



LKS INGENIERÍA, S.COOP.

ISGA
INMUEBLES S.A



Estudio de Detalle de las parcelas B y D del
Planeamiento Asumido PA-04 del PGOU de San
Andrés del Rabanedo (León)

Promotor
Isga Inmuebles S.A

Fecha
abril de 2018

Autor
Ane Miren Martínez, arquitecta
María Rodríguez, arquitecta

Índice

1.	ANTECEDENTES	1
2.	MEMORIA VINCULANTE	1
2.1.	Encargo del Estudio de Detalle	1
2.2.	Equipo redactor	1
2.3.	Ámbito de actuación	2
2.4.	Cumplimiento de la legislación vigente	3
2.5.	Contenido del documento	4
2.6.	Planeamiento urbanístico vigente	4
2.7.	Objetivos y Propuesta de ordenación	7
2.8.	Resumen Ejecutivo	9
3.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	13

1. ANTECEDENTES

ISGA INMUEBLES SA, quiere desarrollar las parcelas B y D del Planeamiento Asumido PA- 4 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Andrés del Rabanedo (León).

De manera previa a la aprobación del PGOU, se desarrolló un Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-4 que estableció su ordenación detallada. El Estudio de Detalle, divide el suelo en siete zonas designadas con las letras A, B, C, D, E, F y G. A las cinco primeras, entre las que se encuentran las dos parcelas que ISGA INMUEBLES SA quiere desarrollar, se les asigna la ordenanza de vivienda unifamiliar adosada (Ordenanza 2.3 del PGOU), mientras que a las dos últimas se les asigna la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada/agrupada (Grado 2.2).

De acuerdo con la distribución realizada en el Estudio de Detalle, las parcelas B y D tienen una edificabilidad de 6.707,60m² y 1.477,54m² respectivamente, para la construcción de 37 y 8 viviendas adosadas, de unos 180m² construidos por vivienda.

El mercado inmobiliario en esta zona no está demandando este tipo de viviendas, por lo que no terminan de ejecutarse. Sin embargo, sí se ha detectado una demanda en vivienda unifamiliar aislada o pareada con unas superficies construidas por vivienda superiores a las propuestas para las viviendas adosadas en el planeamiento.

En este sentido ISGA INMUEBLES SA realizó una consulta en el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo, en relación a la posibilidad de cambiar la tipología de vivienda de las parcelas B y D (descritas anteriormente y de las que es propietario) de vivienda adosada a vivienda aislada, ampliando la edificabilidad por vivienda y reduciendo el número de viviendas. El Ayuntamiento mostró su conformidad al cambio y solicitó para ello la redacción de un nuevo Estudio de Detalle que modifique las determinaciones de la ordenación detallada definida en el Estudio de Detalle anterior.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Encargo del Estudio de Detalle

ISGA INMUEBLES SA se propone impulsar la redacción del presente Estudio de Detalle en orden a definir una nueva tipología de vivienda, unas nuevas alineaciones, rasantes y volumetría que permita el desarrollo de las parcelas B y D del Planeamiento Asumido PA- 4 del PGOU de San Andrés del Rabanedo.

2.2. Equipo redactor

En la redacción del presente Estudio de Detalle han intervenido:

-Por parte de la empresa LKS Ingeniería S.Coop:

Ane Miren Martínez Bardeci, arquitecta colegiada núm. 2667 en el COAVN.

María Rodríguez Aguirre, arquitecta colegiada núm. 3032 en el COAVN.

2.3. Ámbito de actuación

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle son las parcelas B y D de la Unidad Urbana PA-04 definida en el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo. Estas parcelas se encuentran dentro de la antigua Unidad de Ejecución UE-4 (Zona de "las Eras"), que delimitaban las anteriores Normas Subsidiarias de 1999, calificada como de uso predominante residencial. La Unidad de Ejecución limita al norte con la calle Vijagueras, al sur con la calle Espino, al Este con la calle Centauro y la calle Orión al oeste.

La parcela B se localiza entre las calles Vijagueras y Pegaso, al norte y sur respectivamente, y las calles Centauro y Austral, al este y oeste. La parcela D limita al sur con la calle Espino y al este con la calle Austral, mientras que al norte y oeste limita con otras parcelas privadas de la misma Unidad Urbana.

