

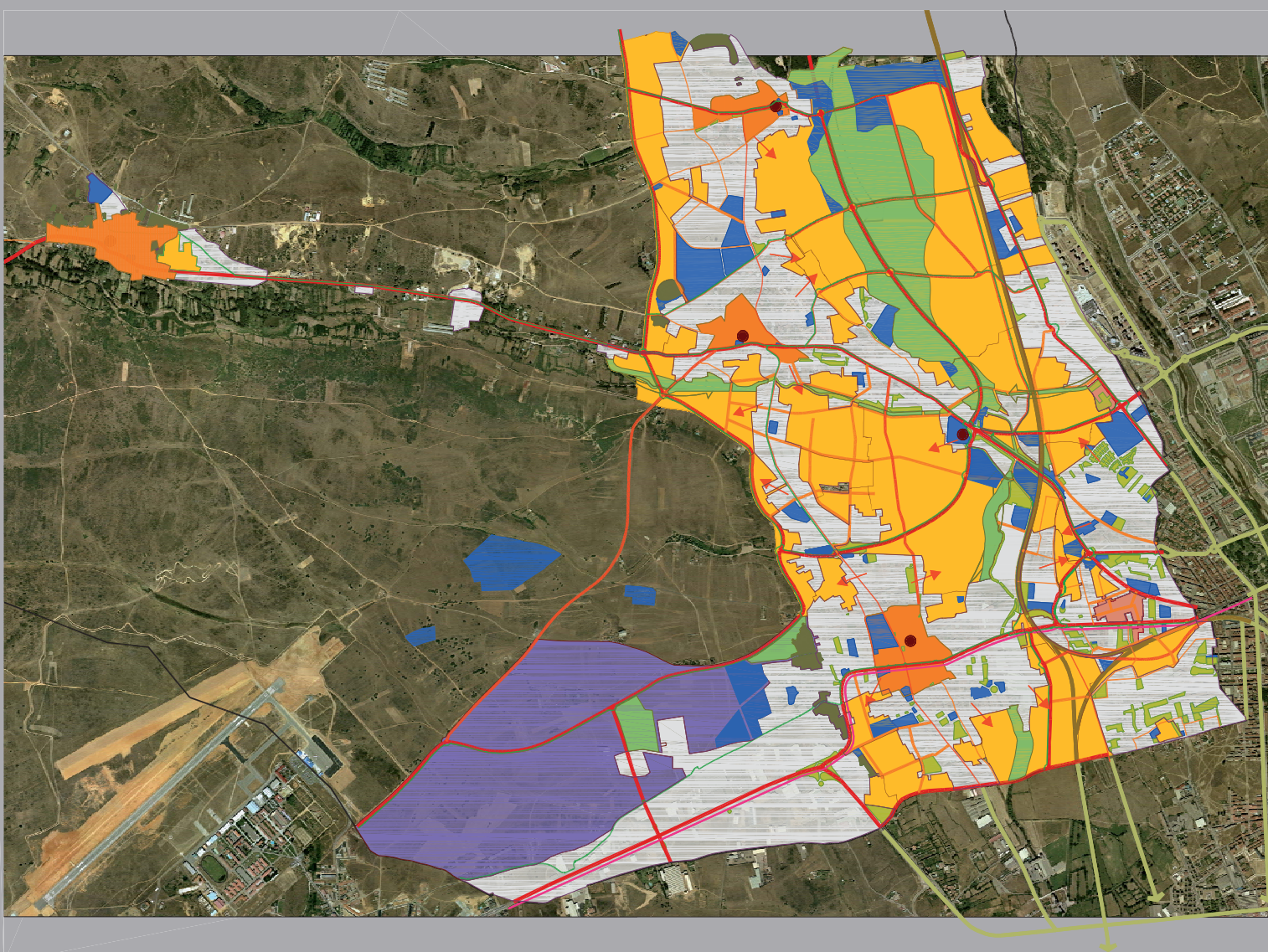
PLAN GENERAL SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo

Año 2010

Libro II

Memoria vinculante



Documento para Aprobación Definitiva

LIBRO II. MEMORIA VINCULANTE.

INDICE

LIBRO II. MEMORIA VINCULANTE.

TÍTULO I.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.	Contenido del presente documento	2
2.	Justificación de la procedencia de la Revisión del Planeamiento.	2
TÍTULO II.	OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	3
CAPÍTULO 1.	Descripción de la propuesta.	3
CAPÍTULO 2.	Clasificación del Suelo.	4
2.1.	Suelo Urbano.	4
2.1.1.	Suelo Urbano Consolidado.....	4
2.1.2.	Suelo Urbano No Consolidado.	6
2.2.	Suelo Rústico.....	100
2.3.	Suelo Urbanizable.....	103
2.3.1.	Sector SUZ 1.....	113
2.3.2.	Sector SUZ 2.....	116
2.3.3.	Sector SUZ 3.....	119
2.3.4.	Sector SUZ 4.....	122
2.3.5.	Sector SUZ 5.....	125
2.3.6.	Sector SUZ 6.....	128
2.3.7.	Sector SUZ 7.....	131
2.3.8.	Sector SUZ 8.....	134
2.3.9.	Sector SUZ 9.....	137
2.3.10.	Sector SUZ 10.....	140
2.3.11.	Sector SUZ 11.....	143
2.3.12.	Sector SUZ 12.....	146
2.3.13.	Sector SUZ 13.....	149
2.3.14.	Sector SUZ 14.....	152
2.3.15.	Sector SUZ 15.....	156
2.3.16.	Sector SUZ 16.....	158
CAPÍTULO 3.	Sistemas Generales.....	161
CAPÍTULO 4.	Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada	166
CAPÍTULO 5.	Modelo de estructura urbana y territorial.....	167
5.1.	Criterios y objetivos del Plan General	167
5.1.1.	Objetivos Generales.....	169
5.1.2.	Objetivos Específicos.....	171
5.2.	Justificación del Modelo de desarrollo	183
5.3.	El Modelo de Plan	184

TÍTULO III.	ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	189
CAPÍTULO 1. Determinaciones de Ordenación General. Descripción del Modelo Urbano.		
Sistemas Generales existentes y previstos.		189
1.1.	El Sistema Viario y las infraestructuras del transporte.	190
1.1.1.	El Sistema Viario.	190
1.1.2.	El Ferrocarril	204
1.1.3.	Ciclovías	206
1.1.4.	Aparcamientos.	207
1.2.	Los Equipamientos y Dotaciones	210
TÍTULO IV.	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO	211
CAPÍTULO 1. El Suelo Urbano Consolidado.		211
CAPÍTULO 2. Unidades Urbanas.		211
2.1.	UNIDAD URBANA 1: Ferral del Bernesga.	213
2.1.1.	Descripción.	213
2.1.2.	Ordenanzas.	214
2.1.3.	Determinaciones de Planeamiento.	215
2.1.4.	Dotaciones urbanísticas.	218
2.2.	UNIDAD URBANA 2. Villabalter.	219
2.2.1.	Descripción.	219
2.2.2.	Ordenanzas.	220
2.2.3.	Determinaciones de planeamiento.	220
2.2.4.	Dotaciones urbanísticas.	222
2.3.	UNIDAD URBANA 3. San Andrés Norte.	223
2.3.1.	Descripción.	223
2.3.2.	Ordenanzas.	224
2.3.3.	Determinaciones de planeamiento.	224
2.3.4.	Dotaciones urbanísticas.	226
2.4.	UNIDAD URBANA 4. San Andrés.	227
2.4.1.	Descripción.	227
2.4.2.	Ordenanzas.	228
2.4.3.	Determinaciones de planeamiento.	230
2.4.4.	Dotaciones urbanísticas.	232
2.5.	UNIDAD URBANA 5. Calle Corpus Christi.	233
2.5.1.	Descripción.	233
2.5.2.	Ordenanzas.	234
2.5.3.	Determinaciones de planeamiento.	234
2.5.4.	Dotaciones urbanísticas.	237
2.6.	UNIDAD URBANA 6. Avenida de la Constitución.	238
2.6.1.	Descripción.	238
2.6.2.	Ordenanzas.	239
2.6.3.	Determinaciones de planeamiento.	239
2.6.4.	Dotaciones urbanísticas.	241

2.7.	UNIDAD URBANA 7. Trabajo Oeste- Atalaya.	243
2.7.1.	Descripción.....	243
2.7.2.	Ordenanzas.....	244
2.7.3.	Determinaciones de planeamiento.....	244
2.7.4.	Dotaciones urbanísticas.	246
2.8.	UNIDAD URBANA 8. Trabajo del Camino.....	247
2.8.1.	Descripción.....	247
2.8.2.	Ordenanzas.....	248
2.8.3.	Determinaciones de planeamiento.....	249
2.8.4.	Dotaciones urbanísticas.	251
2.9.	UNIDAD URBANA 9. Polígono Industrial.	252
2.9.1.	Descripción.....	252
2.9.2.	Ordenanzas.....	253
2.9.3.	Determinaciones de planeamiento.....	253
2.10.	UNIDAD URBANA 10. Barrios de Paraíso-Cantinas y La Sal.	255
2.10.1.	Descripción.....	255
2.10.2.	Ordenanzas.....	256
2.10.3.	Determinaciones de planeamiento.....	257
2.10.4.	Dotaciones urbanísticas.	258
2.11.	UNIDAD URBANA 11. Barrio de Pinilla.	260
2.11.1.	Descripción.....	260
2.11.2.	Ordenanzas.....	262
2.11.3.	Determinaciones de planeamiento.....	262
2.11.4.	Dotaciones urbanísticas.	264
2.12.	UNIDAD URBANA 12. Carretera León-Caboalles.....	265
2.12.1.	Descripción.....	265
2.12.2.	Ordenanzas.....	266
2.12.3.	Determinaciones de planeamiento.....	267
2.12.4.	Dotaciones urbanísticas.	269
2.13.	Unidades Urbanas de Planeamientos Asumidos.....	271
2.13.1.	Unidad Urbana PA-04.....	273
2.13.2.	Unidad Urbana PA-16.....	276
2.13.3.	Unidad Urbana PA-17.....	278
2.13.4.	Unidad Urbana PA-22.....	281
2.13.5.	Unidad Urbana PA-26.....	285
2.13.6.	Unidad Urbana PA-27.....	288
2.13.7.	Unidad Urbana PA-30.....	291
2.13.8.	Unidad Urbana PA-31.....	294
2.13.9.	Unidad Urbana PA-U3.....	297
2.13.10.	Unidad Urbana PA-U5.....	300
2.13.11.	Unidad Urbana PA-A2.....	303
2.13.12.	Unidad Urbana PA-A1.....	307
2.13.13.	Unidad Urbana PA-A7.....	310
2.13.14.	Unidad Urbana PA-KO.....	312
2.13.15.	Unidad Urbana PA-S1.....	316

2.13.16.	Unidad Urbana PA-S2.....	318
2.13.17.	Unidad Urbana PA-HS.....	321
2.13.18.	Unidad Urbana PA-HN	324
2.13.19.	Unidad Urbana PA-13.....	326
2.13.20.	Unidad Urbana PA-FR.....	329
2.13.21.	Unidad Urbana PA-29.....	332
CAPÍTULO 3. Ámbitos de Actuaciones Aisladas.		336
ANEXO. CUADRO SÍNTESIS DEL PGOU.....		339

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los municipios, según lo establecido en la legislación administrativa y urbanística vigente, sin perjuicio de las responsabilidades y capacidades de las demás administraciones públicas y sus entidades dependientes en las labores de asesoramiento, control y aprobación. Así pues, este Plan General de Ordenación Urbana se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.

La elaboración de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana es una obligación legal que debe ser desarrollada en un plazo legalmente establecido. Este aspecto se encuentra desarrollado en la disposición transitoria primera de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Al tratarse San Andrés del Rabanedo de un municipio con una población superior mayor de 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta ley cuando procedan a la revisión de su plan general, y, en cualquier caso, antes de cuatro años desde la entrada en vigor de la ley.

El presente documento constituye la base conceptual y objetiva desde la que se ha configurado el modelo territorial que se propone adoptar el municipio de San Andrés del Rabanedo, integrando en su desarrollo los nuevos procesos surgidos a escala local, metropolitana y regional.

El modelo se estructura desde la identificación de las diversas tendencias reconocidas a la luz de la actual situación del municipio, según se deduce ésta de la información urbanística, y se orienta desde los objetivos marcados en primera instancia por la Corporación Municipal, adaptados y matizados por la Comisión de Seguimiento de la Redacción del Plan General de Ordenación Urbana que, a los efectos de actuar de marco de identificación, contraste y concertación de las necesidades ciudadanas, se constituyó en el seno del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo como foro social de debate y participación.

La ordenación propuesta se establece desde la definición de los objetivos y las estrategias, así como de las técnicas urbanísticas que deben ponerse en práctica para hacer posibles las transformaciones que el municipio ha de llevar a cabo y se completa con la definición de las acciones necesarias para la consecución efectiva del modelo de desarrollo territorial adoptado.

1. CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento constituye la Memoria Vinculante del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, que revisa en sus determinaciones las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112 del RUCyL. Se completa con el tomo de la Memoria de Información Urbanística, que resume la situación actual y es la base del diagnóstico previo necesario para la propuesta que se plantea en el presente Plan General.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La conveniencia de la formulación del Plan General radica en la necesidad de replantear un modelo territorial que recoja el planeamiento actual, reencamine la gestión de aquellos sectores no desarrollados en las Normas Subsidiarias vigentes y proponga otros suelos que tengan la vocación de desarrollarse con el objetivo de llevar a cabo el modelo propuesto. Se trata de plantear un instrumento dinámico, un marco operativo y de reglas del juego para orientar cualquier tipo de acción de tipo espacial sobre los suelos, su sistema de propiedad, los edificios y los usos, hacia los objetivos de mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y de respeto al medio ambiente.

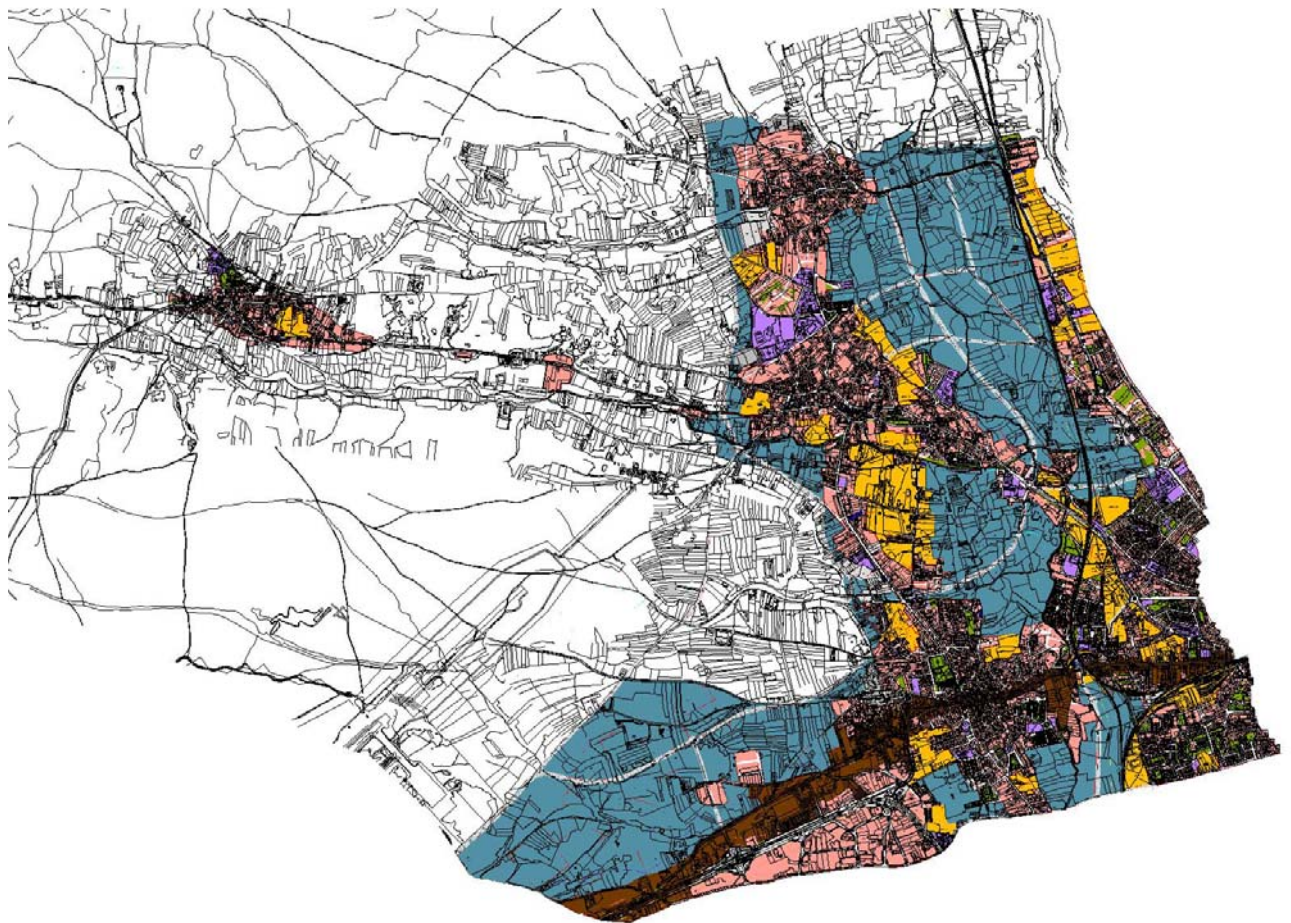
Se plantea el Plan General como un instrumento para adecuar y reorientar el modelo que presenta el planeamiento vigente a las necesidades actuales y futuras del municipio de San Andrés del Rabanedo. En este sentido el documento se constituye como un salto cualitativo, pero no rupturista con el modelo anterior. Resultado del diagnóstico de la información urbanística, San Andrés del Rabanedo presenta características propias de un municipio encuadrado en un sistema metropolitano, sin haber por ello perdido una vinculación al soporte físico típica de algunos de los núcleos tradicionales que han dado origen y siguen constituyendo la espina vertebrada del municipio. Desde este punto de vista se presenta un modelo como atractor al que se deben orientar todas las acciones posibles y necesarias previstas de una u otra manera, a través de los instrumentos de programación y de regulación que se proponen.

A tal efecto se clasifican los suelos del término municipal, se diseña la estructura del conjunto y se regulan tanto las acciones posibles como las que son consideradas necesarias para la consecución del modelo en aproximaciones sucesivas. Se trata de un instrumento dinámico, que enfatiza el diseño de procesos por encima de un marco espacial de extrema rigidez, y se configura como el instrumento clave para el desarrollo del futuro San Andrés del Rabanedo.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

El modelo de Ordenación Territorial se configura a través del presente Plan General, que redacta conforme al marco legal establecido por la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como por el Reglamento que la desarrolla, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81, aprobado por el Decreto 22/2.004, de 29 de enero. El instrumento básico que define el modelo y configura, a través de la asignación de un régimen específico a cada suelo del término municipal, es la clasificación del suelo. Como asignación del régimen de derechos y deberes vinculado inseparablemente al suelo y al contenido del derecho de propiedad del mismo, e la clasificación del suelo supone el instrumento fundamental sobre el que se soporta el diseño de los procesos y la regulación de las acciones.



CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se clasifica cada uno de los suelos del término municipal de San Andrés del Rabanedo en una de las clases previstas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

2.1. Suelo Urbano.

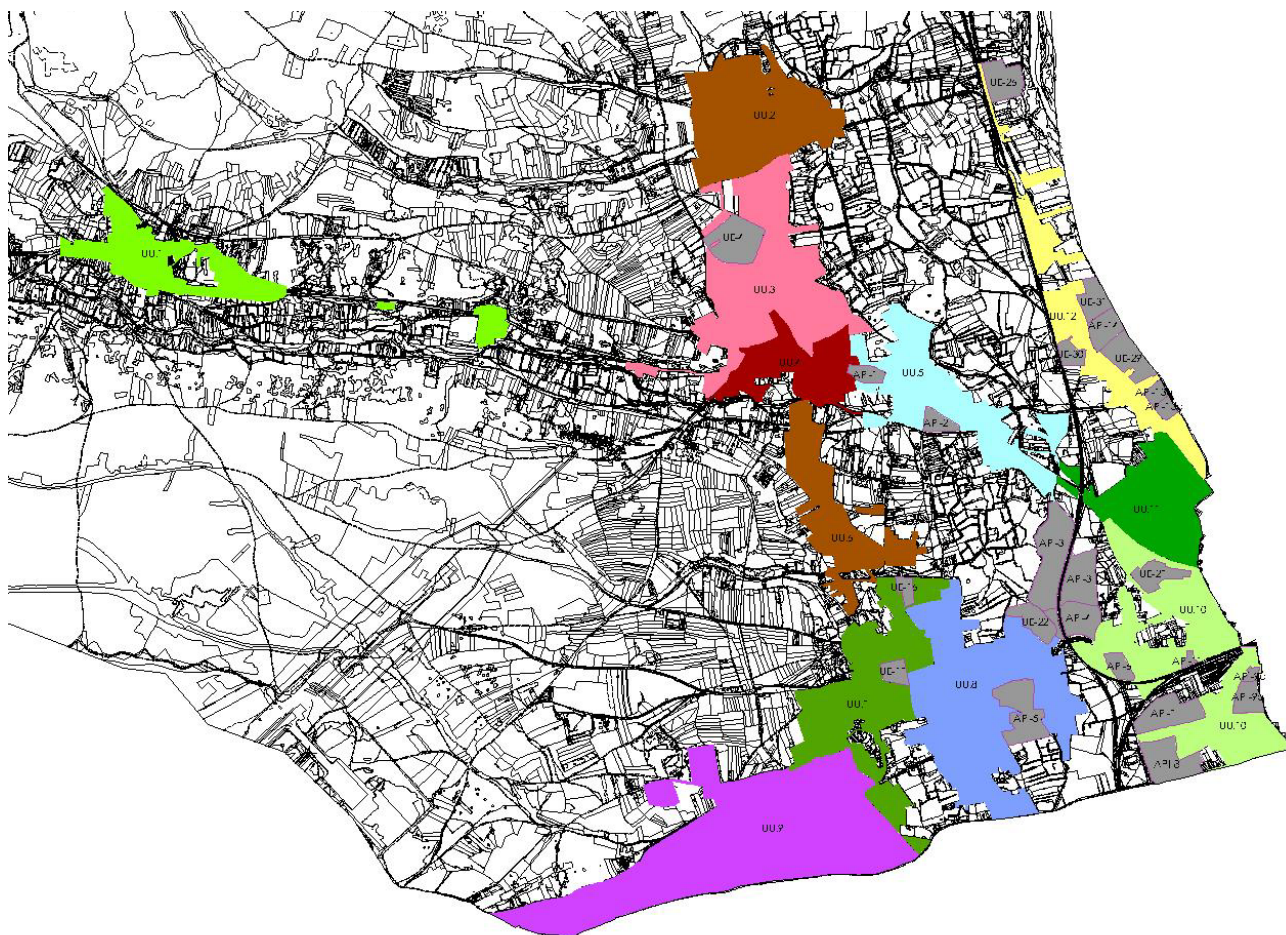
En el artículo 12 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se definen y establecen las dos categorías de suelo urbano que puede distinguir el planeamiento general.

- a) **Suelo Urbano Consolidado**, *constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.*
- b) **Suelo Urbano No Consolidado**, *constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.*

2.1.1. Suelo Urbano Consolidado.

Se delimita el Suelo Urbano Consolidado según el criterio de incorporación plena a los procesos de urbanización, señalada a través de las infraestructuras (viario urbanizado y redes de saneamiento y abastecimiento) y de una parcelación, edificación y usos marcadamente urbanos.

Se establece sobre el suelo urbano consolidado la ordenación detallada de acuerdo a lo establecido en el artículo 92 y siguientes del RUCyL. En general, viene a confirmarse la ordenación existente en la actualidad, cumpliendo las nuevas exigencias establecidas por la legislación para esta clase y categoría de suelo, y definiendo las unidades de normalización necesarias, cuya gestión se realizará mediante actuaciones aisladas de urbanización y/o normalización, y, en su caso, de expropiación.

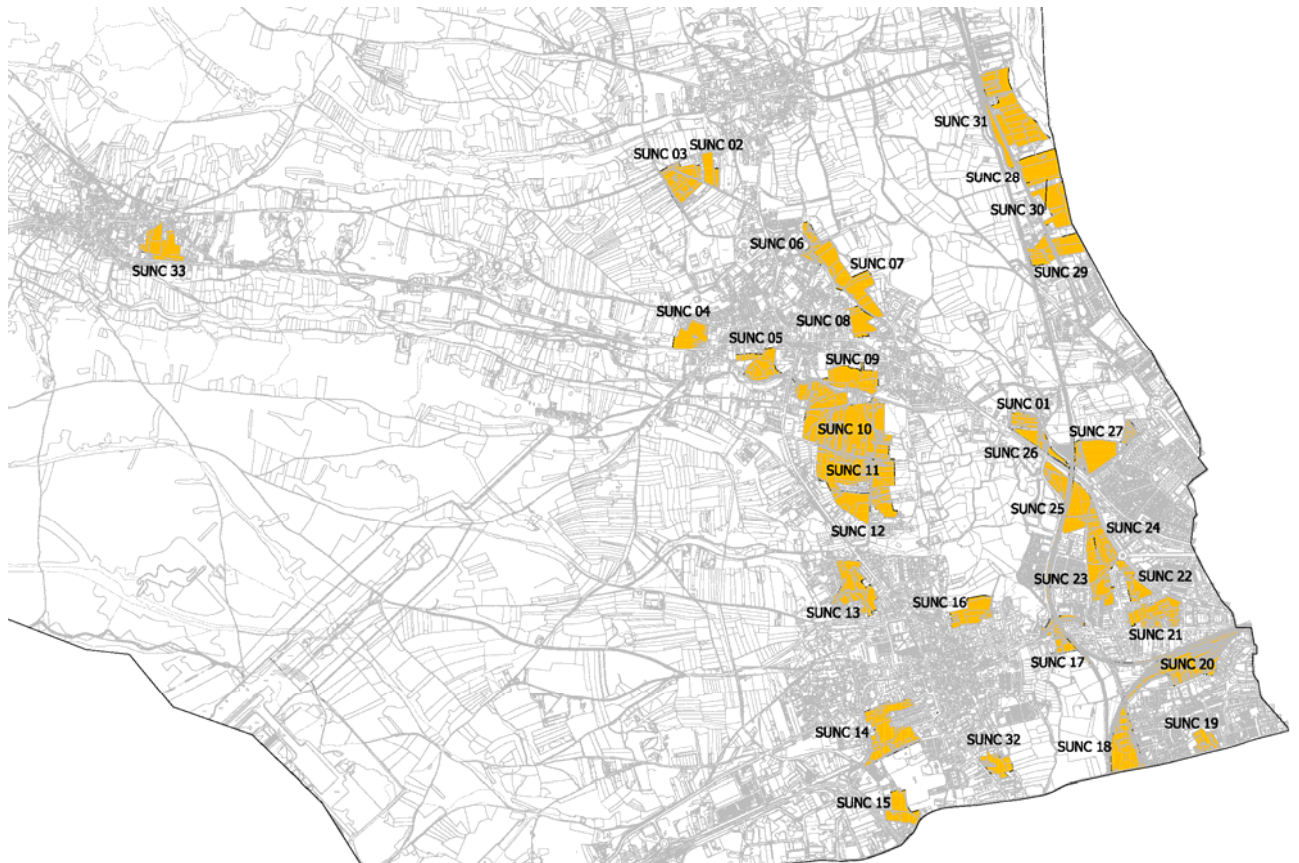


El cuadro incorporado a continuación recoge las superficies que el presente PGOU ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado

SUELO URBANO CONSOLIDADO (m2)	
San Andrés del Rabanedo	964.553,28
Villabalter	610.433,95
Trobajo del Camino	2.101.196,14
Ferral del Bernesga	239.635,96
Barrio de Pinilla – La Sal	1.304.637,77
TOTAL	5.113.298,82

2.1.2. Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con lo establecido en Ley de Urbanismo 5/1999 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan General delimita sectores de Suelo Urbano No Consolidado, estableciendo para todos ellos los parámetros de Ordenación General.



Se han considerado con la categoría de suelo urbano no consolidado aquellas áreas en las que, dentro del suelo urbano, es necesario realizar actuaciones de urbanización, nuevas aperturas de viario u otras acciones que necesiten un proceso de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.b de la ley 5/1999 y el artículo 26.1d del RUCyL, de manera especial. En particular se ha incluido los terrenos para los que el planeamiento prevé una ordenación sustancialmente diferente a la existente y aquellos donde el planeamiento prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificable con destino privado, superior al 30% respecto a la ordenación vigente.

Han sido dos los criterios de delimitación de Suelo Urbano No Consolidado seguidos; por un lado, la existencia de una **capacidad infraestructural contrastada**, aplicado a espacios de borde, de pequeño tamaño, parcialmente edificados con tipos marcadamente urbanos y que presentan carencia de trazados o de infraestructuras, pero que pueden completarlas con un cumplimiento mínimo de deberes de

urbanización y cesión. Por otro lado, la existencia de una **mallla urbana**, aplicado en situaciones intersticiales, áreas en las que la trama urbana está por completar pero cuya capacidad perimetral permite la incorporación al proceso urbano.

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	18.257,19	12.659,19	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,60	0,86533	10.954,31	42	60,57275	76
SUNC 18	35.166,02	29.964,69	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,65	0,76283	22.857,91	50	58,67910	175
SUNC 19	11.194,60	11.018,06	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,63	0,64009	7.052,60	50	50,80114	55
SUNC 20	98.036,90	85.459,27	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,60	0,68831	58.822,14	54	61,94755	529
SUNC 21	28.659,66	28.659,66	Residencial	Vivienda-2ªCat	1,00	1,00000	28.659,66	70	70,00000	200
SUNC 22	14.864,40	12.604,65	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,70	0,82550	10.405,08	58	68,39819	86
SUNC 23	29.706,33	24.724,22	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,65	0,78098	19.309,11	50	60,07536	148
SUNC 24	22.172,55	14.508,17	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,65	0,99338	14.412,16	39	59,60293	86
SUNC 25	37.282,45	24.180,30	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,61	0,94053	22.742,29	35	53,96483	130
SUNC 26	13.900,79	6.498,37	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,32	0,68452	4.448,25	17	36,36503	23
SUNC 27	34.241,00	30.881,05	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,65	0,72072	22.256,65	48	53,22254	164
SUNC 28	26.064,32	23.378,97	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,60	0,66892	15.638,59	46	51,28364	119
SUNC 29	28.616,76	23.436,71	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,60	0,73261	17.170,06	46	56,16705	131
SUNC 30	29.050,33	27.517,00	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,60	0,63343	17.430,20	46	48,56326	133
SUNC 31	69.992,09	61.566,96	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,60	0,68211	41.995,25	42	47,74749	293
SUNC 32	13.506,83	13.506,83	Residencial	Vivienda-2ªCat	1,00	1,00000	13.506,83	70	70,00000	94
SUNC 33	25.095,44	25.095,44	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,75	0,75000	18.821,58	50	50,00000	125
	1.070.081,34	957.994,28			0,64	0,72094	684.287,64	47,61294	53,43587	5.076

En función del aprovechamiento establecido por el Plan General de Ordenación Urbana, dentro siempre de los límites fijados por la normativa vigente, estos sectores ofrecen una oportunidad de mejora de los conjuntos urbanos que completan, al incorporar nuevas dotaciones al municipio – Sistemas Generales y Locales– y al ofrecer una ocasión de reordenación de la malla urbana local.

CRITERIO ADOPTADO SOBRE LA CONSIDERACIÓN DE LOS TAMAÑOS DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN A LOS EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 86 BIS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PREVISTOS

A continuación se procede a justificar el criterio adoptado por el presente Plan General de Ordenación Urbana sobre la consideración de los tamaños de los núcleos de población a los efectos de la aplicación de los límites establecidos en el artículo 86 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado previstos.

