

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Estudio de Detalle sobre las parcelas catastrales
7001101TN8270S y 7001102TN8270S de Trobajo
del Camino, San Andrés del Rabanedo, León.



ÍNDICE

Memoria Informativa.....

3

1. Presentación

3

2. Identificación de las superficies afectadas

5

3. Propiedad de las parcelas.....

7

4. Marco normativo.....

8

5. Requerimientos específicos para los Estudios de Detalle.....

8

6. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico.....

10

Memoria Vinculante.....

14

1. Objeto

14

2. Propuesta de ordenación.....

14

3. Justificación de la propuesta

15

4. Conveniencia e interés público

16

5. Modificación de la ordenación detallada vigente

16

6. Afección sobre las redes de comunicaciones electrónicas.....

17

7. Afección Ambiental

17

8. Afección Acústica.....

19

9. Protección ciudadana.....

24

10. Resumen ejecutivo.....

35

NO REQUIERE APROBACIÓN FIRMANA

Número de Anotación de Salida: 2026, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:56:00, Número de la anotación: 3491, Fecha de entrada: 23/03/2023 12:02:00, Número de Anotación de Salida: 2007, Fecha de Salida: 09/05/2023 8:50:00, Número de Anotación de Salida: 2012, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:22:00





NO REQUIERE APROBACIÓN FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2026, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:56:00, Número de la anotación: 3491, Fecha de entrada: 23/03/2023 12:02:00, Número de Anotación de Salida: 2007, Fecha de Salida: 09/05/2023 8:50:00, Número de Anotación de Salida: 2012, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:22:00

MEMORIA INFORMATIVA

1. PRESENTACIÓN

El presente documento constituye un **ESTUDIO DE DETALLE**, según la definición contenida en los artículos 33.3 y 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado mediante el Decreto 22/2004, de 29 de enero, que la desarrolla, y aplica a las superficies de las parcelas **AE-2.1 y AE-2.2** resultantes de la reparcelación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC 23 del PGOU de San Andrés del Rabanedo, con la pretensión de modificar los parámetros de número mínimo de plantas en la edificación y de altura de la planta baja en dichas edificaciones, parámetros ambos de ordenación detallada señalados desde el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo.

Resulta conveniente reiterar que **el presente Estudio de Detalle no constituye un instrumento de planeamiento habilitante para la implantación de un gran establecimiento comercial**, conforme a la definición de esta categoría de establecimientos dada por la normativa sectorial correspondiente; ni pretende el presente Estudio de Detalle constituir instrumento habilitante para la implantación de un gran establecimiento comercial, ni resulta por su propia naturaleza el instrumento apto para ello, ya que, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.a de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, la figura de instrumento habilitante para la implantación de un gran establecimiento comercial sobre un suelo clasificado como urbano consolidado es el Plan Especial.



Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - Documento por defecto
Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - .Diligencia
Código para validación: 2M55K1C0V070H4K U96
Verificación: https://portalciudadano.aytosanandres.es/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 3/35.





Localización del ámbito del Estudio de Detalle

Su contenido se ajusta a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, al que desarrolla y complementa.

El presente *Estudio de Detalle* ha sido promovido por la mercantil **DYLCO CONSTRUCCIONES Y OBRAS, S.L.**, con NIF **B24442188**, y domicilio en Madrid, en la calle de Velázquez, 10-1º, 28001, en cuyo nombre se efectuó el encargo de redactar el presente instrumento de planeamiento de desarrollo a la mercantil **TRÍGONO CONSULTORES, S. L.**, donde son designados como técnicos redactores Félix Álvarez Álvarez y Joaquín Sobrino Martín, arquitectos.



2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SUPERFICIES AFECTADAS

El ámbito del presente Estudio de Detalle coincide con las parcelas **AE-2.1** y **AE-2.2** resultantes de la reparcelación del Sector SUNC 23 del PGOU de San Andrés del Rabanedo, a las que corresponden las referencias catastrales **7001101TN8270S** y **7001102TN8270S**, respectivamente, entre las calles de Antonio Vázquez Fernández y de Dulcinea.



Identificación del ámbito del Estudio de Detalle





El ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle se localiza en al Oeste del casco urbano de León y en el extremo oriental del término municipal de San Andrés del Rabanedo, entre trama urbana del entorno de la avenida del Párroco Pablo Díez y zonas pendientes de desarrollo, separadas del medio rural por la vía férrea y la carretera LE-441.

A fecha de la presente, el mencionado SUNC 23 se encuentra en proceso de desarrollo urbanístico, ya reparcelado y con las obras de urbanización próximas a su finalización.

En cualquier caso, cabe destacar que, a tenor de lo dispuesto en el apartado 3.b del artículo 10 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, que señala que “se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano”, la totalidad de la superficie sobre la que resulta de aplicación el presente Estudio de Detalle se encuentra en situación básica de **SUELO URBANIZADO**.

2.1. Parcela AE-2.1 – 7001101TN8270S

La resultante AE-2.1 se trata de la mayor de las tres parcelas, con una superficie de 4.009'99 m²s y frentes a las calles de Antonio Vázquez Fernández y Dulcinea (linderos Oeste y Este, respectivamente) y a un vial de nueva apertura (aún sin topónimo) en su lindero Norte.





2.2. Parcela AE-2.2 – 7001102TN8270S

La resultante AE-2.1 se trata de una parcela con forma trapezoidal, una superficie de 743'45 m²s y frentes a la calle de Dulcinea (lindero Este) y a un vial de nueva apertura (aún sin topónimo) en su lindero Norte.



3. PROPIEDAD DE LAS PARCELAS

Las dos parcelas que integran el ámbito del presente Estudio de Detalle son propiedad de DYLCO CONSTRUCCIONES Y OBRAS, S.L., con NIF B24442188.



4. MARCO NORMATIVO

Se relacionan a continuación los textos normativos con especial incidencia sobre el presente Estudio de Detalle:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León
- ORDEN FOM/1119/2010, de 19 de julio, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo (León). Publicado en el BOCyL número 151 de 6 de agosto de 2010.
- ORDEN FYM/398/2016, de 3 de mayo, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo (León), relativa a la ordenación del Sector SUNC-23. Publicado en el BOCyL número 94 de 18 de mayo de 2016.
- DECRETO-LEY 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.

5. REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Conforme a la normativa de aplicación vigente, los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para modificar las determinaciones de ordenación detallada vigentes en Suelo Urbano No Consolidado, contando con la limitación de respetar las determinaciones de ordenación general y los criterios y objetivos señalados por los instrumentos de planeamiento general o de ordenación del territorio, con una serie de limitaciones adicionales a las que se hace referencia en la disposiciones normativas indicadas a continuación.

Su objeto y documentación se encuentran detallados en los artículos 131, 132, 134 y 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que se reproducen a continuación, en cuanto contienen afección al caso:

Artículo 131. Objeto

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:

- (...)
- En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- (...)



Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general

1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.
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.
3. 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 y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
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. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Artículo 134. Determinaciones en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, de entre las previstas:
 - a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
 - b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.
2. Asimismo, en los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citados en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general.

Artículo 136. Documentación

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. 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. Asimismo se hará 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) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
 - c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. (...)

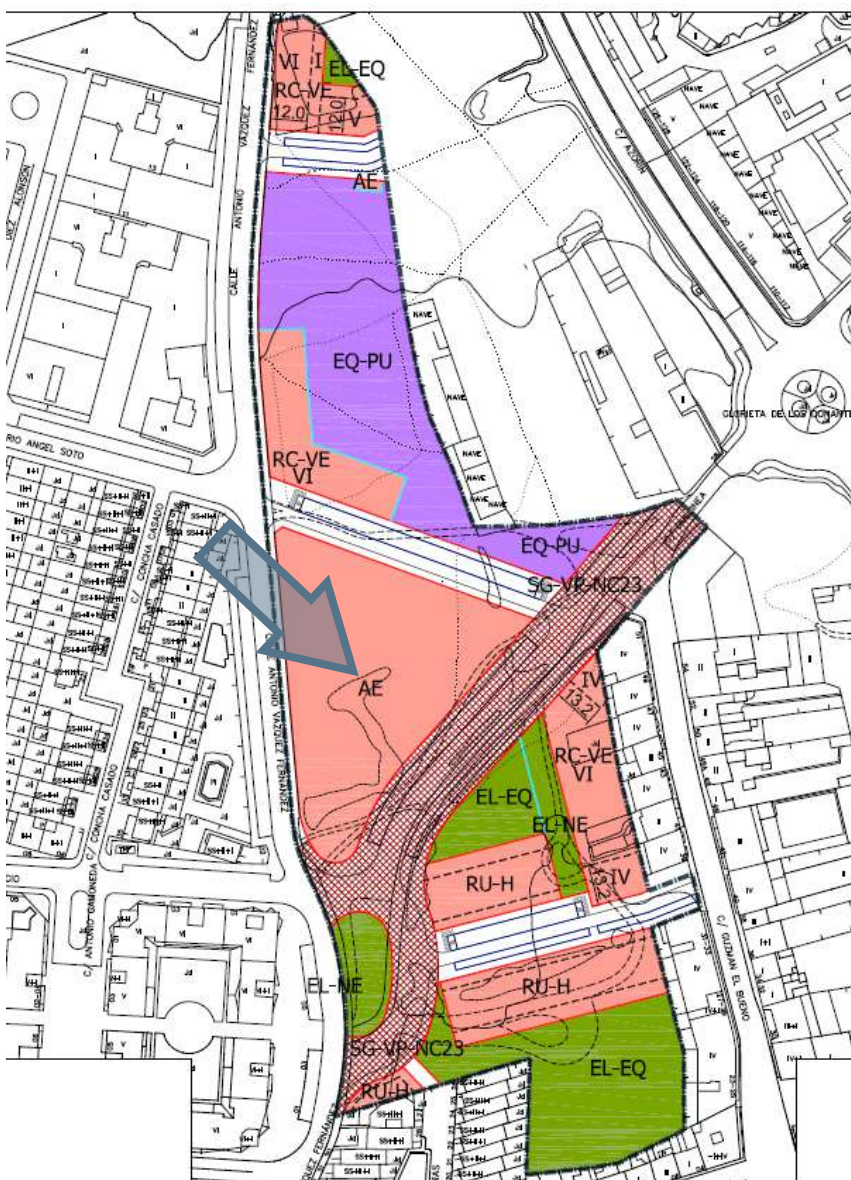
El presente Estudio de Detalle se adecúa a todos los requerimientos normativos que le son exigibles, justificando detalladamente el cumplimiento de los que se han enumerado en el epígrafe correspondiente de su Memoria Vinculante.



6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de San Andrés del Rabanedo es el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo aprobado definitivamente el 19 de julio de 2010, BOCyL número 151 de 6 de agosto. No obstante, cabe destacar que sobre las parcelas que conforman el ámbito del presente instrumento se encuentra vigente la Modificación en el Ámbito del Sector SUNC 23 del PGOU de San Andrés del Rabanedo (León) aprobada definitivamente el 3 de mayo de 2016, BOCyL de 3 de mayo.

Esta Modificación del PGOU de San Andrés del Rabanedo, entre otras cuestiones, definía las determinaciones de ordenación detallada del Sector SUNC 23 y, por lo tanto, de estas parcelas **AE-2.1** y **AE-2.2** resultantes de su desarrollo.



Ordenación Detallada del SUNC 23 del PGOU de San Andrés del Rabanedo

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Estudio de Detalle sobre las parcelas catastrales 7001101TN8270S y 7001102TN8270S de Trabajo del Camino

NÚMERO DE ANOTACIÓN DE SALIDA: 2026, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:56:00, Número de la anotación: 3491, Fecha de entrada: 23/03/2023 12:02:00, Número de Anotación de Salida: 2007, Fecha de Salida: 09/05/2023 8:50:00, Número de Anotación de Salida: 2012, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:22:00

Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - Documento por defecto
 Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - Diligencia
 Código para validación: https://portalciudadano.ayosanandres.es/portal/verificaDocumentos.do?ent_id=1
 Verificación: https://portalciudadano.ayosanandres.es/portal/verificaDocumentos.do?ent_id=1
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPW de AytoS | Página: 10/35.



Artículo 301.novies Condiciones de Uso

1. *Uso predominante*
 - Comercial*
 - Hostelero
 - Centros de Reunión
 - Oficinas
 - Servicios urbanos
2. *Usos complementarios:*
 - Industria ordinaria en categorías 1ª y 2ª
 - Almacenamiento
 - Educación y cultura
 - Asistencial
 - Sanitario
 - Religioso
 - Deportivo
3. *Usos Prohibidos:*
 - Los demás

* En relación a la posible implantación de uso comercial, a instancia del organismo de control urbanístico se incluye la advertencia de que la Modificación del PGOU de San Andrés del Rabanedo por la que se define la presente Ordenanza AE no constituye instrumento de planeamiento habilitante según lo requerido en el apartado 5.1 del Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León para la implantación de grandes establecimientos comerciales, definidos en el artículo 15 del Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, afectando a los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados, cuya implantación requeriría entonces un Plan Especial.