La parcela B se corresponde con la finca catastral 51185 01 TN 8251N, y la parcela D con la finca catastral 49173 03 TN 8241N. Ninguna de las dos parcelas se ha desarrollado y no hay preexistencias en ninguna de ellas.



Ilustración 1. Localización parcelas B y D de la UE-04

La Unidad de Ejecución cuenta con un Estudio de Detalle aprobado el 27 de junio de 2002, que ordena detalladamente el ámbito, y que el PGOU incorpora como Planeamiento Asumido PA-04.

Para la redacción del presente documento se han tenido en cuenta los parámetros de ordenación establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, Documento de Aprobación Definitiva, con especial referencia en:

1. Los contenidos en el Libro II Memoria Vinculante, epígrafe 2.13.1. Unidad Urbana PA-04.
2. La correspondiente ficha de Planeamiento Asumido contenida en el Libro III Normativa y Anexos a la Normativa, Anexo VII, localizada gráficamente en las hojas 1:2000 8,11 y 12.

2.4. Cumplimiento de la legislación vigente

En relación a los Estudios de Detalle, el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** (Decreto 22/2004, de 29 de enero) establece en el **art.131. Objeto** que:

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.*

En este caso, el ámbito de actuación del presente documento cuenta con ordenación detallada mediante un anterior Estudio de Detalle cuya aprobación definitiva se produjo el 27 de junio de 2002. Por tanto, el presente Estudio de Detalle se ciñe al supuesto del apartado b) del artículo 131 del Reglamento de Urbanismo.

En relación al **art.132. Coherencia con el planeamiento general**, hay que decir que:

1. El presente Estudio de Detalle se desarrolla en un ámbito con planeamiento en vigor.
2. El Estudio de Detalle no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigente salvo en el alcance que en él se define, salvo en el alcance del Estudio de Detalle aprobado con fecha 27/06/2002, en relación a la modificación de las Parcelas B y D. También respeta los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.
3. El Estudio de Detalle es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, es compatible con el planeamiento sectorial de afección al municipio y con el planeamiento de los municipios limítrofes.
4. Este Estudio de Detalle no modifica ninguna 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.

De acuerdo al **art.133 Determinaciones en suelo urbano consolidado**, este Estudio de Detalle:

1. Se limita a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas en los artículos 92 a 100, para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
2. No establece ninguna ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, conforme al artículo 26.

2.5. Contenido del documento

Este Estudio de Detalle de acuerdo con lo establecido en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, es decir, una memoria vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y la propuesta de ordenación, y se incluye un «resumen ejecutivo» que señala comparativamente los parámetros donde la nueva ordenación altera la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

Asimismo, se hace referencia a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
- b) Expresión de que no existen modificaciones ni sustituciones totales respecto de la ordenación detallada establecida previamente por el planeamiento urbanístico vigente.
- c) Expresión y justificación de las determinaciones que completan la ordenación detallada establecida previamente por el Estudio de Detalle vigente.

En resumen, el contenido del documento es el siguiente

- 1) *Antecedentes*
- 2) *Memoria vinculante*
- 3) *Documentación gráfica:*
 - *Plano de situación*
 - *Plano de ordenación del Estudio de Detalle vigente*
 - *Nueva ordenación propuesta. Parcelas B y D*

2.6. Planeamiento urbanístico vigente

El municipio de San Andrés del Rabanedo cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 19 de julio de 2010 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 6 de agosto de 2010.

Este Plan General incluye como "ámbito de planeamiento asumido PA-04" la ordenación establecida en el Estudio de Detalle del Sector UE-04 de las Normas Subsidiarias anteriores. El Estudio de Detalle de la UE-04 fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 27 de junio de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 15 de octubre de 2002.