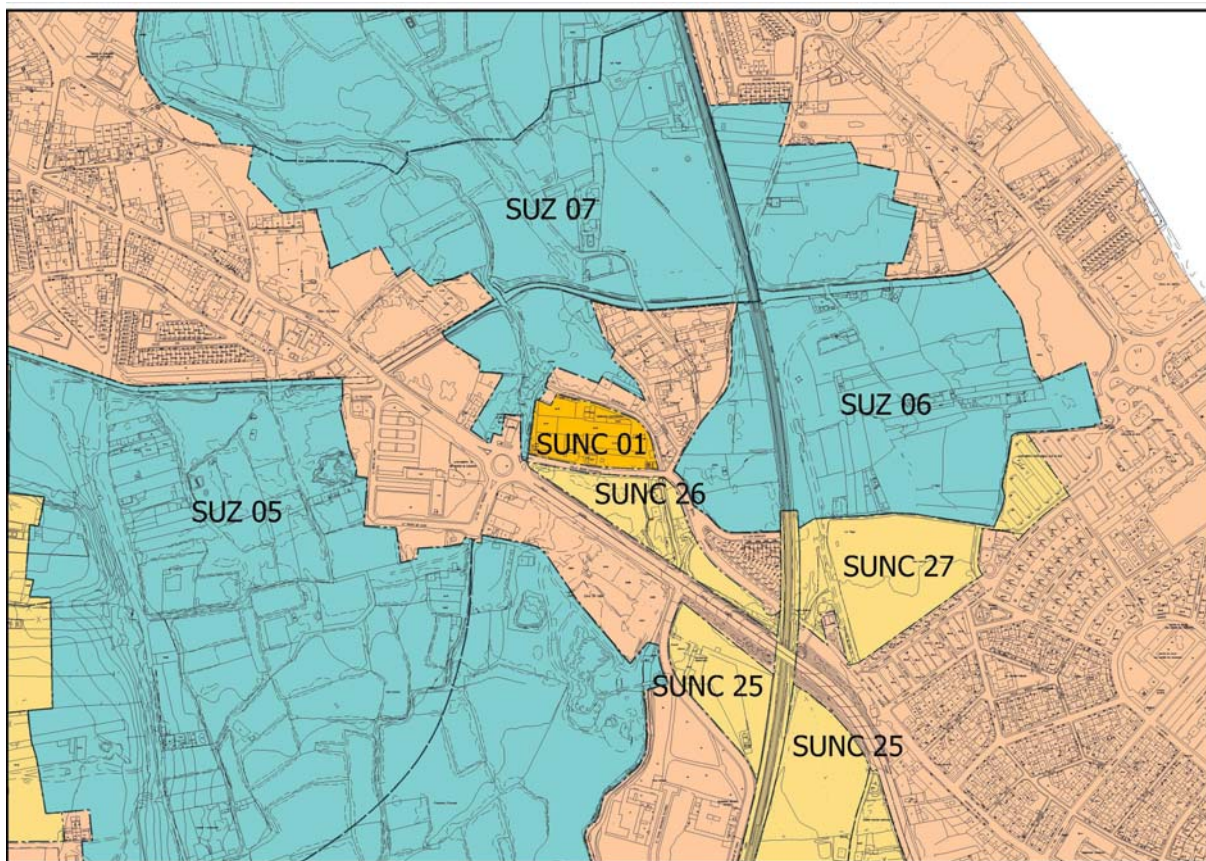
El Término Municipal de San Andrés del Rabanedo está conformado por varios núcleos de población, con una distribución de la población desigual. Por otro lado, existen varias zonas del municipio que constituyen un continuo urbano colindante con la trama urbana de la ciudad de León.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha considerado adecuada la aplicación del criterio de núcleo urbano mayor de 20.000 habitantes para aquellos sectores de Suelo Urbano No Consolidado colindantes con el núcleo de Trobajo del Camino (población mayor de 20.000 habitantes), con las unidades urbanas de los barrios de Pinilla, La Sal y Paraíso-Cantinas y con los desarrollos existentes en la carretera León-Caboalles (áreas limítrofes con la trama urbana de León). En esta situación se encuentran SUNC 13, SUNC 14, SUNC 15, SUNC16, SUNC 17, SUNC 18, SUNC 19, SUNC 20, SUNC 21, SUNC 22, SUNC 23, SUNC 24, SUNC 25, SUNC 27, SUNC 28, SUNC 29, SUNC 30 y SUNC 31, cuyas densidades de edificación y población cumplen las condiciones exigibles para núcleos de población mayores de 20.000 habitantes (edificabilidad máxima hasta 10.000 m²c/Ha. y densidad de población entre 30 y 70 viv./Ha.).

Para el resto de los sectores de Suelo Urbano Consolidado previstos se considera apropiada la aplicación del criterio de núcleo urbano menor de 20.000 habitantes. En esta situación se encuentran los sectores de Suelo Urbano No Consolidado SUNC 01, SUNC 02, SUNC 03, SUNC 04, SUNC 05, SUNC 06, SUNC 07, SUNC 08, SUNC 09, SUNC 10, SUNC 11, SUNC 12 y SUNC 26, cuyas densidades de edificación y población cumplen las condiciones exigibles para núcleos de población menores de 20.000 habitantes (edificabilidad máxima hasta 7.500 m²c/Ha. y densidad de población entre 20 y 50 viv./Ha.).

2.1.2.1. Sector SUNC 1.

Corresponde con los terrenos situados al norte de la calle Jesús Nazareno, en las inmediaciones del Ayuntamiento, con una superficie aproximada de 1,00 Has.



Ordenación integral de un área intersticial situada al sureste del núcleo de San Andrés del Rabanedo, en las inmediaciones del Ayuntamiento. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama, a través de la calle Jesús Nazareno conectando los sectores SUZ-06 y SUNC-26 con la rotonda prevista por el Plan General frente al Ayuntamiento. Las tipologías edificatorias deberán mantener cierta uniformidad con el entorno.

La red viaria garantizará la integración del sector con el núcleo de San Andrés del Rabanedo y con los sectores SUZ-07, SUZ-06 y SUNC-26.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad

tipológica. 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.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- Se resolverá la conexión de la calle Jesús Nazareno con la nueva rotonda propuesta por el Plan General frente al Ayuntamiento.
- Los Espacios Libres se ubicarán en la zona colindante con el sector SUZ-07 al suroeste del ámbito.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

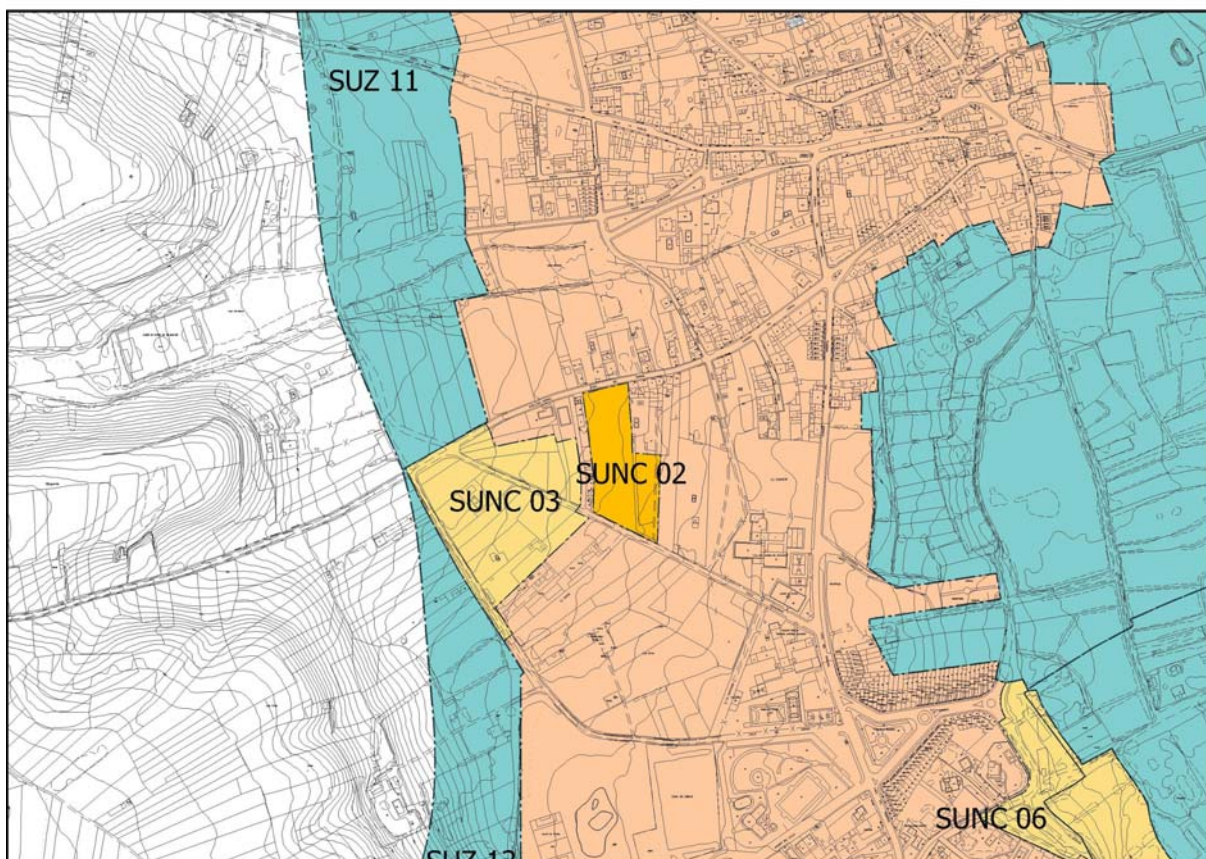
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Las edificaciones de uso industrial existentes quedarán en situación de fuera de ordenación.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 c) del mismo.

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)
0,75	7.492,95	0,75000	50	49	50,00000	30	30

2.1.2.2. *Sector SUNC 2.*

Corresponde con los terrenos situados entre la avenida del Ferral, al norte y la calle de las Vijagueras, al sur, con una superficie aproximada de 1,13 Has y denominado en las NNSS como UE-3.



Ordenación integral del conjunto de suelos que completa el espacio entre la calle Vijagueras y la Avenida del Ferral, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con el suelo urbano que rodea el sector.

La red viaria perimetral al sector garantiza la integración del mismo con las zonas colindantes.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

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

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes.
- Los Espacios Libres se integrarán en la trama evitando situaciones de borde residual.
- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

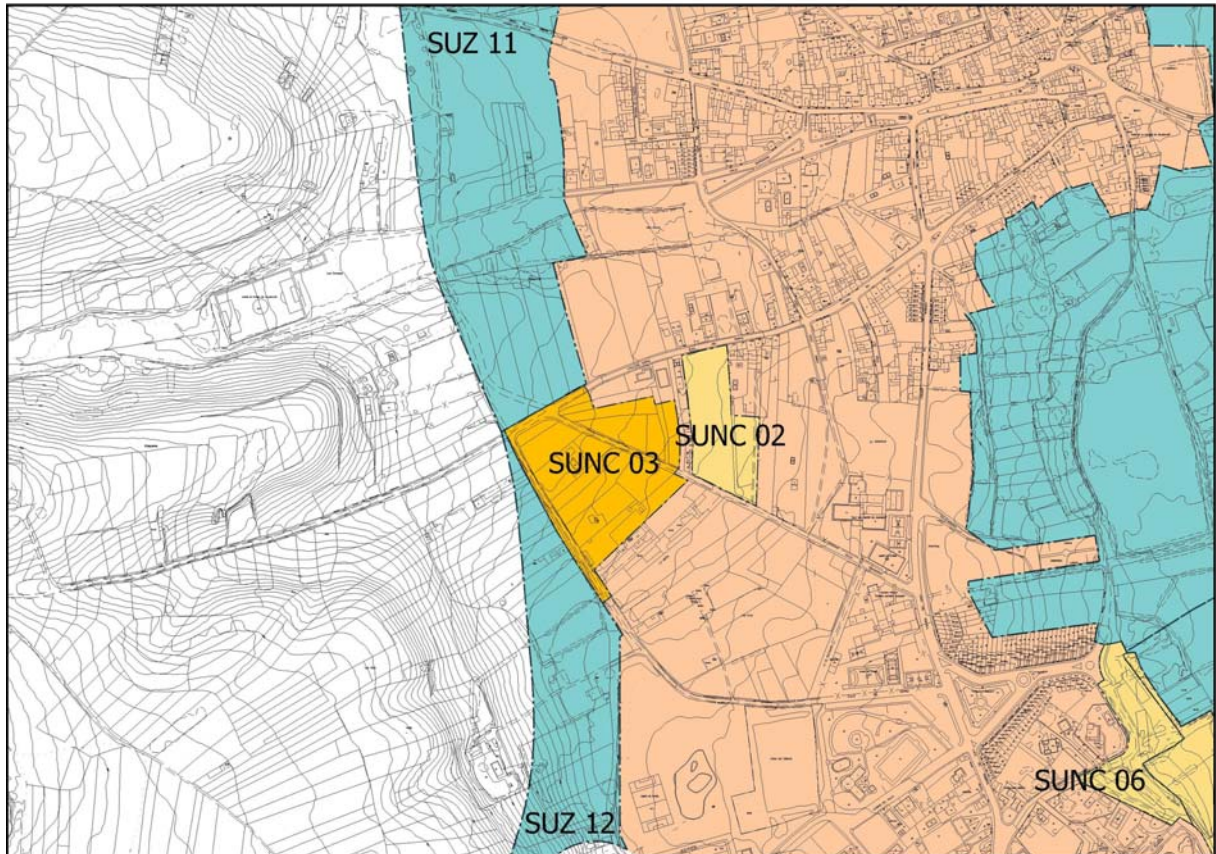
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de Villabalter
- Se evitarán en la medida de lo posible las medianerías vistas
- Se situarán las áreas de mayor densidad en el norte del sector

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 b) y c) del mismo.

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)
0,60	6.760,96	0,60000	46	51	46,00000	30	34

2.1.2.3. Sector SUNC 3.

Corresponde con los terrenos situados entre la avenida del Ferral y la calle de del Espino, con una superficie aproximada de 3,0 Has. Denominado en las NNSS como UE-2.



Ordenación integral del conjunto de suelos que completa el espacio entre la vía de primer nivel propuesta al este de la ordenación, la Avenida del Ferral, la calle Vijagueras y la calle del Espino, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido. Se asegurará la continuidad de la estructura y del trazado viario con los sectores contiguos SUZ-11 y SUZ-12.

La red viaria impuesta garantiza la integración del sector con las zonas colindantes.

- Se tiene previsto un Sistema General Viario (SG-VP-NC03) perteneciente a la red básica que comunique en dirección N-S el sector con los sectores colindantes de suelo urbanizable SUZ 11 y SUZ 12. Este vial de borde, cierra el suelo urbanizable del municipio en su zona oeste.

- La red viaria se completará con la ampliación del ancho de vía y refuerzo de diferentes viales pertenecientes a la red local, como la avenida del Ferral, la Calle del Espino y la Calle Vijagueras.

Los Espacios Libres mantendrán su carácter natural, con urbanización mínima, ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- Se asegurará la continuidad de las calles Vijagueras, Espino y Avenida del Ferral. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes
- Los Espacios Libres se situarán en el noroeste del sector colindante; deberán quedar integrados en la nueva trama, evitando los espacios libres de borde de carácter residual.
- En la zona noroeste del sector, en la confluencia de la Avenida del Ferral con el nuevo viario de borde oeste, se localizará un Sistema General de Equipamientos (SG-EQ-NC03).

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama de núcleo tradicional
- Se situarán las áreas de mayor densidad en el noreste del sector, en la zona contigua al sector SUZ 11.
- Se evitarán en la medida de lo posible las medianerías vistas
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes

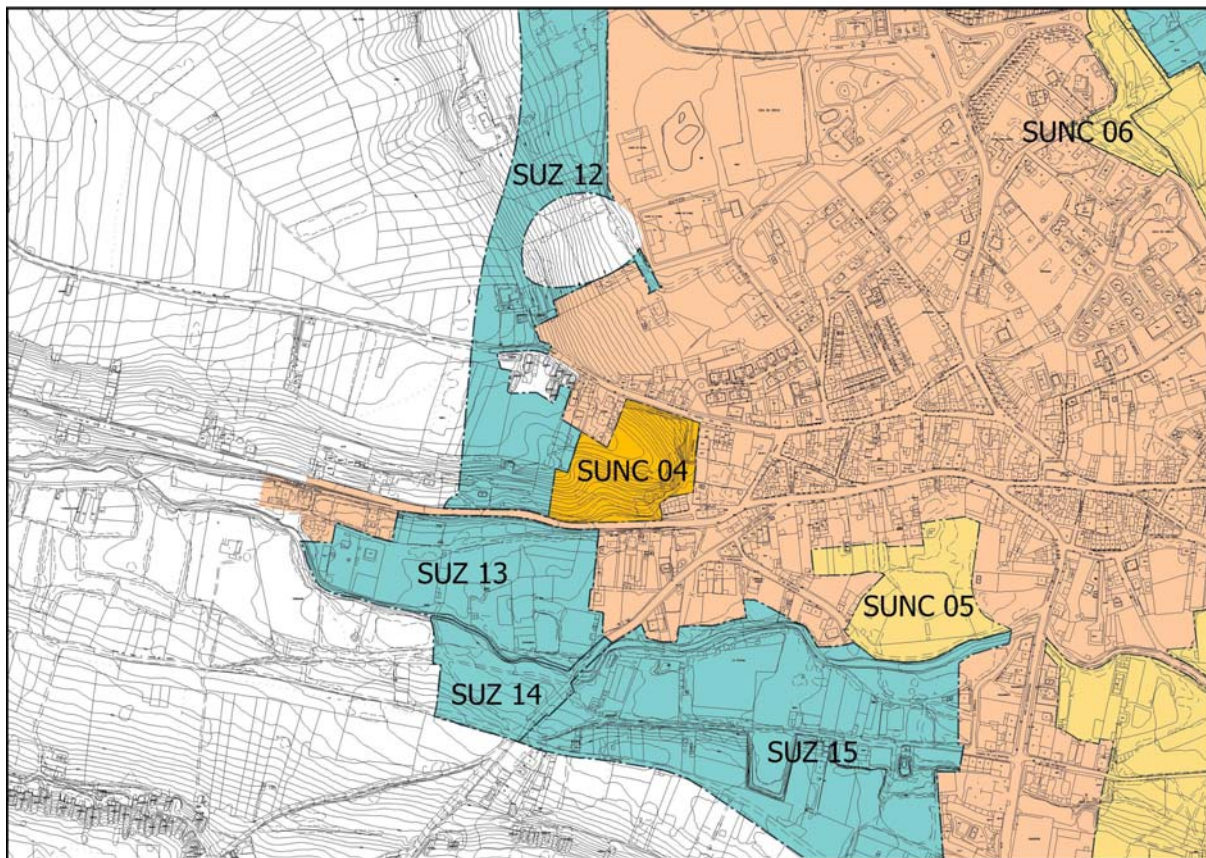
El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 b) y c) del mismo.

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)
0,60	18.015,88	0,63658	42	126	44,56030	30	85

2.1.2.4. Sector SUNC 4.

Corresponde con los terrenos situados entre la calle de la Cuesta del Ferral y la calle Corpus Christi., con una superficie aproximada de 1,83 Has. Comprende los terrenos denominados en las NNSS como UE-7.

Se adapta muy ligeramente la delimitación de la UE, debido a la difícil ordenación del sector debido a las fuertes pendientes de la zona y posibilitando los accesos desde la calle Corpus Christi.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al oeste, entre la carretera de Ferral y la calle Cuesta del Ferral, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido urbano de San Andrés.

La red viaria impuesta garantiza la integración del sector con las zonas colindantes. Se continuará el vial existente de la calle Pedernal que actualmente es un fondo de saco. Se trata de que el vial una la calle Cuesta del Ferral con el Camino de las Lobas.

Los Espacios Libres mantendrán su carácter natural, con urbanización mínima, ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- Se tratará de resolver la estructura urbana en conexión con el núcleo de San Andrés. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes.
- Los espacios libres se situarán preferentemente en la zona norte del sector, junto al área de bodegas, a modo de transición entre éstas y la zona residencial.
- Los equipamientos se vincularán al sistema de espacios libres.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

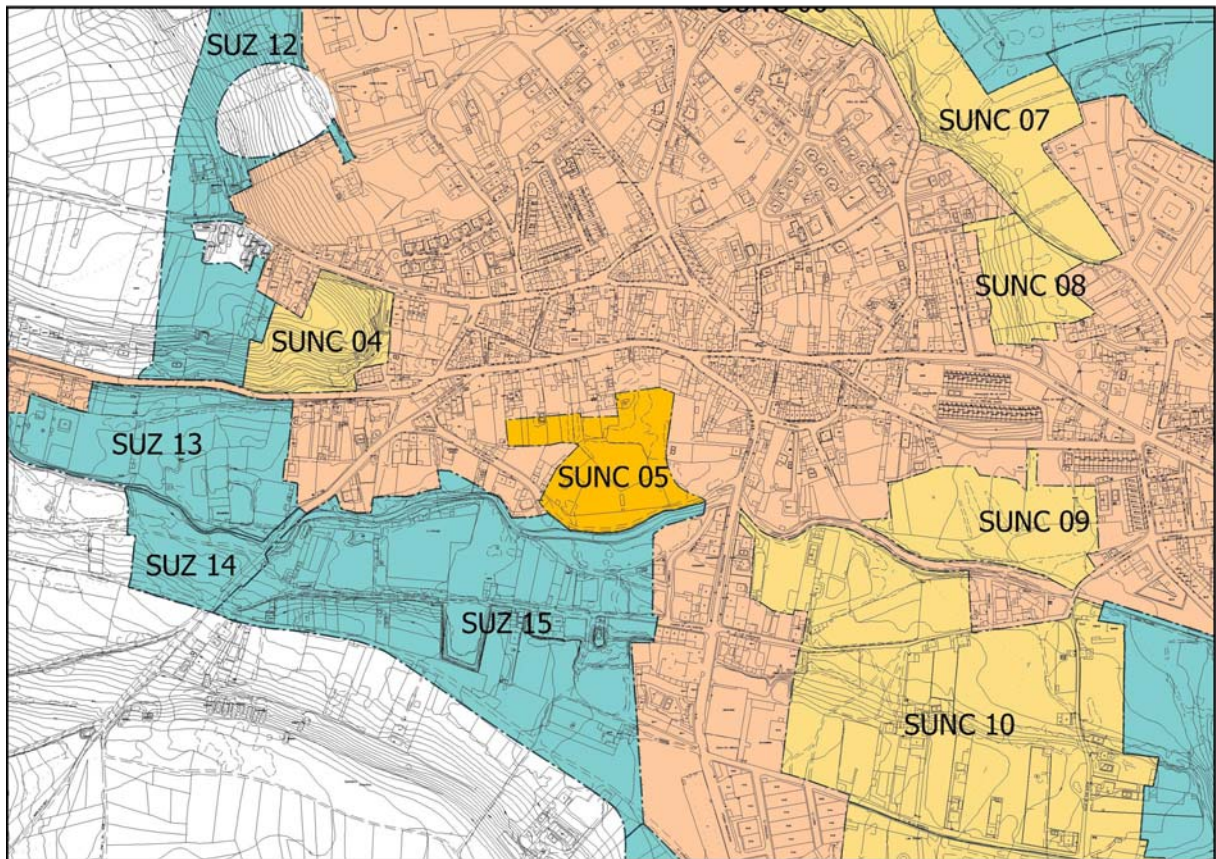
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en las zonas contiguas al núcleo de San Andrés y a la carretera de Ferral.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26. del mismo.

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	11.870,16	0,65000	42	76	42,00000	30	55

2.1.2.5. Sector SUNC 5.

Corresponde con los terrenos situados al sur de la calle Zorita, entre el núcleo urbano de San Andrés y la presa de Carbosillo, con una superficie aproximada de 2,30 Has, y corresponde al sector denominado en las NNSS como UE-1.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al suroeste, entre el núcleo y la presa de Carbosillo, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido urbano de San Andrés.

La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes. El sector está recorrido por dos viales pertenecientes a la red local.

El primero de ellos conecta la calle de la Bellavista con una calle de nueva apertura en sentido N-S. Este vial situado al suroeste del sector une la trama urbana del núcleo de San Andrés con el nuevo sector de suelo urbanizable SUZ 15.

El segundo vial perteneciente a la red local es un vial de nueva apertura que comunica la prolongación de la calle de Bellavista con la Avenida de la Constitución.

Además de los viales pertenecientes a la red local de sistemas generales, se crea en el sector un vial que continua la calle Zorita y que conecta el sector con la calle Corpus Christi. Este vial estructura el sector en sentido N-S.

Los Espacios Libres mantendrán su carácter natural, con urbanización mínima, ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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

En relación a los Sistemas Locales:

- Se asegurará la conexión con el núcleo de San Andrés. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad de la calle Bellavista, la conexión con la Avenida de la Constitución y la conexión con la calle Corpus Christi.
- Los espacios libres se situarán en la zona sur del ámbito, de forma que refuercen el corredor verde situado sobre la presa del Carbosillo y los Sistemas Generales de Espacios libres del sector SUZ 15.
- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés

- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona norte del sector, contiguas al núcleo de San Andrés
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes

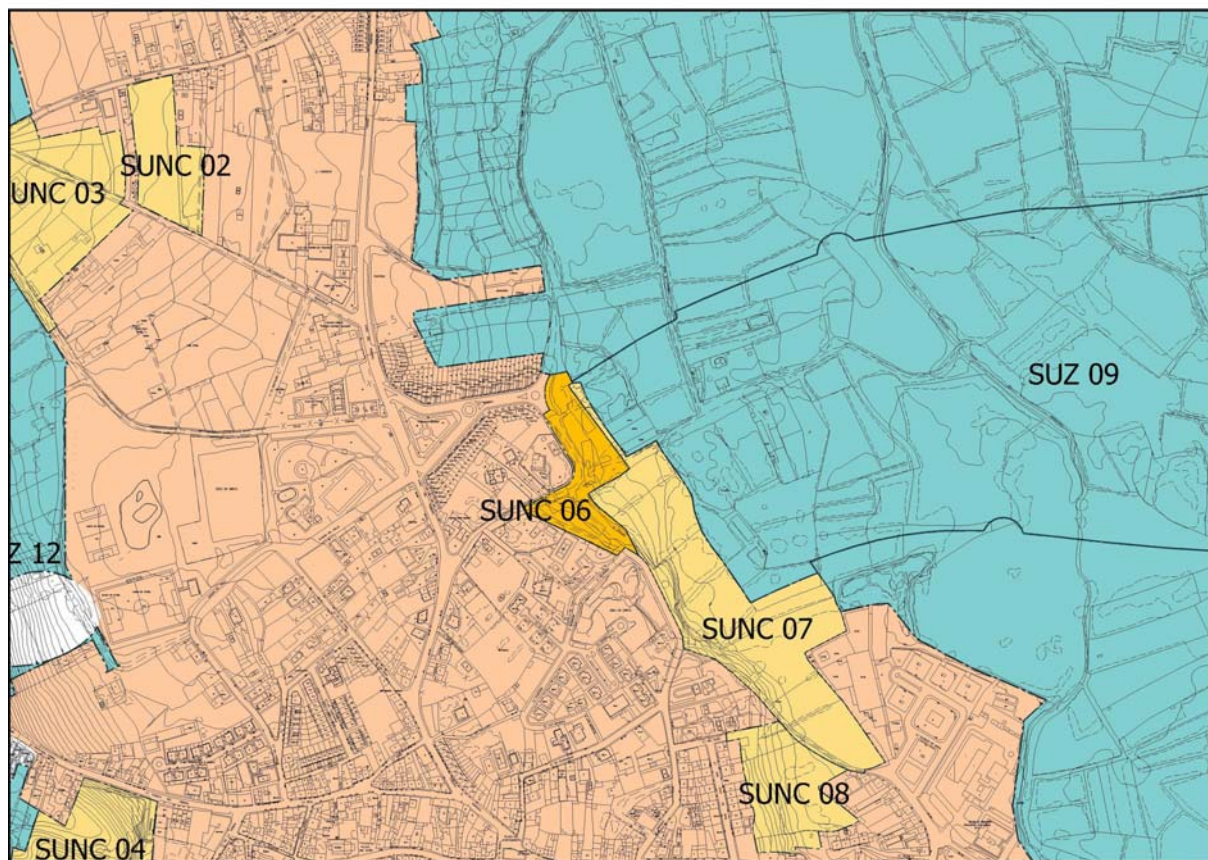
El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26. del mismo.

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos/ m ² suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO (m2 edificables lucrativos/ m ² 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)
0,60	13.788,42	0,60000	42	96	42,00000	30	69

2.1.2.6. Sector SUNC 6.

Corresponde con los terrenos situados entre la calle Veguina, la calle Truébano y la calle Jardines, que atraviesan el sector, la primera por el norte, la segunda por el oeste, y la tercera en sentido norte-sur, con una superficie aproximada de 1,24 Has.

El sector estaba clasificado en las NNSS como suelo urbano, pero incumple con los artículos de clasificación de suelo urbano que marca la ley de urbanismo.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al noreste, junto a los nuevos trazados propuestos en la ordenación entre la calle Los Jardines y la Avenida del Romeral, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con los sectores contiguos SUNC 07, SUZ 09 y SUZ 10.

Será necesario ampliar la sección del tramo de la calle Veguina que en este sector que en la actualidad es un camino. En la zona norte del sector se tiene prevista una rotonda que resuelva la intersección entre la prolongación de dicha calle Veguina y el nuevo Sistema General Viario situado en el SUZ 09, al este del sector. La rotonda constituye un Sistema General Viario (SG-VP-NC06) incluido en el sector. Asimismo es necesario continuar la actual calle Truébano hasta entroncar con la prolongación de la calle Veguina.

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 10% de la edificabilidad lucrativa total a otra serie de usos distintos del uso global, en los términos indicados en el cuadro general de características

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL) de 4 años.

El presente Plan General, establece en este sector las determinaciones de ordenación detallada que se describen a continuación:

- Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al noreste, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido.
- Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con los sectores contiguos SUNC 07, SUZ 09 y SUZ 10.
- Los Espacios Libres se integrarán en la trama evitando situaciones de borde residual. Se disponen alrededor de las parcelas de uso residencial, teniendo carácter de espacios libres equipados.
- Los equipamientos se sitúan al sur del Sector.
- La tipología edificatoria será de Residencial Colectivo con volumetría especial.
- Se intenta integrar el espacio libre entre las edificaciones en la parcela situada más al norte.



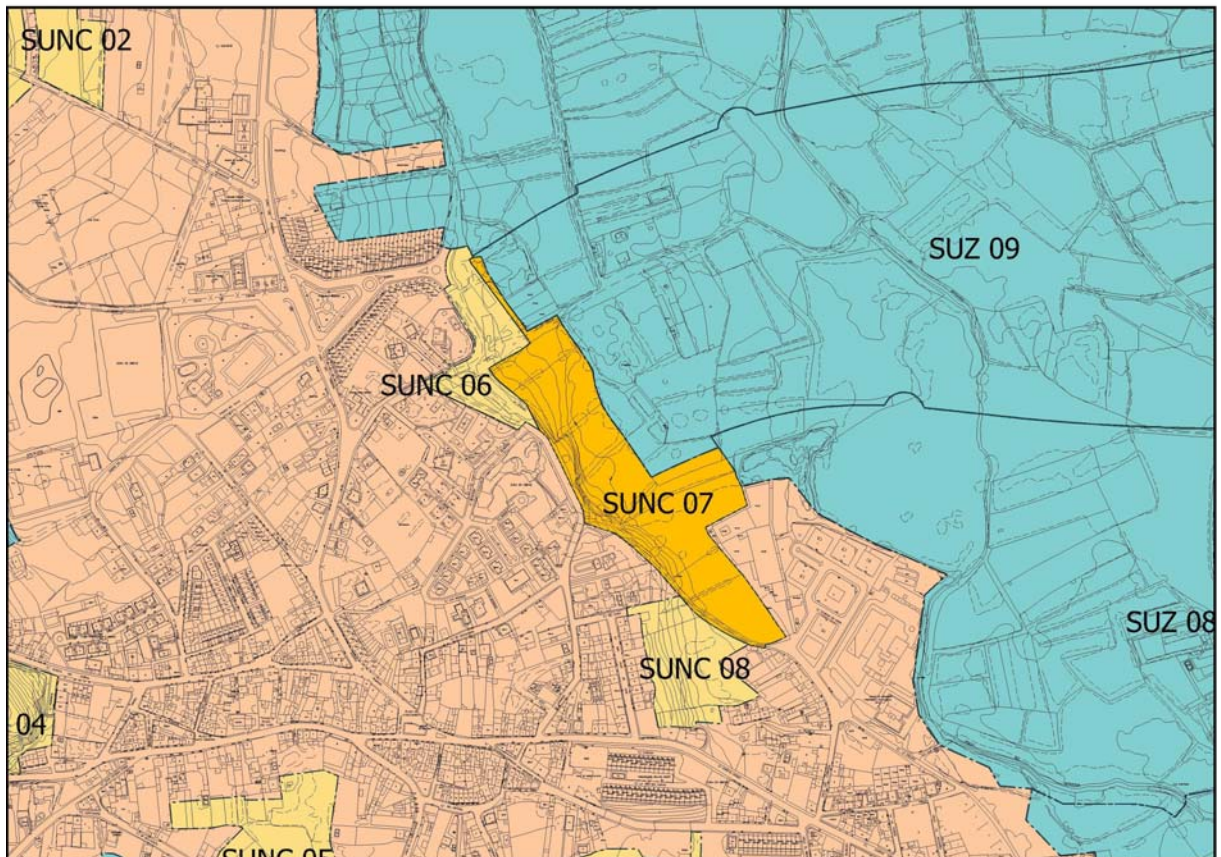
Así mismo este sector está incluido en un convenio urbanístico, suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo y la propiedad. El objetivo prioritario del convenio es la ejecución por parte de la propiedad de un polideportivo en las eras de San Andrés del Rabanedo. Está incluido en este mismo convenio el sector SUZ 14.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 a), b) y d) del mismo.