Artículo 301.decies Condiciones estéticas

1. *Todos los paramentos verticales deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, con especial atención a los que pudieran generarse por el adosamiento de las edificaciones a los linderos.*
2. *En el caso de resultar necesaria la instalación de elementos de instalaciones en cubierta, éstos deberán ubicarse en el volumen definido por la aplicación a la altura urbanística del edificio de un plano con una pendiente sobre la horizontal de 45º, y no podrán ser más que los propios del edificio y de la actividad en él desarrollada, o bien instalaciones de captación de energías renovables, o bien instalaciones de telecomunicaciones. Estos elementos sobre cubierta deberán en todo caso hallarse integrados arquitectónicamente en la edificación o contar con la protección visual adecuada.*
3. *El cerramiento de la parcela, en su caso, no tendrá una altura superior a 2'50 metros, pudiendo ser opaco, de fábrica o mampostería hasta 2'00 metros, y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.*
4. *El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la actividad. La superficie libre deberá tratarse adecuadamente.*

Artículo 301.undecies Reserva Mínima de Plazas de Aparcamiento

1. *Se reservará dentro de la propia parcela la dotación mínima de plazas de aparcamiento que resulte de las determinaciones señaladas entre las generales para cada uso que se pretenda implantar, y nunca inferior a una por cada 100 m² construidos.*
2. *Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en cuyo caso se cumplirán las condiciones determinadas para la edificación.*



Asimismo, en relación con el objeto del presente Estudio de Detalle, cabe destacar lo dispuesto en el artículo 174 de la normativa del PGOU de San Andrés del Rabanedo que, a modo informativo, se reproduce a continuación (se subrayan las disposiciones más relevantes para el objeto del presente Estudio de Detalle):

Artículo 174. Altura Mínima

1. Con carácter general, y salvo disposición contraria contenida en las definiciones de las ordenanzas, de zona, se permitirá la reducción de una planta respecto del número máximo de plantas que resulte de la aplicación de esta normativa.
2. En edificación alineada a vial esta altura mínima de una planta menos que la máxima se mantendrá al menos en un fondo de 4'00 metros.

Por otro lado, el artículo 175 de la Normativa Urbanística del Plan General regula las alturas libres de las plantas:

Artículo 175. Altura Libre de las Plantas

Es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta. A efectos de este Plan General se consideran pisos:

1. *Sótano: Es la planta que tiene el suelo acabado por debajo de la cota más baja de la planta baja. La altura libre de los sótanos en las áreas de tránsito no será inferior a 2'20 metros en ningún punto, incluidos descuelgues de instalaciones. Se prohíbe el uso residencial en sótanos.*
2. *Planta Baja: En ausencia de otra regulación en el uso pormenorizado al que se destine la edificación, la planta baja es aquella cuyo nivel de suelo terminado se sitúa hasta 1'70 metros por encima o 0'70 metros por debajo de la cota de referencia de la parcela, no pudiéndose excluir su presencia en ninguna construcción con edificación sobre rasante.*
En ausencia de regulación específica en las ordenanzas, su altura libre en cualquier punto de las zonas ocupables oscilará entre un mínimo de 2'50 metros y un máximo de 4'00 metros.
3. *Planta Piso: Está situada por encima del forjado de techo de la planta baja según la descripción dada por esta normativa, y su altura libre mínima, con carácter general y salvo excepciones recogidas en la normativa de usos, será de 2'50 metros.*
4. *Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.*

Del cruce de las determinaciones de las disposiciones reproducidas, resulta que sobre las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, a las que aplica la ordenanza AE, *Actividades Económicas*, a la que corresponde una tipología de edificación aislada, salvo que medie proyecto unitario para adosar en dos parcelas colindantes, se impone como altura mínima de la edificación la construcción de 14 metros y **3 plantas, PB+2**, una altura menos que la máxima, 4 plantas, PB+3, y, además, que cada una de ellas cuente con una altura libre de uso de entre 2,50 y **4,00 metros**.

Tal y como se desarrollará más adelante, estas condiciones de número mínimo de plantas en la edificación y de altura libre máxima de la planta baja impiden la implantación de la edificación característica de los usos terciarios habituales en edificio exento de planta baja, que es el modelo más habitual y frecuente.



MEMORIA VINCULANTE

1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto exclusivo modificar la disposición que obliga a construir un determinado número de plantas dentro del volumen permitido, permitiendo con ello la implantación de un edificio en planta baja, y que la disposición que limita la altura máxima de la planta baja a 4,00 metros, de modo que tenga cabida el modelo edificatorio más habitual de edificio exento para el uso pormenorizado comercial, al que remite la ordenanza de aplicación.

2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Los objetivos señalados en el epígrafe anterior se sustancian con una mínima intervención sobre la redacción del artículo 301.octies de la Normativa Urbanística:

Artículo 301.octies Altura máxima de la edificación	Artículo 301.octies Altura máxima de la edificación
1. La altura máxima de la edificación será de 14'00 metros a cornisa y de 4 plantas, PB+3. 2. Por encima de la altura máxima de la edificación tan solo se permitirá la presencia de elementos de instalaciones propios de la edificación, y de la cubierta inclinada, con una pendiente máxima del 50%.	1. La altura máxima de la edificación será de 14'00 metros a cornisa. 2. Por encima de la altura máxima de la edificación tan solo se permitirá la presencia de elementos de instalaciones propios de la edificación, y de la cubierta inclinada, con una pendiente máxima del 50%. 3. No se establece una altura libre mínima de las plantas, siempre que en su conjunto se desarrollen dentro de la altura máxima de la edificación establecida en el apartado 1.

Redacción actual

Redacción propuesta



3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta de modificación de la calificación urbanística de las parcelas **AE-2.1 y AE-2.2** resultantes de la reparcelación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC 23 del Plan General de Ordenación Urbana de de San Andrés del Rabanado contenida en el presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones vigentes, por cuanto:

- Constituye el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para concretar la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.
- La propuesta contenida en el presente Estudio de Detalle no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes, y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones señaladas en el instrumento de planeamiento general que afecta a la superficie integrante de su ámbito (la superficie no está afectado por ningún instrumento de ordenación del territorio de ámbito territorial).
- La propuesta es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, pues, manteniendo la edificabilidad y volumen de edificación destinados al uso privado, mejora las condiciones de materialización de dicha edificabilidad.
- La propuesta contenida se plantea en el presente Estudio de Detalle identificando de forma clara y expresa las alteraciones de la ordenación vigente.
- El Estudio de Detalle se limita a modificar determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanado en un ámbito territorial de extensión muy reducida.
- La propuesta contenida en el presente Estudio de Detalle no establece una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que está vigente, limitándose a mantener en conjunto los mismos parámetros de aprovechamiento establecidos por el PGOU de San Andrés del Rabanado, modificando levemente su forma.
- El presente Estudio de Detalle contiene toda la documentación requerida en el artículo 136 del RUCyL y en el artículo 20 del PGOU de San Andrés del Rabanado, y en las condiciones y con las características con la que dicha documentación es requerida.

Esta propuesta se redacta con la exclusiva finalidad de permitir la implantación del uso más común de los autorizados por el planeamiento con el tipo edificatorio más común para el alojamiento de dichos usos, esto es, el edificio exento de uso comercial, proponiendo para ello el número más reducido de alteraciones en el planeamiento vigente que se ha considerado imprescindible.

