al sistema local de espacios libres públicos y equipamientos, se han localizado en dos únicas parcelas, en la parte central del sector, con vistas a cumplir dos objetivos. Por un lado, que realmente puedan dar servicio a la nueva población, y que contribuyan a esponjar la trama urbana, sirviendo además de cierre de las traseras que existen actualmente, con una mejora considerable de las condiciones estéticas existentes.

4.4 Heterogeneidad de usos y tipologías.

Si bien se trata de una exigencia del RUCyL y del PGOU, en el Estudio de Detalle se prevé que se destinen las plantas bajas de algunas manzanas a usos no residenciales, de forma que en el nuevo tejido urbano pueda asegurarse un cierto nivel de actividad económica, evitando que sea un exclusivamente “barrio dormitorio”. En las condiciones de ordenación de cada una de las manzanas, se definirá qué superficie edificable se debe destinar a usos diferentes al residencial dentro de aquellos compatibles según el régimen de usos de la norma zonal asignada, que se detallarán de forma expresa.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

5.1 Parámetros de ordenación general.

A continuación, siguiendo el orden establecido en la ficha del sector SUNC-16, se procede a justificar el cumplimiento de las determinaciones de ordenación general que establece el PGOU. Las determinaciones incluidas en la ficha se transcriben en “*cursiva azul*”.

5.1.1 Condiciones de desarrollo.

5.1.1.1 Condiciones de ordenación y urbanización.

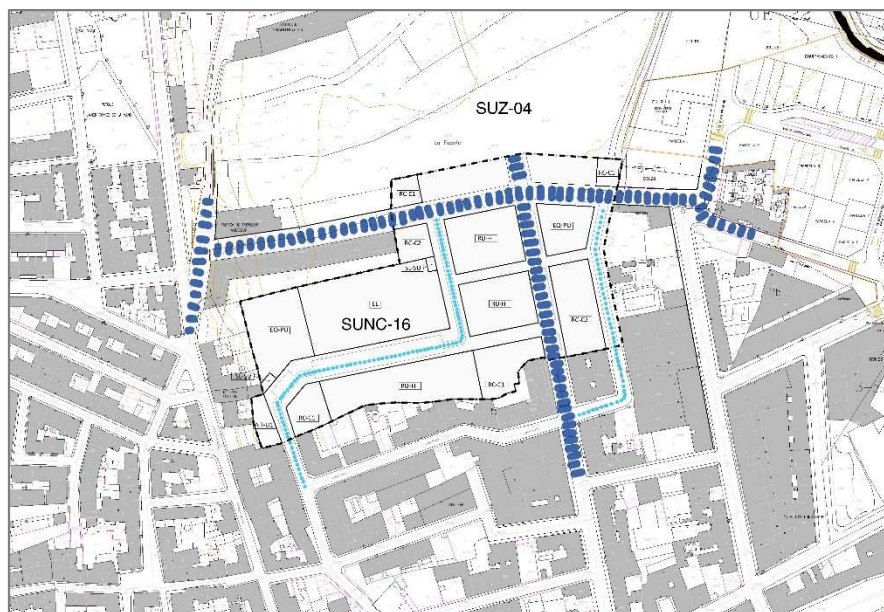
“La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como con el sector SUZ 04. Se completará la red viaria existente para dotarla de funcionalidad. Se prolongarán así las calles Júpiter, Eduardo Contreras y Emperador hasta cerrar la trama urbana. Se garantizará la prolongación de la calle Eduardo Contreras hacia el SUZ 04.”

Tal y como se ha expuesto en el art. 4.2. de la Memoria, la ordenación del Estudio de Detalle completa y da continuidad a las conexiones viarias con las zonas consolidadas colindantes al sector y al futuro sector SUZ 04.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 26 de 67

Se definen dos conexiones viarias principales con el resto del tejido urbano colindante, constituido por las continuaciones de la calle Vía Láctea, que de forma transversal atraviesa el sector por el norte y de la calle Eduardo Contreras, que se continua hasta el límite del sector con el SUZ 04. En el esquema que se representan con línea discontinua azul oscuro.

Las conexiones secundarias, son las continuaciones de las calles Arribas y Emperador. Su recorrido acaba en ambos casos en la calle Vía Láctea. En el esquema que se representan con línea de puntos azul claro.



Esquema de conexiones viarias propuestas. Fuente: Elaboración propia.

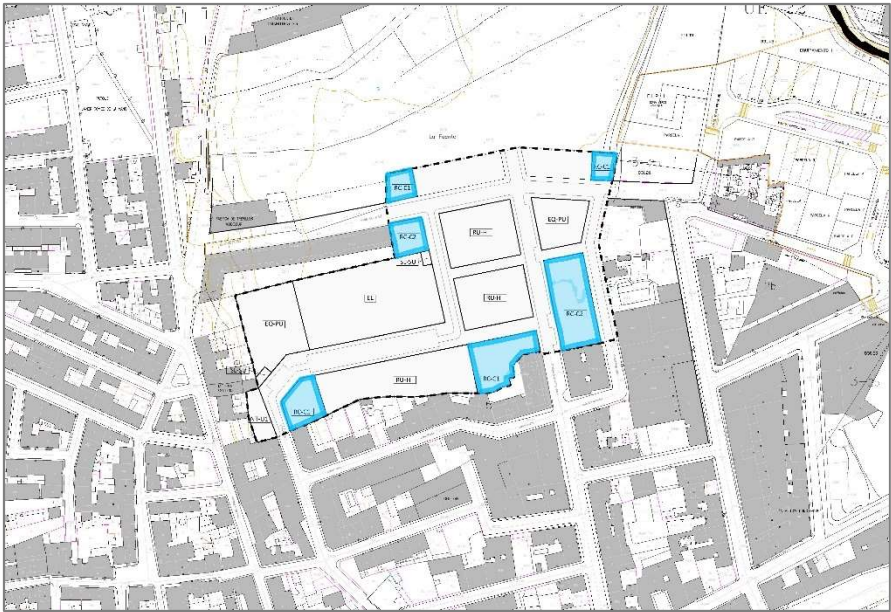
5.1.1.2 Condiciones de uso.

“Asimismo, con el objetivo de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación y en cumplimiento del artículo 86.2.d) del RUCyL 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.”

El art. 86.2.de del RUCyL, establece que el PGOU deberá definir para el suelo urbano no consolidado el *“Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento”*. Así, el PGOU establece para el sector SUNC-16 que, con el fin de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación, se destinará a otros usos distintos del global al menos el 20% de la edificabilidad lucrativa total.

La mezcla de usos se garantiza destinando la edificabilidad en planta baja de algunas manzanas de vivienda colectiva a otros usos compatibles con el residencial, que se concretan en la descripción de las condiciones de ordenación de cada una de las manzanas edificables y en el siguiente esquema.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 27 de 67



Esquema de variedad de uso. Fuente: Elaboración propia.

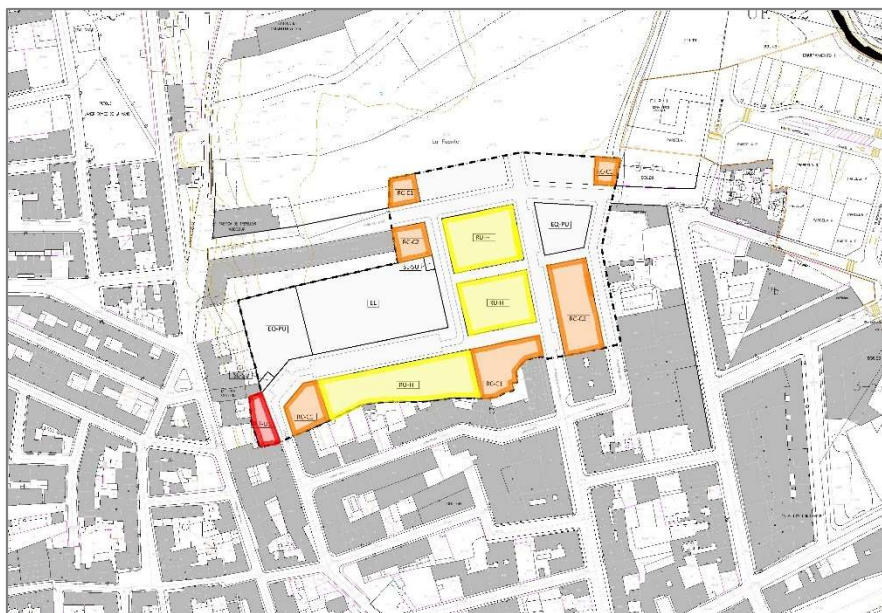
En la siguiente tabla, se justifica el cumplimiento de esta condición:

Variedad de uso m²c (>20% E máx.)		
E. máx. m²c	20% E máx	
14.388,85	2.878	20 % E máxima Ordenación
	2.878	Ordenación ED (otros usos PB)

En cuanto al “índice de variedad tipológica”, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general. En nuestro caso, el PGOU no señala nada al respecto. No obstante, las tipologías proyectadas, aseguran una adecuada variedad tipológica, ya que las edificaciones residenciales deberán ejecutarse en diferentes tipologías.