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)
0,69	8.590,44	0,74071	46	57	49,38076	30	35

2.1.2.7. Sector SUNC 7.

Corresponde con los terrenos situados en el entorno de la calle La Veguina, con una superficie aproximada de 4,39 Has. Comprende parte del sector denominado en las NNSS como UE-5.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al noreste, junto a los nuevos trazados propuestos en la ordenación entre la calle Los Jardines y la Avenida del Romeral, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con los sectores contiguos SUNC 06, SUNC 08, SUZ 08 y SUZ 09.

La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes. Recorre el sector un Sistema General Viario (SG-VP-NC07-1) perteneciente a la red local. Se trata de un vial de nueva apertura que continúa la calle Jardines, uniendo el sector con los sectores de suelo urbanizable SUZ- 08 y SUZ-09. Este vial, se une con la calle Veguina en una rotonda de nueva creación. Asimismo se incluye parte del Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-NC07-2) previsto al norte del sector.

Además se plantea un vial perteneciente a la red local que continúa la calle Veguina en sentido N-S. El vial conecta por el sur con el núcleo urbano de San Andrés y por el norte con el sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC 06.

Además de los viales pertenecientes a la red local de sistemas generales, se crea en el sector un vial que pretende la continuidad de la calle el Ruiseñor a lo largo del SUNC 07 y hasta la unión del mismo con el sector colindante de suelo urbanizable SUZ- 09.

Los Espacios Libres mantendrán su carácter natural, con urbanización mínima, ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

En relación a los Sistemas Locales:

- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos y se reforzarán los viales existentes.
- Los Espacios Libres se integrarán en la trama evitando situaciones de borde residual. Asimismo se crearán conexiones con el parque equipado mediante franjas verdes

perpendiculares a la carretera, en continuidad con el sistema de espacios libres de los sectores SUZ 08 y SUZ 09.

- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

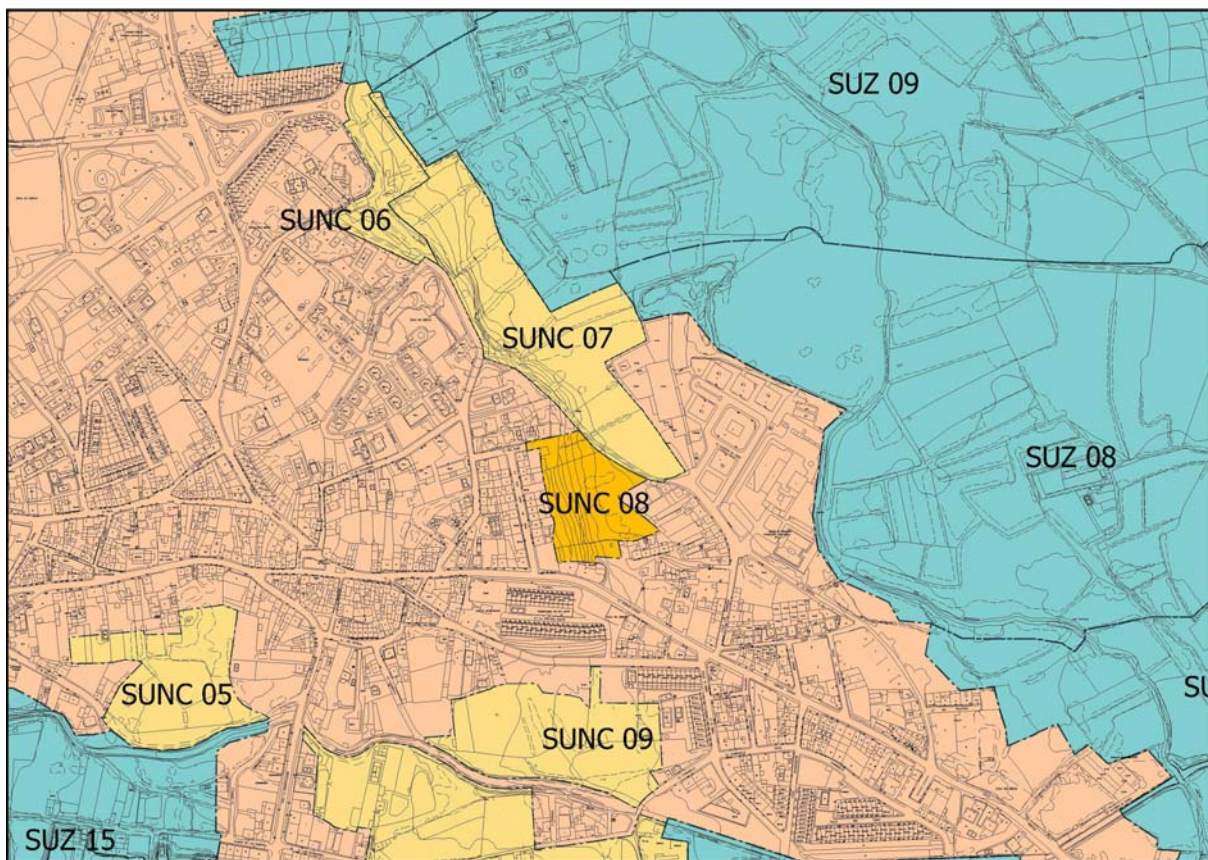
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama de núcleo tradicional
- Se situarán las áreas de mayor densidad en el sur del sector, en la zona contigua al núcleo de San Andrés

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,61	26.784,37	0,64849	47	206	49,96584	30	124

2.1.2.8. Sector SUNC 8.

Corresponde con los terrenos situados en el entorno de la calle la Veguina, al sur de la misma hacia Corpus Christi, con una superficie aproximada de 1,42 Has. Comprende el sector denominado en las NNSS como UE-6.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al noreste, entre los nuevos trazados propuestos, la prolongación de las calles Veguina y Olmo; y que mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido del núcleo, comunique el núcleo de San Andrés con el parque equipado.

Se prolongará la calle Olmo en el norte del sector hasta entroncar con la prolongación de la calle Veguina en el SUNC 07.

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 Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- Se asegurará la continuidad de la calle del Olmo. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes. Se asegurarán las conexiones con la calle Felipe II y Corpus Christi.
- Los Espacios Libres se situarán en el noreste del sector favoreciendo la integración del parque equipado en la trama urbana de San Andrés.
- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

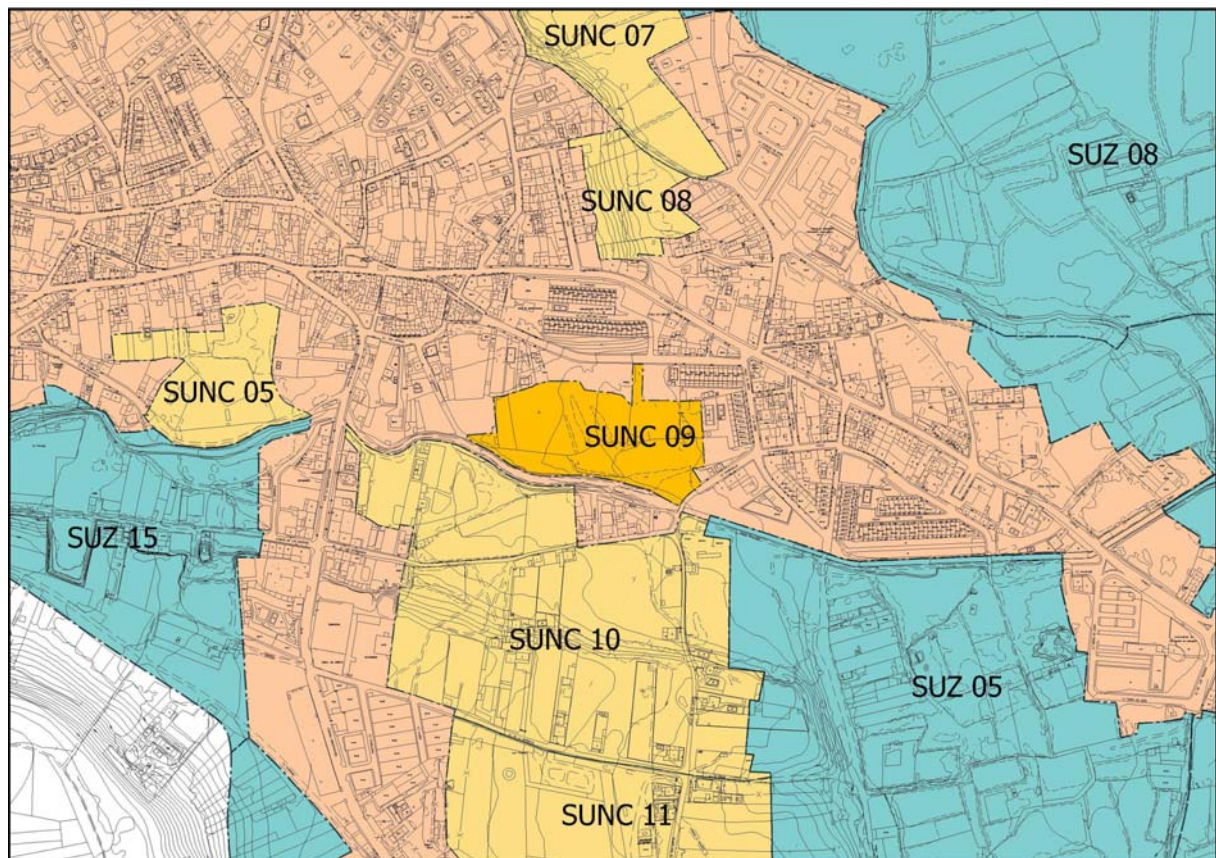
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama de núcleo tradicional
- Se situarán las áreas de mayor densidad a lo largo del límite este del sector, junto al núcleo de San Andrés y en torno al nuevo viario propuesto
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,61	8.682,71	0,61000	46	65	46,00000	30	43

2.1.2.9. Sector SUNC 9.

Corresponde con los terrenos situados entre la calle Párroco Don Gregorio de Boñar y la calle Litografía, con una superficie aproximada de 2,72 Has. Comprende los sectores denominados en las NNSS como UE-8 y UE-9.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al sureste, entre el núcleo y la presa del Carbosillo, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido urbano de San Andrés.

Se completará la trama urbana mediante un nuevo vial al sur del sector junto al Sistema General de Espacios Libres (SG-VP-NC09) y que comunique las calles Carbosillo y Litografía.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- Se asegurará la conexión del sector con la calle del Párroco Don Gregorio Boñar y se asegurará la continuidad de la calle Carbosillo. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes.
- Se situarán en la zona sur del ámbito, de forma que refuercen el corredor verde situado sobre la presa.
- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres (SG-VP-NC09).

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona norte del sector, contiguas al núcleo de San Andrés.
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,61	16.581,73	0,67125	45	122	49,51818	30	74

2.1.2.10. Sector SUNC 10.

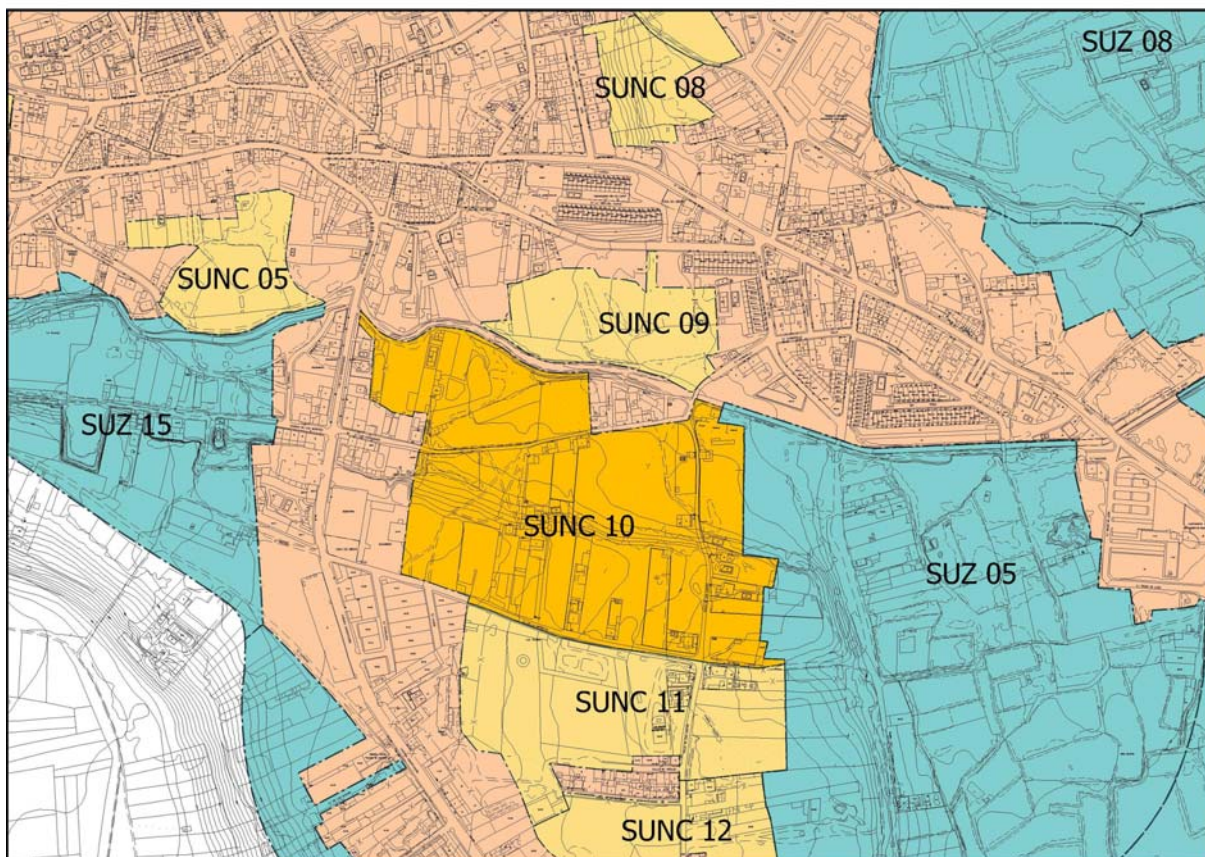
Corresponde con los terrenos situados entre la calle la imprenta al sur y la presa de Carbosillo al norte, con una superficie aproximada de 12,73 Has. Comprende los sectores denominados en las NNSS como UE-10, UE-11, así como el SAU B, que se incorpora por existir características que permiten clasificar este suelo como urbano y posibilitan una delimitación más coherente del sector.

Ordenación integral del un área intersticial situada entre San Andrés y Trobajo del Camino. La Ordenación asegura la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como con los sectores contiguos.

Se plantea en el sector un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-NC10) perteneciente a la red local, que organiza la estructura del sector. El Sistema General se apoya en la Calle de San Martín y atraviesa el sector de norte a sur, uniendo los sectores de suelo urbano no consolidado situados al sur, con la trama del núcleo urbano de San Andrés del Rabanedo.

Asimismo, se plantea un vial en sentido E-O, situado al sur del sector, apoyado sobre la calle de la Imprenta, que une la Avenida de la Constitución con el suelo urbanizable SUZ 05. Esta calle de la Imprenta ampliará su sección viaria a su paso por el sector.

La red viaria se completará con la continuación de la calle Los Charcones hasta el suelo urbanizable SUZ 05. Este vial conectará con la calle San Martín al norte del sector.



Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 3 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación, se considera de carácter obligatorio, para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico. Se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad de las calles Los Charcones, Carbosillo y San Martín.
- El Sistema Local de Espacios Libres servirá de refuerzo al corredor verde por lo que se debe situar en la zona norte del sector y vinculado a la presa. El corredor verde se desarrollará como un eje equipado, podrá ser atravesado por vías para asegurar su conexión con San Andrés.
- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al Sistema Local de Espacios Libres.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

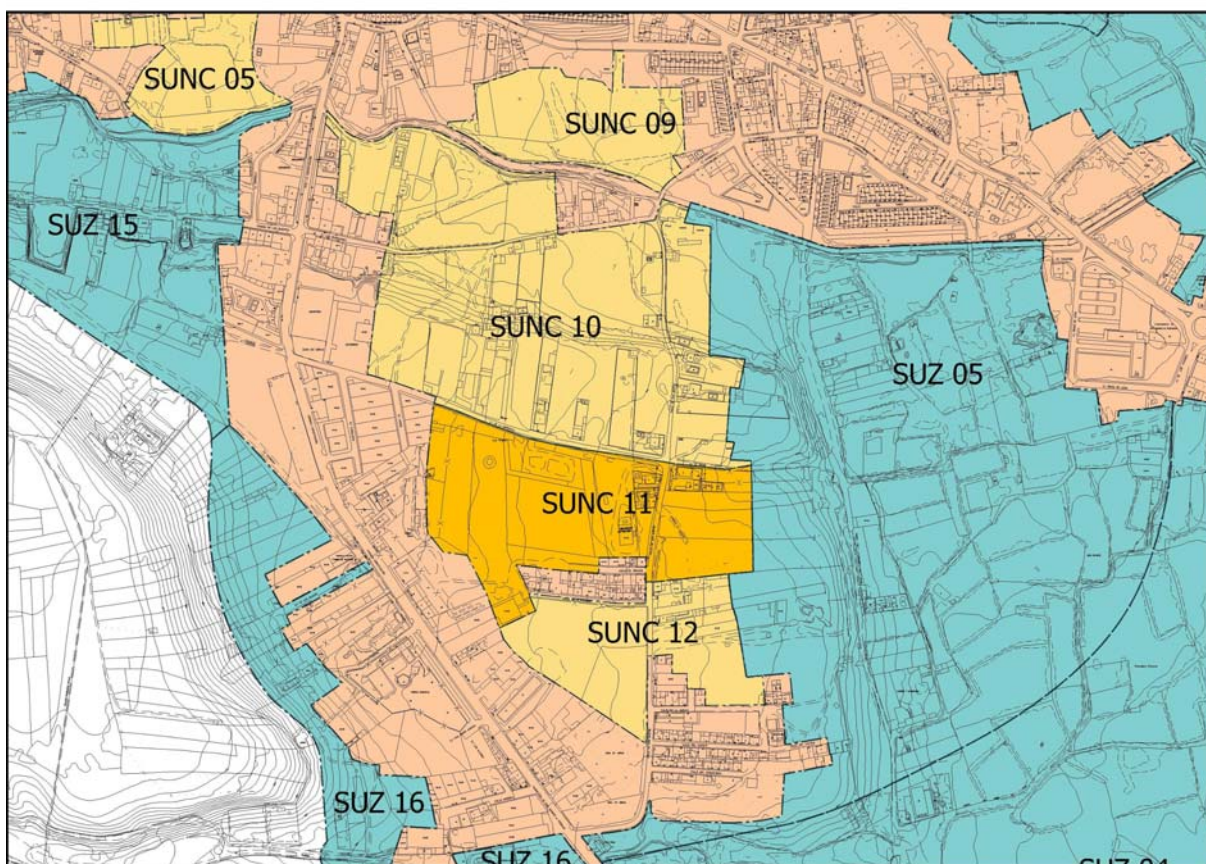
- Se asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar.
- Se situarán las áreas de menor densidad al norte y este del ámbito.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 a), b) y d) del mismo.

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)
0,63	80.217,60	0,65193	48	611	49,67054	30	369

2.1.2.11. Sector SUNC 11.

Corresponde con los terrenos situados entre la calle la Imprenta al norte y las calles de Viñales y Petunia al sur, con una superficie aproximada de 5,99 Has. Comprende los sectores denominados en las NNSS como SAU C, UE-11 y parte de la UE-12.



Ordenación integral del un área intersticial situada entre San Andrés y Trobajo del Camino. La Ordenación asegura la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como con los sectores contiguos (SUNC 10, SUNC 12 y SUZ 05).

Se plantea en el sector un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-NC11) perteneciente a la red local, que organiza la estructura del sector. El vial atraviesa el sector de norte a sur, uniendo el sector de suelo urbano no consolidado situado al sur SUNC 12, con el SUNC 10 situado al norte y que continúa hasta el núcleo urbano de San Andrés del Rabanedo. Se cruza al norte del sector con la calle Imprenta.

Paralelo al vial anteriormente descrito y también en dirección norte- sur, se sitúa otro vial dentro de la red local, que comunica el sector de suelo urbano no consolidado SUNC 12 con el SUNC 10.

La red viaria se completará con otros dos ejes en sentido E-O. Uno de los ejes es una parte de la calle Petunia y que resolverá en el sector de suelo urbano no consolidado SUNC 12. El otro es la continuación de la calle de Viñales, hasta su encuentro con el vial N-S situado en la zona oeste del sector.

Los espacios mantendrán su carácter natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación, se considera de carácter obligatorio, en cuanto a sus objetivos no su trazado, para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico. Se aprovechan caminos existentes, asegurando la continuidad de las calles Petunia, Viñales y San Martín.
- El Sistema Local de Espacios Libres deberá quedar integrado en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual.

- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al Sistema Local de Espacios Libres.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- La tipología edificatoria es variada, predominando la tipología de residencial en hilera.
- Los equipamientos del sector se situarán en la zona central como barrera entre las zonas de mayor densidad con las de menor densidad edificatoria.
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar.
- Se sitúan las áreas de mayor densidad al oeste del sector, y próximo a la avenida la Constitución.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés.
- Se establece como condición el cierre de las medianeras existentes en el sector.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 a), b) y d) del mismo.

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)
0,62	37.129,44	0,64168	48	287	49,67855	30	174

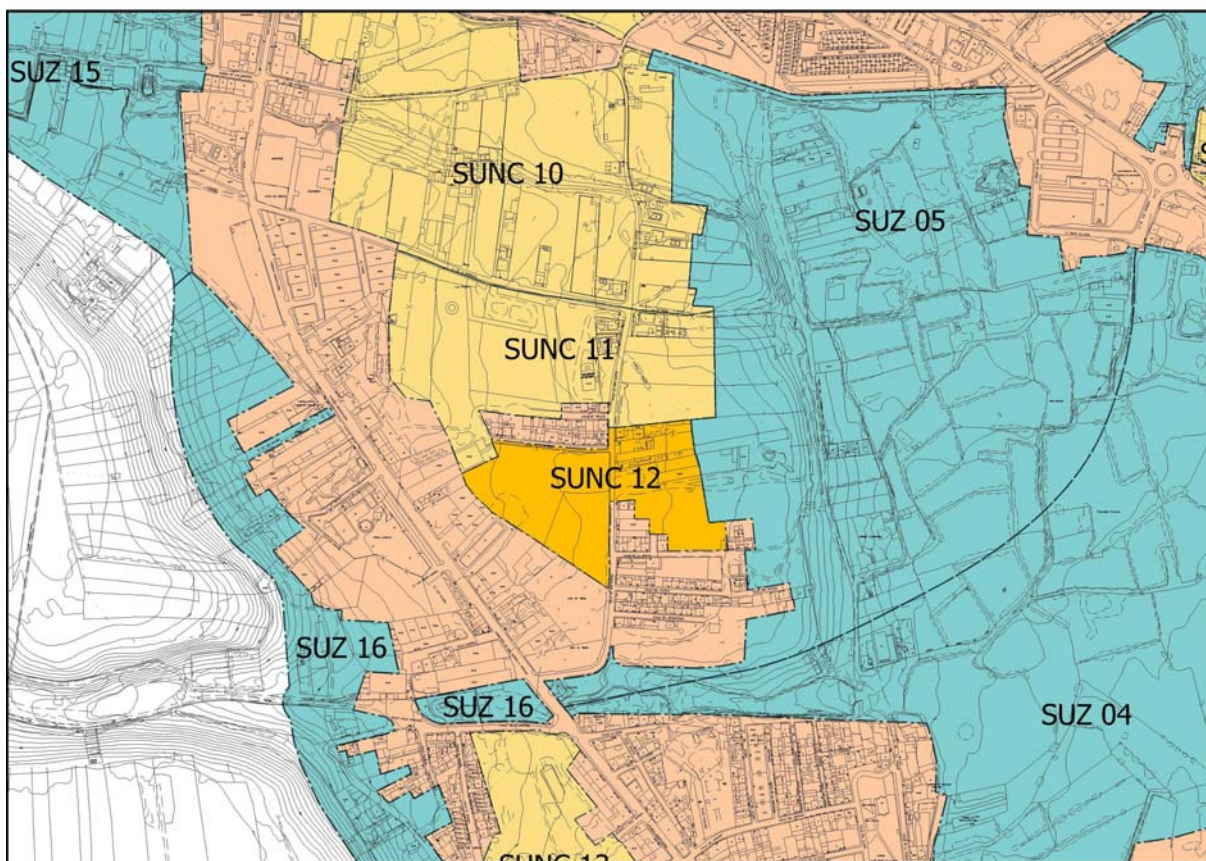
2.1.2.12. Sector SUNC 12.

Corresponde con los terrenos situados entre la calle la petunia al norte y la calle de la adelfa al sur, en el entorno de la avenida de la Constitución, con una superficie aproximada de 3,38 Has. Comprende los sectores denominados en las NNSS como parte de la UE-12, y UE-13.

Ordenación integral del un área intersticial situada entre San Andrés y Trobajo del Camino. La Ordenación asegura la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como con los sectores contiguos (SUNC 11, SUZ 05).

Se plantea en el sector un Sistema General Viario (SG-VP-NC12) perteneciente a la red local, que organiza la estructura del sector. El vial atraviesa el sector de norte a sur, uniendo los sectores de suelo urbano no consolidado situados al norte, con la trama del núcleo urbano de Trobajo del Camino, apoyado en la Calle San Martín.

Se establece al oeste del sector un vial de borde, dentro de la red local, que une la Calle San Martín con el sector de Suelo urbano no consolidado SUNC 11. Otro de los viales de la red local es la continuidad de la calle Petunia entre el sector de suelo urbanizable SUZ 05 y el sector SUNC 11. La red viaria se completará con dos viales de nueva creación en sentido norte sur.



Los Espacios Libres mantendrán su carácter natural, con urbanización mínima, ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL) de 4 años.

El presente Plan General, establece en este sector las determinaciones de ordenación detallada que se describen a continuación:

- La Ordenación asegura la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como con los sectores contiguos (SUNC 11, SUZ 5).
- El viario trazado en los planos de ordenación garantiza la conexión con la Avenida de la Constitución, para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana. Se aprovecharán los caminos existentes asegurando la continuidad de la Calle de la Petunia y la Calle de San Martín.
- El sector se dividirá en 2 unidades de actuación, cada unidad de actuación tendrá una edificabilidad resultante según la aportación de terrenos al sector:
 - La primera de las unidades de actuación, coincidente con una unidad de ejecución anterior de las NN.SS., garantiza la edificabilidad prevista por las mismas. Además es en esta unidad de actuación donde se concentran los espacios libres y los equipamientos del sector. La tipología edificatoria prevista será residencial colectivo

bloque abierto, con una altura máxima de edificación de B+IV. El sistema general viario del sector se incluirá dentro de esta unidad de actuación.

- La segunda unidad de actuación prevé el cierre de las edificaciones existentes. La tipología edificatoria de esta unidad de actuación es variada. Se sitúa en la misma otro sistema local de equipamientos.
- En la nueva ordenación se integrarán bolsas de viviendas existentes, alrededor del sector, que se deben conservar.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana de San Andrés.
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar.
- Será necesario el cierre de las medianeras existentes en el sector.
- El Sistema Local de Espacios Libres deberá quedar integrado en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual. Se agruparán los espacios libres en la zona central del sector, junto con el sistema local de equipamientos.
- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al Sistema Local de Espacios Libres.



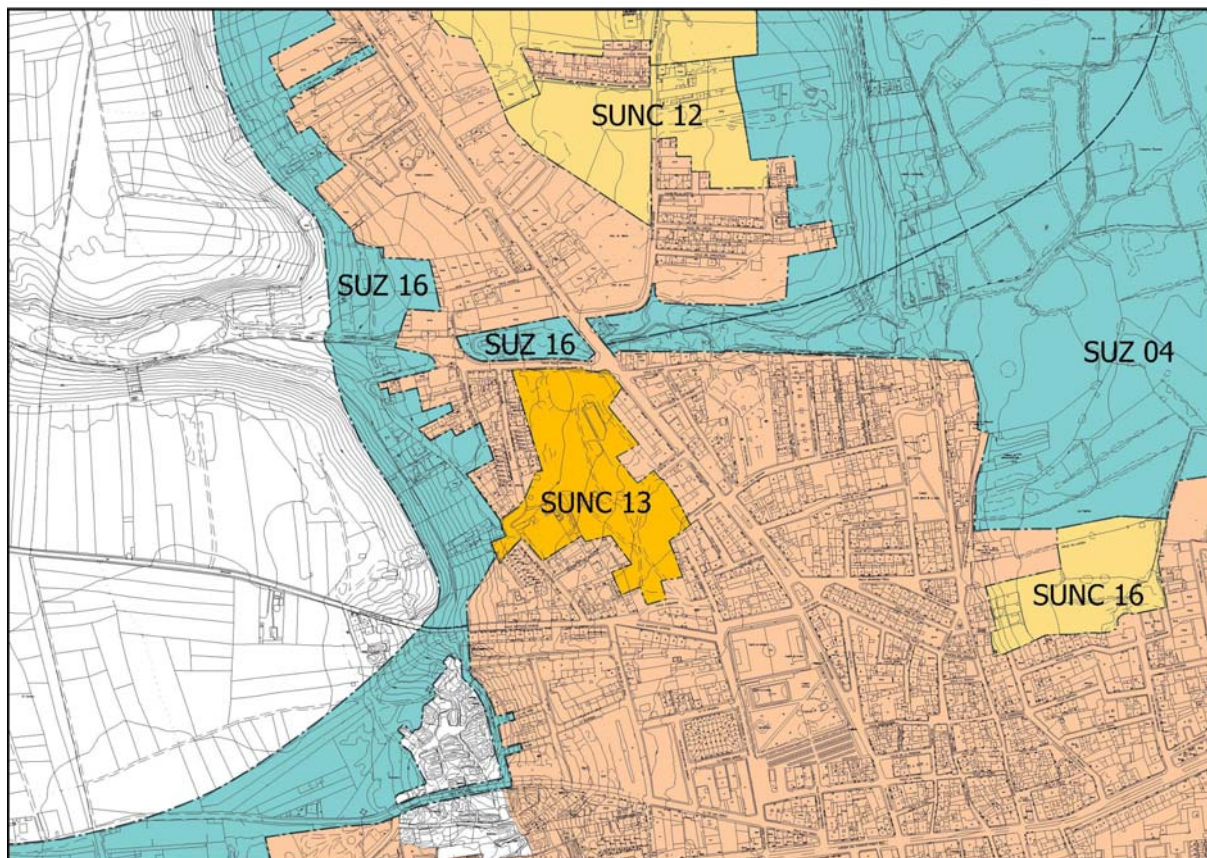
El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 a), b) y d) del mismo.

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	21.946,60	0,68297	47	158	49,38397	30	96

2.1.2.13. Sector SUNC 13.

Corresponde con los terrenos situados al oeste de la Avenida de la Constitución entre la calle del Valle Santiago, al norte, y la calle Zurbarán al sur, con una superficie aproximada de 3,47 Has.

Corresponde con el sector denominado en las NNSS como UE-15.



Desarrollo integral de un área intersticial situada al noroeste de Trobajo. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como con el sector SUZ 16. Se garantiza la conclusión de las manzanas contiguas al sector asegurando la misma altura en las nuevas edificaciones a las ya existentes.

La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como con el sector SUZ 16.