La propuesta contenida en el presente Estudio de Detalle no supone incremento de edificabilidad ni de volumen edificable, ni afecta a dotaciones urbanísticas públicas, por lo que no resulta preceptiva la dotación de nuevas superficies de Espacios Libres Públicos ni de Equipamientos Públicos.

La modificación de la ordenación detallada para por el PGOU para las parcelas AE-2.1 y AE-2.2 resultantes de la reparcelación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC 23 planteada en el presente Estudio de Detalle resulta coherente y respetuosa con los principios normativos de aplicación, y, concretamente, con el artículo 4.a de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, y con el resto de las disposiciones contenidas tanto en la anterior norma, como en el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanado, en cuyo epígrafe 5.5.1 de la Memoria Vinculante, señala que son objetivos generales del instrumento de planeamiento general el logro de mayor cohesión social y equilibrado acceso a los servicios públicos, la revitalización y protección del Patrimonio Histórico-Artístico, el respeto y conservación del Medio Natural, los desarrollos y reformas urbanísticos equilibrados y compatibles con los temas anteriores, las mejoras básicas de equipamientos e infraestructuras y la revitalización económica basada en decisiones de carácter espacial.



4. CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO

La iniciativa de redacción del presente Estudio de Detalle parte del ámbito privado, como suele ser habitual, por la existencia de un interés particular en la aprobación del mismo, que no es otro que el de adecuar las determinaciones del planeamiento a las necesidades de prestación de un servicio, que no es otro que la implantación de sendos establecimientos comerciales en edificio exento, conforme al tipo usual de prestación conjunta de servicio de supermercado y de estación de suministro de combustibles.

La conveniencia de la modificación de la ordenación que se propone estriba en que el tipo usual de implantación de este tipo de servicios lo requiere; volúmenes unitarios de una única planta que cuenta con altura libre adecuada para proporcionar correctamente la superficie de venta al público, de la que se pueden considerar ejemplos ciertos establecimientos ya implantados en el municipio; los supermercados de la cadena Lidl en Antonio Vázquez o Mercadona en la avenida del Párroco Pablo Díez, o las gasolineras de Paso Honroso en la calle de Jesús Nazareno, o de Valcarcel en el Polígono Industrial de Trobajo del Camino.

Toda vez que la implantación de estos dos usos en las condiciones demandadas por la prestación del servicio requiere de la implantación de un tipo edificatorio concreto, que no supone ni incremento de ocupación el suelo, ni del volumen edificable, ni de la edificabilidad o aprovechamiento de las parcelas, el interés público de la alteración de la ordenación vigente viene dado porque la implantación de los dos comercios que se pretende fomenta la competencia comercial en el municipio, siempre deseable, y más en la actual coyuntura socioeconómica, así como el incremento de los ingresos del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo por el incremento de la actividad económica en el municipio y por la presencia en el mismo de nuevas actividades económicas.

5. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE

El presente Estudio de Detalle modifica en su ámbito la calificación urbanística de las parcelas **AE-2.1 y AE-2.2** resultantes de la reparcelación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC 23 del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, en cuanto a ciertas determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 301.octies de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, en el sentido indicado en el apartado 2 de esta Memoria Vinculante.

El presente Estudio de Detalle no propone ninguna otra alteración de las determinaciones de ordenación aplicables en su ámbito más que las expresamente indicada, ni altera determinación gráfica alguna.



6. AFECCIÓN SOBRE LAS REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

En atención a la naturaleza y alcance de la modificación de la ordenación pretendida por el presente Estudio de Detalle, **se hace constar de manera expresa la ausencia de afección en cuanto al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas** en la presente Memoria Vinculante.

7. AFECCIÓN AMBIENTAL

El ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle se ajusta estrictamente a las parcelas AE-2.1 y AE-2.2 resultantes del desarrollo del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC 23 del PGOU de San Andrés del Rabanedo, con sus obras de urbanización en ejecución y muy próximas a finalizar.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana, la totalidad de la superficie constitutiva del ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle se encuentra en situación de **SUELO URBANIZADO**, a tenor de lo dispuesto en el apartado 3.b del artículo 10 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, que señala que “*se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano*”.

Asimismo, cabe destacar que se trata, en todo caso, de una superficie completamente antropizada carente de valores ambientales que no sean propios de zonas urbanizadas.

La totalidad de la superficie constitutiva del ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle corresponde a parcelas de titularidad privada destinadas por el planeamiento vigente al uso privado, y su superficie no se incluye dentro de la delimitación de ningún ámbito de protección natural declarado por organismos públicos; ni en la Red Natura 2000, ni en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León, ni en la Red de Espacios Naturales de Interés Especial.

A la vista de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente Estudio de Detalle no se encuentra sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en tanto que constituye un instrumento de planeamiento de desarrollo sobre suelo urbano no viene exigido por ninguna disposición legal ni reglamentaria.

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y **cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria** o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:
 - a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
 - b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.



- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
 - d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.
2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
 - b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
 - c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Conforme a la redacción actual dada por el Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica en su artículo 12 dispone lo siguiente (se subrayan los aspectos más relevantes a los efectos del presente instrumento):

Artículo 12. Modificación del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Se modifica el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, en los siguientes artículos:

Uno. Se añade un apartado 2 al artículo 50, que tendrá la siguiente redacción

- 2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
 - a) Instrumentos de planeamiento:
 - Estudio de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental.

(...)

En este caso concreto, dado que en su ámbito de aplicación no existen valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla ha sido sometido a evaluación ambiental (tanto el propio Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo como la Modificación Modificación en el Ámbito del Sector SUNC 23 del PGOU de San Andrés del Rabanedo), el presente Estudio de Detalle estaría en el supuesto de los instrumentos de planeamiento que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica, ni ordinaria, ni simplificada.