La distribución de las mismas se recoge en el plano de ordenación detallada, en el cuadro resumen y en el siguiente esquema, según el código: tipología de manzana cerrada con patio y sin patio (naranja), en la tipología del núcleo tradicional (rojo), y en tipología de vivienda unifamiliar en hilera (amarillo).

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 28 de 67



Esquema de variedad tipológica. Fuente: Elaboración propia

5.1.2 Normas y condiciones para las dotaciones urbanísticas.

“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.”

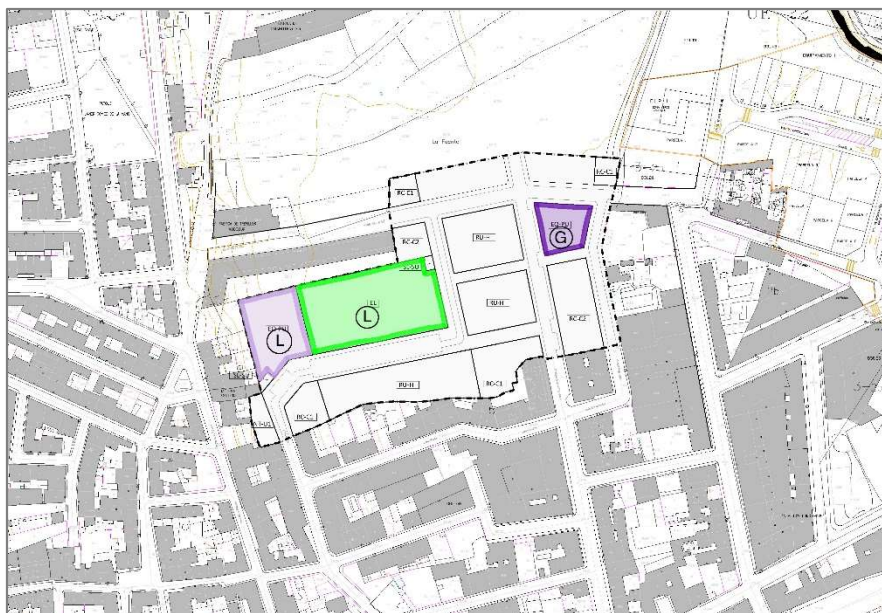
En lo que respecta a la red viaria y aparcamientos, ya se ha explicado con anterioridad la trama viaria propuesta en el sector. Se justifica, por tanto, el cumplimiento de la exigencia relativa a la necesidad de integración de los espacios libres, evitando espacios de borde de carácter residual.

“Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual. Se prevé un Sistema General de Equipamientos (SG-VP-NC16) al noreste del sector.”

El sistema general de equipamiento (SG-VP-NC16) se ha mantenido en la ubicación y con la superficie prevista en el PGOU. En cuanto a los sistemas locales, en cumplimiento del RUCyL, se ha realizado la reserva destinada a sistemas locales en concepto de espacios libres, equipamientos y vías públicas y servicios urbanos. La justificación numérica del cumplimiento del estándar se realiza más adelante, en un punto específico de la presente memoria. Se describe aquí su ubicación y funcionalidad en el sector.

La superficie que se destina a espacios libres públicos se ubica en una única parcela, con una clara vocación de constituir el espacio libre central del ámbito, contribuyendo a esponjar la trama urbana con una zona estancial para uso de los vecinos. Conformando, junto con la reserva destinada a sistema local de equipamientos, la nueva fachada urbana que va a tener la manzana con frente a la calle Vía Láctea, en la que actualmente han quedado vistas las traseras de la edificación. En el siguiente esquema, se recoge la ubicación de los sistemas generales (G) y locales (L) propuesta.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 29 de 67



Esquema de sistemas locales y generales. Fuente: Elaboración propia

5.1.3 Otras condiciones.

“Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona sur del sector, junto al núcleo de Trabajo”.

La ordenación completa, por un lado, las manzanas existentes al sur, con una tipología edificatoria similar a la existente, y por otro, la zona adyacente al sector urbanizable del norte, en sintonía con las determinaciones señaladas para éste por el PGOU.

Las manzanas centrales se destinan a vivienda unifamiliar y a dotaciones, quedando la mayor concentración de edificabilidad residencial en la parte sur del sector, en las manzanas M4, M5 y M8. En estas tres manzanas, se prevé la ejecución de unas 63 viviendas sobre las 100 viviendas previstas en la totalidad del sector.

“En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar”.

La delimitación del sector no contiene viviendas existentes, aunque sí algunas construcciones auxiliares que no pueden integrarse en la nueva ordenación.

5.1.4 Determinaciones sobre los usos.

5.1.4.1 Uso global y pormenorizado predominante.

La ficha del sector SUNC-16 asigna al sector un uso global Residencial, y pormenorizado predominante de vivienda en categoría 2ª, que se corresponde según el art. 90 de las NN.UU. del PGOU con el uso de vivienda plurifamiliar. Se considera así *“cuando sobre una única parcela se localizan más de dos viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.”*

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 30 de 67

El Estudio de Detalle establece que se destinen a vivienda plurifamiliar las manzanas M1, M2, M3, M4.1, M4.3, M5 y M8, concentrando un porcentaje de la edificabilidad máxima para el uso pormenorizado predominante superior al 50%, como se puede observar en el cuadro siguiente:

Uso predominante RC (>50% E máx)			
E. máx. m ² c	50% E máx		
14.388,85	7.197	50% E máxima Ordenación	
	8.965	62%	Ordenación ED

5.1.4.2 Usos compatibles y prohibidos.

El régimen de usos compatibles y prohibidos será el definido en la norma zonal de aplicación a cada una de las zonas de ordenación y se regulan en la sección de normativa urbanística del Estudio de Detalle.

5.1.5 Aprovechamiento lucrativo.

5.1.5.1 Densidades de edificación y población.

El índice máximo de edificabilidad bruta asignado al sector por el PGOU es 0,65 m²c/m²s sobre la superficie total del sector (Sb). La ficha establece además unas densidades de población máximas y mínimas de 50 viv/Ha y 30 viv/Ha respectivamente. La aplicación de estos valores a la superficie real del sector arroja estos datos:

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD			
EDIFICABILIDAD MÁX.			Nº MÁXIMO		Nº MÍNIMO	
Eb (m ² c/m ² s)	Sb (m ² s)	E máx.(m ² c)	viv/Ha (Sb)	viv.	viv/Ha (Sb)	viv.
0,65	22.145,10	14.394,32	50	110	30	64

Se da cumplimiento al art. 86 bis del RUCyL que establece los límites de densidad de población y edificabilidad que respetarán los sectores de suelo urbano no consolidado de municipios con PGOU, según el cual:

“En los núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.”

Tanto el rango de densidad (de 30 a 50 viv/Ha), como la edificabilidad máxima (6.500 m²e/Ha) están dentro de los límites establecidos.

5.1.5.2 Índice de integración social.

En cumplimiento del art. 87 del RUCyL, según el cual *“El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva”*, el PGOU fijó para el sector un porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 31 de 67

Se han destinado las manzanas M1, M2, M3, M4.1, M4.3 (de forma parcial) y M8 a viviendas de protección, con una estimación de unas 45 viviendas de protección sobre las 100 viviendas previstas en la totalidad del sector. Según se detalla en el siguiente cuadro, la ordenación da cumplimiento a esta determinación:

Vivienda protegida m²c (>30% E resid.)		
E. residencial m²c	30% E resid	
	3.453	30 % E resid. Ordenación
11.511,28	3.458	Ordenación ED

5.1.6 Sistemas generales nuevos incluidos.

El Estudio de Detalle mantiene tanto la superficie como la ubicación vinculante establecida por el PGOU.

5.2 Zonificación. Usos pormenorizados.

El Estudio de Detalle, al establecer la zonificación, asigna las ordenanzas de edificación del PGOU en la forma definida en el plano de ordenación detallada. Estas ordenanzas son las siguientes:

- Ordenanza NT: Núcleo Tradicional. Capítulo II. Sección 1ª de las NN.UU.
 - o NT-U1: Núcleo tradicional urbano en grado 1.
- Ordenanza RU: Edificación de Vivienda Unifamiliar. Capítulo II. Sección 2ª de las NN.UU.
 - o RU-H: Residencial Unifamiliar en Hilera.
- Ordenanza RC: Edificación Residencial Colectiva. Capítulo II. Sección 3ª de las NN.UU.
 - o RC-C1: Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.
 - o RC-C2: Edificación en manzana cerrada sin patio de manzana.
- Ordenanza EQ: Equipamientos. Capítulo II. Sección 5ª de las NN.UU.
 - o EQ-PU: Equipamiento público.
- Ordenanza EL: Espacios Libres Públicos. Capítulo II. Sección 6ª de las NN.UU.

En el caso de los centros de transformación, el Estudio de Detalle establece las condiciones en una norma zonal denominada Servicios Urbanos (SL-SU), en la sección III del presente documento. En cumplimiento del art. 227.4 de las NN.UU., éstos deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada. Su ubicación preferente se señalará en el plano de ordenación, aunque la situación exacta se definirá en el proyecto de urbanización. Son suelos lucrativos, no computan por tanto como suelos de cesión.