Se garantiza la conclusión de las manzanas contiguas al sector asegurando la misma altura en las nuevas edificaciones a las ya existentes.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Dado que se incluye la ordenación detallada del sector en el Plan General, se fija un plazo de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

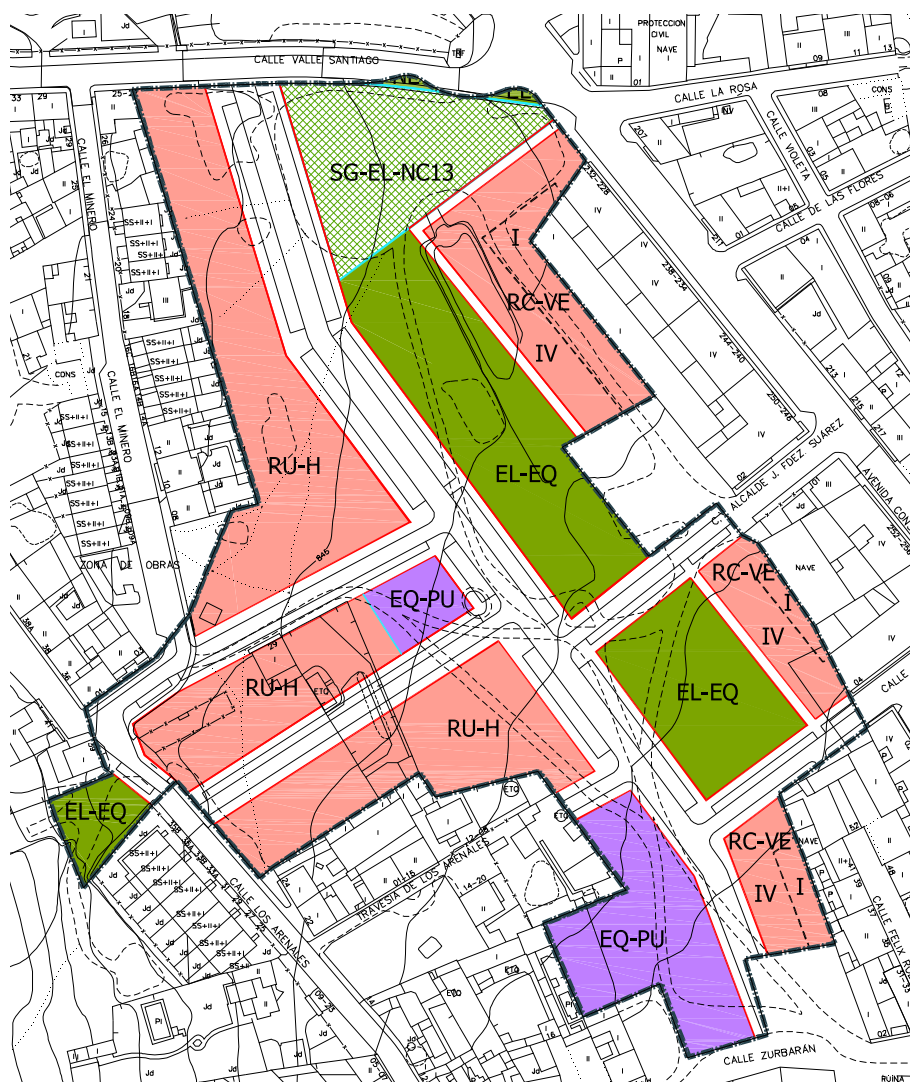
- El viario de carácter local preverá las conexiones necesarias desde el punto de vista del tráfico y de la estructura urbana. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes.
- Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual. Se plantea un Sistema General de Espacios Libres al norte del sector (SG-EL-NC13).

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar

El presente Plan General, establece en este sector las determinaciones de ordenación detallada que se describen a continuación:

- La Ordenación asegura la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como con los sectores contiguos (SUZ 16).
- Se garantiza la conclusión de las manzanas contiguas al sector asegurando la misma altura en las nuevas edificaciones a las ya existentes. Se plantean manzanas con ordenanza Residencial Unifamiliar en Hilera y Residencial Colectiva con volumetría especial.
- La red viaria propuesta garantiza el cierre de la trama urbana existente.
- Será necesaria la apertura de un nuevo vial perteneciente a la red local que comunique la calle Valle Santiago con la calle Zurbarán. La trama viaria conectará también con el sector SUZ 16, a través de la calle Los Arenales. Se dará continuidad a las calles Alcalde J. Fernández Suárez y Félix Rodríguez de la Fuente, pertenecientes a la red local viaria. Se completará la red viaria existente con la prolongación de la Travesía de los Arenales y las calles Gardenia, Fidalgos y Mineros. Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual. Se sitúan en la zona central del sector, a lo largo del vial principal. Así mismo, se reserva una parcela de espacios libres junto al límite con el sector SUZ 16, así como junto a la rotonda prevista en la calle Valle Santiago. Se plantea un Sistema General de Espacios Libres al norte del sector (SG-EL-NC13). Los sistemas locales de equipamientos se ubican en la zona central del sector en una única parcela.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana.
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar.



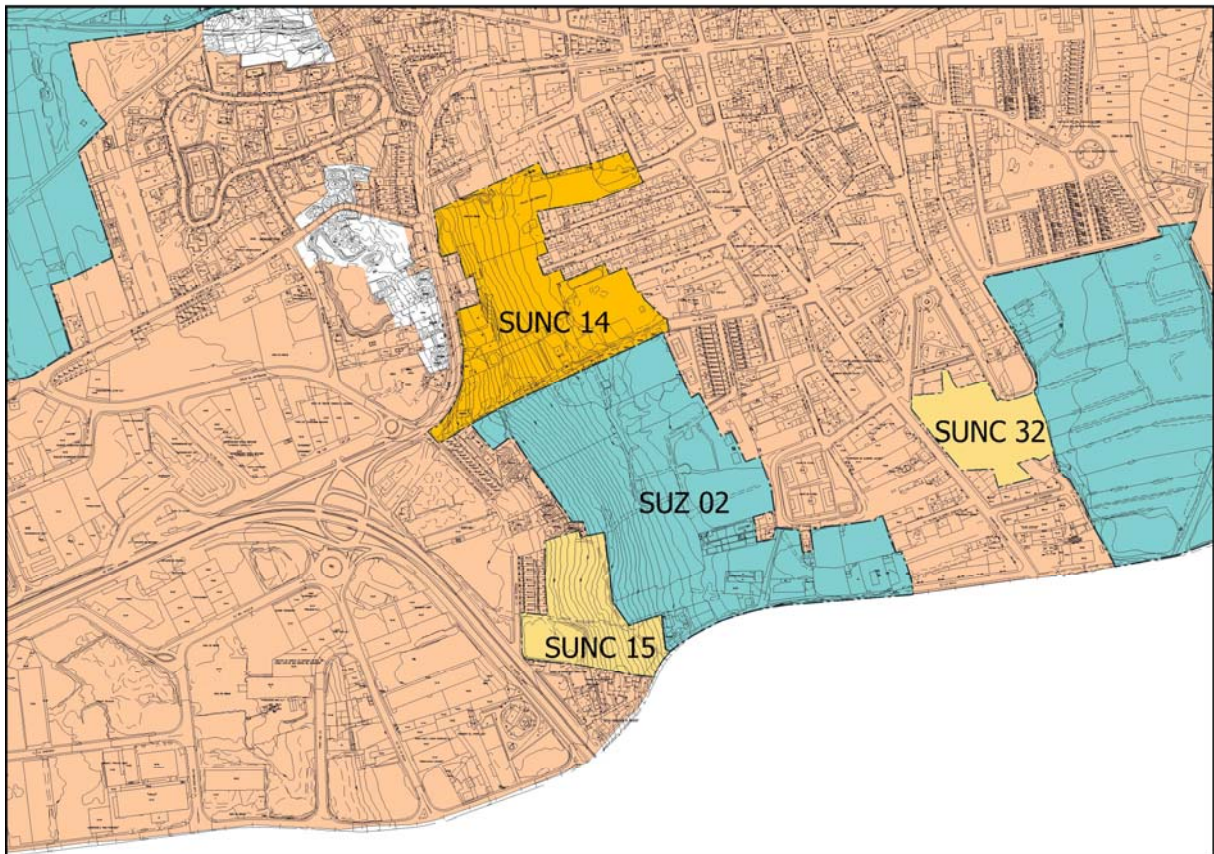
El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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	22.570,31	0,69947	50	173	53,80545	30	97

2.1.2.14. Sector SUNC 14.

Está situado entre la calle Camino de Quintana al sur y la calle de Doña Sira Sampedro al norte, limita al sur con el SUZ 02, con una superficie aproximada de 4,81 Has.

Comprende parte del sector denominado en las NNSS como SAU J y con la UE-18.



Desarrollo integral de un área intersticial situada al oeste del núcleo de Trobajo del Camino. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria con el sector SUZ 02 y con el núcleo de Trobajo.

La red viaria propuesta garantiza el cierre de la trama urbana existente mediante la prolongación, adecuación y/o conclusión de las calles Abogado José Fuertes Martínez, la Noria, los Espinosa, Victoria y Zacarías Sánchez, así como de la Avda. de Quintana. Se prevé un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-NC14) constituido por la prolongación de la Avda. de Quintana, que conectará con la Avda. Párroco Pablo Díez en la rotonda prevista al suroeste del sector.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes y se asegurará la continuidad de las calles Abogado José Fuertes Martínez, de los Faroles y Candiles.
- Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona norte del ámbito
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de Trobajo
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar
- Se reserva espacio de Sistema General de Equipamiento contiguo al C.P. Trepalio como ampliación de este

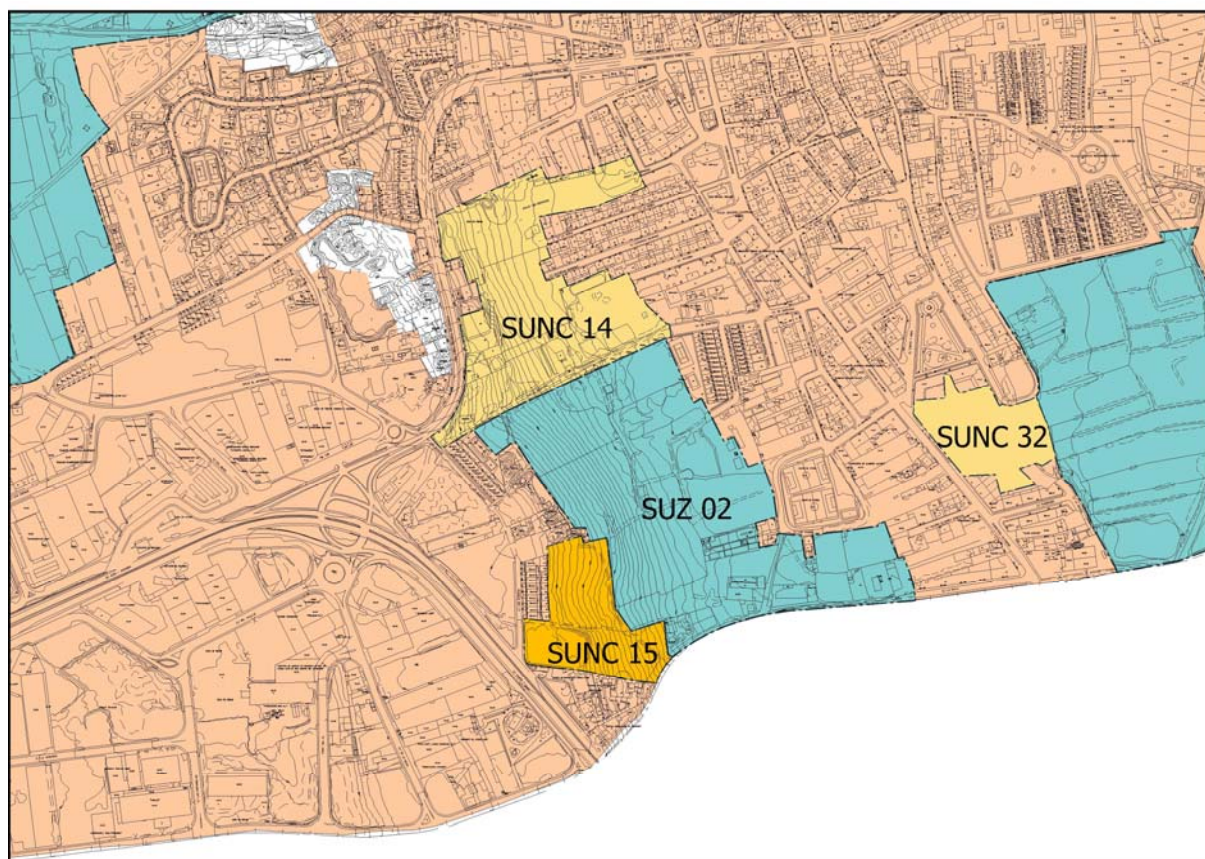
El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11

de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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	31.254,39	0,88743	50	240	68,26409	30	106

2.1.2.15. Sector SUNC 15.

Está situado al este de la avenida Ramón y Cajal y al norte del camino de la Raya, limita al este con el SUZ 02, con una superficie aproximada de 1,80 Has. Comprende parte del sector denominado en las NNSS como SAU J y con la UE-19.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al sur, entre el futuro trazado del Camino de la Raya y la carretera LE-20, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido urbano de Trobajo. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con el sector contiguo SUZ 02.

En la zona sur del sector se acondicionará el actual camino de la Raya para que pueda asumir la función que se le otorga como Sistema General Viario (SG-VP-NC15) perteneciente a la red básica. En la esquina norte del sector se garantizará la conexión con el vial planificado en el sector contiguo SUZ 02.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes.
- Los espacios libres se situarán en la zona oeste del ámbito, estableciendo una franja verde de protección junto a la carretera LE-20

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

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

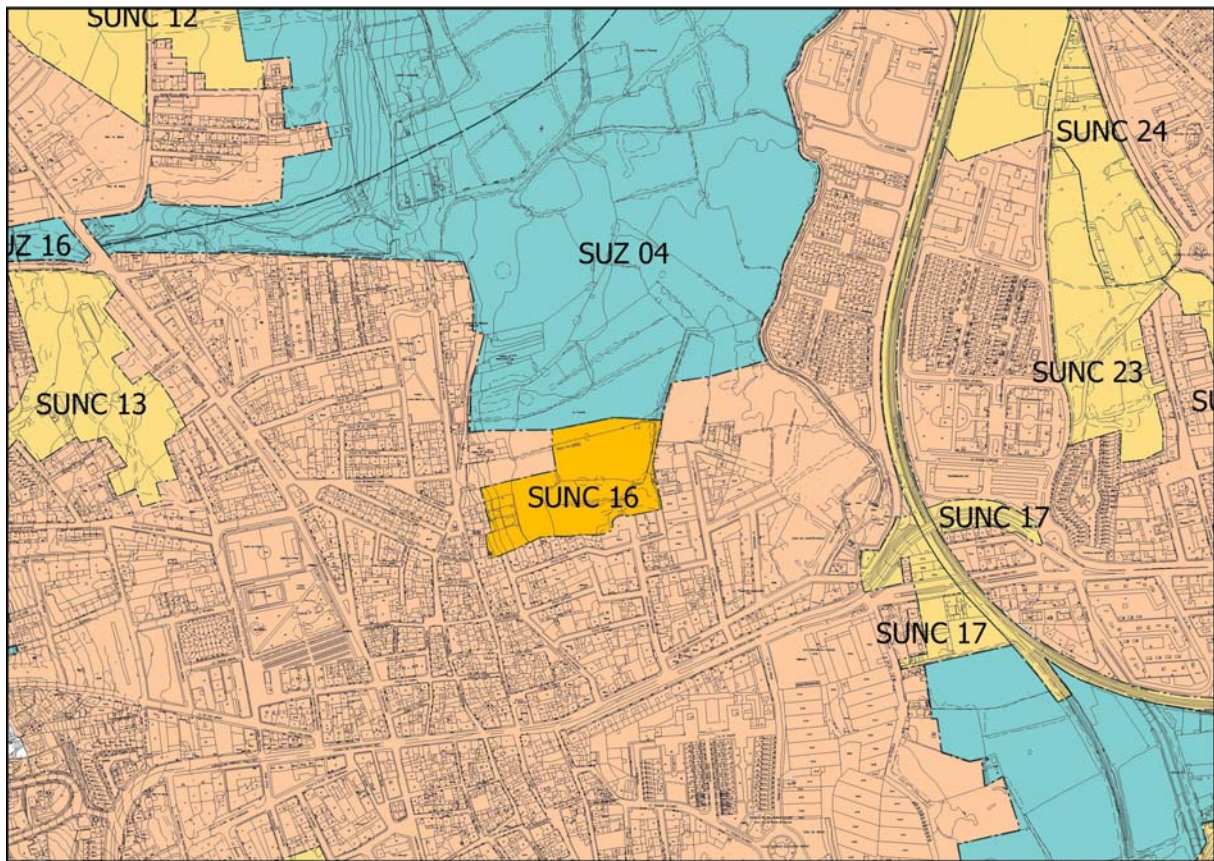
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés
- Se situarán las áreas de mayor densidad en las zonas contiguas al límite noroeste del sector.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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	11.724,48	0,65977	46	82	46,69132	30	53

2.1.2.16. Sector SUNC 16.

Está situado al este de la calle de la Fuente y al norte de la calle de Plutón, limita al norte con el SUZ 04, con una superficie aproximada de 2,21 Has. Corresponde con el sector denominado en las NNSS como UE-20.



Desarrollo integral de un área intersticial situada al norte del núcleo de Trobajo 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.

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.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de

ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a 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 Trobajo 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.
- Se prevé un Sistema General de Equipamientos (SG-VP-NC16) al noreste del sector.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

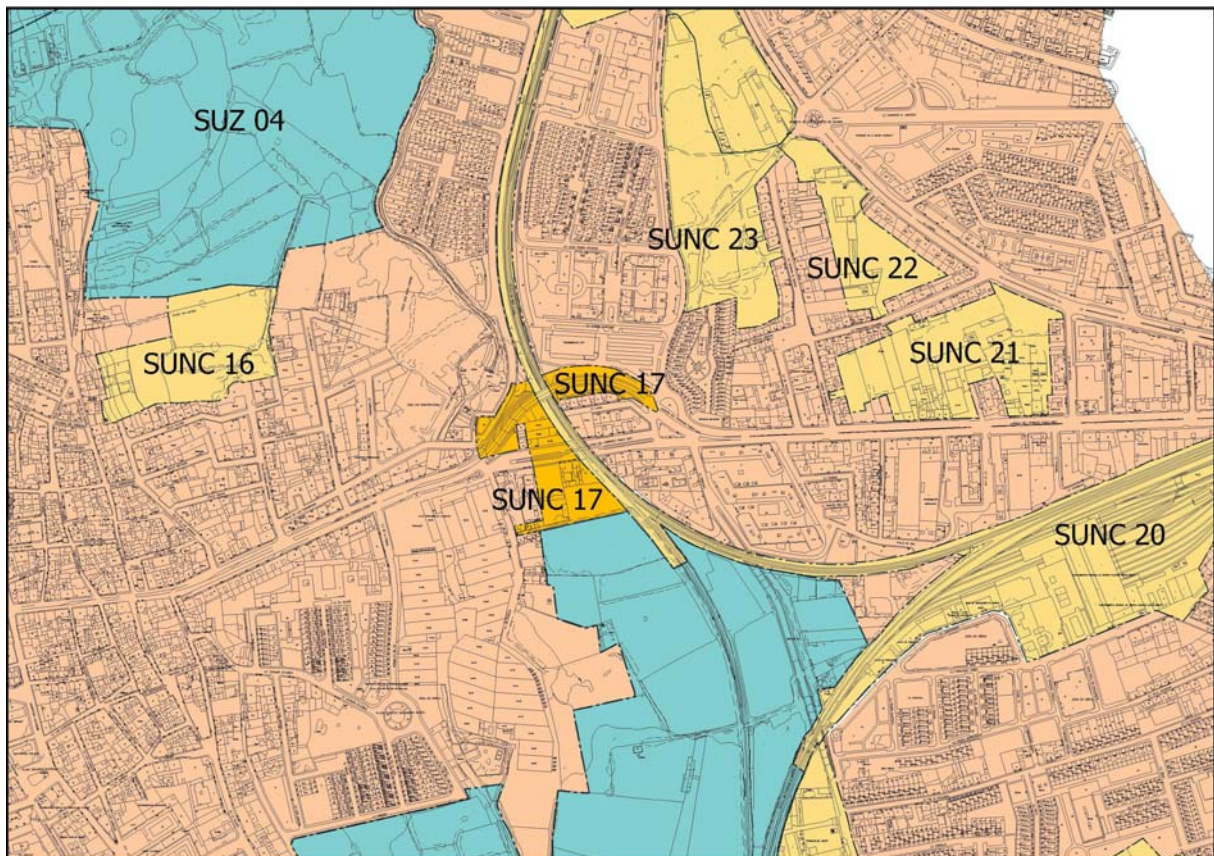
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona sur del sector, junto al núcleo de Trobajo.
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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

2.1.2.17. Sector SUNC 17.

Está situado entre la Avenida del Párroco Pablo Díez y el paso elevado, limita al sur con el SUZ 03, con una superficie aproximada de 1,83 Has.



Reordenación del paso de la Avenida Párroco Pablo Díez sobre al vía del ferrocarril e integración del ámbito en la trama urbana. Se trata de un sector discontinuo, conformado por dos partes separadas por el trazado de la línea férrea incluido en el sector SU-NC-20. El desarrollo de este sector queda supeditado a la ejecución de las obras de integración del ferrocarril (PRAT).

La red viaria tiene los siguientes objetivos para el desarrollo del sector:

- Supresión del actual puente sobre la línea férrea y conexión de la Avda. Párroco Pablo Díez con los nuevos Sistemas Generales Viarios (SG-VP-NC17) de las redes básica y local del municipio. Ejecución de una nueva rotonda que distribuirá los tráfico entre las calles

Párroco Pablo Díez, Limonar de Cuba y el Sistema General prolongación de la primera hacia el sur.

- Así mismo se abrirá un nuevo vial en el límite sur del sector, de dirección E-O que comunicará la calle de Badillo con la calle El Roto. Antes de enlazar con esta última deberá salvarse la línea férrea ya deprimida mediante una solución en losa.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- Se tendrá en cuenta en el diseño de la red viaria la inclusión de ésta como parte del trazado urbano del Camino de Santiago.
- 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 local de espacios libres situado al norte del sector, en la zona del actual puente sobre la vía férrea.
- Los equipamientos se vincularán al molino situado en suelo urbano consolidado, al noroeste del ámbito.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden al siguiente objetivo específico:

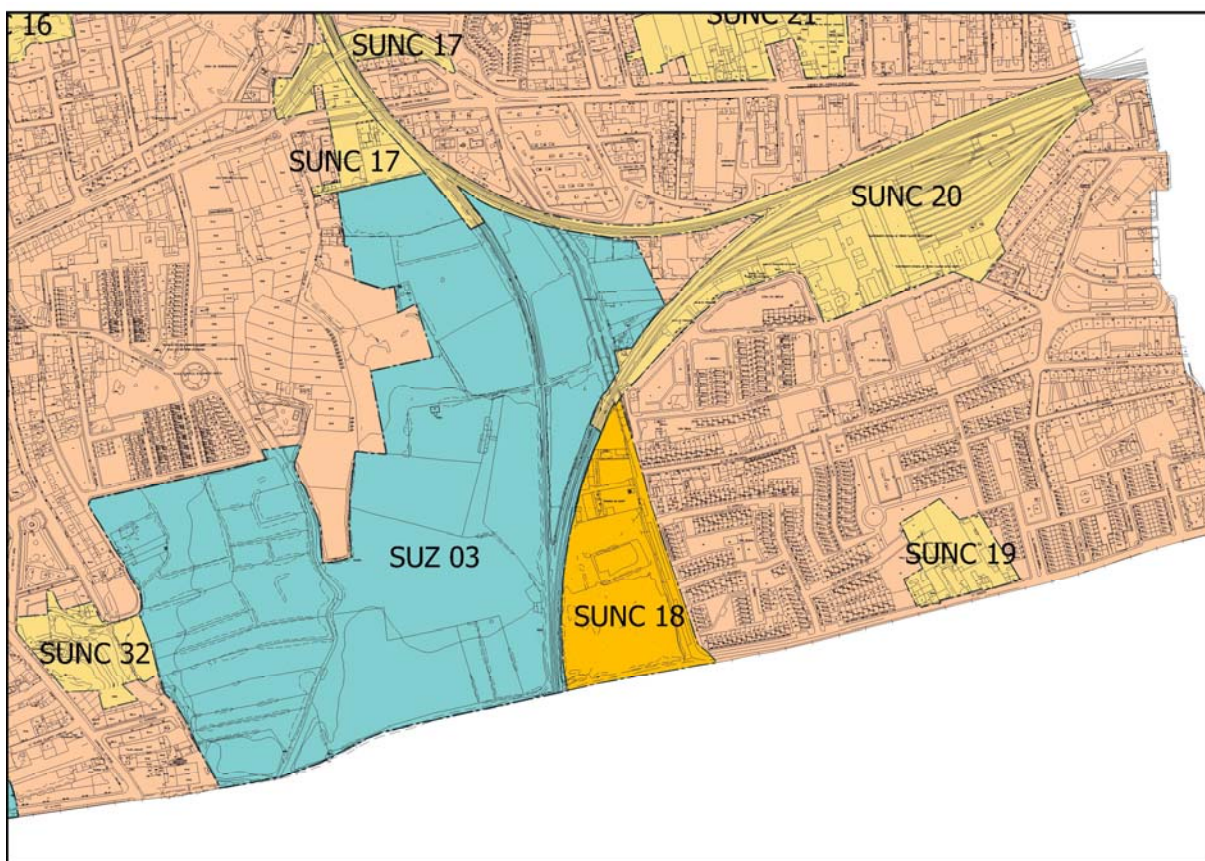
- Modificar la trama urbana existente en el suelo urbano como consecuencia del soterramiento de las líneas de ferrocarril, que permitirán eliminar el paso elevado en ese punto.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,60	10.954,31	0,86533	42	76	60,57275	30	38

2.1.2.18. Sector SUNC 18.

Está situado al norte del camino de la Raya, entre las líneas del ferrocarril y el SUZ 03 al oeste y la calle Príncipe al este, con una superficie aproximada de 3,52 Has. Corresponde con el sector denominado en las NNSS como UE-24.



Desarrollo integral de un área intersticial situada entre el barrio de la Sal, las vías del ferrocarril y el límite sur del término municipal. La ordenación deberá generar un desarrollo equilibrado integrando las tramas urbanas del barrio de la Sal y el SUZ 03.

Se acondicionará el actual camino de la Raya para que pueda cumplir la función que se le otorga como Sistema General Viario (SG-VP-NC18) perteneciente a la red básica. La funcionalidad de este vial queda condicionada a la ejecución del paso sobre la línea férrea situado en el SUZ 03.

Se completará la malla urbana con el acondicionamiento y aumento de sección de la calle Príncipe para asumir su función dentro de la red local viaria.

La banda correspondiente al ferrocarril al este del sector se considera un sistema general ferroviario (SG-IF-NC18).

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los sistemas locales:

- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad de la calle de borde del límite este del sector.
- Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual.
- Los equipamientos se situarán preferentemente en la zona norte del sector.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

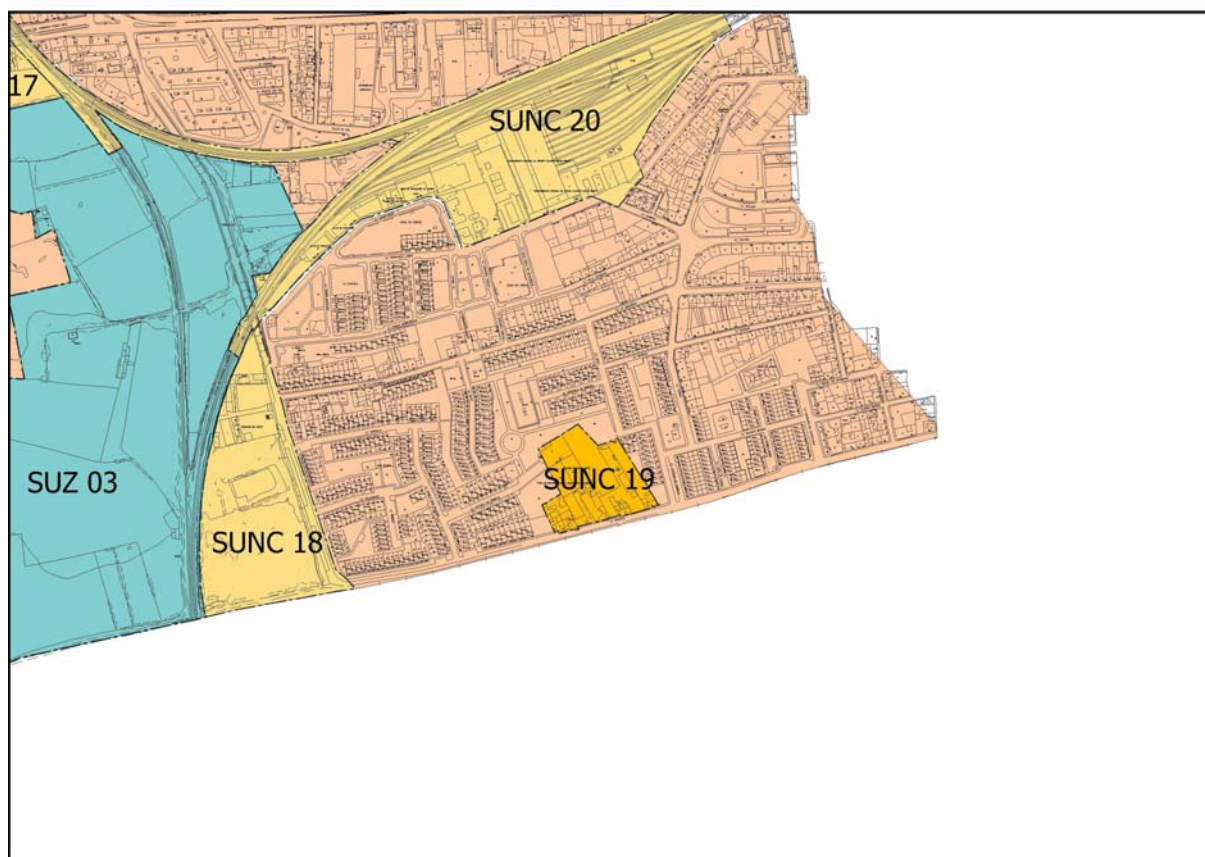
- Modificar la ordenación prevista como consecuencia del soterramiento de las líneas de ferrocarril, que bordean el sector.
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona norte del ámbito
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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	22.857,91	0,76283	50	175	58,67910	30	90

2.1.2.19. Sector SUNC 19.

Está situado al norte de la calle de Orozco y al sur de la calle de Antonio de Nebrija, con una superficie aproximada de 1,12 Has. Corresponde con el sector denominado en las NNSS como UE-25.



Desarrollo integral de un área intersticial situada en el barrio de la Sal con objeto de completar la trama urbana

Se ampliará la Calle Orozco para que pueda cumplir la función de Sistema General (SG-VP-NC19) atribuida desde este Plan General.

Se completará la actual calle Antonio Nebrija a su paso por el sector.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad de la calle Antonio de Nebrija.
- Los sistemas locales de espacios libres se localizarán preferentemente al norte del sector, de forma que sirvan también al barrio de la Sal. Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual, y se situarán en continuidad con los existentes en suelo urbano consolidado.
- Los equipamientos se localizarán preferentemente al norte del sector, de forma que sirvan también al barrio de la Sal.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

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

- Se evitará dejar medianerías vistas
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona norte del ámbito
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,63	7.052,60	0,64009	50	55	50,80114	30	33

2.1.2.20. Sector SUNC 20.

Desarrollo integral de un área intersticial situada entre el barrio de la Sal y las vías del ferrocarril, con una superficie aproximada de 9,80 Has.