8. AFECCIÓN ACÚSTICA

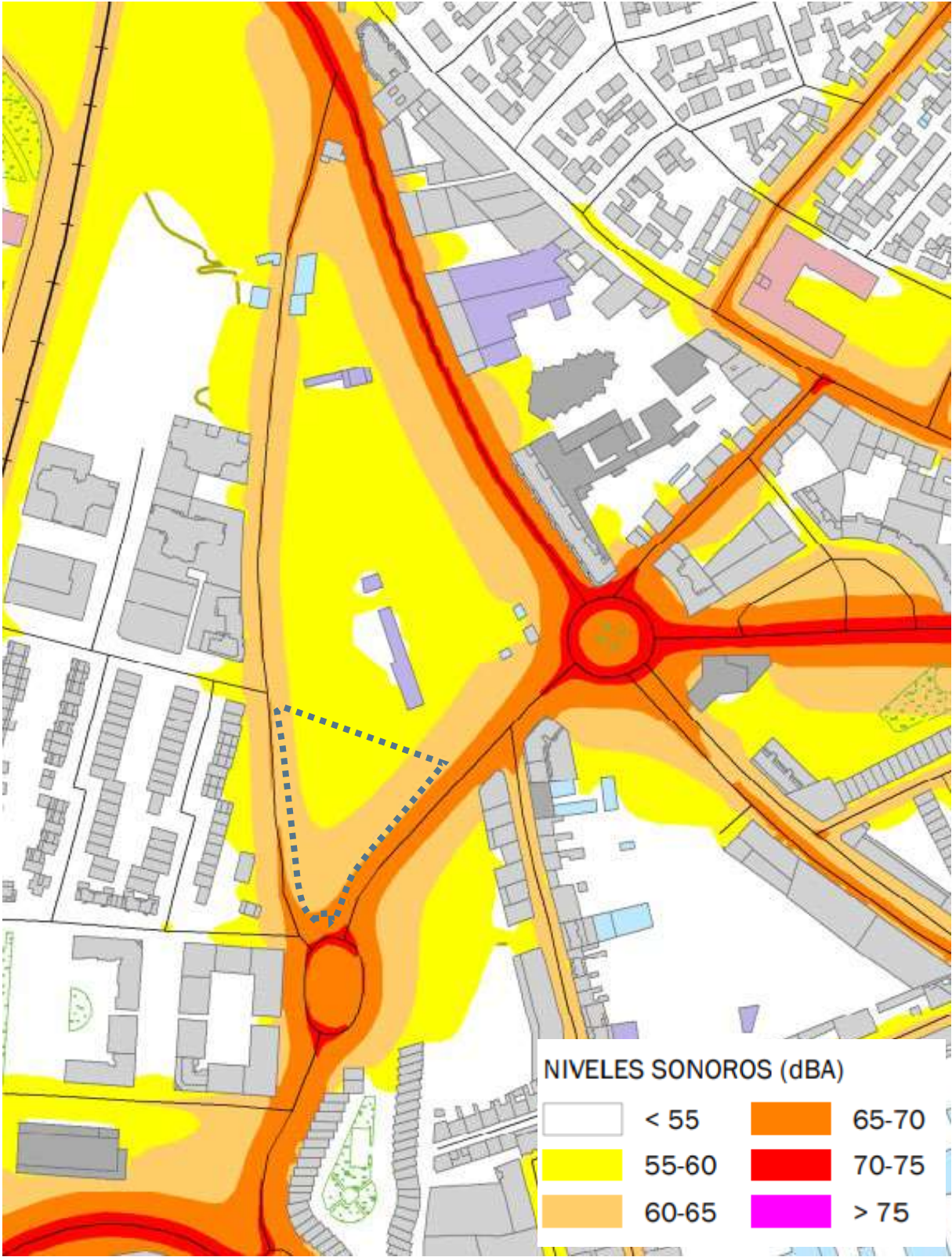
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se incluye en el presente Estudio de Detalle la zonificación acústica del ámbito, procedente de la Actualización del Mapa Estratégico de Ruido de San Andrés del Rabanedo de 2018.

En relación con este extremo, a continuación se reproduce la tabla incluida en el apartado 2 del Anexo II de la Ley del Ruido de Castilla y León en la que se señalan los valores límite de niveles sonoros ambientales en las áreas urbanizadas existentes (como se ha indicado en los apartados anteriores, se trata de un ámbito en situación básica de suelo urbanizado). Asimismo, se resaltan los límites de aplicación en el caso de las parcelas afectadas por el presente Estudio de Detalle, con usos previstos terciarios, dentro del Área Tolerablemente Ruidosa (se aplicará el supuesto del uso de oficinas o servicios y comercial, al ser más restrictivo):

Área receptora	Indices de ruido dB(A)			
	L _d	L _e	L _n	L _{den}
	7 h – 19 h	19 h – 23 h	23 h – 7 h	
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
– Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
– Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

Asimismo, se reproducen a continuación los mapas de ruido total, día, tarde y noche del ámbito de afección del presente Estudio de Detalle, donde se puede comprobar que no se superan los umbrales de inmisión establecidos en la tabla reproducida anteriormente:





Área isófona L_{dia}



Área isófona L_{tarde}

trigono



Área isófona L_{noche}



No existen sobre el ámbito objeto de este estudio de detalle zonas de servidumbre acústica ni de reserva de sonido de origen natural. En consecuencia, en relación con lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, toda vez que el presente Estudio de Detalle no incluye ninguna determinación en relación a zonas de servidumbre acústica, no se requiere informe del órgano sustantivo competente de ninguna infraestructura.

El presente documento no define medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica específicas más allá de las definidas por el planeamiento general vigente.

Es de destacar que, con independencia de todo lo indicado en el presente apartado, el limitado alcance del presente Estudio de Detalle implica que la afección acústica no tenga trascendencias o implicaciones sobre el mismo.

9. PROTECCIÓN CIUDADANA

La relación entre los instrumentos de planeamiento y la protección ciudadana se encuentra regulada en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de protección ciudadana de Castilla y León que, a modo informativo se reproduce a continuación:

Artículo 12. La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos.

1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el periodo de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.

2. Cuando se acredite la existencia de riesgos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, las Administraciones con competencia en la materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán promover las modificaciones oportunas para la reducción y el control de los riesgos.

Así, los Estudios de detalle se someterán a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos, cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada uno de ellos. En caso contrario, se deberá hacer constar expresamente la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.



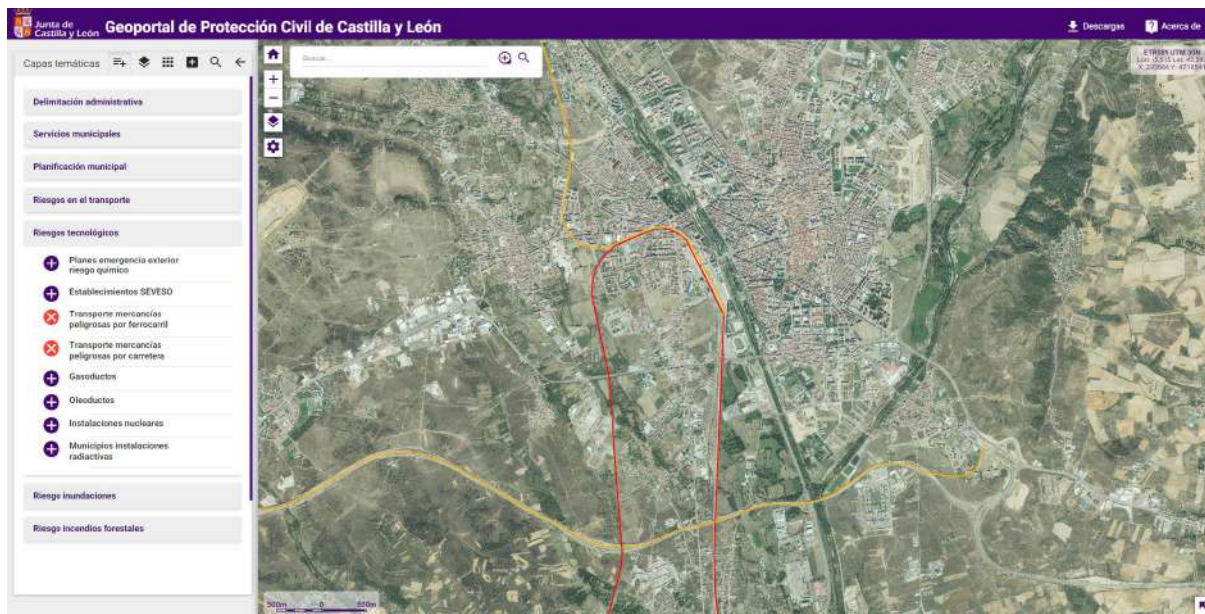
Trigono consultores, s.l. – Inscrita en el Registro Mercantil de León – T. 1.289 – F. 178 – H. LE-23.375 – NIF B24676926