La red viaria se señala en el plano de ordenación detallada como "SL-VI" (vías públicas y servicios urbanos) y le será de aplicación lo dispuesto en el capítulo II. Sección 1ª de las NN.UU. En función de la clasificación establecida en el art. 207 de las NN.UU., se concretarán los criterios de trazado específicos de aplicación en la normativa del Estudio de Detalle.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 32 de 67

5.3 Reservas para sistemas locales (art. 104 a 106 del RUCyL).

5.3.1 Reservas para el sistema local de vías públicas y servicios urbanos.

Según el art. 104 del RUCyL *“1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse: a) En suelo urbano no consolidado, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.*

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada. (...)”

En el siguiente cuadro, se muestra el resultado de aplicar el estándar de 1 plaza por cada 100 m²c sobre la edificabilidad construible del sector, las plazas que deberán ser públicas (al menos el 50 % de éstas), así como la reserva realizada en la ordenación del Estudio de Detalle.

nº plazas aparcamiento (1/100 m ² c)			
E. máx. m ² c	nº plazas	plazas públicas	
14.388,85	144	72	50 % públicas
		95	Ordenación ED

Las plazas de aparcamiento públicas se ubican sobre la red viaria, según la siguiente distribución:

- Calle de las Arribas, se estima que dispondrá de un total de 38 plazas, la mayor parte concentradas en el frente a la zona verde.
- Calle de Eduardo Contreras, se estima que podrá albergar unas 13 plazas de aparcamiento.
- Reservas viarias adyacentes a las manzanas M1 y M2, al norte del sector, en colindancia con el SUZ 04. Se podrán disponer sobre ellas de al menos 44 plazas de aparcamiento.

Por tanto, se da cumplimiento a esta determinación en el Estudio de Detalle.

5.3.2 Reservas para el sistema local de espacios libres públicos.

Según el art. 105 del RUCyL, *“1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos: a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.*

SISTEMAS LOCALES			Superficie ED		Estándar RUCYL	
			m ² s	%	m ² s	m ² s/100m ² c
SS.LL.	Espacios Libres Públicos	EL	3.238,42	14,6%	2.158,33	15,00

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 33 de 67

La ordenación cumple con la superficie mínima que debe reservarse para el sistema local de espacios libres públicos. En el punto 2 del mismo artículo del RUCyL dice:

2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores de la memoria la ubicación de la zona verde no es residual, sino que ocupa una zona central del sector con la finalidad de dar un servicio adecuado al nuevo desarrollo. Su superficie es de 3.238 m²s. En cuanto a su geometría, se trata de un polígono de 4 lados, cuya dimensión menor es de unos 34 metros (justo en el punto en que linda con la parcela destinada al centro de transformación) y la mayor de unos 78 metros, por lo que se da cumplimiento también al requerimiento relativo a las dimensiones y superficie.

En su interior se reserva un área destinada a juego infantil, que se recoge en el plano de jardinería del Estudio de Detalle.

5.3.3 Reservas para el sistema local de equipamientos públicos.

Según el art. 105 del RUCyL, *“1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:*

a) En suelo urbano no consolidado: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

La reserva se ubica junto a la zona verde y su superficie cumple el estándar mínimo exigido, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

SISTEMAS LOCALES			Superficie ED		Estándar RUCYL	
			m ² s	%	m ² s	m ² s/100m ² c
SS.LL.	Equipamientos	EQ-PU	1.441,37	6,5%	1.438,89	10,00

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 34 de 67

5.4 Determinación del aprovechamiento medio (art. 107 RUCyL).

El aprovechamiento medio del sector se calcula conforme a las reglas establecidas en el art. 107 del RUCyL.

Se han sumado todos los aprovechamientos permitidos en el sector (incluyendo todos los usos no dotacionales) y sin contar con los que corresponderían a las futuras dotaciones urbanísticas públicas (generales y locales). No se destinan suelos a dotaciones privadas en el Estudio de Detalle.

El aprovechamiento se expresa en metros cuadrados edificables en el uso predominante, que en este caso es el uso de residencial vivienda libre. Los otros usos compatibles del sector son el de vivienda sometida a algún régimen de protección, ya que los “otros usos distintos del residencial”, se ubican en las plantas bajas de la edificación residencial tanto libre como protegida, en situación de complementariedad de las mismas).

Teniendo en cuenta que las estadísticas de la Junta de Castilla y León indican que en San Andrés del Rabanedo se encuentran al mismo precio la vivienda libre y protegida, se establece un coeficiente de ponderación de 1. Por tanto, una vez aplicado el coeficiente de ponderación a las intensidades edificatorias obtenemos un aprovechamiento, referido al uso de vivienda libre de:

Superficie Edif. m ² c	Homogeneización	
	coef.	m ² c u.c.
814,44	1,00	814,44
465,51	1,00	465,51
1.034,24	1,00	1.034,24
1.161,42	1,00	1.161,42
2.390,54	1,00	2.390,54
820,74	1,00	820,74
813,60	1,00	813,60
3.233,90	1,00	3.233,90
1.576,87	1,00	1.576,87
1.456,27	1,00	1.456,27
621,32	1,00	621,32
14.388,85		14.388,85

La superficie del sector que hay que utilizar para el cálculo del aprovechamiento medio, debe tener descontada aquella ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, siempre que en la nueva ordenación no se prevea ningún cambio. El sector incluye en su delimitación una superficie de suelo (medida sobre catastro) de 936,85 m²s, que ya en la actualidad se destinan a caminos públicos. Parte de esta superficie va a ser modificada por la ordenación, quedando en el Estudio de Detalle como red viaria una superficie de 781,5 m²s. Así, descontando esta superficie de la total del sector, a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, obtenemos una superficie de **21.363,6 m²s**.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 35 de 67

El aprovechamiento medio del sector será:

Cálculo aprovechamiento medio del sector (art. 107 RUCyL)				
S. dot. públicas*	S. Bruta	Sup. Art. 107	Aprov. Total	Aprov. Medio
936,85	22.145,10	21.208	14.388,85	0,678455365

**Superficies que no se modifican con la nueva ordenación.*

El aprovechamiento medio resultante se expresa con carácter provisional hasta que se redacte el correspondiente Proyecto de Actuación, y puedan determinarse con exactitud las superficies de los titulares públicos y privados.

5.5 Delimitación de unidades de actuación (art. 108 RUCyL)

La totalidad del sector constituye una única unidad de actuación, tal y como se refleja en el plano 11. Unidades de actuación del Estudio de Detalle.

5.6 Red viaria. Accesos y aparcamientos.

5.6.1 Conexiones exteriores. Trazado de la red viaria general.

En cumplimiento de la normativa urbanística del PGOU de San Andrés del Rabanedo, los viarios proyectados comunican el ámbito urbanístico con la trama urbana del municipio de San Andrés del Rabanedo, conectando en las calles Vía Láctea, de las Presillas, Emperador, Eduardo Contreras y Arribas.

Los nuevos viarios proyectados cumplen con los valores mínimos de secciones tipo recogidas en la normativa urbanística del PGOU de San Andrés del Rabanedo.

También se cumplirán las pendientes longitudinales y transversales mínimas y máximas recogidas en la normativa urbanística del PGOU de San Andrés del Rabanedo.

Las calles de coexistencia también contarán con el cumplimiento de los valores recogidos en la normativa urbanística del PGOU de San Andrés del Rabanedo.

5.6.2 Accesos y aparcamientos.

En los viarios proyectados se han incluido la previsión de plazas de aparcamiento públicas y de superficie.

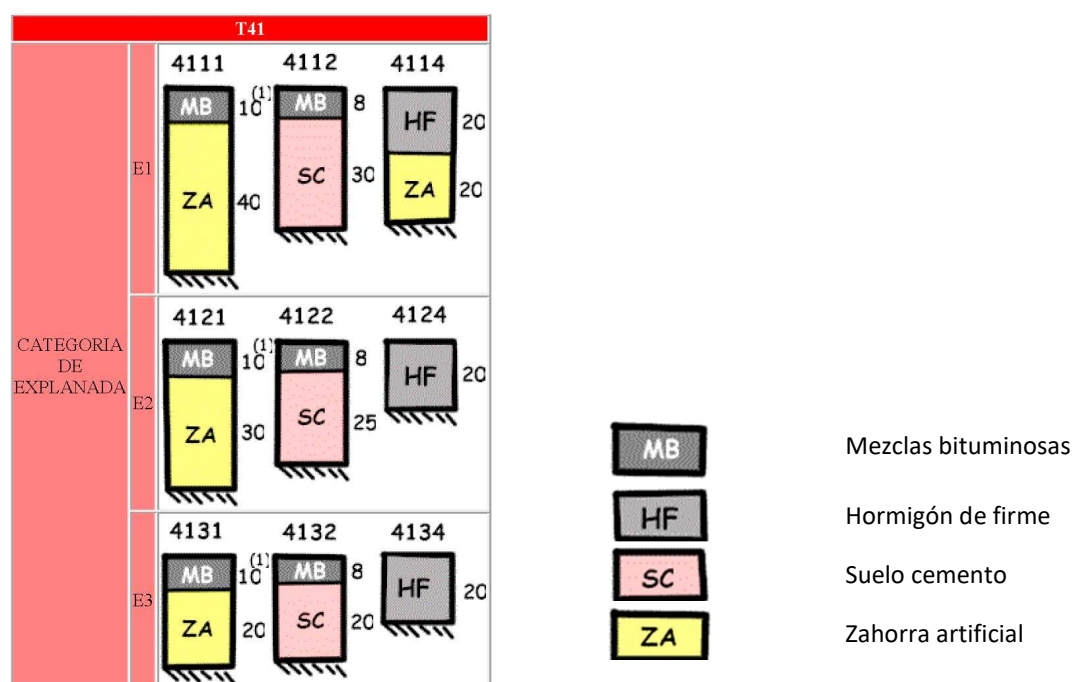
Las plazas de aparcamiento tendrán dimensión mínima de 5,00m x 2,30m y deberán de ser accesibles de forma que se garantice su uso, en cumplimiento con la normativa urbanística del PGOU de San Andrés del Rabanedo.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 36 de 67