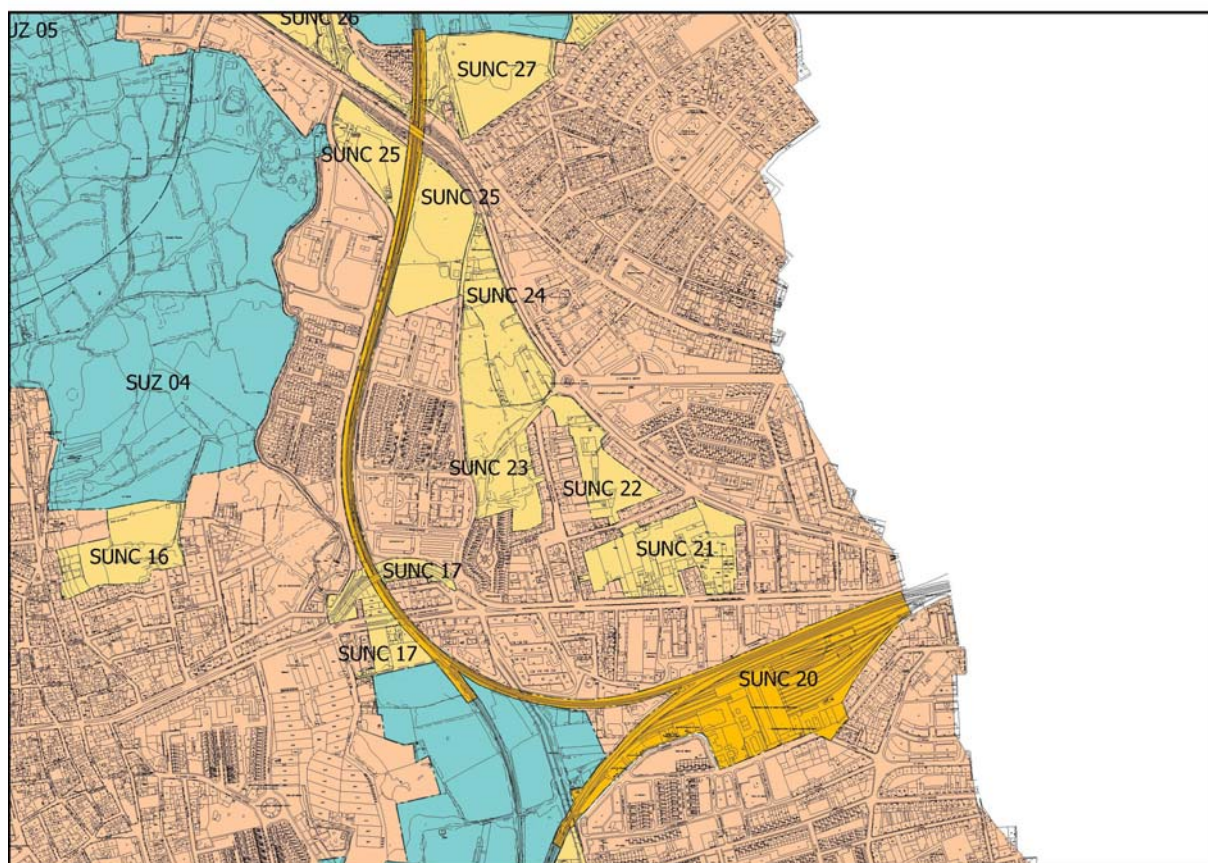
El desarrollo de este sector queda afectado por el Plan Regional de Ámbito Territorial (P.R.A.T.) para la planificación de la ordenación de las actuaciones urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Santovenia de la Valduncina, Onzonilla y Vega de Infanzones.

Los terrenos incluidos en el sector SU-NC-20 se corresponden con el sector PR-01 delimitado por el P.R.A.T.

Atendiendo a lo dispuesto en el art. 77.bis del R.U.C.y.L., las determinaciones de planeamiento pueden ser establecidas mediante los instrumentos de ordenación del territorio regulados en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

El Plan General de Ordenación Urbana asume las determinaciones de ordenación establecidas por el Plan Regional de Ámbito Territorial para el sector PR-01, que serán vinculantes para el desarrollo del ámbito, al tratarse de un instrumento de rango superior.

Se plantea un Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias (SG-IF-NC20) situado al norte del sector, correspondiente al trazado de la línea férrea en el entorno del cruce con la Calle Azorín.



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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

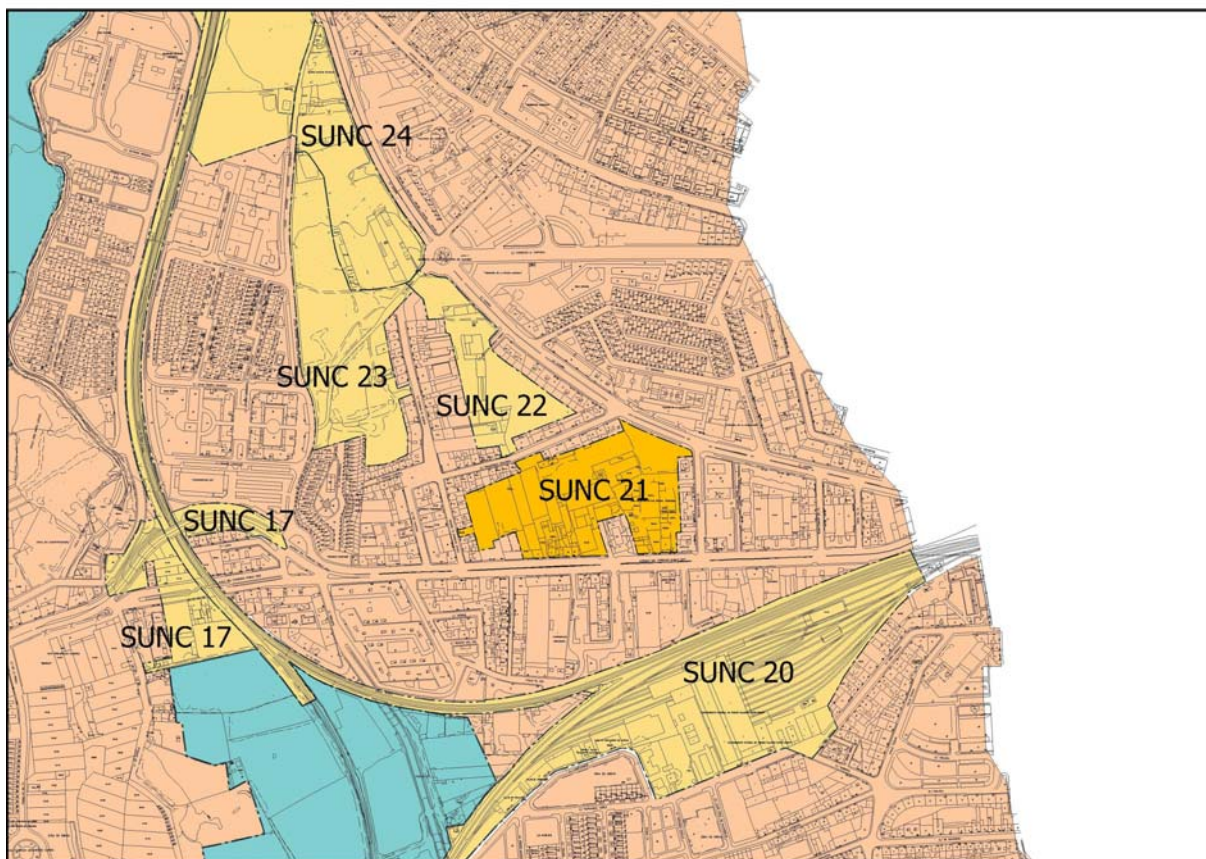
Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,60	58.822,14	0,68831	54	529	61,94755	30	256

2.1.2.21. Sector SUNC 21.

Corresponde con los terrenos situados entre la avenida Párroco Pablo Diez al sur, la calle Azorín y la calle Francisco Pizarro, con una superficie aproximada de 2,87 Has. Comprende el denominado PERI de las NNSS.



Ordenación integral del un área intersticial situada entre las calles Párroco Pablo Diez, Azorín y Francisco Pizarro, garantizando la conexión con las zonas colindantes y generando un espacio público de calidad en el interior del ámbito.

Se prevé la ejecución de cuatro viales de entrada-salida al sector desde cada una de las calles que conforman sus límites. No se permitirán los giros a la izquierda en la incorporación a las calles Párroco Pablo Diez y Azorín. La disposición de dichos viales es tal que divide el sector en cuatro manzanas que permiten el cierre visual de las grandes medianeras del Edificio Faro, así como de los edificios situados en las calles Gran Capitán y Azorín, y disponen un gran espacio libre equipado.

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 Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL) de 4 años.

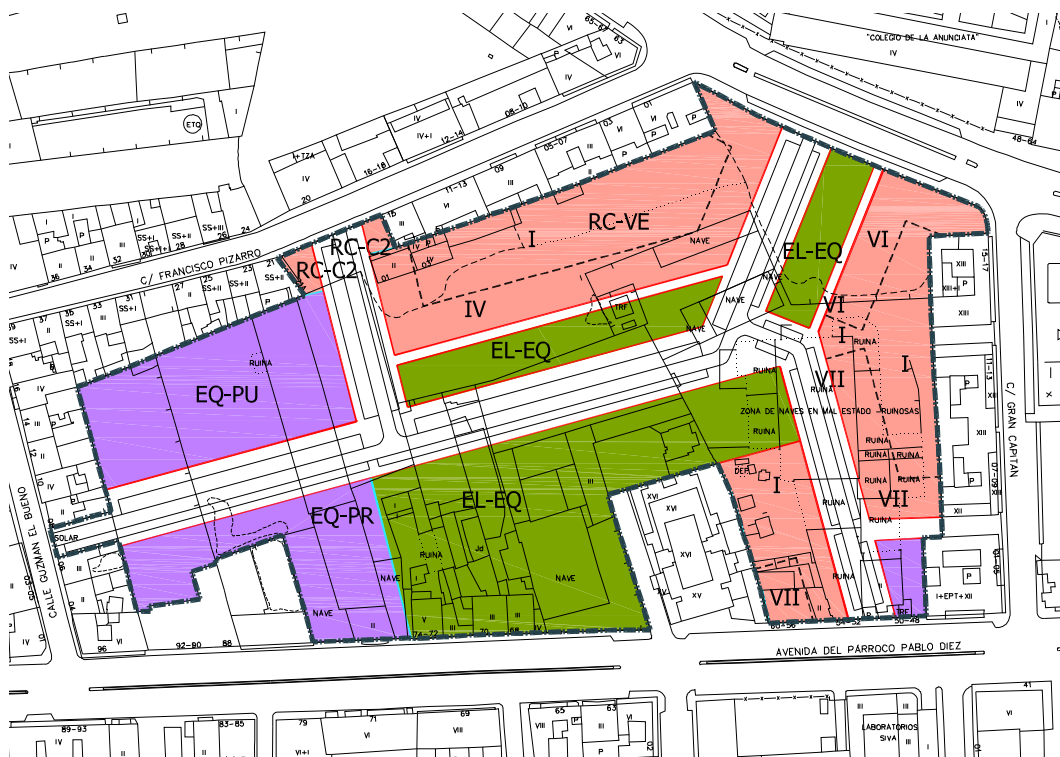
En relación a los Sistemas Locales:

- Se garantiza la conexión entre las calles Francisco Pizarro, Párroco Pablo Diez y Guzmán el Bueno. En las parcelas destinadas a espacios libres públicos se permitirá el uso de aparcamiento bajo rasante.
- Los sistemas locales se concentrarán en el centro del sector creando un espacio libre central en el interior de la manzana.
- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al Sistema Local de Espacios Libres.

El presente Plan General, establece en este sector las determinaciones de ordenación detallada que se describen a continuación:

- Ordenación de un área intersticial que garantiza la conexión con las zonas colindantes.
- El viario trazado en los planos de ordenación garantiza la conexión con la Avenida del Párroco Pablo Diez, con la calle Guzmán el Bueno, con la Calle Francisco Pizarro y con la calle Azorín, para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana.
- Se agrupará la edificabilidad cerrando las medianeras existentes, siendo la tipología edificatoria predominante residencial colectivo manzana cerrada, con bajos comerciales.
- Se intenta crear en el sector un gran espacio libre público, que libere al mismo de la altura excesiva del entorno. En las parcelas destinadas a espacios libres públicos se permitirá el uso de aparcamiento bajo rasante.
- Además se crea también una gran zona de equipamiento en un intento de compensar el déficit de equipamientos en la zona.
- Se evitarán las medianerías vistas en la medida de lo posible.
- Se sitúan áreas de mayor densidad en zonas contiguas a los límites sur y noreste del sector.

- La plaza deberá quedar integrada dentro de la trama.

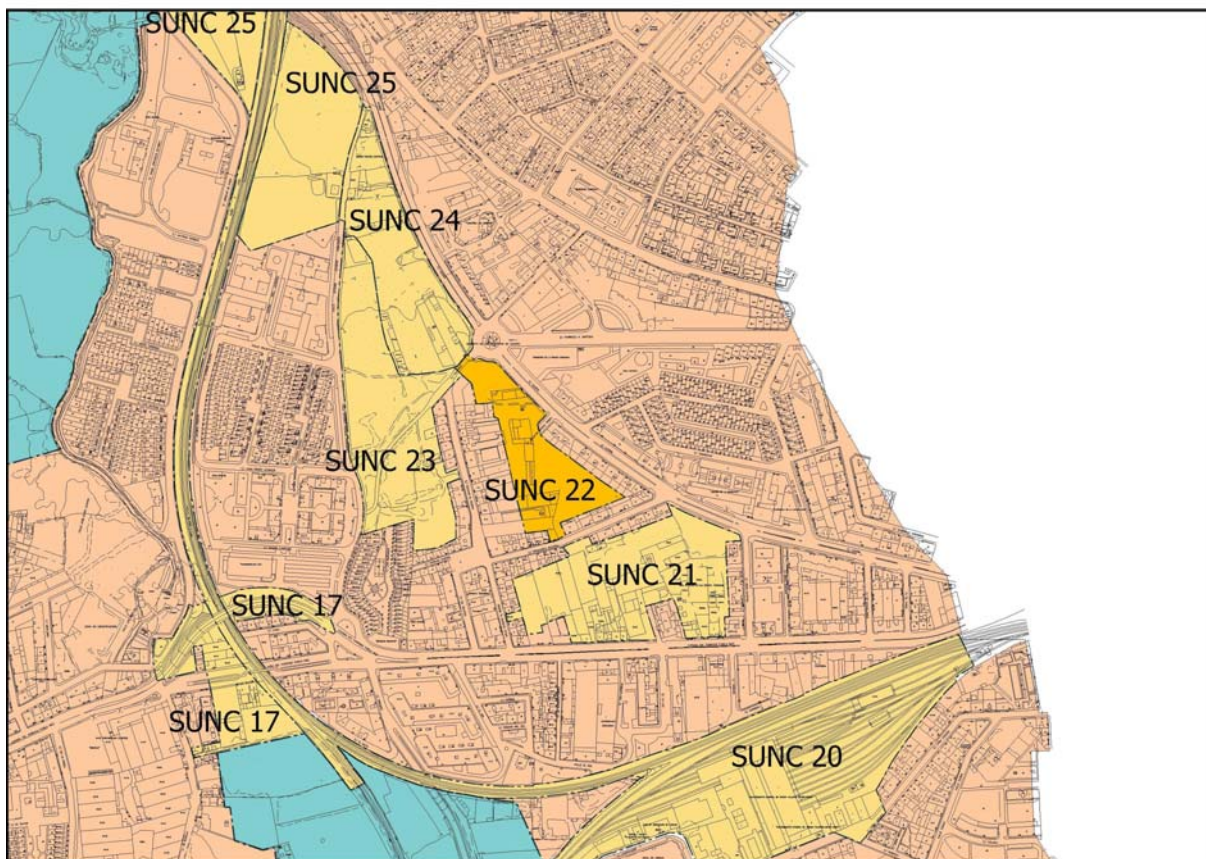


El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 a), b) y d) del mismo.

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)
1,00	28.659,66	1,00000	70	200	70,00000	30	86

2.1.2.22. Sector SUNC 22.

Corresponde con los terrenos situados entre la calle Guzmán el Bueno, la calle Azorín y la calle Francisco Pizarro, con una superficie aproximada de 1,49 Has. Comprende parte del denominado sector SAU H de las NNSS.



Ordenación integral del un área intersticial situada al suroeste de la Calle Azorín, entre el barrio Paraíso Cantinas y Trobajo del Camino. La Ordenación propuesta general un desarrollo equilibrado que asegura la continuidad de la trama urbana del núcleo de Trobajo.

Se plantea en el sector un vial perteneciente a la red local, que atraviesa el sector en sentido norte-sur. Este vial de nueva creación trazado en los planos de ordenación, conecta la calle Azorín con la Calle Francisco Pizarro. Además se prevé un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-NC22) al norte del sector. Este viario de carácter local garantizará el adecuado funcionamiento del tráfico en la zona.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL) de 4 años.

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación, se considera de carácter obligatorio, en sus objetivos no en su trazado, para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico.
- Los sistemas locales quedan integrados a lo largo del vial de nueva apertura, así como junto a la Glorieta de los Donantes de Sangre.
- Se prevé un Sistema General de Equipamientos (SG-EQU-NC22) situado junto a la glorieta de los Donantes de Sangre. Se tratará de ligar los sistemas locales de equipamiento al Sistema Local de Espacios Libres.

El instrumento de gestión del sector se ajustará a las estipulaciones y compromisos recogidos en el “Convenio Urbanístico para cesión y ocupación de los terrenos afectados por el proyecto de obras para la apertura y ejecución de c/ Dulcinea, ejecución de glorieta y ampliación de la c/ Antonio Vázquez Fernández en el municipio de San Andrés del Rabanedo” en cuanto al reconocimiento de los derechos de los propietarios sobre el aprovechamiento urbanístico de los terrenos cedidos gratuitamente para la ejecución de las obras.

El presente Plan General, establece en este sector las determinaciones de ordenación detallada que se describen a continuación:

- Ordenación integral del un área intersticial, la Ordenación propuesta genera un desarrollo equilibrado que asegura la continuidad de la trama urbana del núcleo de Trobajo, como con los sectores contiguos, SUNC 21 y SUNC 23.
- Los viales de carácter local trazados en los planos de ordenación garantizan el adecuado funcionamiento del tráfico. Se crea un vial de nueva apertura entre la Calle Azorín y la Calle Francisco Pizarro.
- Los sistemas locales de espacios libres quedan integrados a lo largo del vial de nueva apertura, además se situará otra zona de espacios libres al norte alrededor de la glorieta Donantes de Sangre.
- La parcela con uso residencial está situada al oeste, y tiene una tipología edificatoria residencial colectiva con volumetría especial, cerrando las edificaciones existentes.
- Al norte del sector se sitúa un sistema general de equipamientos (SG-EQ-NC22) como cierre de la glorieta de los Donantes de Sangre. Los sistemas locales de equipamientos se ubican en parcela única al este del sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de Trobajo del Camino.
- Se cierran las edificaciones existentes colindantes con el sector, para asegurar la continuidad de la trama urbana.

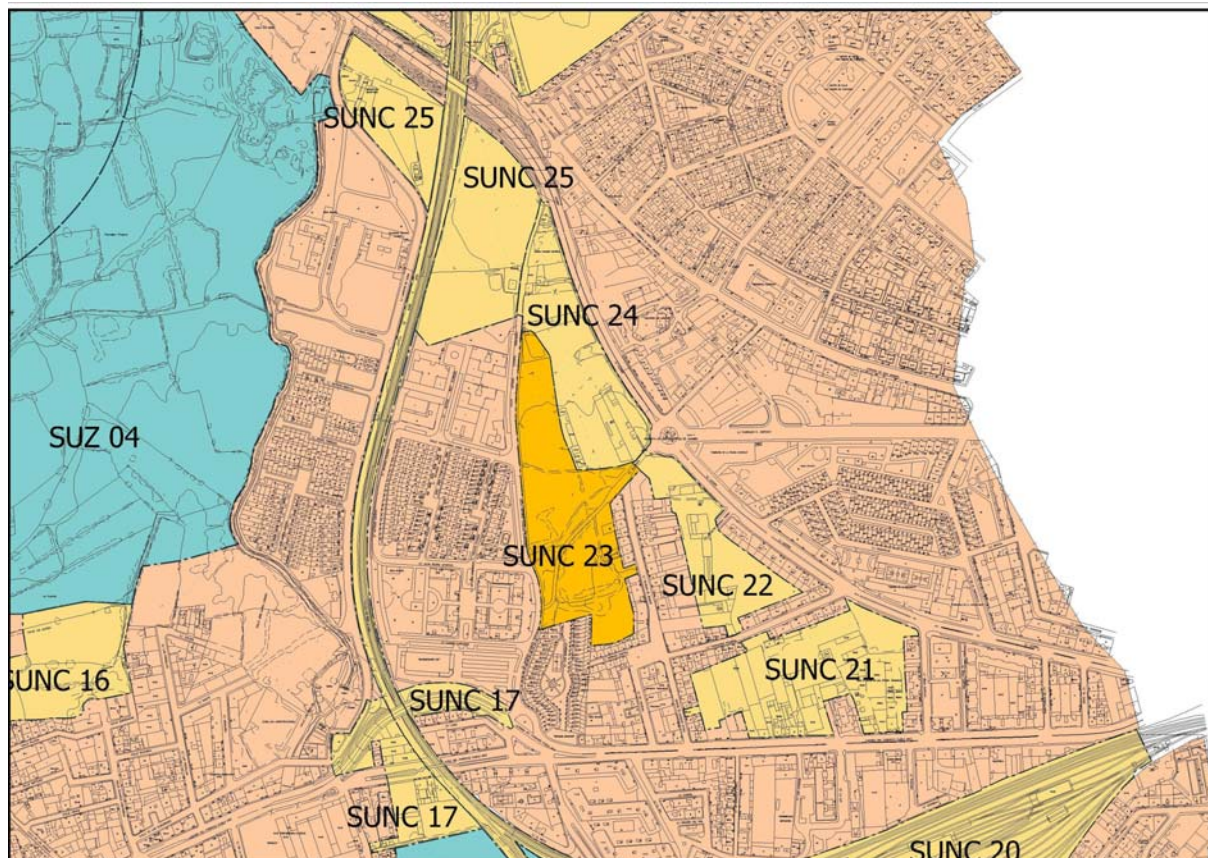


El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 a), b) y d) del mismo.

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos/ m ² suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO (m2 edificables lucrativos/ m ² 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)
0,70	10.405,08	0,82550	58	86	68,39819	30	38

2.1.2.23. Sector SUNC 23.

Corresponde con los terrenos situados entre la calle Dulcinea, y la calle Antonio Vázquez Fernández., con una superficie aproximada de 2,97 Has. Comprende parte del denominado sector SAU H de las NNSS.



Ordenación integral del un área intersticial situada sobre la Calle Dulcinea, entre el barrio de paraíso cantinas y Trobajo del Camino. La Ordenación propuesta genera un desarrollo equilibrado que asegura la continuidad de la trama urbana del núcleo de Trobajo del Camino.

La red viaria impuesta garantiza la integración del sector con los sectores y la trama urbana colindante.

- Tiene previsto un Sistema General Viario (SG-VP-NC23) perteneciente a la red básica, la calle Dulcinea, que comunicará la glorieta de los Donantes de Sangre con otra glorieta de nueva creación en la calle Antonio Vázquez Fernández.
- La red viaria se completará con dos viales pertenecientes a la red local, uno es la unión de la calle Guzmán el Bueno con la nueva glorieta de la calle Dulcinea, y la otra es un vial entre

la calle Antonio Vázquez Fernández y la calle Dulcinea. Además de estos viales se dará continuidad a la calle las Mundinas.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL) de 4 años.

En relación a los sistemas locales:

- Los viales de carácter local trazados en los planos de ordenación, se considera de carácter obligatorio (en sus objetivos no en su trazado), para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico. Se crea un vial de nueva apertura entre la Calle Guzmán el Bueno y la Calle Dulcinea.
- Los sistemas locales de espacios libres se sitúan al sur del sector, creando una parcela de espacio libre equipado. Asimismo se prevén espacios libres no equipados vinculados a la glorieta y al nuevo vial propuesto.
- Los equipamientos se sitúan en una única parcela, al norte del sector, en continuidad con el sistema local de Equipamientos del SUNC 24.

El instrumento de gestión del sector se ajustará a las estipulaciones y compromisos recogidos en el “Convenio Urbanístico para cesión y ocupación de los terrenos afectados por el proyecto de obras para la apertura y ejecución de c/ Dulcinea, ejecución de glorieta y ampliación de la c/ Antonio Vázquez Fernández en el municipio de San Andrés del Rabanedo” en cuanto al reconocimiento de los derechos de los propietarios sobre el aprovechamiento urbanístico de los terrenos cedidos gratuitamente para la ejecución de las obras.

El presente Plan General, establece en este sector las determinaciones de ordenación detallada que se describen a continuación:



- Ordenación integral del un área intersticial, la Ordenación propuesta genera un desarrollo equilibrado que asegura la continuidad de la trama urbana del núcleo de Trobajo, como con los sectores contiguos, SUNC 22 y SUNC 24.
- Los viales de carácter local trazados en los planos de ordenación garantizan el adecuado funcionamiento del tráfico. Se crea un vial de nueva apertura entre la Calle Guzmán el

Bueno y la Calle Dulcinea. Se ha previsto un Sistema General Viario (SG-VP-NC23) perteneciente a la red básica, la calle Dulcinea, que comunicará la glorieta de los Donantes de Sangre con otra glorieta de nueva creación en la calle Antonio Vázquez Fernández.

- El sector tiene variedad tipológica en su edificación, hay una primera zona situada al sur, donde la intención es cerrar las edificaciones existentes, para asegurar la continuidad de la trama urbana. Esta primera zona tiene topología residencial colectivo manzana cerrada. La zona central del sector tiene topología residencial colectivo bloque abierto. Por último al norte del sector se sitúa otra pequeña parcela con topología edificatoria residencial colectivo manzana cerrada.
- Los sistemas locales de espacios libres están situados prácticamente en su totalidad en una única parcela situada al sur del sector, creando un espacio libre equipado. Asimismo se prevén espacios libres no equipados vinculados a la glorieta y al nuevo vial propuesto.
- Los sistemas locales de equipamientos se sitúan al norte, también en parcela exclusiva, en continuidad con los sistemas locales de equipamientos del SUNC 24.
- Se asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de Trobajo del Camino.
- Se cierran las edificaciones existentes colindantes con el sector, para asegurar la continuidad de la trama urbana.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 a), b) y d) del mismo.

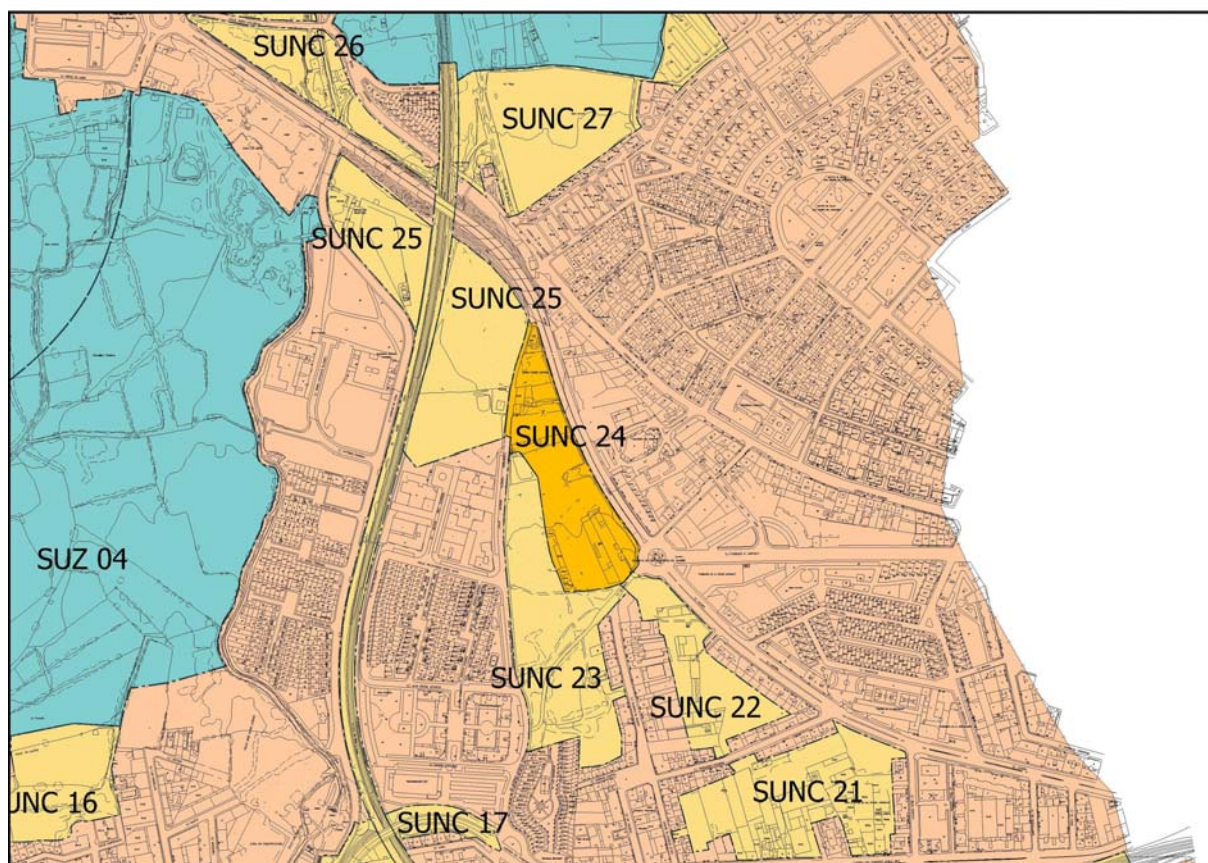
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo neto)	ÍNDICE BRUTO (nº máximo viv./Ha 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	19.309,11	0,78098	50	148	60,07536	30	74

2.1.2.24. Sector SUNC 24.

Corresponde con los terrenos situados entre la calle Azorín y la calle Antonio Vázquez Fernández, con una superficie aproximada de 2,22 Has. Comprende parte del denominado sector SAU H de las NNSS.

Ordenación integral del un área intersticial situada entre la Calle Azorín y la Glorieta de los Donantes de Sangre, entre el barrio de Paraíso cantinas y Trobajo del Camino. La Ordenación propuesta genera un desarrollo equilibrado que asegura la continuidad de la trama urbana del núcleo de Trobajo.

El viario trazado contiene una parte de la red local del Sistema General Viario (SG-VP-NC24), en las calles Azorín y Dulcinea. Se establece un vial de nueva creación entre la calle Azorín, y la calle Antonio Vázquez Fernández.



Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL) de 4 años.

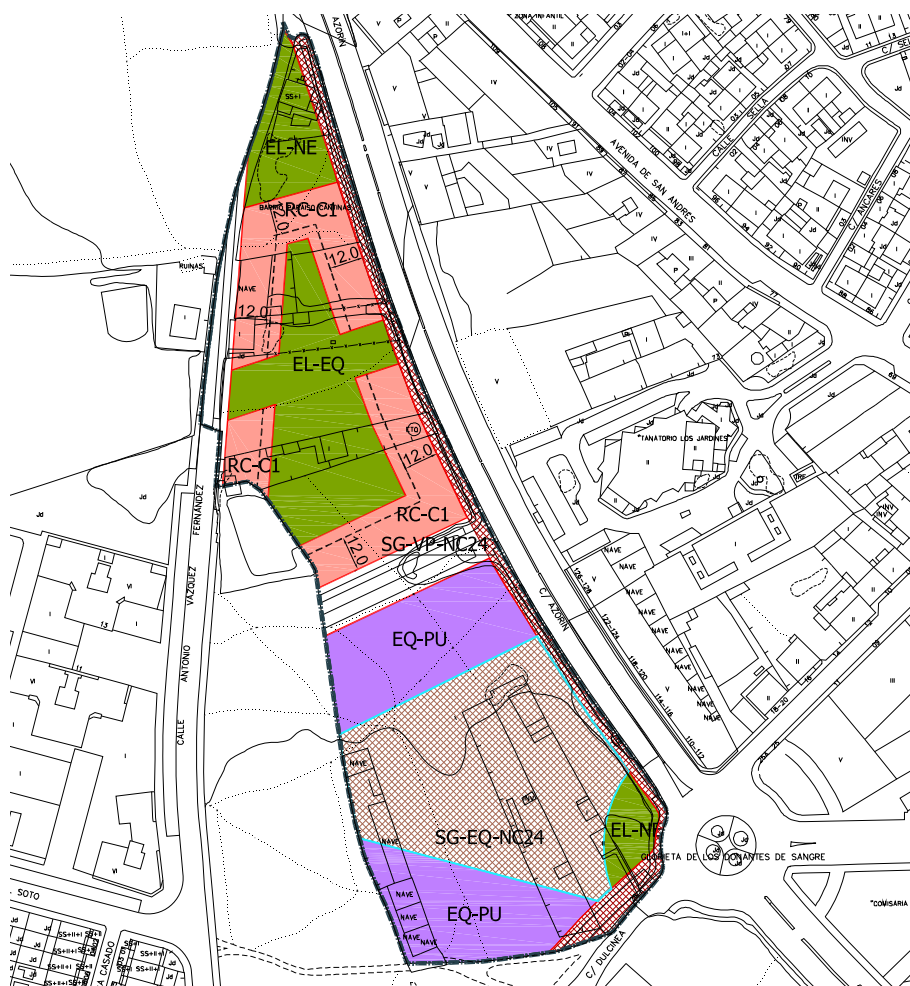
En relación a los Sistemas Locales:

- El viario trazado en los planos de ordenación garantiza la conexión con la calle Azorín, además de la continuación de la calle Antonio Vázquez Fernández y así garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana.
- Los sistemas locales se sitúan al norte del sector, entre la zona edificada para esponjar la edificación crear espacios abiertos entre edificaciones.
- Los sistemas locales de equipamientos se sitúan al sur del sector, cerrando el Sistema General de Equipamientos (SG-EQ-NC24) previsto. La parcela de equipamiento público situada al norte del sistema general se destinará a aparcamiento.