9.1.1. Riesgos derivados del Transporte

En relación con el riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Mercancías peligrosas, de acuerdo con el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y Ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), cabe destacar las siguientes cuestiones:

- En cuanto al riesgo de Transporte de mercancías peligrosas por carretera, la red más próxima es el paso de la Ronda Sur de León, valorado con un Riesgo Medio, y situado a más de 3 km de distancia del ámbito del presente Estudio de Detalle.
- En cuanto al riesgo de Transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril en la Línea León Asturias, está valorada como de Riesgo Medio y la Línea León Galicia como de Riesgo Alto. No obstante, estas líneas de ferrocarril, en sus tramos más cercanos a las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son vías urbanas, separadas de estas por la trama urbana ya consolidada.

En cualquier caso, teniendo en cuenta el nulo alcance en cuanto a implantación de usos del presente Estudio de Detalle (pues no implica determinaciones en este aspecto), y que, en cualquier caso, los terrenos del ámbito de ordenación del mismo se encuentran fuera de las zonas de afección de estas líneas, se entiende que resultan perfectamente compatibles con esta propuesta de ordenación.





NO REQUIERE APROBACIÓN FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2026, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:56:00, Número de la anotación: 3491, Fecha de entrada: 23/03/2023 12:02:00, Número de Anotación de Salida: 2007, Fecha de Salida: 09/05/2023 8:50:00, Número de Anotación de Salida: 2012, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:22:00



9.1.2. Establecimientos SEVESO

El Establecimiento SEVESO más próximo al ámbito del presente Estudio de Detalle es la planta de fabricación de ANTIBIÓTICOS, S.A., situada a unos 4 km de distancia en entorno urbano:



Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - Documento por defecto
Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - Diligencia
Código para validación: 2W5SKHCOVQ70H4K U96
Verificación: https://portalciudadano.aytosanandres.es/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytores | Página: 26/35

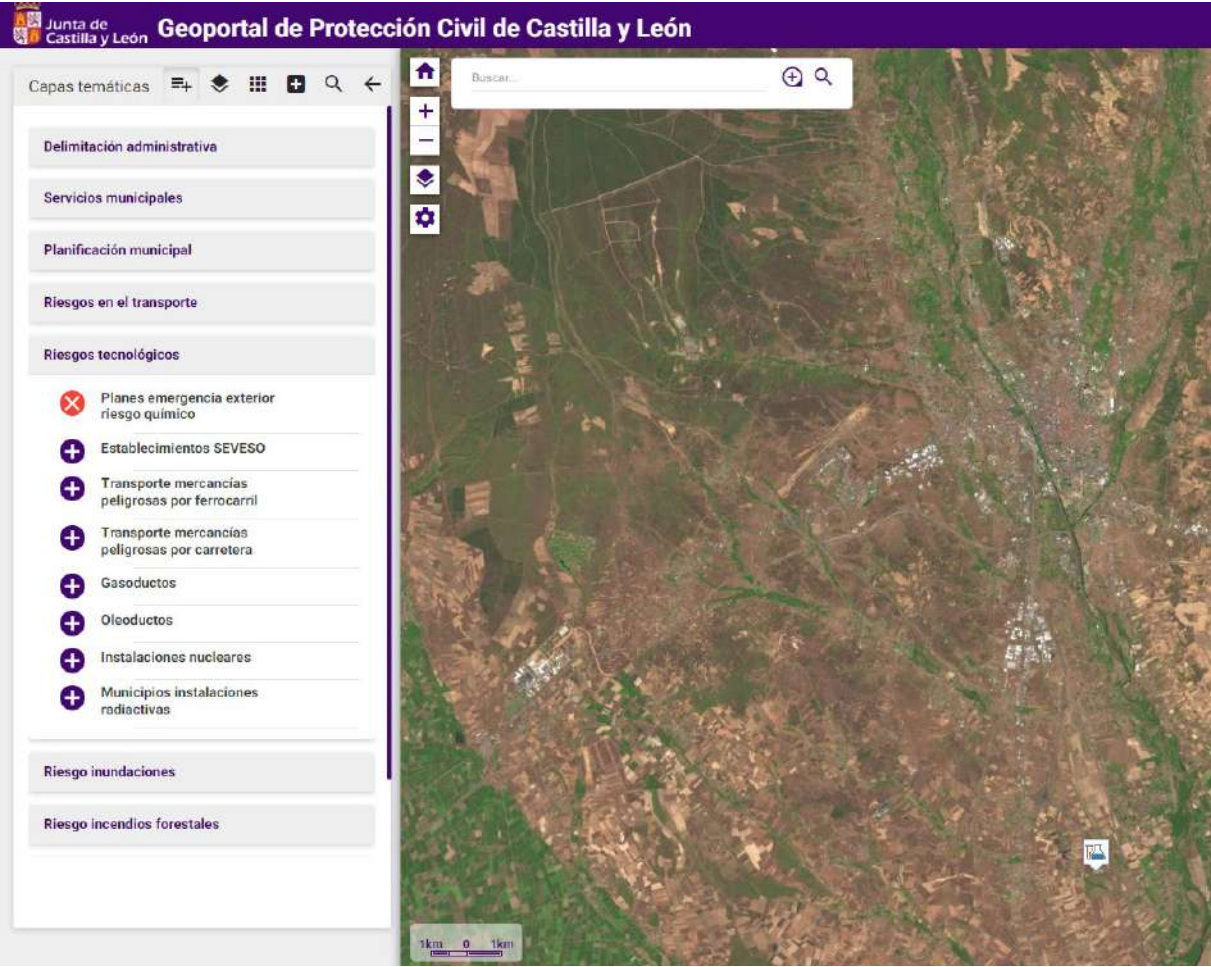




De esta manera, y teniendo en cuenta el nulo alcance en cuanto a implantación de usos del presente Estudio de Detalle (pues no implica determinaciones en este aspecto), se entiende que no existe riesgo alguno en relación con este extremo.