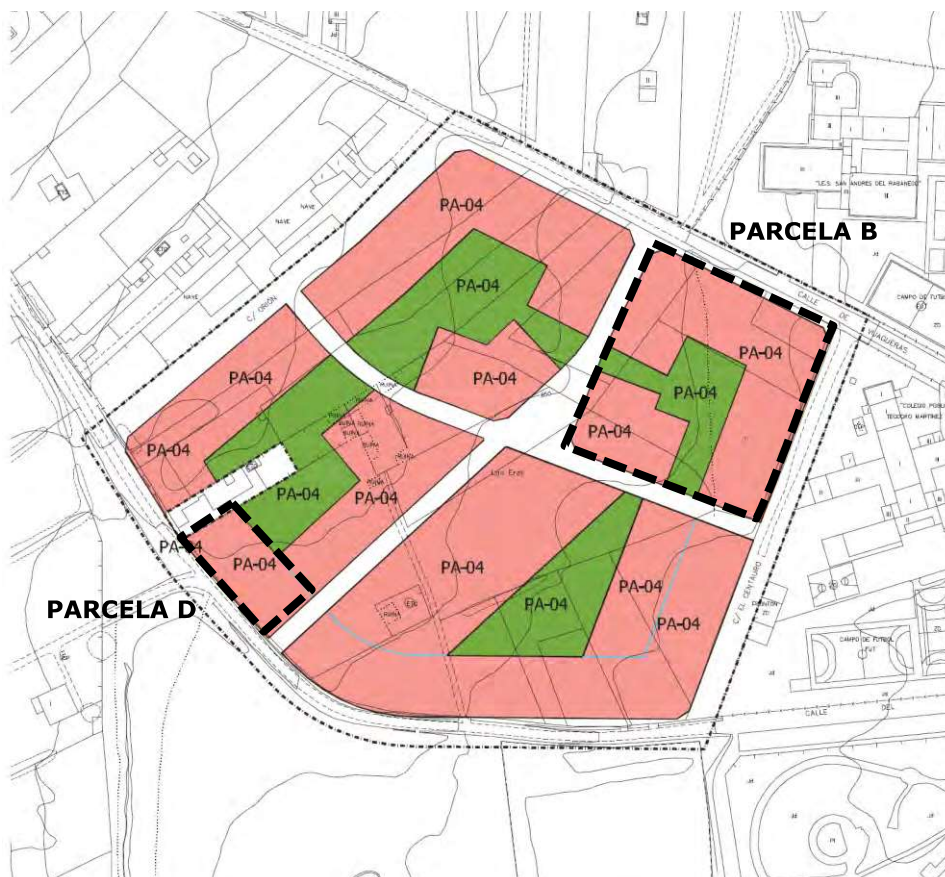


Ilustración 2. Localización parcelas B y D en la documentación gráfica incluida dentro de la ficha del ámbito de Planeamiento Asumido PA-04 del PGOU. (Libro III. Parte II. Anexos a la Normativa. Anexo VII).



Ilustración 3. Imagen del plano de Planta Reformada del Estudio de Detalle de la UE-4.

La documentación gráfica del Estudio de Detalle (plano arriba adjunto) contiene las determinaciones precisas para completar y modificar la ordenación detallada prevista en las Normas Subsidiarias. En el plano se señalan las áreas de movimiento máximas, en las que necesariamente ha de inscribirse la traza de la edificación establecida para cada tipo en las Ordenanzas constituyen, en cada caso, el volumen capaz máximo de la edificación.

El Estudio de Detalle de la UE-04 distribuye superficies, edificabilidad, ocupación máxima y número de viviendas de la siguiente manera:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS				
ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	Ocupación MÁX. (m2)	NÚM. VIVIENDAS
A	6064,46	7277,36	3638,68	38
B	5589,67	6707,60	3353,80	37
C	2693,69	3232,42	1616,21	16
D	1231,28	1477,54	738,77	8
E	5514,63	6617,56	3308,78	37
TOTAL	21093,73	25312,48	12656,24	136

VIVIENDAS AISLADAS/AGRUPADAS				
ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	OCUPACIÓN MÁX. (m2)	NÚM.VIVIENDAS
F	4103,58	1795,84	1231,07	8
G	8290,23	3591,68	2487,07	16
TOTAL	12393,81	5387,52	3718,14	24

En la parcela B se establece una superficie de Espacios Libres Privados de 1529,37m2 como se ve en el plano de Planta Reformada del Estudio de Detalle.

2.7. Objetivos y Propuesta de ordenación

El objeto del presente Estudio de Detalle es:

- Modificar las determinaciones de ordenación detallada para las parcelas B y D.
- Modificar la tipología de las viviendas de ambas parcelas de viviendas unifamiliares adosadas a viviendas aisladas/agrupadas, asignándoles la ordenanza de *vivienda unifamiliar aislada/agrupada (Grado 2.2)* y definición de las subparcelas que acogerán las nuevas viviendas aisladas/agrupadas.
- Reducir el número de viviendas, de las 37 actuales a 16 en la parcela B, y de las 8 actuales a 4 en la parcela D.
- Redefinir las nuevas áreas de movimiento de la ocupación de la Edificación, alineaciones y separación a linderos.