El instrumento de gestión del sector se ajustará a las estipulaciones y compromisos recogidos en el “Convenio Urbanístico para cesión y ocupación de los terrenos afectados por el proyecto de obras para la apertura y ejecución de c/ Dulcinea, ejecución de glorieta y ampliación de la c/ Antonio Vázquez Fernández en el municipio de San Andrés del Rabanedo” en cuanto al reconocimiento de los derechos de los propietarios sobre el aprovechamiento urbanístico de los terrenos cedidos gratuitamente para la ejecución de las obras.

El presente Plan General, establece en este sector las determinaciones de ordenación detallada que se describen a continuación:

- Ordenación integral del un área intersticial, la Ordenación propuesta genera un desarrollo equilibrado que asegura la continuidad de la trama urbana del núcleo de Trobajo, como con los sectores colindantes SUNC 23 y SUNC 25.
- El viario trazado en los planos de ordenación garantiza la conexión con la calle Azorín, además de la continuación de la calle Antonio Vázquez Fernández y así garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico, asegurando la coherencia de la estructura urbana.
- Los espacios libres se sitúan al norte del sector parte en parcela exclusiva y el resto entre edificaciones en eje norte-sur, para liberar la edificación de esas parcelas y crear espacios abiertos entre ellas. Los espacios mantendrán su carácter natural; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen
- Los sistemas locales de equipamientos se sitúan al sur, cerrando un sistema general de equipamientos (SG-EQ-NC24) previsto. La parcela de equipamiento público situada al norte del sistema general se destinará a aparcamiento.
- Se asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de Trobajo del Camino.
- Se intenta no afectar las edificaciones existentes, integrándolas en la nueva ordenación.

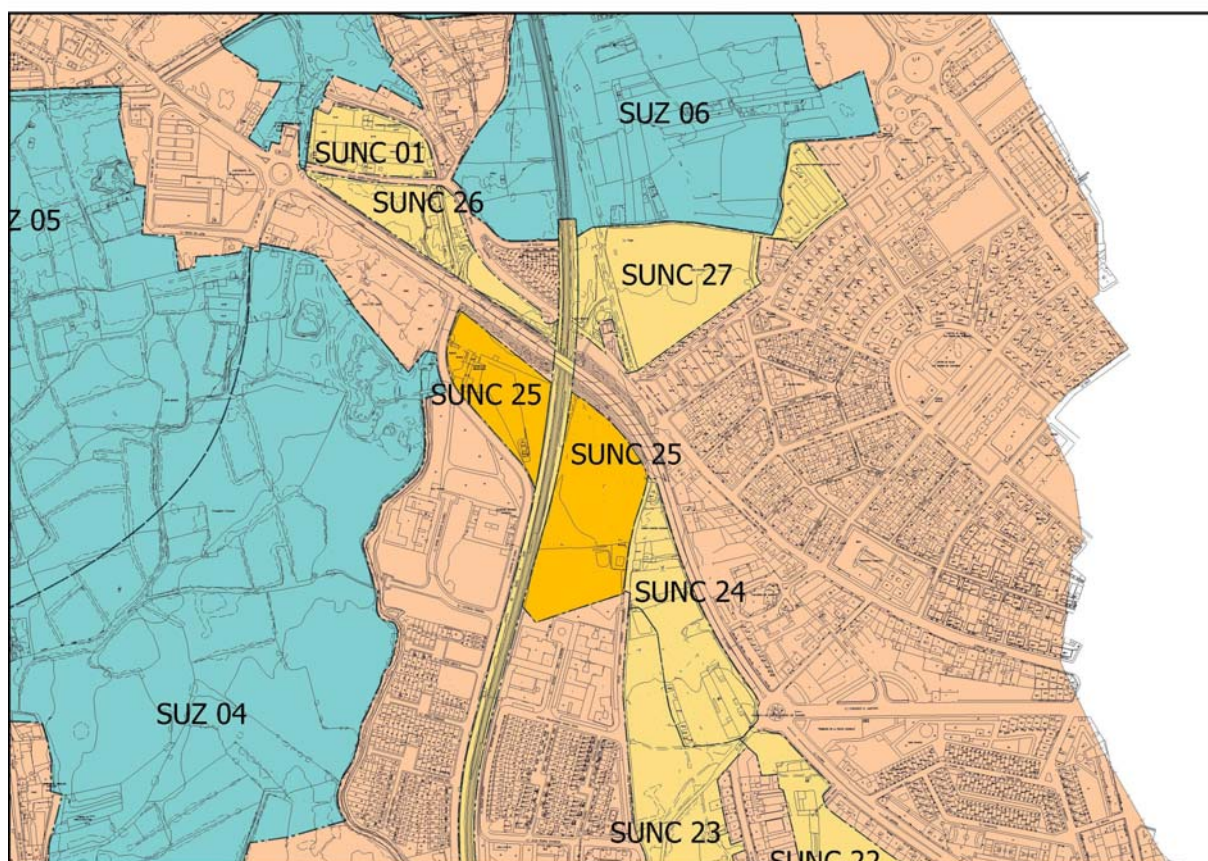


El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 a), b) y d) del mismo.

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	14.412,16	0,99338	39	86	59,60293	30	44

2.1.2.25. Sector SUNC 25.

Corresponde con los terrenos situados entre la calle Azorín y el ferrocarril León-Gijón, con una superficie aproximada de 3,73 Has. Comprende parte del denominado sector SAU G de las NNSS.



Ordenación integral del un área intersticial situada en la Calle Azorín, entre el barrio de Paraíso Cantinas y Trobajo del Camino. El sector es discontinuo, estando constituido por dos partes situadas a ambos lados del trazado del ferrocarril incluido en el sector SU-NC-20. La Ordenación propuesta genera un desarrollo equilibrado que asegura la continuidad de la trama urbana del núcleo de Trobajo.

El viario trazado se apoya en la calle Antonio Vázquez Fernández, que conectará con la calle Azorín. Se prolonga la calle Matías Díez Alonso hasta entroncar con la calle Antonio Vázquez Fernández, completando así en este sector la red local viaria.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL) de 4 años.

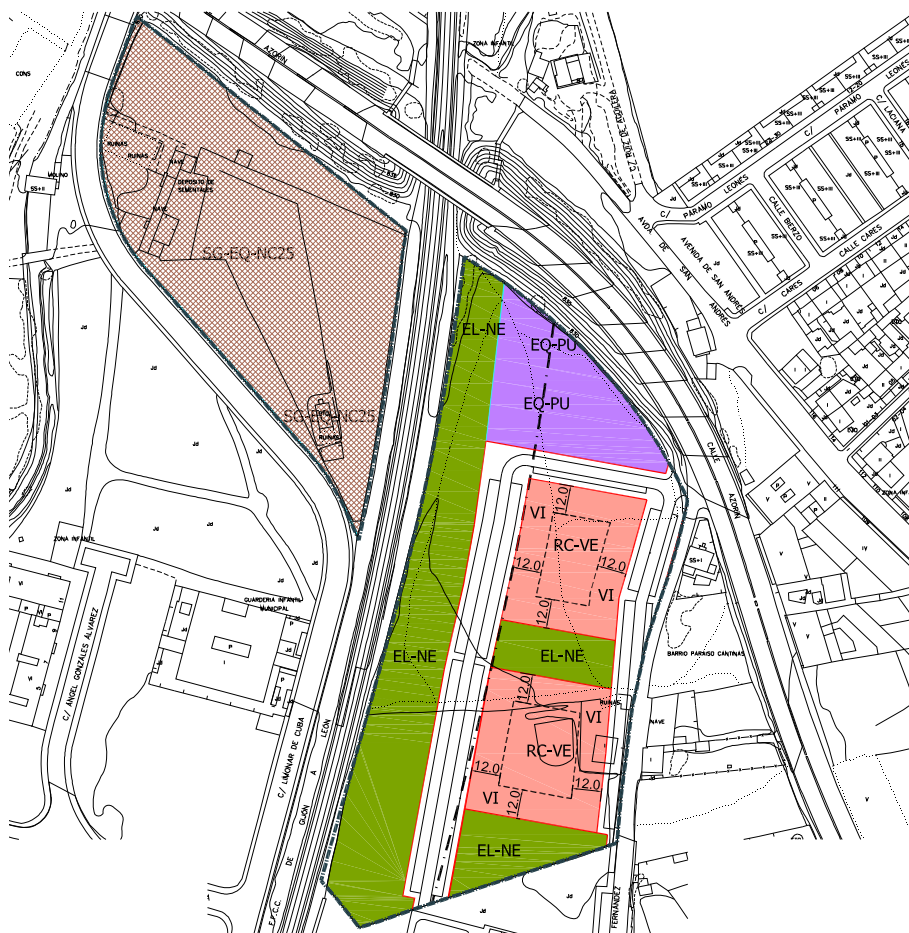
En relación a los Sistemas Locales:

- Se aprovechan los caminos existentes, asegurando la continuidad de las Calles Matías Diez Alonso y Antonio Vázquez Fernández.
- Se situará el espacio libre de protección en torno a la vía del Ferrocarril, y también junto a las parcelas de uso residencial, en continuidad con los espacios libres situados al sur del sector.
- Los sistemas locales de equipamientos se ubicarán al norte del sector, en parcela exclusiva.
- En la zona noroeste del sector se sitúa una gran parcela destinada a sistema general de equipamientos (SG-EQ-NC25), en la que se situará un equipamiento educativo.

El presente Plan General, establece en este sector las determinaciones de ordenación detallada que se describen a continuación:

- Ordenación integral del un área intersticial muy influenciado por el paso del ferrocarril. La Ordenación propuesta genera un desarrollo equilibrado que asegura la continuidad de la trama urbana del núcleo de Trobajo y con el resto de los sectores colindantes, SUNC 24 y SUZ 04.
- El viario trazado en los planos de ordenación garantiza la conexión con la calle Azorín, además de la continuación de las calles Antonio Vázquez Fernández y Matías Diez Alonso, garantizando el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurando la coherencia de la estructura urbana.

- La edificabilidad se agrupará en dos parcelas, con tipología edificatoria residencial colectiva con volumetría especial, en la que se intentará materializar toda la edificabilidad del sector.
- El sector es discontinuo debido al trazado del ferrocarril incluido en el sector SU-NC-20. Se situarán los sistemas locales de espacios libres, en torno a la traza del ferrocarril, creando un entorno de protección del mismo. También se ubicarán espacios libres junto a las parcelas de uso residencial y en continuidad con los espacios libres situados al sur del sector.
- Los equipamientos se sitúan al norte de la edificación en parcela exclusiva.
- En la zona noroeste del sector se sitúa una gran parcela destinada a sistema general de equipamientos (SG-EQ-NC25), en la que se situará un equipamiento educativo.
- Se asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de Trobajo del Camino.



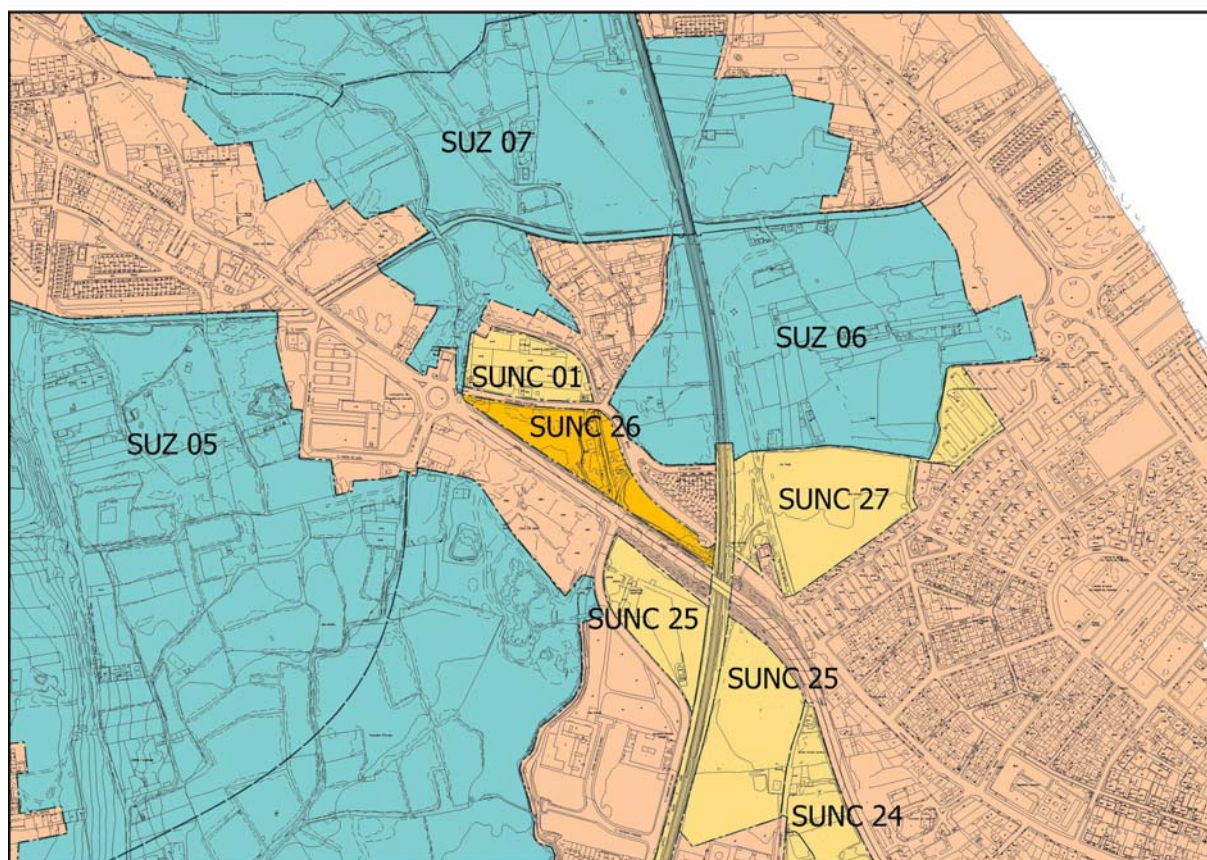
El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11

de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 a), b) y d) del mismo.

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)
0,61	22.742,29	0,94053	35	130	53,96483	30	73

2.1.2.26. Sector SUNC 26.

Corresponde este sector a los terrenos situados en la calle Azorín, entre ésta y Jesús Nazareno, al oeste de las vías de Ferrocarril, con una superficie aproximada de 1,39 Has.



En las NN.SS. aparece como suelo urbano consolidado. No obstante, sus características y la asignación de unas nuevas determinaciones hacen más idónea su categorización como suelo urbano no consolidado.

Se pretende la ordenación integral de un área intersticial situada entre al sureste del núcleo de San Andrés del Rabanedo, contiguo a las vías del ferrocarril, en las inmediaciones del Ayuntamiento. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama, incorporando al sistema de espacios libres públicos el tramo de la presa del Bernesga que lo atraviesa. La edificación se concentrará preferentemente vinculada a la calle Jesús Nazareno.

Se prevé una ordenación sustancialmente diferente a la existente obteniendo un sistema general de espacios libres (SG-EL-NC26) alrededor de la presa y en la franja que bordea la calle Azorín.

Las tipologías edificatorias deberán mantener cierta uniformidad con el entorno.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

Se prevé un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-NC26) en la calle Jesús Nazareno, al norte del sector.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

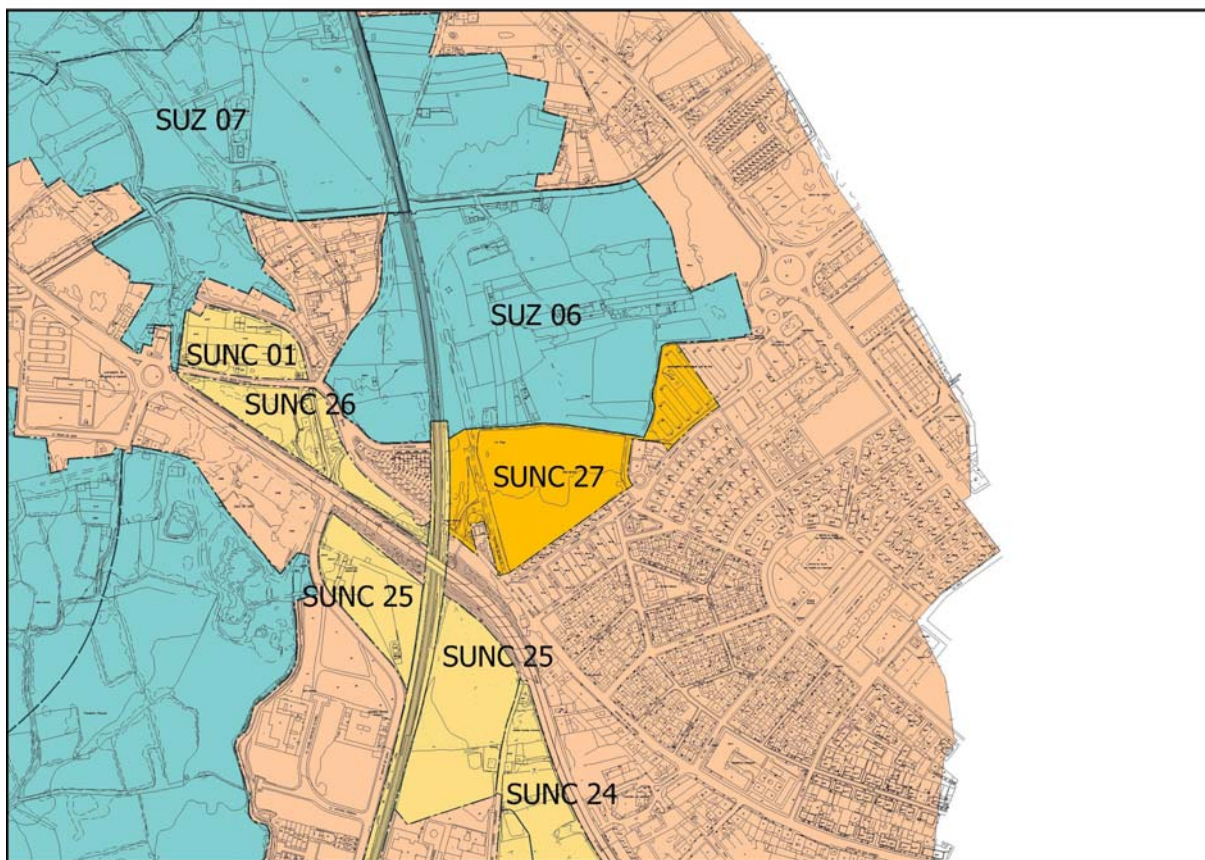
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Obtención de un sistema general de espacios libres (SG-EL-NC26) en el entorno de la presa y márgenes de la calle Azorín.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3. de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto el artículo y 12 b) de la Ley 5/1999 y 26 a), b) y d) del R.U.C.Y.L.

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)
0,32	4.448,25	0,68452	17	23	36,36503	30	19

2.1.2.27. Sector SUNC 27.

Corresponde con los terrenos situados al norte de la calle Páramo Leonés, al este del ferrocarril, y al sur del sector SUZ-06, con una superficie aproximada de 3,42 Has. Corresponde con el sector denominado en las NNSS como UE-28.



Ordenación integral de un área intersticial situada entre el barrio de Pinilla y la vía del ferrocarril. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria tanto con las zonas consolidadas como el sector contiguo SUZ 06.

La red viaria impuesta garantiza las correctas relaciones entre la trama urbana existente y los nuevos desarrollos situados al norte. Se procederá a la adecuación y aumento de sección de la calle Ruiz de Aguilera de tal forma que pueda asumir los tráfico previstos en ésta una vez sea prolongada a través de los sectores SUZ 06 y SUZ 07 hasta entroncar en la calle Viento.

Se situará un Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-NC27) de protección en torno a la vía del ferrocarril.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes. Se situará un Sistema Local de Equipamiento para uso de aparcamiento en el límite este del sector, lindando con el Hospital de San Juan de Dios, según se indica en los planos de ordenación.
- Se situará un espacio libre de protección en torno a la vía del ferrocarril. Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual
- Se situarán preferentemente en zonas cercanas al Hospital de San Juan de Dios, de forma que sirvan al tiempo de reequipamiento al mismo.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona sureste del ámbito
- Se desarrollará un sistema de espacios libres y equipamientos que dote asimismo al barrio de Pinilla y asegure su conexión al parque equipado y al corredor verde
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana.
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar

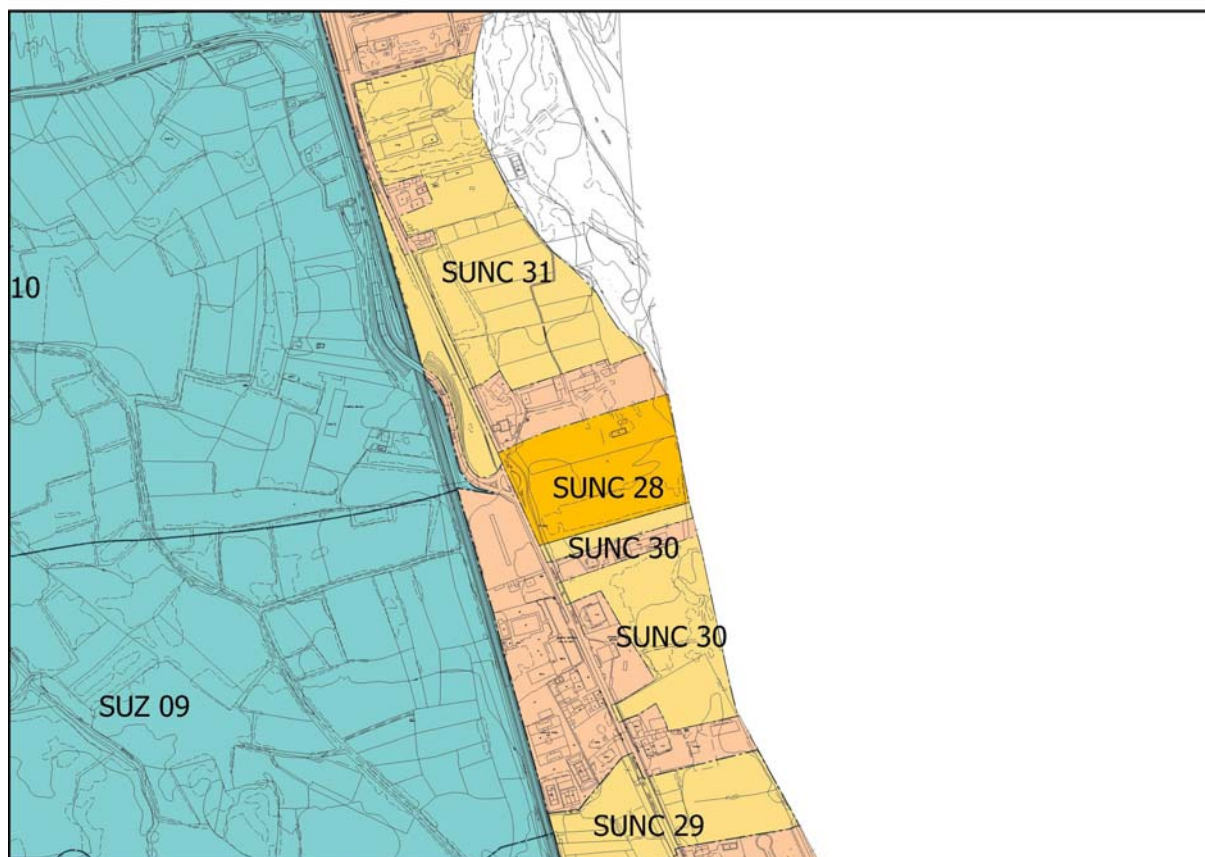
El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11

de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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	22.256,65	0,72072	48	164	53,22254	30	93

2.1.2.28. Sector SUNC 28.

Corresponde con los terrenos situados al este de la carretera de Caboalles, al norte del SUNC-30, con una superficie aproximada de 2,61 Has. Corresponde con los terrenos denominados en las NNSS como UE-34.



Ordenación integral del conjunto de suelos que completan las zonas en torno a la carretera de Caboalles y las vías del ferrocarril mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido del núcleo. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con los sectores contiguos SUNC 30 y SUNC 31 y la conexión con la trama de León.

El sector es colindante a la carretera León-Caboalles, perteneciente a la red autonómica, por que quedará obligado por lo dispuesto en la normativa correspondiente en relación a la franja delimitada por la línea de límite de edificación. La red viaria incluida en el sector garantizará la conexión N-S con un vial de cierre de la malla urbana por el este que comunique las áreas situadas a norte (SUNC 31 y suelo urbano consolidado) y sur (SUNC 30) de este sector.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

Se evitarán en la medida de lo posible las conexiones con la carretera de Caboalles, estableciendo un mínimo de 100 metros entre ellas. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes. Se asegurará la conexión a ambos lados del Sistema General de Vías Públicas previsto (SG-VP-NC28).

El sistema local de equipamientos se vinculará al sistema de espacios libres.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama.

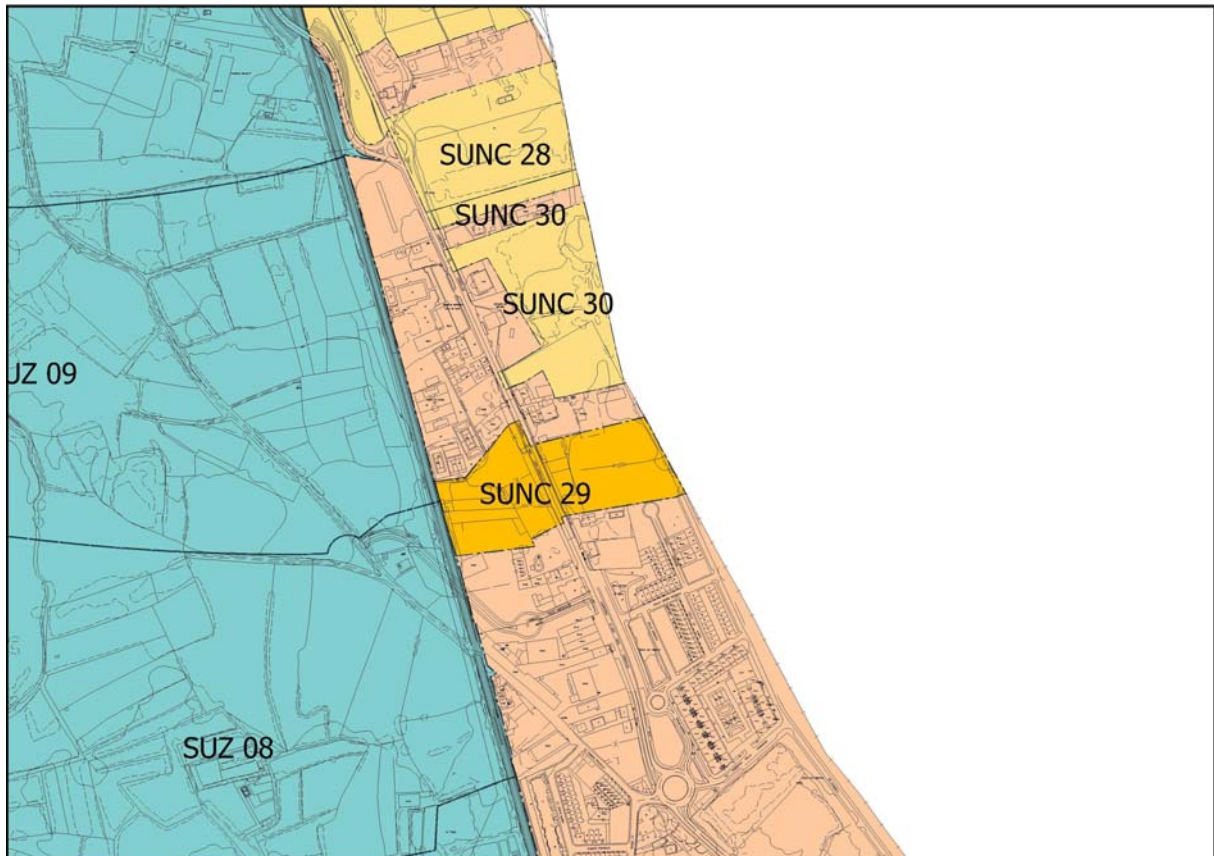
- El vial de borde previsto al este del sector tendrá la condición de viario interno de baja capacidad. Su ejecución será vinculante en los objetivos, pudiendo variarse su trazado, de modo que asegure la continuidad con el sector colindante. No constituirá en ningún caso una barrera frente a la ribera del río. Se tratará de un vial con una sección en la que se incluyan los elementos de diseño urbanos que permitan su utilización por el peatón y el ciclista, y no conectará con la futura Ronda Norte.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,60	15.638,59	0,66892	46	119	51,28364	30	70

2.1.2.29. Sector SUNC 29.

Corresponde con terrenos situados a ambos lados de la carretera de Caboalles, tiene una superficie aproximada de 2,86 Has y coincide con los sectores denominados en las NNSS como UE-32 y parte de la UE-33.



Ordenación integral del conjunto de suelos que completan las áreas comprendidas entre la carretera de Caboalles, las vías del ferrocarril y el límite del término municipal con León, mediante un desarrollo residencial equilibrado. Se asegurará la conexión de la estructura y el trazado viario con la trama existente.

El sector es colindante a la carretera León-Caboalles, perteneciente a la red autonómica, por que quedará obligado por lo dispuesto en la normativa correspondiente en relación a la franja delimitada por la línea de límite de edificación. La carretera León-Caboalles será un sistema general de vías públicas (SG-VP-NC29). Asimismo, la banda del ferrocarril que afecta al sector será un sistema general ferroviario (SG-IF-NC29).