5.6.3 Condiciones de diseño y ejecución.

En cuanto a la definición técnica del vial proyectado, el firme del mismo se ha clasificado de acuerdo con la Instrucción 6.1. –I.C. y 6.2. –I.C. Secciones de Firme (1989 MOPU), las Recomendaciones de Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos (1996 Junta de Castilla y León) y las Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano del Ministerio de Fomento (1994). Los parámetros básicos de diseño considerados son la categoría de explanada, que será fijada por el estudio geotécnico, y la categoría de tráfico pesado.

Atendiendo a la figura 2.2 del Catálogo de secciones de firme para las categorías de tráfico pesado T41 y en función de la categoría de la explanada (que será fijada por el estudio geotécnico, se tiene la siguiente tabla:



Se opta por la elección de una opción intermedia (4122), sin tener datos de mecánica de suelos ni geotecnia, donde se sustituye la capa de suelo cemento por zahorra artificial:

- Desbroce del terreno natural y cajeado.
- Capa de Zahorra artificial de 25 cm de espesor.
- Capa intermedia de MBC tipo S-20 (mezcla bituminosa en caliente) de 4 cm de espesor.
- Capa de rodadura de MBC tipo D-12 (mezcla bituminosa en caliente) de 4 cm de espesor.

Las aceras se proyectan con baldosa hidráulica tipo Vibrosil en color, de 40x20x4cm recibidas con mortero de cemento y rejuntado con arena de río, sobre solera de hormigón de HM-12,5 y 12 cm de espesor. Los bordillos son de hormigón prefabricado, del tipo bicapa, del tipo 14x17x28xm; 14x20cm y 20x22cm.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 37 de 67

Teniendo en cuenta las longitudes de los distintos viarios proyectados y con el fin de garantizar la seguridad de los peatones, a la vez que restringir la velocidad del tráfico vehicular que circule por el mismo; se dispondrán pasos de peatones elevados, situados en cada uno de los encuentros de los viarios, coincidiendo con pasos de peatones.

5.7 Redes de Infraestructuras.

5.7.1 Red de abastecimiento de agua y riego.

De acuerdo con lo prescrito en el artículo único, punto 11. 5.a. del 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; se justifica a continuación la resolución del ciclo del agua dentro de la definición de los servicios urbanos previstos para el presente ámbito urbanístico.

El abastecimiento de agua para consumo humano se realiza desde las redes existentes en las calles Vía Láctea, de las Presillas, Emperador, Eduardo Contreras y Arribas. La red de riego proyectada no se conecta a ninguna existente en el entorno, sino que se creará nueva para el presente ámbito y servirá sólo para regar la zona verde EL de la ordenación.

Se considera que la red municipal de abastecimiento de agua es suficiente para garantizar el consumo previsto en el ámbito a desarrollar, dado que la misma está conectada a la planta potabilizadora existente en el municipio, lo que garantiza las condiciones de caudal y presión necesarios para cubrir las necesidades mínimas de la población.

Según la normativa urbanística del PGOU de San Andrés del Rabanedo, a efectos del cálculo de la demanda de agua potable, se establecen las dotaciones y coeficientes punta siguientes:

URBANIZACIONES	Coeficiente punta: 2'50
Viviendas unifamiliares	
Superficie parcela m ² S < 500 500 < S < 1000 S > 1000	Dotaciones m ³ /viv.día 2'00 2'50 3'50
Viviendas plurifamiliares o conjuntos asimilables	
Densidad viv/Ha d < 40 d > 40	Dotaciones l/hab.día 350 300
POLÍGONOS INDUSTRIALES	Coeficiente punta: 3'00
Edificabilidad m ² c/m ² s e > 0'50 e < 0'50	Dotaciones l/s.Ha 1'00 0'70
USOS TERCARIOS	Coeficiente punta: 3'00
Cualquier superficie	Dotaciones l/s.m ² = 10-4

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 38 de 67

Cuadro resumen de necesidades totales de agua potable:

Uso	Viviendas (Nº)	Superficie Bruta (m²)	habitantes/día	Superficie Edificable (m²)	Sup. por vivienda	Dotación (m³/viv/día)		Caudal (litros)	Caudal (m³)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU-H libre	29	4.520	5.424	156	2,00		58.000,00	58,00
			habitantes/día			Dotación (l/hab/día) densidad viv./Ha>40		Caudal (litros)	Caudal (m³)
RESIDENCIAL COLECTIVA	RC-C1 libre	6	3,00			300,00		5.400,00	5,40
	RC-C2 libre	20	3,00			300,00		18.000,00	18,00
	RC-C1 Protegida	29	3,00			300,00		26.100,00	26,10
	RC-C2 Protegida	8	3,00			300,00		7.200,00	7,20
	NT-U1	8	3,00			300,00		7.200,00	7,20
			Coficiente Edificabilidad			Dotación (l/seg/m²)	Coficiente Punta	Caudal (litros)	Caudal (m³)
EQUIPAMIENTO	EQ-PU (SS.GG)		751,29	1,00	751,29	6,00	3,00	13.523,22	13,52
	EQ-PU (SS.LL)		1.444,72	1,00	1.444,72	6,00	3,00	26.004,96	26,00
						Dotación (m³/Ha)	Coficiente Punta	Caudal (litros)	Caudal (m³)
RIEGO	ZONAS VERDES		0,323842			20,00	1	6.476,84	6,48
						Dotación (l/m²)	Coficiente Punta	Caudal (litros)	Caudal (m³)
LIMPIEZA	VIALES		8.367,32			1,20	1	10.040,78	10,04
TOTALES		100						177.945,80 litros	177,95 m³

En el Proyecto de Urbanización se definirán las características técnicas y constructivas de las redes de agua y riego con exactitud, con arreglo a las normativas vigentes y a las disposiciones de la empresa suministradora.

Además, se cumple en el proyecto de las redes de abastecimiento y riego del sector, lo prescrito en el art. 225 de las Normas Urbanísticas del PGOU, referente a la red de distribución de agua potable, red de riego e hidrantes contra incendio, en lo que afecta a las redes proyectadas, a saber:

- La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada.
- Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
- La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6m/s como velocidad mínima de circulación y 1,80m/s como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.
- El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1,00m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60m., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80mm.
- Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15m.c.a.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 39 de 67

5.7.2 Red de saneamiento. Aguas Residuales y Pluviales.

En cumplimiento de la normativa urbanística del PGOU de San Andrés del Rabanedo, la red de alcantarillado prevista para el desarrollo del sector S.U.N.C. 16 será de tipo separativo, de manera que se ejecutarán de manera independiente la red de saneamiento de aguas fecales de las de pluviales.

La red de saneamiento de aguas fecales tendrá su evacuación a través de la red existente en la calle Júpiter.

La red de saneamiento de aguas pluviales tendrá su evacuación a través de la red existente en el interior del ámbito, de DN-400 mm y que une la calle Vía Láctea con la calle Júpiter.

La nueva red proyectada discurrirá en dirección Sur-Norte y estará formada por tubos de PVC de saneamiento y categoría SN8, su enlace con las redes existentes se realizará por medio de pozos de registro.

Se proyecta una red separativa de saneamiento, con conducciones independientes para aguas residuales y pluviales, realizados con tubería de PVC corrugado serie SN-8 de 315mm de diámetro, colocadas en zanja de arena y situadas bajo el eje de la calzada de los nuevos viarios proyectados. Se conectan a las redes existentes situadas en la Vía Láctea y Júpiter.

Ambas redes están provistas de pozos de registro de hormigón con tapa de fundición de 60cm. de diámetro, situados a una distancia máxima de 50m. entre sí.

Para la recogida de aguas de lluvia y de riego en los viales se proyectan sumideros de hormigón con rejilla de fundición de 34x41,5 cm. con cerco. Se conectan con tubería de PVC sanitaria de 200mm. de diámetro, a los pozos de registro y al colector general. Se determina la red de saneamiento dentro del sector, que cuenta con suficiente capacidad para recibir los futuros vertidos que origine el desarrollo previsto en el mismo.