Para ello este nuevo Estudio de Detalle asigna unas parcelas resultantes que acogerán las viviendas aisladas, asignando una edificabilidad y área de movimiento de la edificación a cada parcela resultante. Las nuevas parcelas resultantes se ordenan de acuerdo a las "condiciones de parcelación" establecidas en el art.255 del PGOU de San Andrés de Rabanedo que establece lo siguiente:

- La superficie mínima de parcela exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones es de 300 m², con un frente mínimo de 7 metros, y su forma debe ser tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 12 metros de diámetro.

En relación a la posición de la nueva edificación propuesta en las parcelas resultantes, se atiende a las "condiciones de posición" establecidas en el art. 256 del PGOU, de la siguiente forma:

- A los efectos posición de la edificación se establecen los siguientes retranqueos mínimos: 4'00 metros a la alineación exterior y 3'00 metros al resto de los linderos con carácter general. Sin embargo, se podrá prescindir de los retranqueos a los linderos que no sean alineación cuando adosado a ellos se encuentren edificaciones que formen medianeras no declaradas en situación de fuera de ordenación por el presente Plan General, al objeto de ocultarlas. Asimismo, se autorizará adosar edificaciones a uno de los linderos cuando lo hagan las dos parcelas que lo forman según un único proyecto unitario.

El número de plantas es el máximo permitido por la Normativa del PGOU en su art.259 para esta categoría: 2 (PB+1), y la altura máxima de la edificación será de 7,5m.

Por tanto, los **parámetros establecidos en el presente Estudio de Detalle para las parcelas B y D** de la PA-04 son los siguientes:

- Tipología de la Edificación: Vivienda unifamiliar aislada o pareada
- Parcela mínima: 300 m²
- Edificabilidad máxima: 6707,60 m² en la parcela B y 1477,54 m² en la parcela D
- Ocupación máxima: 3353,80 m² en la parcela B y 738,77 m² en la parcela D
- Retranqueos: Los reflejados en el Plano de Ordenación "Nuevas parcelas resultantes. Parcelas B y D"

La edificabilidad y ocupación de cada parcela resultante es la que figura en el plano de "Nuevas parcelas resultantes. Parcelas B y D".

En la tabla siguiente se define la superficie de las subparcelas en las que queda dividida las parcelas B y D:

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE (m²)
B	B1	362,93
	B2	362,93
	B3	330,03
	B4	316,06
	B5	352,05
	B6	351,37
	B7	368,48
	B8	350,87
	B9	352,06
	B10	351,00
	B11	351,00
	B12	376,81
	B13	343,88
	B14	361,24
	B15	347,43
	B16	311,53
	TOTAL	5589,67
	ESPACIO LIBRE PRIVADO	1529,37
D	D1	331,28
	D2	300,00
	D3	300,00
	D4	300,00
	TOTAL	1231,28

La tipología permitida de vivienda unifamiliar se podrá desarrollar en todos los casos en la modalidad de pareada o aislada con el consiguiente cumplimiento del espacio de separación a linderos, y cuyo área de movimiento queda reflejado en el plano de ordenación O.01 "Nuevas parcelas resultantes. Parcelas B y D"

Para todo lo no regulado en este Estudio de Detalle y por el Planeamiento Asumido de la UE-04, serán de aplicación los parámetros de las Ordenanzas del Plan General RU-A.

2.8. Resumen Ejecutivo.

Se modifica la tipología edificatoria de las parcelas B y D pasando de ser viviendas adosadas a viviendas aisladas/agrupadas. Los parámetros urbanísticos se adecúan por tanto a la nueva tipología, conforme a lo regulado en la ordenanza de Vivienda unifamiliar aislada (RU-A) establecida en el Plan General de Ordenación Urbana (art.254 y siguientes. Libro III_ Normativa y Anexos a la Normativa, Parte I. Normativa urbanística.

Se mantienen los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos para dichas parcelas en el Estudio de Detalle vigente.