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

En relación a los Sistemas Locales:

- Se evitarán en la medida de lo posible las conexiones con la carretera de Caboalles, estableciendo un mínimo de 100 metros entre ellas. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes. Se garantizará la conexión con la calle Vía Augusta en el SE del sector, y con la prolongación de esta en el NE, así como con la calle Cartago.
- Los espacios libres se situarán en una franja de protección frente a las vías del ferrocarril y junto a la carretera de Caboalles
- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres, o bien se situarán en colindancia con el Sistema General de Equipamientos (SG-EQ-NC29) previsto al norte del sector.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

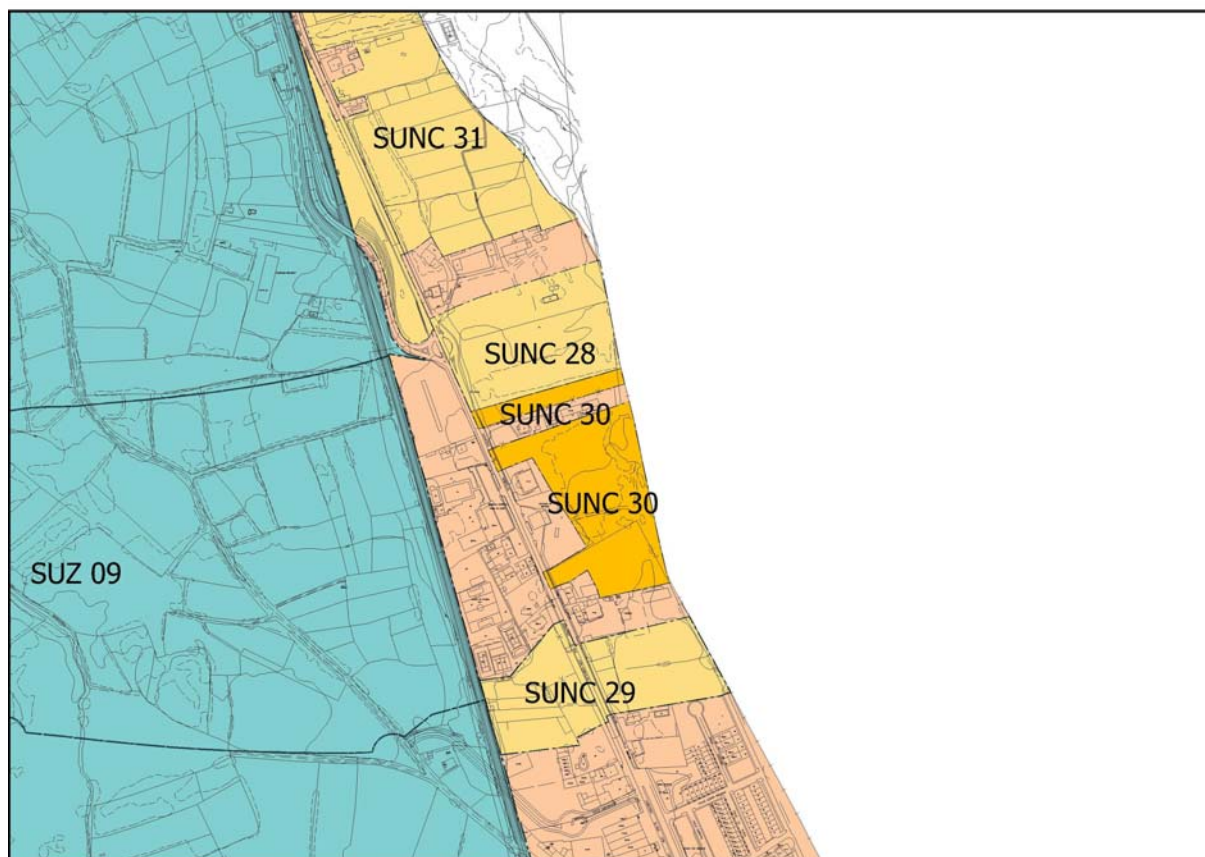
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama
- Se situarán las áreas de mayor densidad en el área cercana a León
- En la nueva ordenación se integrarán las edificaciones existentes

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,60	17.170,06	0,73261	46	131	56,16705	30	70

2.1.2.30. Sector SUNC 30.

Corresponde con terrenos situados al este de la carretera de Caboalles, y al sur del SUNC-28. Tiene una superficie aproximada de 2,91 Has y coincide con parte de la UE-33 de las NNSS.



Ordenación integral del conjunto de suelos que completan las zonas en torno a la carretera de Caboalles y las vías del ferrocarril mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido del núcleo. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con el sector contiguo SUNC 28 y la conexión con el suelo urbano consolidado y con la trama de León. El sector es discontinuo.

El sector es colindante a la carretera León-Caboalles, perteneciente a la red autonómica, por que quedará obligado por lo dispuesto en la normativa correspondiente en relación a la franja delimitada por la línea de límite de edificación. La carretera León-Caboalles será un sistema general de vías públicas (SG-VP-NC30).

La red viaria incluida en el sector garantizará la conexión N-S con un vial de cierre de la malla urbana por el este que comunique las áreas situadas a norte (SUNC 28) y sur (Suelo Urbano Consolidado) de este sector.

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.

En relación a los Sistemas Locales:

- Se evitarán en la medida de lo posible las conexiones con la carretera de Caboalles, estableciendo un mínimo de 100 metros entre ellas. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes. Se asegurará la conexión a ambos lados del Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-NC30).
- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres, o bien junto a los equipamientos previstos en suelo urbano consolidado.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

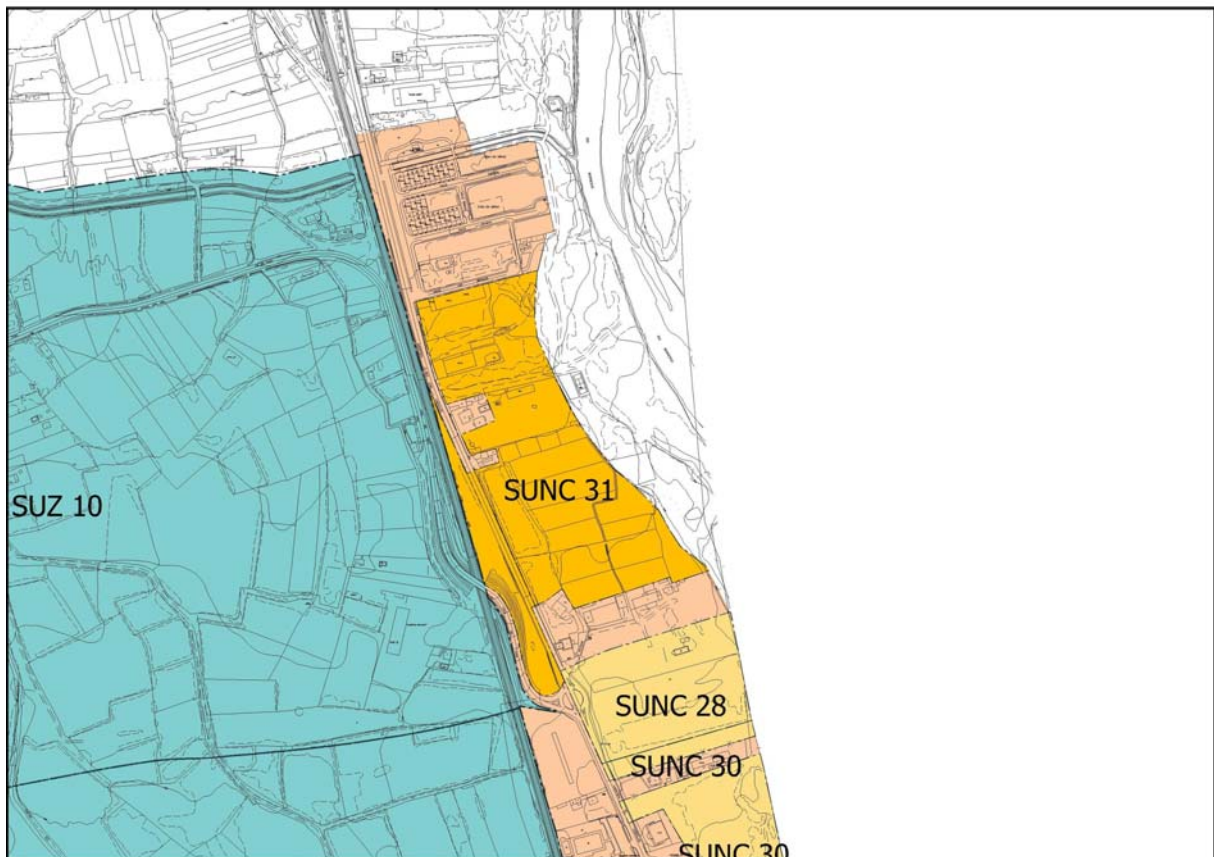
- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama
- Se situarán las áreas de mayor densidad al sur del sector
- En la nueva ordenación se integrarán las edificaciones existentes
- El vial de borde previsto al este del sector tendrá la condición de viario interno de baja capacidad. Su ejecución será vinculante en los objetivos, pudiendo variarse su trazado, de modo que asegure la continuidad con el sector colindante. No constituirá en ningún caso una barrera frente a la ribera del río. Se tratará de un vial con una sección en la que se incluyan los elementos de diseño urbanos que permitan su utilización por el peatón y el ciclista, y no conectará con la futura Ronda Norte.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,60	17.430,20	0,63343	46	133	48,56326	30	83

2.1.2.31. Sector SUNC 31.

Corresponde con terrenos situados en el entorno de la carretera de Caboalles, al este del sector SUZ-10. Tiene una superficie aproximada de 7,00 Has y coincide aproximadamente con el sector denominado en las NNSS como UE-35.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan las zonas en torno a la carretera de Caboalles y las vías del ferrocarril mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido del núcleo. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con el sector contiguo SUNC 28 y con el suelo urbano colindante, y la conexión con la trama de León.

El sector es colindante a la carretera León-Caboalles, perteneciente a la red autonómica, por que quedará obligado por lo dispuesto en la normativa correspondiente en relación a la franja delimitada por la línea de límite de edificación. La carretera León-Caboalles será un sistema general de vías públicas (SG-VP-NC31).

La red viaria incluida en el sector garantizará la conexión N-S con un vial de cierre de la malla urbana por el este que comunique las áreas situadas a norte y sur de este sector. La calle de las Médulas,

situada en el límite norte del sector será acondicionada y ensanchada para que pueda cumplir la función de conexión transversal que se le atribuye.

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

En relación a los Sistemas Locales:

- Se evitarán en la medida de lo posible las conexiones con la carretera de Caboalles, estableciendo un mínimo de 100 metros entre ellas. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes
- Los espacios libres se situarán en una franja de protección frente a las vías del ferrocarril y junto a la carretera de Caboalles. Asimismo se crearán conexiones con el parque equipado mediante franjas verdes perpendiculares a la carretera y las vías del ferrocarril y en continuidad con el sistema de espacios libres del sector SUZ 10.
- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo II, Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama.

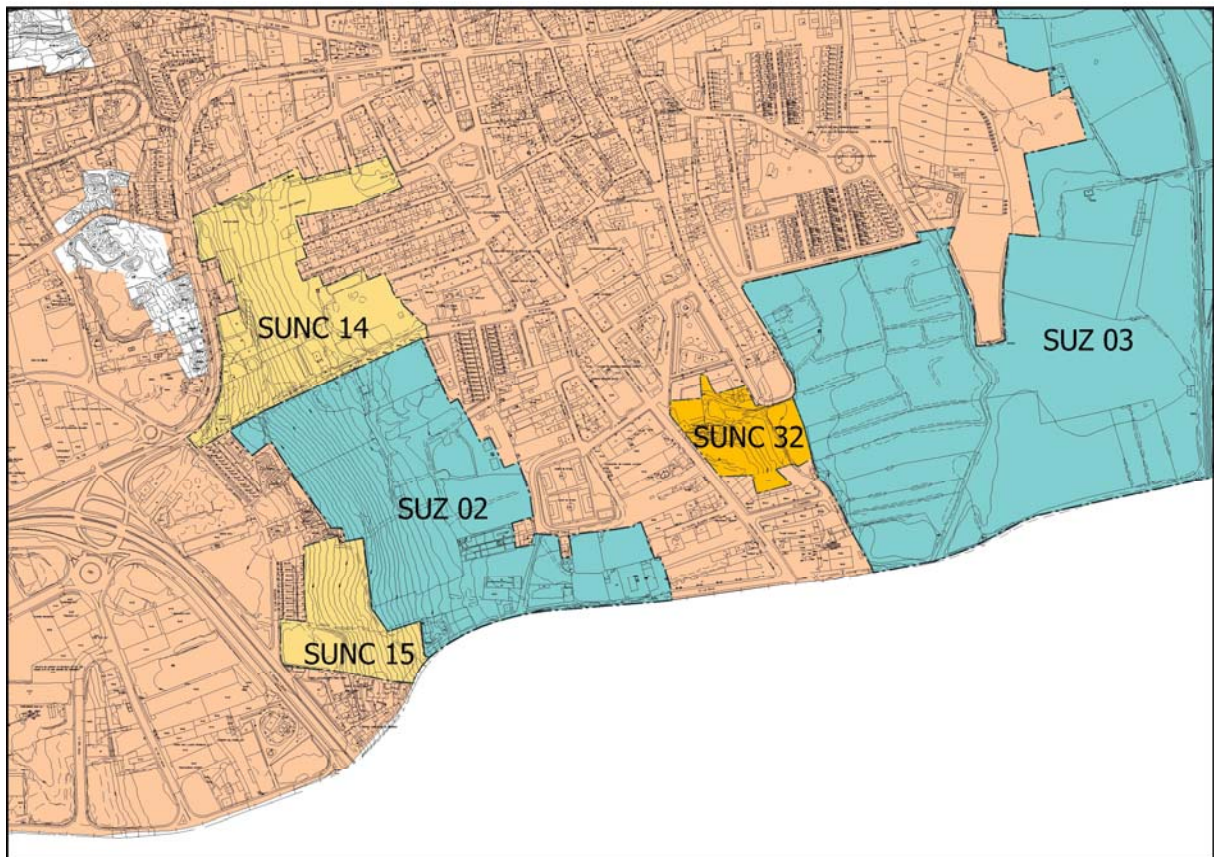
- Se situarán las áreas de mayor densidad al sur del sector
- En la nueva ordenación se integrarán las edificaciones existentes
- El vial de borde previsto al este del sector tendrá la condición de viario interno de baja capacidad. Su ejecución será vinculante en los objetivos, pudiendo variarse su trazado, de modo que asegure la continuidad con el sector colindante. No constituirá en ningún caso una barrera frente a la ribera del río. Se tratará de un vial con una sección en la que se incluyan los elementos de diseño urbanos que permitan su utilización por el peatón y el ciclista, y no conectará con la futura Ronda Norte.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L..., si bien en la categoría de no consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo.

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)
0,60	41.995,25	0,68211	42	293	47,74749	30	185

2.1.2.32. Sector SUNC 32.

Corresponde con terrenos situados al sur del núcleo de Trobajo del Camino, al oeste del sector SUZ-3. Tiene una superficie aproximada de 1,35 Has.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan las zonas en torno a la carretera de Alfageme y la calle la Iglesia mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido del núcleo. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con el sector contiguo SUZ 03 y con el suelo urbano colindante.

La red viaria incluida en el sector garantizará la conexión N-S mediante la compleción de la calle la Iglesia que comunique las áreas situadas a norte y sur de este sector. Será precisa la apertura de un nuevo vial transversal al anterior con inicio en la carretera de Alfageme y con continuidad hasta la prolongación de la calle Daoiz y Velarde, en el SUZ 3. Dicho vial se traza con su eje coincidente con el de la línea de alta tensión que cruza el sector en sentido E-O, de tal manera que permita el soterramiento de esta.

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

En relación a los Sistemas Locales:

- Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual.
- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de Trobajo del Camino.
- Se garantizará la conclusión de las manzanas contiguas al sector asegurando la misma altura en las nuevas edificaciones a las ya existentes
- El soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión que discurre a lo largo del sector correrá a cargo del desarrollo de éste.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L. Si bien dichos terrenos habían sido categorizados como suelo urbano consolidado en los documentos para Aprobación Inicial y Provisional del presente Plan General, integrados dentro de una actuación aislada de urbanización y normalización de fincas (AA-08), se ha procedido en el documento para Aprobación Definitiva a la categorización de estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo, y al mandato recogido en el Acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, notificado al ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo con fecha 6 de abril de 2010. En

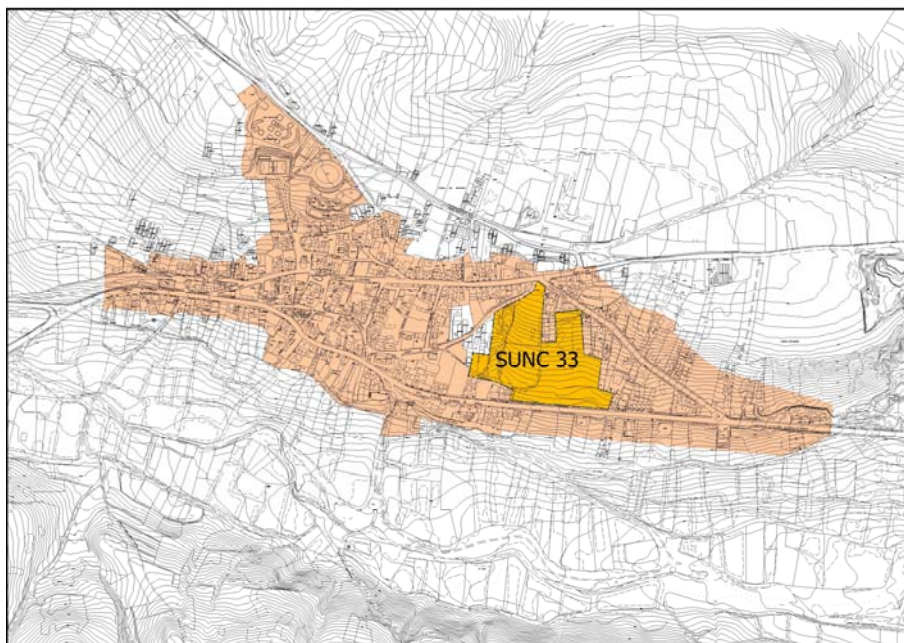
dicho Acuerdo se concluye respecto de la Actuación Aislada 08, que anteriormente conformaban los terrenos que nos ocupan:

“... se sigue considerando que las obras de urbanización pendientes, por su carácter, corresponden más con una actuación integrada, pues hay que obtener nuevos viales completos, trazar nuevas infraestructuras, y repartir equitativamente esas cargas entre todos los propietarios beneficiados por la actuación (nos solo por los que se ven afectados directamente en sus terrenos), en lugar de solo completar o regularizar dotaciones, objeto para el cual está concebido el mecanismo de las Actuaciones Aisladas.”

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)
1,00	13.506,83	1,00	70	94	70	30	70

2.1.2.33. Sector SUNC 33.

Corresponde con terrenos situados al este del núcleo de Ferral del Bernesga, en una ladera parcialmente consolidada con edificaciones unifamiliares de tipología aislada. Tiene una superficie aproximada de 2,50 Has.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan las zonas en torno a la carretera León-Villanueva de Carrizo, la avenida de la Senda y el camino de los Prados, mediante un desarrollo residencial equilibrado en continuidad con el tejido del núcleo. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con el suelo urbano colindante, y la adecuada conexión con la carretera León-Villanueva de Carrizo.

Se completará la red viaria existente entre la zona baja de la carretera León-Villanueva de Carrizo y la zona alta de la avenida de León mediante la apertura de un nuevo vial para dotarla de funcionalidad. El trazado de dicha vía se ajustará al pronunciado desnivel existente entre ambos puntos. Así mismo se garantizará la conexión de este con la calle de los Huertos.

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

En relación a los Sistemas Locales:

- Se evitarán en la medida de lo posible las conexiones con la carretera de León-Villanueva de Carrizo, estableciendo un mínimo de 100 metros entre ellas.
- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar la adecuada conexión entre la parte alta y baja del sector, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente.
- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad de la calle de los Huertos.
- La superficie de suelo de las manzanas resultantes de la implantación de la red viaria impuesta deberá adaptarse, en todo su perímetro, a las rasantes resultantes de dicha red viaria, no permitiéndose la aparición de muros de contención de altura superior a cincuenta centímetros en la línea límite de alineación.
- Los sistemas locales de espacios libres se situarán preferentemente en torno a la zona de bodegas contigua al sector.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama.
- Se situarán las áreas de mayor densidad al sur del sector
- En la nueva ordenación se integrarán las edificaciones existentes
- El vial de borde previsto al este del sector tendrá la condición de viario interno de baja capacidad. Su ejecución será vinculante en los objetivos, pudiendo variarse su trazado, de modo que asegure la continuidad con el sector colindante. No constituirá en ningún caso una barrera frente a la ribera del río. Se tratará de un vial con una sección en la que se incluyan los elementos de diseño urbanos que permitan su utilización por el peatón y el ciclista, y no conectará con la futura Ronda Norte.

El conjunto de las características descritas de este sector permite su clasificación como suelo urbano al concurrir en el mismo los requisitos establecidos en el artículo 12.3 de la Ley 8/2007, en el artículo 11 de la Ley 5/99 y el artículo 23 del R.U.C.Y.L. Si bien dichos terrenos habían sido categorizados como suelo urbano consolidado en los documentos para Aprobación Inicial y Provisional del presente Plan General, integrados dentro de una actuación aislada de urbanización y normalización de fincas (AA-06), se ha procedido en el documento para Aprobación Definitiva a la categorización de estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) en atención a lo dispuesto en el artículo 26 del mismo, y al mandato recogido en el Acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, notificado al ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo con fecha 6 de abril de 2010. En dicho Acuerdo se concluye respecto de la Actuación Aislada 06, que anteriormente conformaban los terrenos que nos ocupan:

“... se sigue considerando que las obras de urbanización pendientes, por su carácter, corresponden más con una actuación integrada, pues hay que obtener nuevos viales completos, trazar nuevas infraestructuras, y repartir equitativamente esas cargas entre todos los propietarios beneficiados por la actuación (nos solo por los que se ven afectados directamente en sus terrenos), en lugar de solo completar o regularizar dotaciones, objeto para el cual está concebido el mecanismo de las Actuaciones Aisladas.”

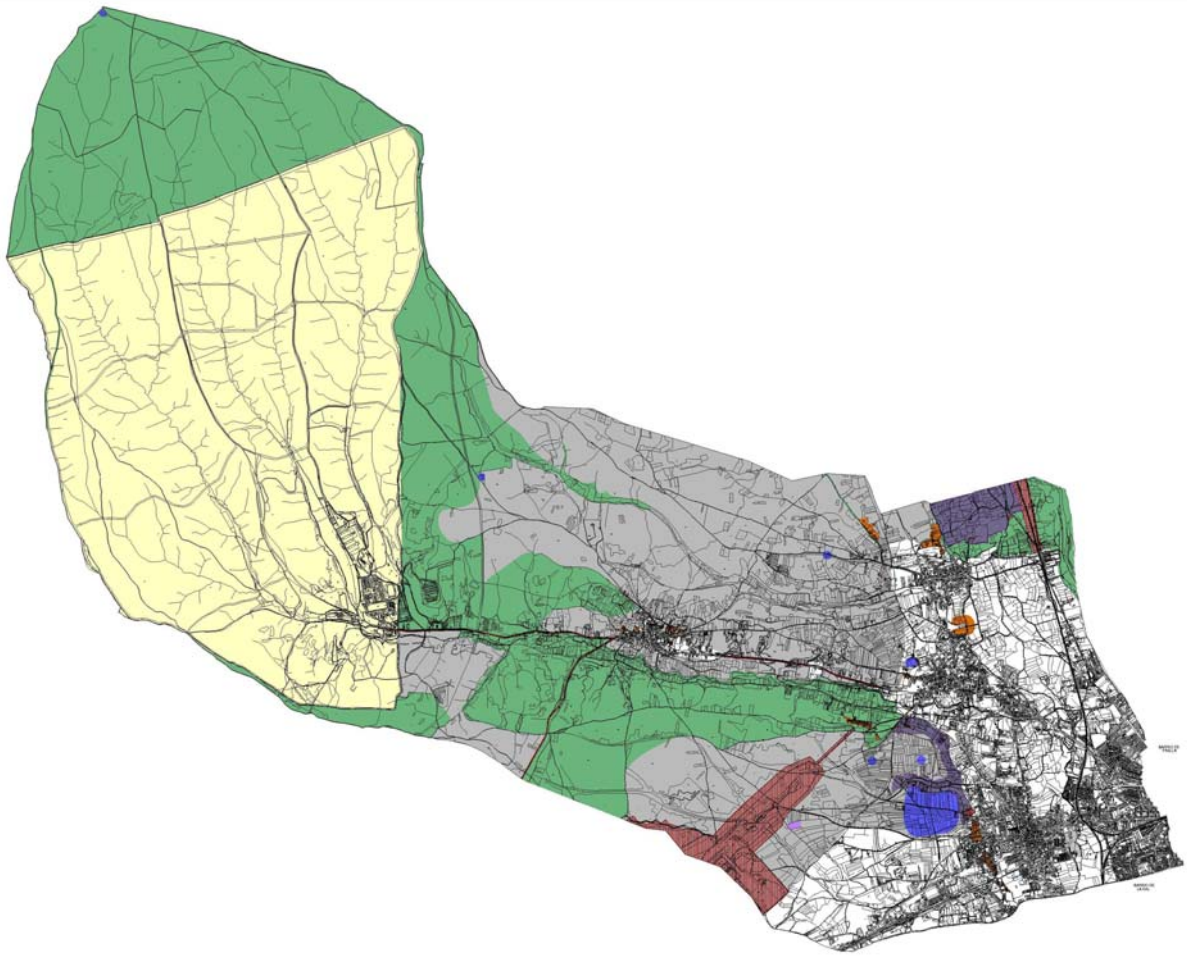
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo neto)	ÍNDICE BRUTO (nº máximo viv./Ha 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)
0,75	18.821,58	0,75	50	125	47,74749	30	50

2.2. Suelo Rústico.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León eliminó el concepto de Suelo No Urbanizable y definió una nueva clase de suelo, denominada Suelo Rústico. Se indica en la exposición de motivos de la Ley: “(...) *En efecto, Castilla y León es una Comunidad singular por su tamaño y por la estructura de su poblamiento: aquí lo que no es urbano no puede ser concebido como simple no urbanizable, y lo urbanizable futuro no puede ser hegemónico sobre un espacio rural con valores propios.*”

El Suelo Rústico recibe un tratamiento tasado y concreto, al establecer que tendrán la condición de tal los terrenos que deban ser preservados del proceso urbanizador, entendiendo entre ellos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la ley de Urbanismo de Castilla y León, los siguientes:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial
- Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente.



A efectos de adaptación a la Ley de Urbanismo, se ha distinguido entre las categorías de suelo rústico que establece la misma en el artículo 16:

- **Suelo Rústico de Entorno Urbano**, constituido por los terrenos donde sea necesario preservar y regenerar el paisaje tradicional del municipio.
- **Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional**, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
- **Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras**, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.
- **Suelo Rústico con Protección Cultural**, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

- **Suelo Rústico con Protección Natural**, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien para proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.
- **Suelo Rústico con Protección Especial**, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.
- **Suelo Rústico Común**, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías.

A efectos de asignación a cada una de las categorías se ha prestado una atención específica a las características físicas y de uso, de acuerdo con las conclusiones de la Memoria Informativa del Plan General.

La legislación vigente prohíbe en Suelo Rústico las parcelaciones urbanísticas. A tal efecto, el Plan General establece las condiciones del uso excepcional de vivienda unifamiliar aislada, sujeto a autorización excepcional, entre las que se encuentra la garantizar que su implantación no supone la aparición de un nuevo núcleo de población.

Se ha hecho la traslación de las diferentes figuras de protección ambiental existentes sobre el término municipal, estableciendo la clasificación de suelo con las categorías adecuadas para definir su régimen urbanístico.

Se consolidan las dos grandes infraestructuras en este suelo, el aeropuerto y la base militar, reconociendo su valor estratégico regional e integrándolas como instalaciones en Suelo Rústico.

Se protegen y ponen en valor las áreas forestales del municipio, por tratarse de un importante recurso ambiental. Para ello se establece la clasificación como Suelo Rústico de Protección Natural a todas las áreas forestales de cierta magnitud.

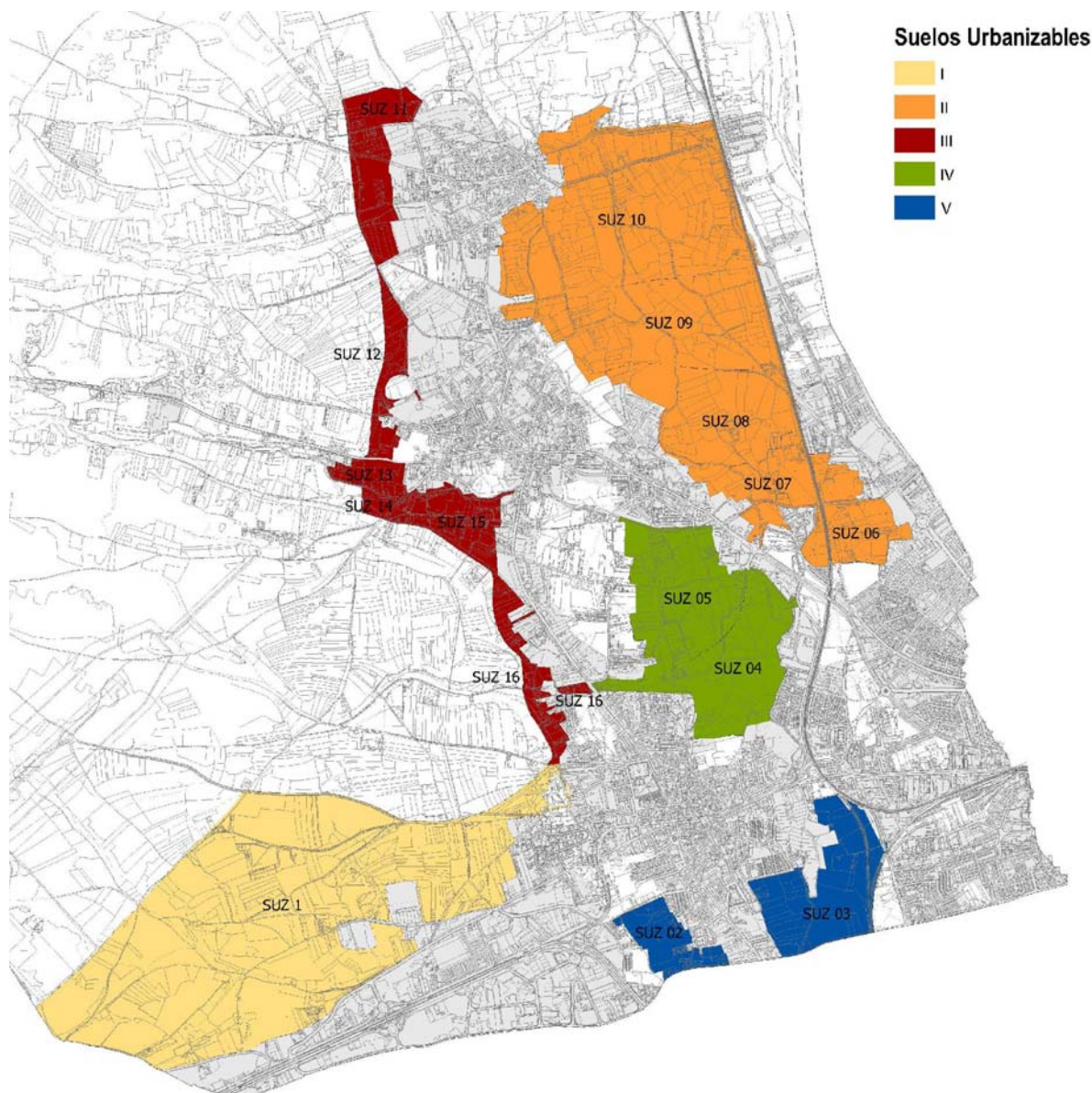
Se apunta la posibilidad de recuperación de la red de vías pecuarias. En cualquier caso, el régimen de las vías pecuarias estará sujeto a la legislación específica de referencia, actualmente la ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

No se ha incluido desde el Plan General de Ordenación Urbana ningún Suelo Rústico en la categoría de Protección Agropecuaria, por considerar que ninguno en el municipio reúne los requisitos normativos para ser considerado como tal.

Considera el Plan General como Suelo Rústico Común a aquel que, de acuerdo con lo reflejado en la Memoria Informativa, debiendo ser preservado de la actividad urbanística, posee menores valores naturales y puede ser objeto excepcional de usos no necesariamente vinculados al medio de manera estricta.

2.3. Suelo Urbanizable.

Debido a las particulares condiciones de desarrollo acontecidas en el municipio de San Andrés del Rabanedo durante la vigencia de las NN.SS. aprobadas en 1999, con una elevada producción de viviendas paralela al nulo desarrollo de Suelos Urbanizables, que han provocado el ya citado agotamiento del Suelo Urbano Consolidado, el municipio de San Andrés del Rabanedo, tiene unos objetivos de clasificación de nuevo Suelo Urbanizable, basados en la necesidad real de nueva producción de suelo para abastecer la dinámica de crecimiento poblacional del municipio, y equilibrar el agotamiento del suelo urbano en el mismo.