9.1.3. Planes de Emergencia Exterior por Riesgo Químico

El plan de emergencia exterior por riesgo químico más próximo es el aprobado para la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A., denominada en la actualidad Exolum Corporación, S.A., cuyas instalaciones se encuentran en el municipio de Vega de Infanzones, que no es limítrofe del municipio de San Andrés del Rabanedo, a 1 kilómetros del ámbito:



De esta manera, y teniendo en cuenta el nulo alcance en cuanto a implantación de usos del presente Estudio de Detalle (pues no implica determinaciones en este aspecto), se entiende que no existe riesgo alguno en relación con este extremo.





NO REQUIERE APROBACIÓN FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2026, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:56:00, Número de la anotación: 3491, Fecha de entrada: 23/03/2023 12:02:00, Número de Anotación de Salida: 2007, Fecha de Salida: 09/05/2023 8:50:00, Número de Anotación de Salida: 2012, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:22:00

9.1.4. Riesgo por Instalaciones Radioactivas

En el municipio de San Andrés del Rabanedo no existe ninguna instalación radioactiva, de forma que se entiende que no existe riesgo alguno en relación con este extremo:



9.1.5. Riesgo por Oleoductos

No se categoriza ningún riesgo por el paso de oleoductos ni en San Andrés del Rabanedo ni en sus municipios limítrofes, de forma que se entiende que no existe riesgo alguno en relación con este extremo:



Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - Documento por defecto
Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - .Diligencia
Código para validación: 24E6C049380D000593027752B84FDF5F21799B0
Verificación: https://portalciudadano.aytosanandres.es/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytores | Página: 28/35





NO REQUIERE APROBACIÓN FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2026, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:56:00, Número de la anotación: 3491, Fecha de entrada: 23/03/2023 12:02:00, Número de Anotación de Salida: 2007, Fecha de Salida: 09/05/2023 8:50:00, Número de Anotación de Salida: 2012, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:22:00

9.1.6. Riesgo por Gasoducto

Si bien en el municipio de San Andrés del Rabanedo sí que se contempla un posible riesgo derivado de la existencia de un gasoducto, este no discurre en las proximidades del ámbito del presente Estudio de Detalle, por lo que se entiende que no existe riesgo alguno en relación con este extremo:



9.1.7. Riesgo por Instalaciones Nucleares

Las dos únicas instalaciones nucleares identificadas por la Junta de Castilla y León son la Instalación Nuclear de Juzbado y la Central Nuclear de Garoña, a 180 km y 230 km del ámbito del presente Estudio de Detalle, respectivamente, de forma que se deduce que no existe riesgo alguno a considerar en relación con este extremo:



Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - Documento por defecto
Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - .Diligencia
Código para validación: 24555K1C0V0704PKU96
Verificación: https://portalciudadano.aytosanandres.es/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytores | Página: 29/35





9.2. Riesgos Naturales

9.2.1. Riesgos de Inundaciones

El municipio de San Andrés del Rabanado no está afectado por ningún Plan de Emergencia de Presa, ni cuenta con superficie alguna incluida dentro de las Áreas con riesgo potencial significativo de inundación:

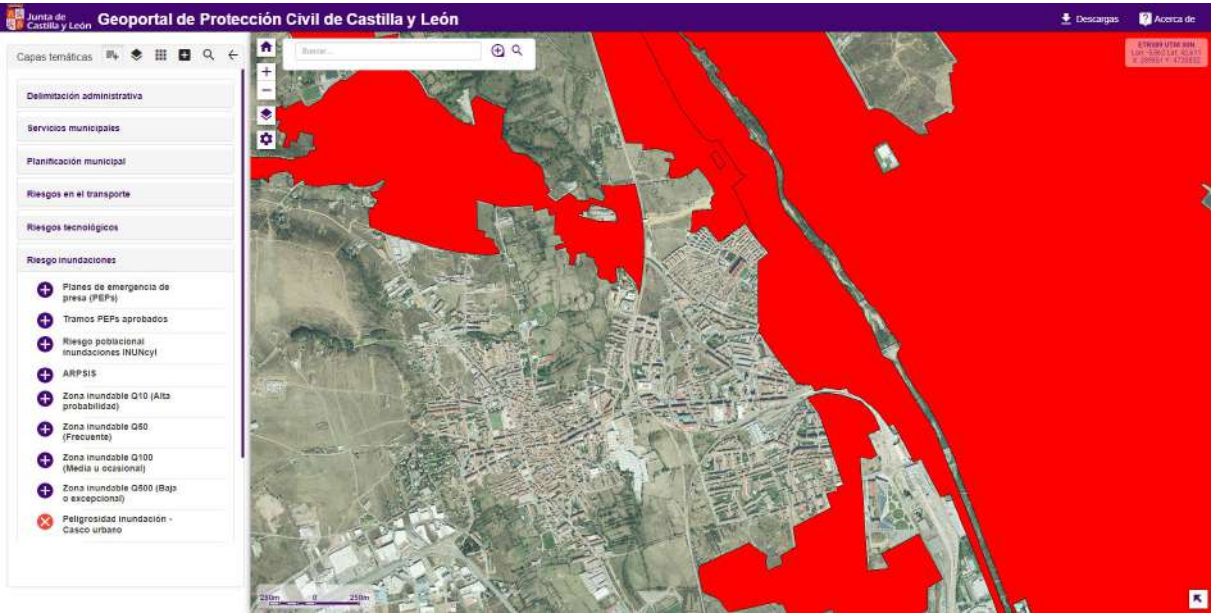


Por otro lado, el ámbito del presente Estudio de Detalle no está afectado por ninguna Zona Inundable, en cualquiera de sus probabilidades, siendo las más próximas las del cauce del río Bernesga, a casi un kilómetro de distancia en medio urbano:





Por otro lado, la superficie del ámbito del presente Estudio de Detalle no se encuentra dentro de la delimitación de ningún área de peligrosidad de inundación del casco urbano:



De esta manera, y teniendo en cuenta el nulo alcance en cuanto a implantación de usos del presente Estudio de Detalle (pues no implica determinaciones en este aspecto), se entiende que no existe riesgo alguno en relación con la inundabilidad.