De este modo los parámetros de planificación urbanística contenidos en este Estudio de Detalle para las parcelas B y D del Planeamiento Asumido PA-04 del PGOU cumplen las especificaciones establecidas en la normativa en vigor, según se detalla a continuación:

	DETERMINACIONES VIGENTES	DETERMINACIONES MODIFICADAS
TIPOLOGÍA	Unifamiliar adosada (RU-H)	Unifamiliar aislada/agrupada (RU-A)
SUP.MÍN.PARCELA (m ²)	120	300 ⁽¹⁾
OCUPACIÓN	3353,80 m ² (Parcela B)	3353,80 m ² (²)
	738,77 m ² (Parcela D)	738,77 m ² (Parcela D) (²)
EDIFICABILIDAD (m ²)	6707,60 m ² (Parcela B)	6707,60 m ² (Parcela B) (²)
	1477,54 m ² (Parcela D)	1477,54 m ² (Parcela D) (²)
ALTURA	2 (B+1) (7,5m)	2 (B+1) (7,5m) (³)
FRENTE MÍNIMO	5 m	7 m (⁴)
RETRANQUEO ALINEACIÓN	3 m	4 m (⁵)
RETRANQUEO LINDEROS	3 m	3 m (⁵)
APARCAMIENTO	2uds /viv	2uds /viv (⁶)
Nº MÁX VIVIENDAS PARA TODO EL ÁMBITO PA-04	≤160	≤160

(1) Se toma como referencia el límite establecido en el PGOU para las condiciones de parcelación en la *tipología RU-A* (art.255.1.a).

(2) Se toman los datos de ocupación establecidos en el Estudio de Detalle vigente.

(3) Se toma como referencia el límite establecido en el PGOU para la *ordenanza RU, Edificación de vivienda unifamiliar*, (art.259).

(4) Se toma como referencia el límite establecido en el PGOU para las condiciones de parcelación en la *tipología RU-A* (art.255.1.a) en un frente mínimo de 7 metros, y su forma debe ser tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 12 metros de diámetro.

(5) Se toma como referencia el límite establecido en el PGOU para las condiciones de posición en la *tipología RU-A* (art.256.1) en 4 metros a la alineación exterior y 3 metros al resto de linderos con carácter general.

(6) Se toma como referencia el límite establecido en el PGOU para la dotación mínima de aparcamiento en la *ordenanza RU, Edificación de vivienda unifamiliar*, (art.263).

Por tanto el Estudio de Detalle respeta las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante, cuyos parámetros urbanísticos detallados para cada parcela resultante son los siguientes.

ESTUDIO DETALLE VIGENTE				
VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS				
ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	OCUPACIÓN MÁX. (m2)	NÚM. VIVIENDAS
A	6064,46	7277,36	3638,68	38
B	5589,67	6707,6	3353,8	37
C	2693,69	3232,42	1616,21	16
D	1231,28	1477,54	738,77	8
E	5514,63	6617,56	3308,78	37
TOTAL	21093,73	25312,48	12656,24	136

VIVIENDAS AISLADAS/ AGRUPADAS				
ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	OCUPACIÓN MÁX. (m2)	NÚM. VIVIENDAS
F	4103,58	1795,84	1231,07	8
G	8290,23	3591,68	2487,07	16
TOTAL	12393,81	5387,52	3718,14	24

La nueva ordenación divide las parcelas B y D en varias subparcelas de vivienda unifamiliar aislada/agrupada: 16 subparcelas en la parcela B, y 4 en la parcela D.

De este modo los parámetros urbanísticos detallados para cada parcela resultante son los siguientes:

NUEVO ESTUDIO DETALLE				
VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS				
ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	OCUPACIÓN MÁX. (m2)	NÚM. VIVIENDAS
A	6064,46	7277,36	3638,68	38
C	2693,69	3232,42	1616,21	16
E	5514,63	6617,56	3308,78	37
TOTAL	14272,78	17127,34	8563,67	91

VIVIENDAS AISLADAS/ AGRUPADAS				
ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	OCUPACIÓN MÁX. (m2)	NÚM. VIVIENDAS
B	5589,67	6707,6	3353,8	16
D	1231,28	1477,54	738,77	4
F	4103,58	1795,84	1231,07	8
G	8290,23	3591,68	2487,07	16
TOTAL	19214,76	13572,66	7810,71	44

La parcela B incluye unos espacios libres privados de carácter comunitario, para todas las subparcelas B. La construcción y mantenimiento de dichos espacios corresponderá a todas las subparcelas B, siendo un área en proindiviso de uso común, para lo que será necesaria la formación de la correspondiente Comunidad de Propietarios.