El dimensionado de la red de **saneamiento de aguas residuales** del ámbito responde al siguiente cálculo:

Número de viviendas previsto: 100

Estableciendo una ocupación media de miembros por vivienda de 3 personas, resulta una población total de:

100 x 3 hab/viv: 300 habitantes

Considerando una dotación de 400 litros por habitante y día, estimando que el consumo diario se realiza en un período de 10 horas (10 x 3.600 seg) =36.000 seg., obtendremos:

$Q = 400 \text{ lts.} \times 300 \text{ hab.} = 120.000 \text{ l/seg.}$

De donde:

$120.000 \text{ l/seg} / 36.000 \text{ seg} = \mathbf{3,33 \text{ l/seg}}$

En cuanto a la red de **saneamiento de aguas pluviales**, discurre de forma paralela a la red de residuales.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 40 de 67

Tanto para la recogida de aguas residuales como para aguas pluviales se considera suficiente la red de saneamiento proyectada, ya que la misma se prevé con un diámetro nominal de 315mm para la red de saneamiento de aguas residuales y un diámetro nominal de 400mm para la red de saneamiento de aguas pluviales.

Además, se cumple en el presente documento, que la red de saneamiento de aguas residuales y pluviales del ámbito, lo prescrito en el art. 226 de las Normas Urbanísticas del PGOU., referente a la evacuación de aguas pluviales y residuales, en lo que afecta a la red proyectada, a saber:

- En todas las nuevas urbanizaciones y en general en todo el término municipal de manera progresiva, la red de evacuación será separativa para aguas pluviales y residuales.
- Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximos.
- La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3m/s, pudiendo admitirse hasta 6m/s en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,50m/s a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o sistemas de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,60m³ para ramales inferiores a 0,30m de diámetro y de 1,00m² para canalizaciones superiores.
- La red estará formada por tubos de cloruro de polivinilo (PVC) SN8. Se admitirá excepcionalmente el uso de hormigón, bien armado o bien vibro prensado, poliéster reforzado de fibra de vidrio o gres. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en los pliegos de condiciones técnicas para el abastecimiento en poblaciones y para el saneamiento de poblaciones.
- En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,35m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15m.
- Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 70m., siendo recomendable no superar los 50m.
- En el suelo urbano y suelo urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

5.7.3 Red eléctrica.

Para suministrar la potencia demandada dentro del ámbito, se proyectan las líneas de media tensión y modificaciones suficientes para atender las necesidades demandadas. La red de Media Tensión será subterránea y canalizada según normativa de la compañía eléctrica, de manera que los dos centros de transformación proyectados se conectarán con los centros y redes de media tensión existentes en el entorno del ámbito urbanístico, de esta forma, la red quedará anillada, cumpliendo así la normativa.

La red de Baja Tensión será subterránea y canalizada según normativa de la compañía eléctrica, de manera que serán distribuidos desde los dos centros de transformación proyectados, llegando a todas las parcelas, cubriendo así la dotación eléctrica.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 41 de 67

Las condiciones técnicas para la instalación de los nuevos centros de transformación y las conexiones a la red existente se ajustarán a la forma que establezca al efecto la compañía suministradora Iberdrola S.A.U.

La energía será entregada a la tensión nominal de 20 Kv. entre fases, siendo transformada a 400/230 voltios en distribución trifásica con neutro.

Para distribuir la energía eléctrica se un anillo formado por un simple circuito que conectará en ambos lados a las redes de media tensión existentes en el casco urbano.

El suministro de energía eléctrica al ámbito se realiza mediante los centros de transformación proyectados en parcelas con uso SL-SU, destinada a servicios urbanos, con una potencia máxima de 630 KVA, capaz de garantizar un correcto suministro eléctrico en todo momento. Las canalizaciones necesarias se disponen desde el centro de transformación, en conducciones subterráneas por las vías y espacios de uso y dominio público, acometiendo a las distintas edificaciones previstas y al sistema de alumbrado público.

Los centros de transformación serán de tipo subterráneo, según normativa de la compañía eléctrica Iberdrola SAU.

La distribución de la energía eléctrica a las parcelas resultantes se realizará mediante circuitos eléctricos, canalizados desde los centros de transformación hasta las cajas generales de protección y las CGP según Normas de la Compañía Suministradora.

Las previsiones de potencia necesaria se hacen en función de los cálculos que se ajustan al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-B.T. 010), en función del tipo de edificación y del grado de electrificación de las viviendas, siendo las siguientes:

Uso		Viviendas (Nº)	Superficie Bruta (m²)	Coefficiente Edificabilidad	Superficie Edificable (m²)	Dotación (kW/viv)	Dotación (kW/m²)	Potencia (kW)	Potencia (kVA)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU-H libre	29	4.520		5.424	9,20		266,80	117
RESIDENCIAL COLECTIVA	RC-C1 libre	6				9,20		55,20	24
	RC-C2 libre	20				9,20		184,00	81
	RC-C1 Protegida	29				9,20		266,80	117
	RC-C2 Protegida	8				9,20		73,60	32
	NT-U1	8				9,20		73,60	32
EQUIPAMIENTO	EQ-PU (SS.GG)		751,29	1,00	751,29		0,100	75,13	50
	EQ-PU (SS.LL)		1.444,72	1,00	1.444,72		0,100	144,47	95
ALUMBRADO PÚBLICO								4,00	3
TOTALES		100						1.143,60 kW	552 kVA

En todo caso, la definición y características exactas de la red de energía eléctrica se indicarán en el Proyecto de Urbanización, donde se tendrán en cuenta los Reglamentos de Media y Baja Tensión, las Normas de la Compañía suministradora y las NBE-ITB y NTE-IER.

Además, se cumple en el presente documento, lo prescrito en el art. 227 de las Normas Urbanísticas del PGOU, referente a la red de energía eléctrica, a saber:

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 42 de 67

- El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.
- Sólo se admitirán tendidos aéreos de alta, media y baja tensión en suelo rústico. Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos en los planes de actuación.
- Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación de instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente. Dicho paso subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y uso urbanístico correspondiente, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

5.7.4 Alumbrado público.

La red interior de alumbrado público dispondrá de un centro de mando y control situado anexo al centro de transformación CT-1 proyectado, de acuerdo con la normativa municipal del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo. Estará compuesta por farolas y luminarias de las mismas características que las existentes en el entorno del ámbito.

La canalización eléctrica será subterránea y se realizará con conductores de cobre protegidos por tubos de PVC de 90 mm de diámetro.

Se desarrollarán las instalaciones de red de baja tensión necesarias ajustándose a las reglamentaciones vigentes y criterios particulares del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.

Se instalará un centro de mando adosado a uno de los centros de transformación proyectados. Los Centros de Mando cumplirán en todo momento las Normas establecidas en el PGOU de San Andrés del Rabanedo.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 43 de 67

Los báculos en todos los viarios del Sector serán similares a los de las calles limítrofes, de altura 10m, con brazo y contrabrazo en tubo de acero galvanizado, pintado en color verde y con puerta de registro en su base, donde se montará caja de bornes y portafusibles; irán puestos a tierra por medio de red de tierra con cable de cobre y picas de acero cobrizado de 2,00 m. Las luminarias y lámparas serán propias para instalación de lámparas de V.S.A.P

Todos los báculos se instalarán con sus correspondientes arquetas de paso y derivación, con pica de tierra, se evitarán las arquetas en los pasos peatonales rebajados de la red viaria.

En la zona verde (Espacio libre público) junto a la “calle C”, se dispondrán columnas troncocónicas de 4m de altura.

Las luminarias exteriores se diseñarán según criterios establecidos en la “Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno” del Comité Español de Iluminación.

Deberán emplearse luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

El conjunto de medidas propuestas está enfocadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía. Son:

- La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior del sector, es decir, hacia la zona contigua sin urbanizar.
- Instalación de temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.

Los valores de luminancia que se establecen tendrán en cuenta el coeficiente de reflexión de los pavimentos. Las lámparas que se utilicen deberán permitir la suficiente discriminación de los colores para no exigir un alumbrado especial en las señales de tráfico. En los cálculos se emplearán fundamentalmente el criterio de calidad de luminancias, uniformidades globales y longitudinales, deslumbramiento perturbador y relación con el entorno. Cuando esto no sea posible se utilizará el criterio de iluminancias. Los valores se consideran como mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. A fin de mantener estos niveles, se considerará un factor de depreciación en función de los tipos de luminarias del proyecto y las condiciones habituales de contaminación del aire en San Andrés del Rabanedo.

En resumen, los niveles de iluminancias y luminancias deberán estar incluidos entre los máximos admitidos por la Ordenanza del I.D.A.E. Igualmente los materiales utilizados, estarán amparados en la misma en sus especificaciones técnicas. La instalación de alumbrado se desarrollará en detalle con la redacción del Proyecto de Urbanización.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 44 de 67

5.7.5 Red de telecomunicaciones.

La red de telecomunicaciones del ámbito estará compuesta por red de telefonía y televisión por cable y derivará de la red existente en la calle Vía Láctea, a la que se conectarán las canalizaciones interiores del ámbito, de la forma que establezca la compañía suministradora.

La instalación se proyecta subterránea en zanja con tubo de P.V.C. de distintos diámetros, comprendidos entre 63-110mm protegido con hormigón.