NO REQUIERE APROBACIÓN FIRMAS
Número de Anotación de Salida: 2026, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:56:00, Número de la anotación: 3491, Fecha de entrada: 23/03/2023 12:02:00, Número de Anotación de Salida: 2007, Fecha de Salida: 09/05/2023 8:50:00, Número de Anotación de Salida: 2012, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:22:00

9.2.2. Riesgo de Incendios Forestales

El municipio de San Andrés del Rabanedo se encuentra identificado como ZAR (zonas de alto riesgo de incendios forestales) y como municipio con un riesgo Moderado de incendios forestales:



Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - Documento por defecto
Ayuntamiento de San Andrés de Rabanedo - .Diligencia
Código para validación: 24555K1C0V070704PKU96
Verificación: https://portalciudadano.aytosanandres.es/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto | Página: 32/35





NO REQUIERE APROBACIÓN FIRMANA

Número de Anotación de Salida: 2026, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:56:00, Número de la anotación: 3491, Fecha de entrada: 23/03/2023 12:02:00, Número de Anotación de Salida: 2007, Fecha de Salida: 09/05/2023 8:50:00, Número de Anotación de Salida: 2012, Fecha de Salida: 09/05/2023 9:22:00

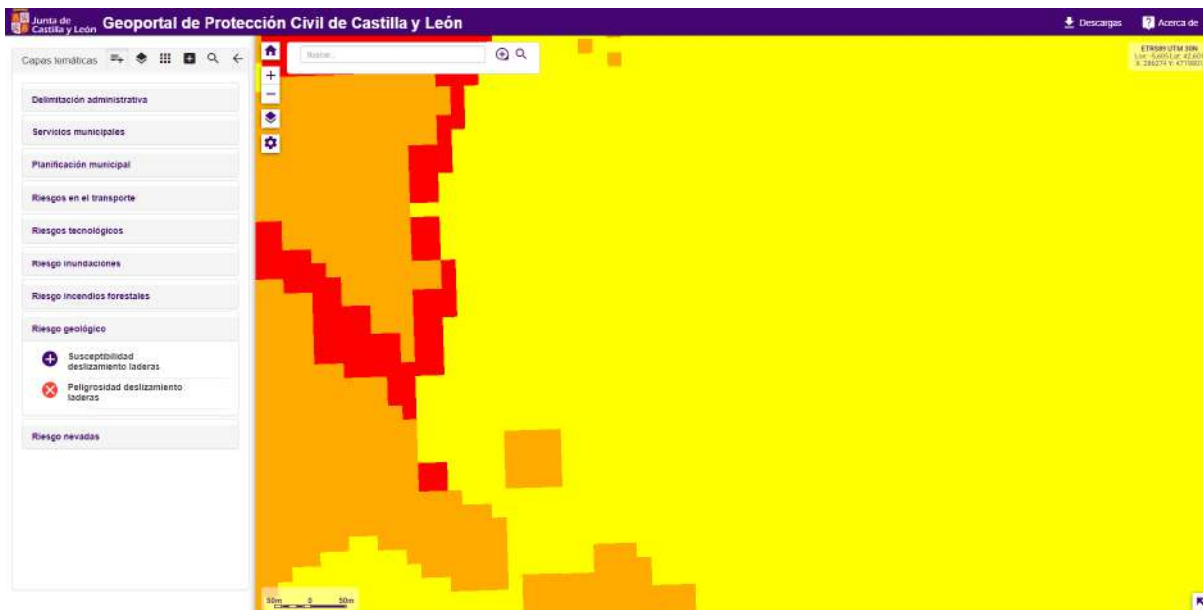


No obstante, a este respecto cabe destacar que el ámbito del presente Estudio de Detalle se limita a una pequeña superficie en suelo urbano, alejada de cualquier área forestal o masa arbórea considerable, por lo que se entiende que no existe ningún riesgo derivado de este extremo con afección sobre el alcance del presente Estudio de Detalle (máxime considerando que no implica ninguna determinación de ordenación sobre la implantación de usos).

9.2.3. Riesgos Geológicos

En cuanto al riesgo derivado de la posibilidad del deslizamiento del terreno, el Geoportal de Protección Civil de la Junta de Castilla y León identifica, para el ámbito del presente Estudio de Detalle , un riesgo de Peligrosidad por Deslizamiento de Laderas y de Susceptibilidad por Deslizamiento de Laderas Medio:





Código para validación : [2458531-CODE-70X-4PK-UG6](https://portalciudadano.aytosanandres.es/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1&verificacion=https://portalciudadano.aytosanandres.es/portal/verificarDocumentos.do?ent_id=1)
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 34/35.

- Se trata de un terreno completamente plano, sin accidentes orográficos o geológicos aparentes que se entienda poco susceptible de ser afectado, realmente, por cualquier tipo de deslizamiento del terreno.
- Se encuentra en un entorno urbano y mayoritariamente edificado desde hace décadas, sin que se hayan manifestado riesgos o problemas derivados de este extremo en la urbanización o las edificaciones próximas.
- En cualquier caso, el presente Estudio de Detalle no implica un aumento de la edificabilidad o volumen edificable, ni de la implantación de usos o de la afluencia de público en comparación con el planeamiento vigente, por lo que no tendría implicación alguna sobre estos supuestos riesgos.

Con todo esto, se entiende que no existe una afección real sobre el alcance del presente del Estudio de Detalle en cuanto a riesgos geológicos se refiere.

9.3. Valoración de Riesgos

Con todo esto, y de acuerdo con lo que se ha indicado en los puntos anteriores, se entiende que **no existen riesgos** reseñables o previsibles que puedan implicar las determinaciones de ordenación propuestas por el **presente Estudio de Detalle**, toda vez que **su alcance se restringe a permitir la formalización de un menor número de plantas, sin que implique, en ningún caso, la implantación de nuevos usos o un aumento de la edificabilidad, volumen edificable o de la afluencia de público en comparación con el planeamiento vigente.**

Así, se entiende que, no existiendo afección real en cuanto a Protección Ciudadana sobre el alcance del presente Estudio de Detalle, no resulta preceptivo que sea sometido a informe del órgano competente en esta materia (toda vez que el modelo territorial adoptado en el mismo no tiene implicaciones sobre ninguna situación de riesgo).

10. RESUMEN EJECUTIVO

En atención al requerimiento contenido en el artículo 136 del RUCyL, se incluye en el presente Estudio de Detalle este *resumen ejecutivo*, en el que se señalan los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, que no es otro que el definido por las parcelas AE-2.1 y AE-2.2 resultantes de la reparcelación del sector de suelo urbano no consolidado SUNC 23 del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanado, con referencias catastrales 7001101TN8270S0001KH y 7001102TN8270S0001RH respectivamente, indicando que procede la suspensión de licencias desde la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle durante un periodo máximo de un año, la cual finalizará, en todo caso, con la entrada en vigor de este instrumento de planeamiento de desarrollo.



Identificación del ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente

En León, a 23 de marzo de 2023,

Fdo. **Félix Álvarez Álvarez**
Arquitecto

Fdo. **Joaquín Sobrino Martín**
Arquitecto