El desglose propuesto de las superficies y aprovechamiento de las parcelas es la siguiente:

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	OCUPACIÓN (m2)
B	B1	362,93	435,52	217,76
	B2	362,93	435,52	217,76
	B3	330,03	396,04	198,02
	B4	316,06	379,27	189,64
	B5	352,05	422,46	211,23
	B6	351,37	421,64	210,82
	B7	368,48	442,18	221,09
	B8	350,87	421,04	210,52
	B9	352,06	422,47	211,24
	B10	351,00	421,20	210,60
	B11	351,00	421,20	210,60
	B12	376,81	452,17	226,09
	B13	343,88	412,66	206,33
	B14	361,24	433,49	216,74
	B15	347,43	416,92	208,46
	B16	311,53	373,84	186,92
	TOTAL	5589,67	6707,6	3353,8
	ESPACIO LIBRE PRIVADO	1529,37		
D	D1	331,28	397,54	198,77
	D2	300,00	360,00	180,00
	D3	300,00	360,00	180,00
	D4	300,00	360,00	180,00
	TOTAL	1231,28	1477,54	738,77

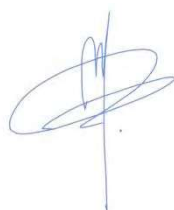
La nueva ordenación propuesta respeta el concepto de vivienda unifamiliar, cambiando la tipología de vivienda adosada a vivienda aislada o pareada, respeta así mismo los frentes, retranqueos y alineaciones exteriores a viario público, así como los demás parámetros requisitos urbanísticos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana para las parcelas objeto de Estudio de Detalle.

En Derio a 10 de abril de 2018

Por parte del Equipo Redactor



Ane Miren Martínez
Arquitecta COAVN num.2667



María Rodríguez
Arquitecta COAVN num.3032



3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS			
ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	NÚMERO VIVIENDAS
A	6,064.46	7,277.56	38
B	6,568.67	6,707.60	37
C	2,235.28	2,272.54	16
D	1,235.28	1,272.54	16
E	5,514.63	6,817.56	37
TOTAL	21,063.33	25,817.48	136

VIVIENDAS AISLADAS/AGRUPADAS			
ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	NÚMERO VIVIENDAS
F	4,103.58	1,795.84	1,231.07
G	8,260.23	3,591.68	2,487.07
TOTAL	12,363.81	5,387.52	3,718.14

VIVIENDAS AISLADAS/AGRUPADAS			
ZONA	PARCELA	SUPERFICIE m ²	NÚMERO VIVIENDAS
F	F1	432.41	1
	F2	358.78	1
	F3	358.78	1
	F4	358.78	1
	F5	358.78	1
	F6	358.78	1
	F7	358.78	1
	F8	358.78	1
	F9	358.78	1
	F10	358.78	1
G	G1	1,352.31	1
	G2	1,352.31	1
	G3	1,352.31	1
	G4	1,352.31	1
	G5	1,352.31	1
	G6	1,352.31	1
	G7	1,352.31	1
	G8	1,352.31	1
	G9	1,352.31	1
	G10	1,352.31	1
H	H1	1,352.31	1
	H2	1,352.31	1
	H3	1,352.31	1
	H4	1,352.31	1
	H5	1,352.31	1
	H6	1,352.31	1
	H7	1,352.31	1
	H8	1,352.31	1
	H9	1,352.31	1
	H10	1,352.31	1



VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS			
ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	NÚMERO VIVIENDAS
A	6,064.46	7,277.56	38
B	6,568.67	6,707.60	37
C	2,235.28	2,272.54	16
D	1,235.28	1,272.54	16
E	5,514.63	6,817.56	37
TOTAL	21,063.33	25,817.48	136