No obstante, y en cumplimiento de lo prescrito en el Informe emitido con fecha 27 de junio de 2012 por la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones, dependiente de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información; se garantizará la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en el diseño de la red se preverán las necesidades de los diferentes operadores.

Asimismo, en el diseño de la red de telecomunicaciones se cumplimentará todo lo prescrito en la legislación en vigor, que es:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones;
- Normas UNE de Infraestructuras para redes de telecomunicaciones 133100-1:2002; 133100-2:2002; 133100-3:2002; 133100-4:2002 y 133100-5:2002;
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo;
- Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y las Ordenes ITC/1142/2010, de 29 de abril;
- ITC/1644/2011, de 10 de junio; e ITC/3538/2008, de 28 de noviembre.

En todo caso, en la redacción del Proyecto de Urbanización y en la ejecución de sus correspondientes obras, se observarán las prescripciones incluidas en el Informe emitido por la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones.

5.7.6 Red de gas.

La red de gas natural prevista para el desarrollo del ámbito discurrirá a través de los viarios interiores proyectados, hasta conectar con las redes existentes en la calle Vía Láctea y calle Júpiter. La red de gas natural, con sus instalaciones de conducción, regulación y distribución se proyecta con ajuste a las normas e instrucciones de la compañía suministradora. Para el cálculo y predimensionado de la red, se han considerado los siguientes valores orientativos de potencia calorífica demandada:

- Uso Residencial 40.000 Kcal/h/viv
- Uso no residencial 70 Kcal/h/m³
- Coeficiente de simultaneidad 0,15 (sin calefacción)
- Coeficiente de simultaneidad 0,30 (con calefacción)

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 45 de 67

Se instalarán válvulas de seccionamiento, con sus correspondientes arquetas, además de las que se instalen en los puntos de conexión según prescripciones de Gas Natural, cuyas alternativas de suministro se indican en plano de planta general. Además, se instalarán los venteos finales de línea, reducciones y elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red, según normas de Gas Natural.

La red discurrirá por la calzada en las zonas de aparcamiento, próxima al bordillo de acera. En los viales con medianas y de mayor sección, se dispone red a ambos lados, a fin de evitar la realización de un número excesivo de cruces.

Según la información suministrada por la compañía suministradora, el abastecimiento y distribución se realiza en régimen de media presión tipo B, que corresponde a una presión máxima de trabajo de 4 bares, mediante tuberías de polietileno de 63 y 110mm de diámetro exterior, dispuestas según se especifica en el plano esquemático de la red. De acuerdo con lo prescrito en el art. 228 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el suministro del servicio de gas natural cumplirá las especificaciones de la normativa sectorial vigente y de las compañías suministradoras.

5.8 Jardinería y arbolado.

5.8.1 Jardinería y arbolado.

Se realizará el ajardinamiento de las zonas verdes definidas en la ordenación.

La plantación se ha seleccionado a base de especies xerófilas, y bien adaptadas al medio con resistencia al medio climático y edafológico y preferiblemente autóctonas o bien adaptadas a ambientes urbanos.

Se realizará en todas las zonas verdes un aporte de tierras vegetales, a fin de obtener un manto vegetal óptimo, para asegurar la nascencia de las semillas que conformarán las praderas y el enraizamiento de las especies arbóreas y arbustivas que integrarán las zonas verdes, la tierra será seleccionada, cribada, libre de semillas y deberá mezclarse con arena de río y turba, a fin de conseguir el sustrato adecuado.

Asimismo, se realizarán las operaciones necesarias para la correcta ejecución y posterior desarrollo de las especies vegetales que conformarán la reforestación y plantación de las zonas verdes adscritas, así se abrirán los hoyos previamente a la plantación para conseguir la meteorización de las tierras; se aportarán abonos orgánicos e inorgánicos con la tierra vegetal y en los hoyos de plantación, a fin de enriquecer el sustrato y mejorar la textura y estructura del mismo.

El criterio general a tener en cuenta para la introducción de especies en los jardines será el de mantener la fisionomía de los alrededores, evitando introducir especies no adaptadas a la zona, o con aspectos claramente diferenciados de la vegetación existente, para ello, se tendrán en cuenta las características del medio: suelo, clima, vegetación existente y necesidades hídricas.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 46 de 67

5.9 Cuadro resumen de la ordenación.

ZONA ORDENACION	ORDENANZA		Superficie		Ocupación		Altura	Superficie Edif.	Residencial libre	Residencial protegida	Otros usos PB	Libre	Proteg.
			m²s	%	m²	%	plantas	m²c	m²c	m²c	m²c	viv.	viv.
1	Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	267,18	1,2%	203,61	fondo 12m	B+III	814,44		610,83	203,61	0	8
2	Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	210,81	1,0%	155,17	fondo 12m	B+II	465,51		310,34	155,17	0	4
3	Residencial Colectiva Grado 2	RC-C2	383,05	1,7%	325,59	85%	B+II	1.034,24		651,19	383,05	0	8
4	4.1 Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	512,63	2,3%	387,14	fondo 12m	B+II	1.161,42		774,28	387,14	0	10
	4.2 Residencial Unifamiliar	RU-H	1.992,12	9,0%	1.195,27	60%	B+I	2.390,54	2.390,54			13	0
	4.3 Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	635,58	2,9%	273,58	fondo 12m	B+II	820,74		490,16	330,58	0	6
	Residencial Colectiva Grado 1	RC-C1	220,28	1,0%	203,40	fondo 12m	B+III	813,60	593,32		220,28	6	0
5	Residencial Colectiva Grado 2	RC-C2	1.197,74	5,4%	1.018,08	85%	B+II	3.233,90	2.036,16		1.197,74	20	0
6	Residencial Unifamiliar	RU-H	1.314,06	5,9%	788,44	60%	B+I	1.576,87	1.576,87			8	0
7	Residencial Unifamiliar	RU-H	1.213,56	5,5%	728,14	60%	B+I	1.456,27	1.456,27			8	0
8	Núcleo Tradicional Urbano	NT-U1	310,66	0,0%	310,66	fondo 12m	B+I	621,32		621,32		0	8
SUBTOTAL			8.257,67		5.589,08			14.388,85	8.053,17	3.458,12	2.877,57	55	45
9	Servicios urbanos (CTs)	SL-SU	89,03	0,4%				0,00					
SUBTOTAL LUCRATIVO			8.346,70	37,7%				14.388,85		14.388,85		100	
SS.GG.	Equipamientos	EQ-PU	751,29	3,4%									
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES			751,29	3,4%									
SS.LL.	Espacios Libres Públicos	EL	3.238,42	14,6%									
	Equipamientos	EQ-PU	1.441,37	6,5%									
	Vías públicas y serv. urbanos	SL-VI	8.367,32	37,8%									
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES			13.047,11	58,9%									
SUBTOTAL RESERVAS			13.798,40	62,3%									
TOTAL			22.145,10	100%									

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 47 de 67

SECCIÓN III. NORMATIVA

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 48 de 67

SECCIÓN III. NORMATIVA

6. CONCEPTOS GENERALES

6.1 Objeto y fundamento de estas Normas.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 136.2.b, se redactan las presentes Normas Particulares con objeto de *“recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos”*.

6.2 Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido se ajusta a las determinaciones básicas de ordenación del PGOU de San Andrés del Rabanedo en el Sector SUNC-16.

Todo lo no previsto en el presente Estudio de Detalle se regulará de forma complementaria y subsidiaria por el PGOU de San Andrés del Rabanedo.

6.3 Ámbito de aplicación y vigencia.

Su ámbito de aplicación se circunscribe al Sector SUNC-16 del PGOU de San Andrés del Rabanedo.

La entrada en vigor del Estudio de Detalle se iniciará al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOCYL, con los requisitos establecidos en el art. 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

6.4 Competencias e interpretaciones.

Las competencias que se derivan de estas Normas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo. Será de aplicación el art. 8 de las NN.UU. sobre prevalencia e interpretación documental.

6.5 Terminología de conceptos.

A los fines previstos en las presentes Normas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado y definición que se expresa en el PGOU que desarrolla.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 49 de 67

7. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. NORMATIVA.

7.1 Normativa de aplicación general.

Tendrá aplicación subsidiaria y complementaria el PGOU en todo aquello que no se encuentre regulado por el presente documento. No obstante, se citan de forma expresa, a continuación, los títulos del Libro III. Normativa y Anexos a la normativa. Parte I. Normativa Urbanística del PGOU de aplicación con carácter general en el sector SUNC-16.

- Título II. Desarrollo del Plan General.
- Título III. Régimen de los Sistemas Generales.
- Título VI. Normas Generales de los Usos.
- Título VII. Condiciones Generales de la Edificación.
- Título VIII. Condiciones Generales de la Urbanización.
- Título IX. Condiciones Particulares en Suelo Urbano.

7.2 Calificación del suelo.

El art. 94 del RUCyL establece los elementos comprensivos de la calificación urbanística, que son a su vez los que se han definido en el presente Estudio de Detalle y se enumeran a continuación:

- Asignación del uso pormenorizado, indicando los usos admisibles, quedando prohibidos los demás.
- Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que se expresa en forma numérica en m² construidos.
- Asignación de la tipología edificatoria.
- Regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias.