VIVIENDAS AISLADAS/AGRUPADAS			
ZONA	PARCELA	SUPERFICIE m ²	NÚMERO VIVIENDAS
F	F1	432.41	1
	F2	358.78	1
	F3	358.78	1
	F4	358.78	1
	F5	358.78	1
	F6	358.78	1
	F7	358.78	1
	F8	358.78	1
	F9	358.78	1
	F10	358.78	1
G	G1	1,352.31	1
	G2	1,352.31	1
	G3	1,352.31	1
	G4	1,352.31	1
	G5	1,352.31	1
	G6	1,352.31	1
	G7	1,352.31	1
	G8	1,352.31	1
	G9	1,352.31	1
	G10	1,352.31	1
H	H1	1,352.31	1
	H2	1,352.31	1
	H3	1,352.31	1
	H4	1,352.31	1
	H5	1,352.31	1
	H6	1,352.31	1
	H7	1,352.31	1
	H8	1,352.31	1
	H9	1,352.31	1
	H10	1,352.31	1

VIVIENDAS AISLADAS/AGRUPADAS			
ZONA	PARCELA	SUPERFICIE m ²	NÚMERO VIVIENDAS
F	F1	432.41	1
	F2	358.78	1
	F3	358.78	1
	F4	358.78	1
	F5	358.78	1
	F6	358.78	1
	F7	358.78	1
	F8	358.78	1
	F9	358.78	1
	F10	358.78	1
G	G1	1,352.31	1
	G2	1,352.31	1
	G3	1,352.31	1
	G4	1,352.31	1
	G5	1,352.31	1
	G6	1,352.31	1
	G7	1,352.31	1
	G8	1,352.31	1
	G9	1,352.31	1
	G10	1,352.31	1
H	H1	1,352.31	1
	H2	1,352.31	1
	H3	1,352.31	1
	H4	1,352.31	1
	H5	1,352.31	1
	H6	1,352.31	1
	H7	1,352.31	1
	H8	1,352.31	1
	H9	1,352.31	1
	H10	1,352.31	1

VIVIENDAS AISLADAS/AGRUPADAS			
ZONA	PARCELA	SUPERFICIE m ²	NÚMERO VIVIENDAS
F	F1	432.41	1
	F2	358.78	1
	F3	358.78	1
	F4	358.78	1
	F5	358.78	1
	F6	358.78	1
	F7	358.78	1
	F8	358.78	1
	F9	358.78	1
	F10	358.78	1
G	G1	1,352.31	1
	G2	1,352.31	1
	G3	1,352.31	1
	G4	1,352.31	1
	G5	1,352.31	1
	G6	1,352.31	1
	G7	1,352.31	1
	G8	1,352.31	1
	G9	1,352.31	1
	G10	1,352.31	1
H	H1	1,352.31	1
	H2	1,352.31	1
	H3	1,352.31	1
	H4	1,352.31	1
	H5	1,352.31	1
	H6	1,352.31	1
	H7	1,352.31	1
	H8	1,352.31	1
	H9	1,352.31	1
	H10	1,352.31	1

VIVIENDAS AISLADAS/AGRUPADAS			
ZONA	PARCELA	SUPERFICIE m ²	NÚMERO VIVIENDAS
F	F1	432.41	1
	F2	358.78	1
	F3	358.78	1
	F4	358.78	1
	F5	358.78	1
	F6	358.78	1
	F7	358.78	1
	F8	358.78	1
	F9	358.78	1
	F10	358.78	1
G	G1	1,352.31	1
	G2	1,352.31	1
	G3	1,352.31	1
	G4	1,352.31	1
	G5	1,352.31	1
	G6	1,352.31	1
	G7	1,352.31	1
	G8	1,352.31	1
	G9	1,352.31	1
	G10	1,352.31	1
H	H1	1,352.31	1
	H2	1,352.31	1
	H3	1,352.31	1
	H4	1,352.31	1
	H5	1,352.31	1
	H6	1,352.31	1
	H7	1,352.31	1
	H8	1,352.31	1
	H9	1,352.31	1
	H10	1,352.31	1

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B Y D DEL P-04 DEL P.O.D. DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PROYECTISTA: LKS INGENIERIA S. COOP. C.A. (C.R. 100000013)

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B Y D DEL P-04 DEL P.O.D. DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B Y D DEL P-04 DEL P.O.D. DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B Y D DEL P-04 DEL P.O.D. DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B Y D DEL P-04 DEL P.O.D. DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B Y D DEL P-04 DEL P.O.D. DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B Y D DEL P-04 DEL P.O.D. DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B Y D DEL P-04 DEL P.O.D. DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS B Y D DEL P-04 DEL P.O.D. DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