A los efectos de aplicación de estas Normas, el ámbito territorial de este Estudio de Detalle se divide en las siguientes zonas de ordenación detallada, clasificadas en función de si son suelos de cesión o lucrativos. Estas zonas de ordenación están definidas en el presente Estudio de Detalle de la siguiente forma:

- Gráficamente en el plano 05. Ordenación Detallada.
- Cuantitativamente en el cuadro resumen de ordenación incluido en la Sección I de la Memoria.
- Cualitativamente a través de las condiciones particulares establecidas en esta sección.

El Estudio de Detalle remite cada una de las zonas de ordenación detallada a las Ordenanzas de Edificación del PGOU, y en el caso de los suelos destinados a servicios urbanos y a sistemas locales de red viaria, define las condiciones específicas atendiendo tanto a lo establecido en el PGOU como a la legislación vigente. Son las que se enumeran a continuación:

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 50 de 67

- Ordenanza NT: Núcleo Tradicional. Título IX. Capítulo II. Sección 1ª de las NN.UU.
 - o **NT-U1**: Núcleo tradicional urbano en grado 1.
- Ordenanza RU: Edificación de Vivienda Unifamiliar. Título IX. Capítulo II. Sección 2ª de las NN.UU.
 - o **RU-H**: Residencial Unifamiliar en Hilera.
- Ordenanza RC: Edificación Residencial Colectiva. Título IX. Capítulo II. Sección 3ª de las NN.UU.
 - o **RC-C1**: Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.
 - o **RC-C2**: Edificación en manzana cerrada sin patio de manzana.
- Ordenanza EQ: Equipamientos. Título IX. Capítulo II. Sección 5ª de las NN.UU.
 - o **EQ-PU**: Equipamiento público.
- Ordenanza EL: Espacios Libres Públicos. Título IX. Capítulo II. Sección 6ª de las NN.UU.
- Ordenanza SI-SU: Servicios Urbanos. Según Estudio de Detalle.
- Ordenanza SL-VI: Sistema Local de Red Viaria. Según Estudio de Detalle.

7.3 Condiciones particulares de las zonas de ordenación detallada.

Las ordenanzas de aplicación en cada una de las zonas de ordenación detallada son las que están recogidas en el plano 05. Ordenación Detallada, y se corresponden con las establecidas en el Capítulo II. Ordenanzas de la Edificación del Libro III. Normativa y Anexos a la Normativa del PGOU de San Andrés del Rabanedo. En el Estudio de Detalle, se asignan de forma expresa para cada una de las zonas de ordenación detallada lucrativas, enumeradas como “Z” los parámetros de intensidad de uso (edificabilidad máxima) y las condiciones específicas relativas al régimen de usos y volumen, en su caso. El resto de determinaciones de aplicación serán las que se incluyen en cada Ordenanza de la Edificación del PGOU.

A continuación, se han incluido las determinaciones específicas de aplicación a cada zona de ordenación detallada “Z”, siendo de aplicación en lo no especificado, las determinaciones contenidas en las Ordenanzas del PGOU que en cada caso sean de aplicación.

7.3.1 Zona de ordenación detallada Z 1.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 1**.

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **RC-C1**. Edificación Residencial Colectiva, grado 1. Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **814,44 m²c**.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 51 de 67

Altura.

La altura máxima permitida será de **13 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **4 (B+III)**.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 2ª (plurifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 277 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Índice de variedad de uso. La edificación en planta baja se deberá destinar a otros usos compatibles distintos del residencial de entre los admitidos, con una superficie edificable máxima de **203,61 m²c**.

Viviendas de protección pública. Las viviendas con algún tipo de protección pública que se materialicen en esta zona de ordenación, con independencia de las condiciones de ordenación señaladas en las presentes ordenanzas, deberán adecuar su edificación a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso. La edificabilidad que se destinará a vivienda protegida será de **610,83 m²c**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **8 viviendas**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **RC-C1** (Edificación Residencial Colectiva, grado 1), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 3ª de las NN.UU. del PGOU.

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

7.3.2 Zona de ordenación detallada Z 2.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 2**.

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **RC-C1**. Edificación Residencial Colectiva, grado 1. Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 52 de 67

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **465,51 m²c**.

Altura.

La altura máxima permitida será de **10 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **3 (B+II)**.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 2ª (plurifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 277 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Índice de variedad de uso. La edificación en planta baja se deberá destinar a otros usos compatibles distintos del residencial de entre los admitidos, con una superficie edificable máxima de **155,17 m²c**.

Viviendas de protección pública. Las viviendas con algún tipo de protección pública que se materialicen en esta zona de ordenación, con independencia de las condiciones de ordenación señaladas en las presentes ordenanzas, deberán adecuar su edificación a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso. La edificabilidad que se destinará a vivienda protegida será de **310,34 m²c**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **4 viviendas**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **RC-C1** (Edificación Residencial Colectiva, grado 1), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 3ª de las NN.UU. del PGOU.

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

7.3.3 Zona de ordenación detallada Z 3.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 3**.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 53 de 67

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **RC-C2**. Edificación Residencial Colectiva, grado 2. Edificación en manzana cerrada sin patio de manzana.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **1.034,24 m²c**.

Altura.

La altura máxima permitida será de **10 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **3 (B+II)**.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 2ª (plurifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 277 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Índice de variedad de uso. La edificación en planta baja se deberá destinar a otros usos compatibles distintos del residencial de entre los admitidos, con una superficie edificable máxima de **383,05 m²c**.

Viviendas de protección pública. Las viviendas con algún tipo de protección pública que se materialicen en esta zona de ordenación, con independencia de las condiciones de ordenación señaladas en las presentes ordenanzas, deberán adecuar su edificación a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso. La edificabilidad que se destinará a vivienda protegida será de **651,19 m²c**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **8 viviendas**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **RC-C2** (Edificación Residencial Colectiva, grado 2), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 3ª de las NN.UU. del PGOU.

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 54 de 67

7.3.4 Zona de ordenación detallada Z 4.1.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 4.1**.

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **RC-C1**. Edificación Residencial Colectiva, grado 1. Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **1.161,42 m²c**.

Altura.

La altura máxima permitida será de **10 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **3 (B+II)**.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 2ª (plurifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 277 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Índice de variedad de uso. La edificación en planta baja se deberá destinar a otros usos compatibles distintos del residencial de entre los admitidos, con una superficie edificable máxima de **387,14 m²c**.

Viviendas de protección pública. Las viviendas con algún tipo de protección pública que se materialicen en esta zona de ordenación, con independencia de las condiciones de ordenación señaladas en las presentes ordenanzas, deberán adecuar su edificación a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso. La edificabilidad que se destinará a vivienda protegida será de **774,28 m²c**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **10 viviendas**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **RC-C1** (Edificación Residencial Colectiva, grado 1), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 3ª de las NN.UU. del PGOU.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 55 de 67

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

7.3.5 Zona de ordenación detallada Z 4.2.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 4.2**.

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **RU-H**. Edificación de vivienda unifamiliar en hilera.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **2.390,54 m²c**.

Altura.

La altura máxima permitida será de **7,50 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **2 (B+I)**.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 1ª (unifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 261 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **13 viviendas**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **RU-H** (Edificación de vivienda unifamiliar en hilera), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 2ª de las NN.UU. del PGOU.

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 56 de 67

7.3.6 Zona de ordenación detallada Z 4.3.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 4.3**.

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **RC-C1**. Edificación Residencial Colectiva, grado 1. Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **1.634,34 m²c**.

Altura.

La altura máxima permitida será de **10 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **3 (B+II)** y de **13 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **4 (B+III)**. La línea límite de altura máxima se ajustará a la definida en el plano de ordenación detallada P-05.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 2ª (plurifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 277 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Índice de variedad de uso. La edificación en planta baja se deberá destinar a otros usos compatibles distintos del residencial de entre los admitidos, con una superficie edificable máxima de **550,86 m²c**.

Viviendas de protección pública. Las viviendas con algún tipo de protección pública que se materialicen en esta zona de ordenación, con independencia de las condiciones de ordenación señaladas en las presentes ordenanzas, deberán adecuar su edificación a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso. La edificabilidad que se destinará a vivienda protegida será de **490,16 m²c**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **12 viviendas**, debiendo destinarse a vivienda protegida **6** de ellas, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 57 de 67

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **RC-C1** (Edificación Residencial Colectiva, grado 1), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 3ª de las NN.UU. del PGOU.

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

7.3.7 Zona de ordenación detallada Z 5.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 5**.

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **RC-C2**. Edificación Residencial Colectiva, grado 2. Edificación en manzana cerrada sin patio de manzana.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **3.233,90 m²c**.

Altura.

La altura máxima permitida será de **10 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **3 (B+II)**.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 2ª (plurifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 277 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Índice de variedad de uso. La edificación en planta baja se deberá destinar a otros usos compatibles distintos del residencial de entre los admitidos, con una superficie edificable máxima de **1.197,74 m²c**.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **20 viviendas**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 58 de 67

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **RC-C2** (Edificación Residencial Colectiva, grado 2), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 3ª de las NN.UU. del PGOU.

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

7.3.8 Zona de ordenación detallada Z 6.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 6**.

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **RU-H**. Edificación de vivienda unifamiliar en hilera.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **1.576,87 m²c.**

Altura.

La altura máxima permitida será de **7,50 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **2 (B+I)**.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 1ª (unifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 261 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **8 viviendas**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **RU-H** (Edificación de vivienda unifamiliar en hilera), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 2ª de las NN.UU. del PGOU.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 59 de 67

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

7.3.9 Zona de ordenación detallada Z 7.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 7**.

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **RU-H**. Edificación de vivienda unifamiliar en hilera.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **1.456,27 m²c**.

Altura.

La altura máxima permitida será de **7,50 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **2 (B+I)**.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 1ª (unifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 261 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **8 viviendas**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **RU-H** (Edificación de vivienda unifamiliar en hilera), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 2ª de las NN.UU. del PGOU.

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 60 de 67

7.3.10 Zona de ordenación detallada Z 8.

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **Z 8**.

Ordenanza de aplicación.

Ordenanza **NT-U1**. Núcleo tradicional en tipología urbano, grado 1.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima asignada es de **621,32 m²c**.

Altura.

La altura máxima permitida será de **7,50 metros**, con un número máximo de plantas sobre rasante de **2 (B+I)**.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de vivienda en categoría 2ª (plurifamiliar) y los compatibles los señalados en el art. 251 de la ordenanza de edificación del PGOU.

Viviendas de protección pública. Las viviendas con algún tipo de protección pública que se materialicen en esta zona de ordenación, con independencia de las condiciones de ordenación señaladas en las presentes ordenanzas, deberán adecuar su edificación a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso. La edificabilidad que se destinará a vivienda protegida será de **621,32 m²c**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Número máximo de viviendas.

Se podrán construir un máximo de **8 viviendas**, según se indica en el cuadro resumen de la ordenación.

Resto de parámetros reguladores.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones reguladas en la Ordenanza de edificación **NT-U1** (Núcleo tradicional en tipología urbano, grado 1), incluidas en el Título IX. Capítulo II. Sección 1ª de las NN.UU. del PGOU.

La cuantificación específica para estos suelos de los parámetros de intensidad de uso, variedad de uso, número de viviendas (libres y protegidas) está incluida en el cuadro resumen de la ordenación (documento I. Memoria del presente Estudio de Detalle). En caso de discrepancia entre los datos incluidos en la presente ordenanza de edificación y los contenidos en el cuadro resumen, prevalecerán los de este último.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 61 de 67

7.3.11 Zona de ordenación detallada Z 9. Servicios urbanos (SI-SU).

Se establecen a continuación las siguientes determinaciones específicas para los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código SI-SU.

Corresponden a superficies de dominio privado, destinadas al alojamiento de los elementos infraestructurales, tales como centros de transformación. Tienen carácter privativo de la titularidad a los afectos de su disposición a favor de la compañía suministradora.

Condiciones de aplicación.

Las condiciones de implantación del sistema vendrán dadas en función de las necesidades del servicio.

No se definen retranqueos a calle ni a linderos. No se define ni parcela mínima ni frente mínimo a viario. No se establece condición de ocupación máxima. En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Reparcelación que se aprueben.

Para su implantación en superficie, los equipos deberán disponerse garantizando una adecuada integración urbana, debiendo preverse, si fuera necesario, una envolvente arquitectónica que asegure un correcto impacto ambiental y estético.

En estas superficies la edificabilidad no computa como edificabilidad lucrativa, por estar destinada a elementos de infraestructura.

Condiciones de uso.

El uso predominante será el de dotacional de servicios urbanos, con las condiciones que se establecen en los art. 130 y 227 de las NN.UU. del PGOU.

Condiciones singulares.

La localización exacta de los centros de transformación se definirá en el Proyecto de Reparcelación, sin que ello suponga modificación del presente Estudio de Detalle ni del Proyecto de Urbanización que lo desarrolle. La modificación de la ubicación de los CTs no deberá acarrear ninguna alteración en las superficies netas de ninguno de los usos del presente Estudio de Detalle.

7.3.12 Zona de ordenación detallada SS.LL. Equipamientos (EQ-PU).

En los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **SS.LL. EQ-PU**, será de aplicación la regulación establecida en el Título IX. Capítulo II. Sección 5ª de las NN.UU. del PGOU. Su uso principal será el dotacional.

Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.	DOCUMENTO I
San Andrés del Rabanedo (León)	pág. 62 de 67

7.3.13 Zona de ordenación detallada SS.LL. Espacios libres públicos (EL).

En los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **SS.LL. EL**, será de aplicación la regulación establecida en el Título IX. Capítulo II. Sección 6ª de las NN.UU. del PGOU. Su uso principal será el dotacional de espacios libres públicos.

7.3.14 Zona de ordenación detallada SS.LL. Vías públicas y servicios urbanos (SL-VI).

En los suelos identificados en el plano de ordenación detallada P-05 con el código **SS.LL. SL-VI**, será de aplicación la regulación establecida en el Título VIII. Capítulo II. Sección 1ª de las NN.UU. del PGOU.

Condiciones de uso.

Su uso principal será el dotacional de vías públicas y serán compatibles los de aparcamiento y servicios urbanos.

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.

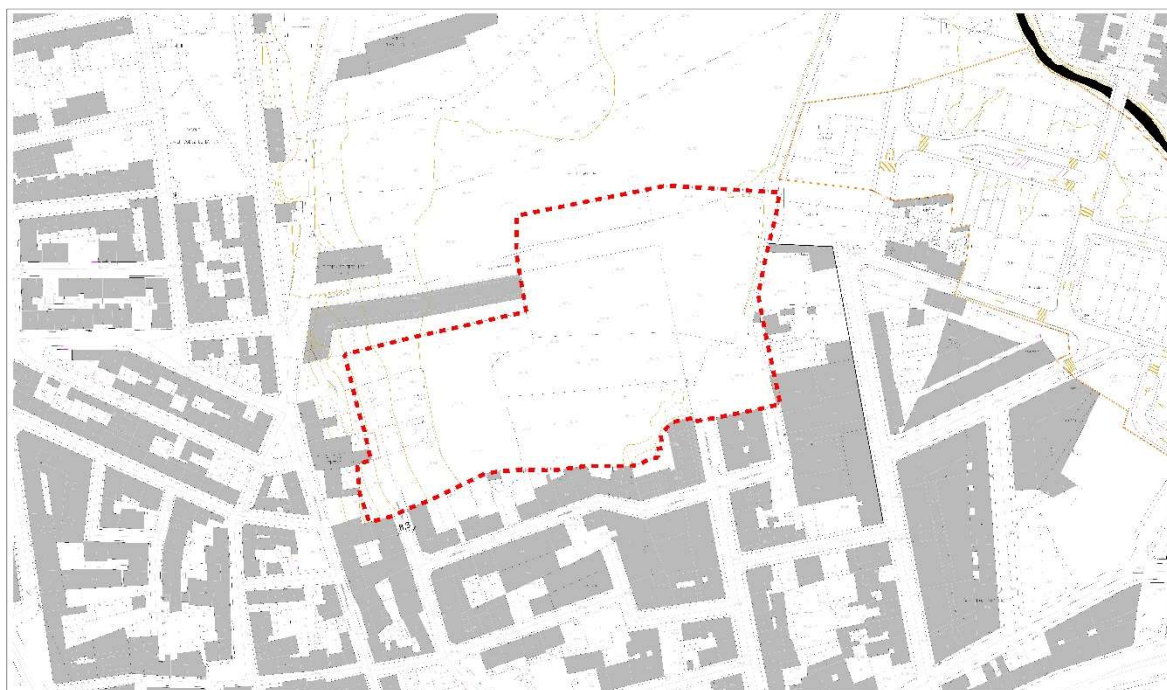
El presente documento se redacta en cumplimiento tanto del art. 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como del artículo 136 del RUCyL, cuyo contenido se reproduce a continuación:

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)
				22.145,43	21.394,17
				HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA	
				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 Emperador 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)
0,86	14.304,53	0,07282	50	110	81,76578	30	84
						30	3.454,00

* 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 Junta, 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 prestatos 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 urbanos, 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.

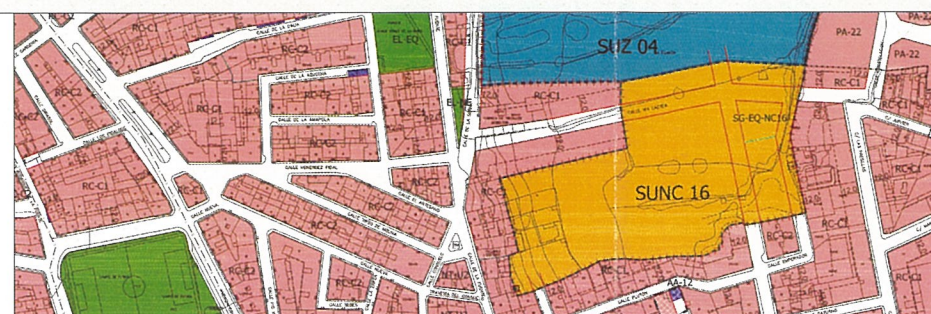
D. José Antonio Segura Sánchez

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

NOMBRE DE PLANO

RE

ORD

Nº DE PLANO

RE-01