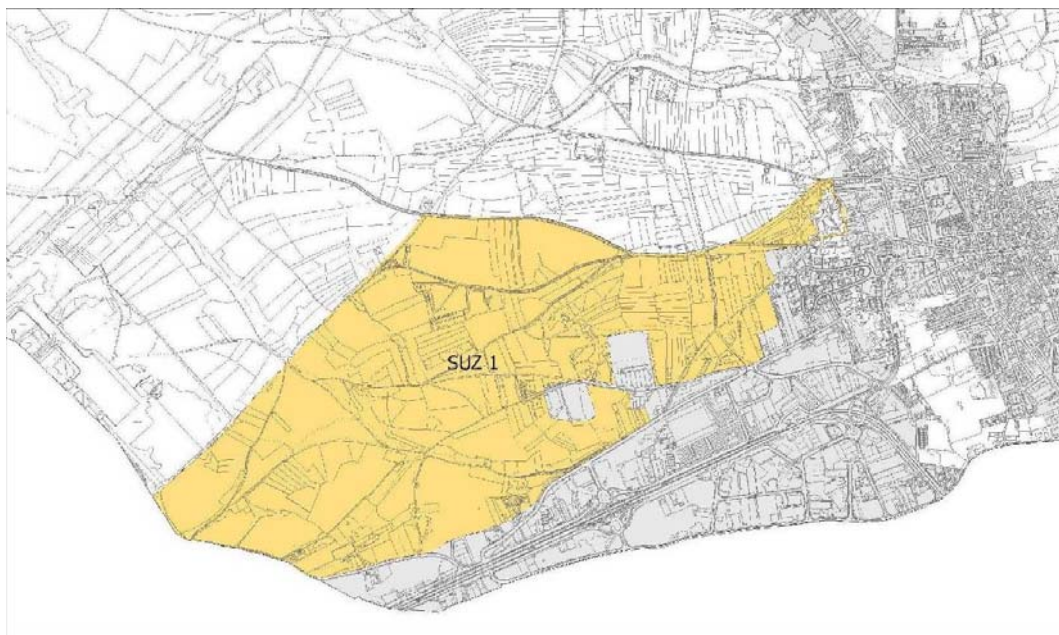


La clasificación del Suelo Urbanizable responde al modelo de compactación e integración de los núcleos dispersos que constituyen el modelo presente en el municipio. A tal efecto, los crecimientos planteados lo son, en su mayor parte, con la excepción del sector destinado a actividad económica, de manera introspectiva, ocupando el espacio intersticial entre los desarrollos existentes y núcleos tradicionales. Los elementos singulares en estos espacios intersticiales, por ejemplo en torno a la presa del Bernesga, se incorporan como sistemas generales siempre que ello es posible, para que la estructura urbana no suponga una ruptura con la memoria del lugar.

Los 16 nuevos sectores de suelo urbanizable pueden agruparse en 5 grandes objetivos desde el punto de vista de la planificación urbanística, y no tanto desde la demanda residencial:

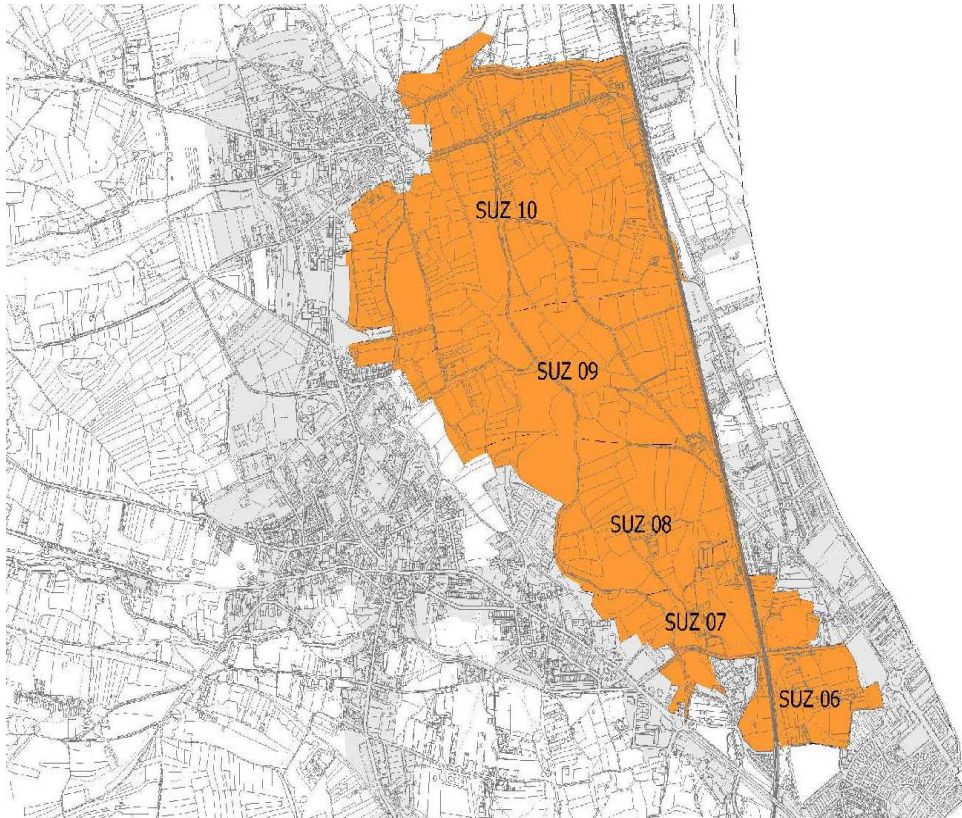
- I. Como puede apreciarse en el área suroeste del municipio, una parte importante de estos nuevos suelos es la constituida por la ampliación del suelo industrial del actual polígono de Trabajo del Camino, que está prácticamente “colmatado”, y necesita de una ampliación urgente, máxime si tenemos en cuenta que el polígono de León está en la misma situación, con el agravante de que la ciudad de León, dado lo reducido que es su término municipal, no cuenta con espacios claros para su ampliación, que de hecho no se prevé en el PGOU de León de 2004.

Se plantea completar el polígono industrial de Trabajo al norte del mismo hasta los límites del aeropuerto de León. Este Suelo Urbanizable que supone un tercio del total que se clasifica en el nuevo documento, es por tanto tremendamente necesario para el desarrollo del municipio, y para el equilibrio de suelos productivos y residenciales, de todo el área de influencia de la capital. Se trata del sector SUZ 01.

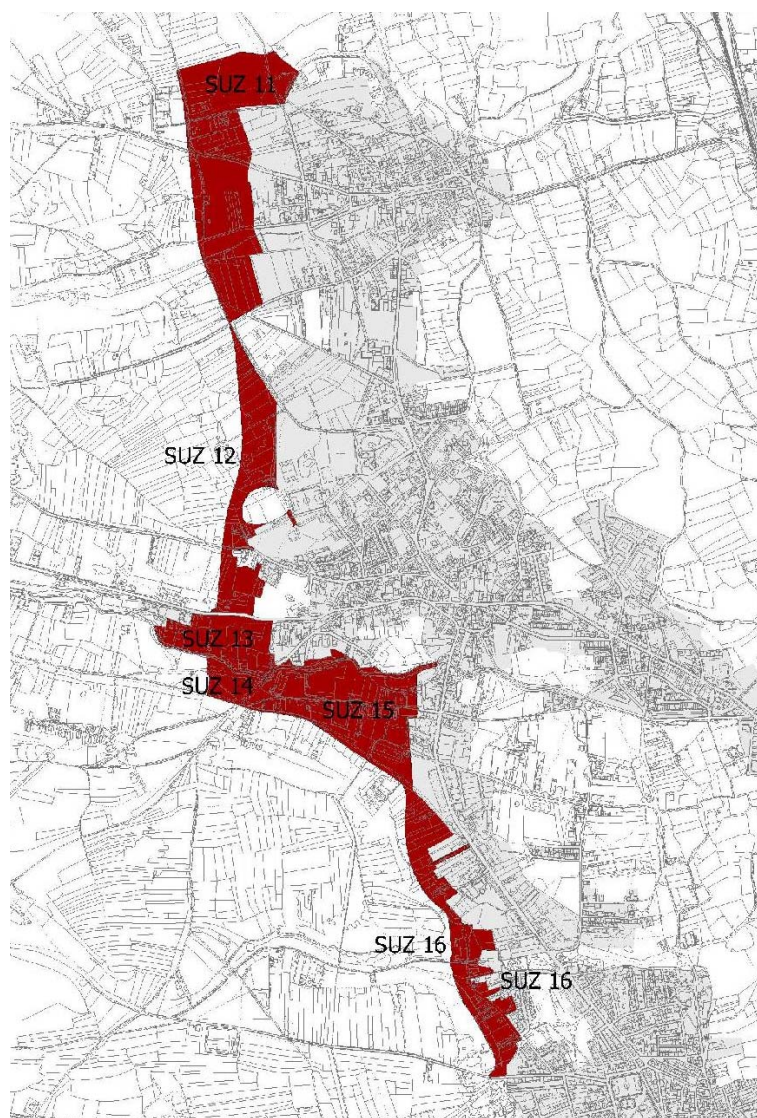


- II. Otra parte importante del Suelo Urbanizable es el que se desarrolla entre los núcleos de San Andrés del Rabanedo y Villabalter, en la zona noreste del municipio. Precisamente, y a pesar de su clasificación de urbanizable, los objetivos que el PGOU señala para casi el 50% de estos nuevos suelos son de “Protección”, de manera que lo que se pretende es que se obtengan e incorporen al Sistema General de Espacios Libres Públicos, como espacios no urbanizados en su mayor parte, protegiéndose de esta forma las características actuales de estos suelos, y los valores naturales que atesoran. Se complementa con una estructura transversal de sistema de espacios libres, posibilitando la integración de un sistema de parque lineal y vías parque en forma de peine que permitiría un mejor funcionamiento global del conjunto del municipio,

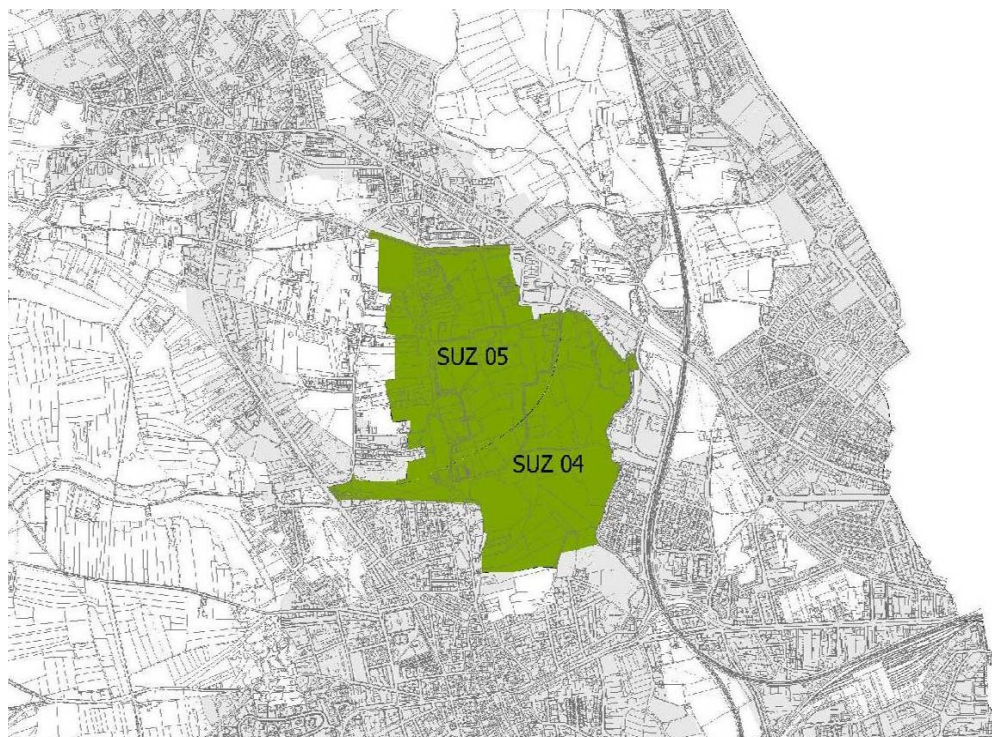
aliviando las tensiones de crecimiento en torno a los ejes viarios tradicionales de acceso a los núcleos de San Andrés y Villabalter. Comprende los sectores SUZ 06, SUZ 07, SUZ 08, SUZ 09 y SUZ 10.



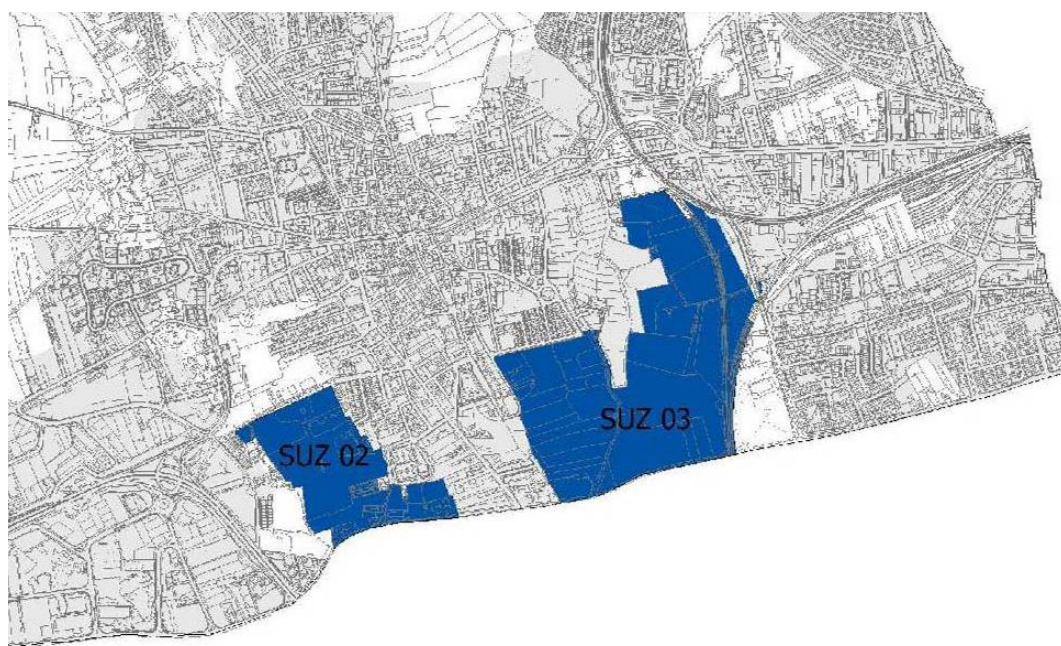
- III. Sectores de conformación y configuración de los límites urbanos de conjunto del municipio al oeste del continuo urbano del mismo. Mientras los límites este y sur están fundidos en el continuo metropolitano con la ciudad de León, al oeste el perfil del municipio se presenta amorfo e invertebrado. Con objeto de completar y cerrar el conjunto se plantean desarrollos muy limitados al oeste de Villabalter, San Andrés del Rabanedo y Trobajo del Camino, para generar un límite funcional reconocible y mejorar la imagen urbana, a la vez que posibilitar la consecución de sistemas dotacionales en zonas particularmente infradotadas. Comprende los sectores SUZ 11, SUZ 12, SUZ 13, SUZ 14, SUZ 15 y SUZ 16.



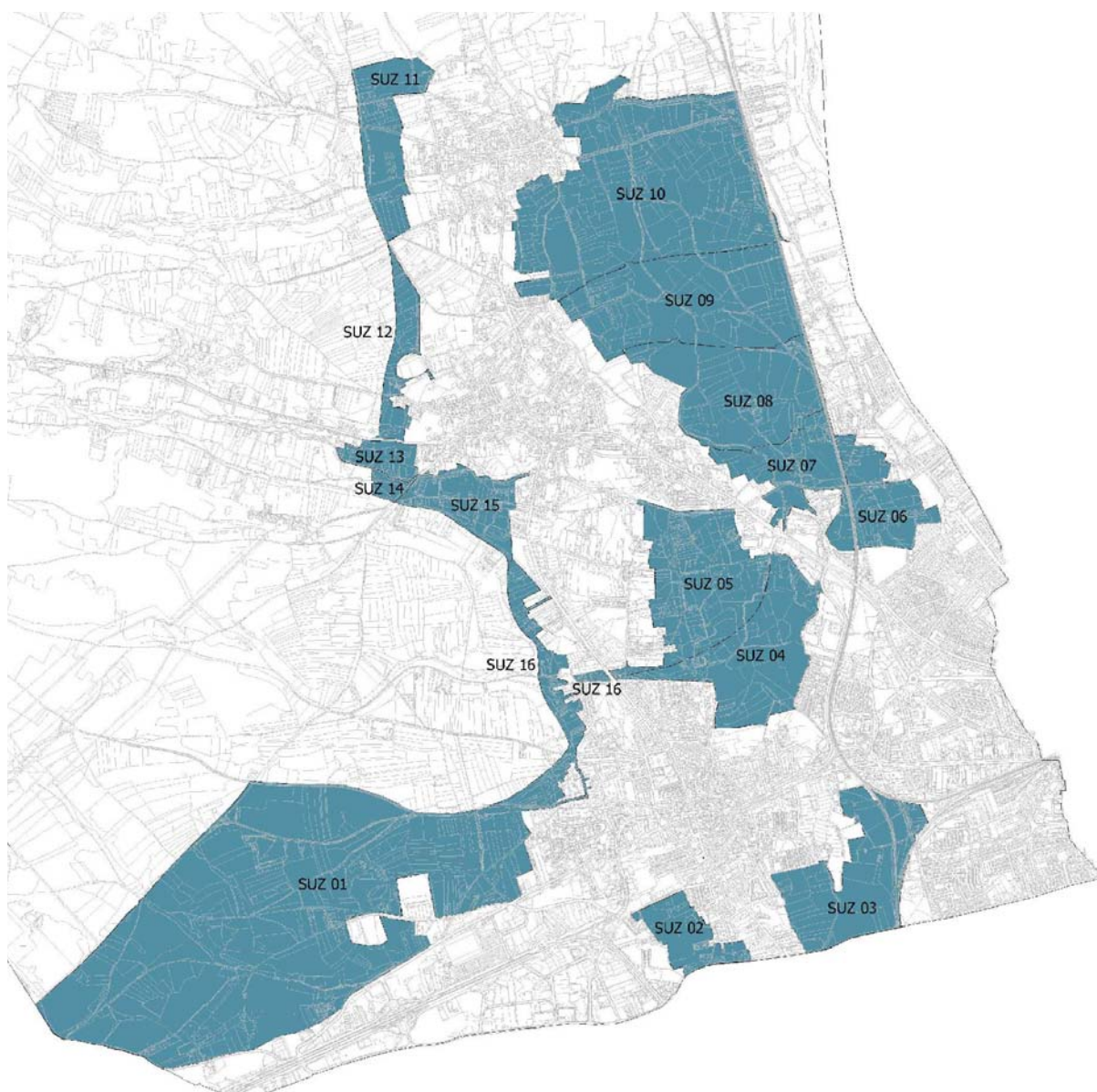
- IV. Por otro lado, se propone la clasificación de urbanizable en el área central del municipio, dado que el PGOU concentra en torno a los nuevos equipamientos públicos existentes, como el nuevo edificio del ayuntamiento, nueva comisaría de policía, nueva guardería, nuevo centro de referencia estatal para personas con problemas de movilidad, y otros equipamientos proyectados como el nuevo colegio en planificación por la Consejería de Educación, de manera que se crea un centro de actividad y conectividad en esta nueva “centralidad municipal”, próxima también a las nuevas conexiones con León, el aeropuerto, y la nueva zona de integración del ferrocarril. Se trata de los sectores SUZ 04 y SUZ 05.



- V. Por último, no encontramos con los sectores al norte del camino de la Raya que completan los intersticios con el límite de León, vacíos de pequeño tamaño que pueden ser aprovechados con criterios de oportunidad para dar estructura a unos desarrollos dispersos al sur de Trobajo del Camino. Se trata de los sectores SUZ 02 y SUZ 03.



Por tanto y a tenor de las circunstancias que han rodeado la situación de bloqueo del Suelo Urbanizable en el municipio de San Andrés del Rabanedo en la última década, el fenómeno de agotamiento del Suelo Urbano Consolidado que ha venido produciéndose en el municipio, el desarrollo ya efectuado en gran parte del Suelo Urbano No Consolidado, la constante e invariable producción de suelo, viviendas y suelo industrial que ha tenido lugar en la última década, así como la tendencia de crecimiento poblacional que se mantiene e incrementa en los últimos años, son factores que unidos a los objetivos expuestos en el párrafo anterior, justifican sobradamente la necesidad de mantener las propuestas de clasificación de Suelo Urbanizable tal y como consta en la propuesta de este PGOU.



La oferta de Suelo Urbanizable con un uso global Residencial se ha desarrollado de acuerdo a la consecución del modelo determinado, que surge directamente del diagnóstico de información, lo que puede hacer caer en un ligero sobredimensionamiento. Se trata de aprovechar la capacidad de esta clase de suelo para articular y establecer mejoras en la estructura urbana, y soportar las condiciones específicas para “generar ciudad”.

Se plantea, como se ha apuntado, un conjunto de sectores destinados a uso predominante residencial más un sector de considerable tamaño destinado a uso industrial. El tamaño de dichos sectores se justifica por la propia naturaleza del modelo, que apuesta por unidades de planeamiento que permitan una concepción urbana de escala global, así como la consecución de dotaciones públicas de cierto tamaño y con una localización óptima.

No obstante, a efectos de gestión, dichos sectores pueden ser abordados a través de Unidades de Actuación de tamaños más reducidos, tal y como se ha planteado en el SUZ 1, cuya Ordenación Detallada ha sido establecida por este Plan General.

Sector	Superficie Total	Superficie Neta	Uso Global	Uso Predominante	Índice de Edif. Bruta	Índice de Edif. Neta	Edif. 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.
SUZ 01	1.549.244,14	1.333.761,11	Industrial	Ind. General	0,43	0,49947	666.174,98	0	0,00000	0
SUZ 02	84.937,74	79.762,61	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,50	0,53244	42.468,87	29	30,88157	246
SUZ 03	254.371,57	184.790,69	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,60	0,82592	152.622,94	38	52,30848	966
SUZ 04	248.432,09	178.882,73	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,60	0,83328	149.059,25	38	52,77435	944
SUZ 05	277.543,70	259.596,38	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,60	0,64148	166.526,22	38	40,62715	1054
SUZ 06	145.629,55	118.575,85	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,60	0,73689	87.377,73	38	46,66990	553
SUZ 07	133.733,12	78.062,21	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,50	0,85658	66.866,56	32	54,82115	427
SUZ 08	287.815,93	144.215,42	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,50	0,99787	143.907,97	32	63,86356	921
SUZ 09	374.316,09	199.288,16	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,45	0,84522	168.442,24	26	48,83490	973
SUZ 10	735.381,24	272.254,99	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,35	0,94538	257.383,43	20	54,02151	1470
SUZ 11	150.735,20	125.634,43	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,45	0,53991	67.830,84	27	32,39439	406
SUZ 12	72.499,56	51.625,87	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,40	0,56173	28.999,82	23	32,29950	166
SUZ 13	43.104,39	26.347,42	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,45	0,73620	19.396,98	29	47,44401	125
SUZ 14	15.965,75	11.651,24	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,54	0,73996	8.621,51	36	49,33097	57
SUZ 15	110.813,52	74.020,19	Residencial	Vivienda-1ªCat	0,40	0,59883	44.325,41	23	34,43265	254
SUZ 16	81.643,98	52.925,05	Residencial	Vivienda-2ªCat	0,48	0,74046	39.189,11	32	49,36429	261
	4.566.167,57	3.191.394,35			0,46	0,70679	2.109.193,86	29,26928	49,29977	8.823

Cabe añadir que número previsto de viviendas en Suelo Urbanizable (8.823 viviendas) supone un 26,12% del total de viviendas previstas, lo que sitúa el crecimiento previsto muy por debajo de los límites señalados en el RUCyL, en su artículo 81.2, en el que se señala que al menos el 50% de las viviendas deberán estar situadas en Suelo Urbano.

A tenor de lo previsto en el marco legal aplicable, tanto desde el punto de vista del mandato constitucional como del marco autonómico aplicable (ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) corresponde al municipio la potestad planificadora plena, siendo la competencia autonómica para su aprobación definitiva en materia de legalidad (plena), y de oportunidad (tasada). La principal herramienta a utilizar por el planificador en el desarrollo de la precitada competencia es la técnica clasificatoria, de calificación y categorización del suelo.

En primer lugar puede ejercerse un control de legalidad, tanto de las determinaciones como del procedimiento. Este control es pleno, salvo que nos refiramos a conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

En segundo lugar, existe la posibilidad de ejercer un control de oportunidad, que debe limitarse exclusivamente a cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito de interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio.

El modelo ha sido definido por el ayuntamiento dentro de sus competencias, tal y como se ha explicado. Para su desarrollo, entre otros mecanismos, se acude a la técnica clasificatoria, que en el caso del suelo urbanizable, ha sido justificada de manera pormenorizada en los párrafos anteriores, respondiendo a la necesidad de materializar toda una serie de objetivos específicos establecidos en el modelo del Plan General.

CONSIDERACIÓN DE LOS TAMAÑOS DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN A LOS EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 86 BIS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLES PREVISTOS

A continuación se procede a justificar el criterio adoptado por el presente Plan General de Ordenación Urbana sobre la consideración de los tamaños de los núcleos de población a los efectos de la aplicación de los límites establecidos en el artículo 86 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para los sectores de Suelo Urbanizables previstos.

El Término Municipal de San Andrés del Rabanedo está conformado por varios núcleos de población, con una distribución de la población desigual. Por otro lado, existen varias zonas del municipio que constituyen un continuo urbano colindante con la trama urbana de la ciudad de León.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha considerado adecuada la aplicación del criterio de núcleo urbano mayor de 20.000 habitantes para aquellos sectores de Suelo Urbanizable colindantes con el núcleo de Trobajo del Camino (población mayor de 20.000 habitantes), con las unidades urbanas de los barrios de Pinilla, La Sal y Paraíso-Cantinas y con los desarrollos existentes en la carretera León-Caboalles (áreas limítrofes con la trama urbana de León). En esta situación se encuentran los Sectores SUZ 01, SUZ 02, SUZ 03, SUZ 04, SUZ 06, SUZ 07, SUZ 08, SUZ 09 y SUZ 10, cuyas densidades de edificación y población cumplen las condiciones exigibles para núcleos de población mayores de 20.000 habitantes (edificabilidad máxima hasta 10.000 m²c/Ha. y densidad de población entre 30 y 70 viv./Ha.).

Para el resto de los sectores de Suelo Urbanizable previstos se considera apropiada la aplicación del criterio de núcleo urbano menor de 20.000 habitantes. En esta situación se encuentran los sectores SUZ 05, SUZ 11, SUZ 12, SUZ 13, SUZ 14 y SUZ 15, cuyas densidades de edificación y población cumplen las condiciones exigibles para núcleos de población menores de 20.000 habitantes (edificabilidad máxima hasta 7.500 m²c/Ha. y densidad de población entre 20 y 50 viv. /Ha.). El sector SUZ 16, por su ubicación intermedia, cumple las condiciones exigibles para ambas situaciones.

De acuerdo con los grupos establecidos y en el orden definido, se describen a continuación cada uno de los sectores delimitados en esta clase de suelo:

2.3.1. Sector SUZ 1.

El sector se localiza inmediatamente al oeste del núcleo urbano de Trobajo del Camino, poseyendo una extensión de 154,92 Has. Se trata de una extensa superficie delimitada al este por el núcleo poblacional de Trobajo, al oeste por el aeropuerto de León y al sur por un camino de servicio que circunscribe por el norte varias instalaciones pertenecientes a la zona industrial situada entre el sector y la carretera N-120.

Corresponde con terrenos situados al norte del actual polígono industrial.



Desarrollo integral de una zona de actividad económica, de uso industrial

La trama viaria garantiza las relaciones del sector con las áreas colindantes, especialmente con el aeropuerto y el sistema de comunicaciones supramunicipales:

- Se prevé un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ01-1) perteneciente a la red básica de dirección NE-SO capaz de asumir los tráficoes generados entre el aeropuerto de León y los municipios de San Andrés y León.

- En la zona este del sector parte del anterior vial otro Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ01-2) también perteneciente a la red viaria que recorre todo el límite NO del sector en dirección al núcleo de San Andrés hasta entroncar con la prolongación de la calle Juan Antonio Posse en el SUZ 14.
- Un tercer Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ01-3) perteneciente a la red básica, de dirección N-S parte de una rotonda en el primer vial hasta entroncar con el actual acceso al polígono industrial desde la N-120.
- Se prolongará la actual calle San Isidro hasta entroncar con el viario que recorre el borde NO del sector.

El sistema general de espacios libres mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas y recuperando ambientalmente el actual vertedero. Se han previsto Sistemas Generales de Espacios Libres en la zona centro (SG-EL-SZ01-2) y noreste (SG-EL-SZ01-1) del Sector.

Asimismo, con el objetivo de asegurar una adecuada mezcla de usos en la ordenación y en cumplimiento del artículo 86.2.d) del R.U.C.Y.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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

Este sector tiene adscrito el Sistema General de Vías Públicas SG-VP-SZ01-4 (23.470m²) prolongación del viario que conforma el borde NO del sector hasta la prolongación de la calle Juan Antonio Posse, en el SUZ 14.

El Uso Global previsto para el sector es el USO INDUSTRIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de GENERAL.

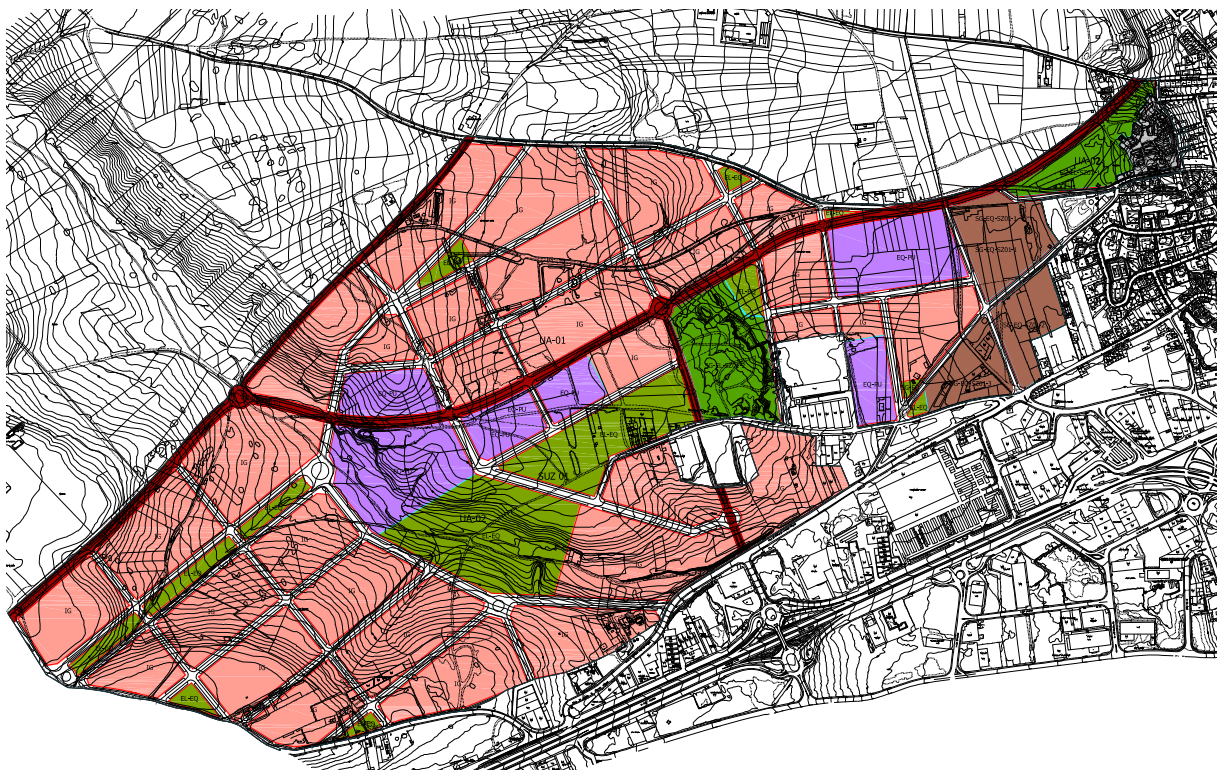
Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL) de 4 años.

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana. La estructura viaria deberá evitar en la medida de lo posible el aumento de tráfico pesado en el núcleo de Trobajo
- Se localizan en la zona central del sector, junto al Sistema General de Espacios Libres previstos (SG-EL-SZ01-2). Asimismo se disponen espacios libres distribuidos por el sector, a lo largo de los nuevos viales o en intersecciones.
- Los equipamientos se situarán preferentemente en la zona este, en continuidad con los Sistemas Generales de Equipamientos (SG-EQ-SZ01-1, SG-EQ-SZ01-2 y SG-EQ-SZ01-3) y con el núcleo de Trobajo, actuando como separación con el tejido residencial consolidado. También se prevén equipamientos en la zona central de sector, vinculados al sistema local de espacios libres.

Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Ampliar los suelos industriales del municipio, promoviendo el desplazamiento de las industrias existentes dentro de los núcleos y un nuevo desarrollo industrial-comercial.

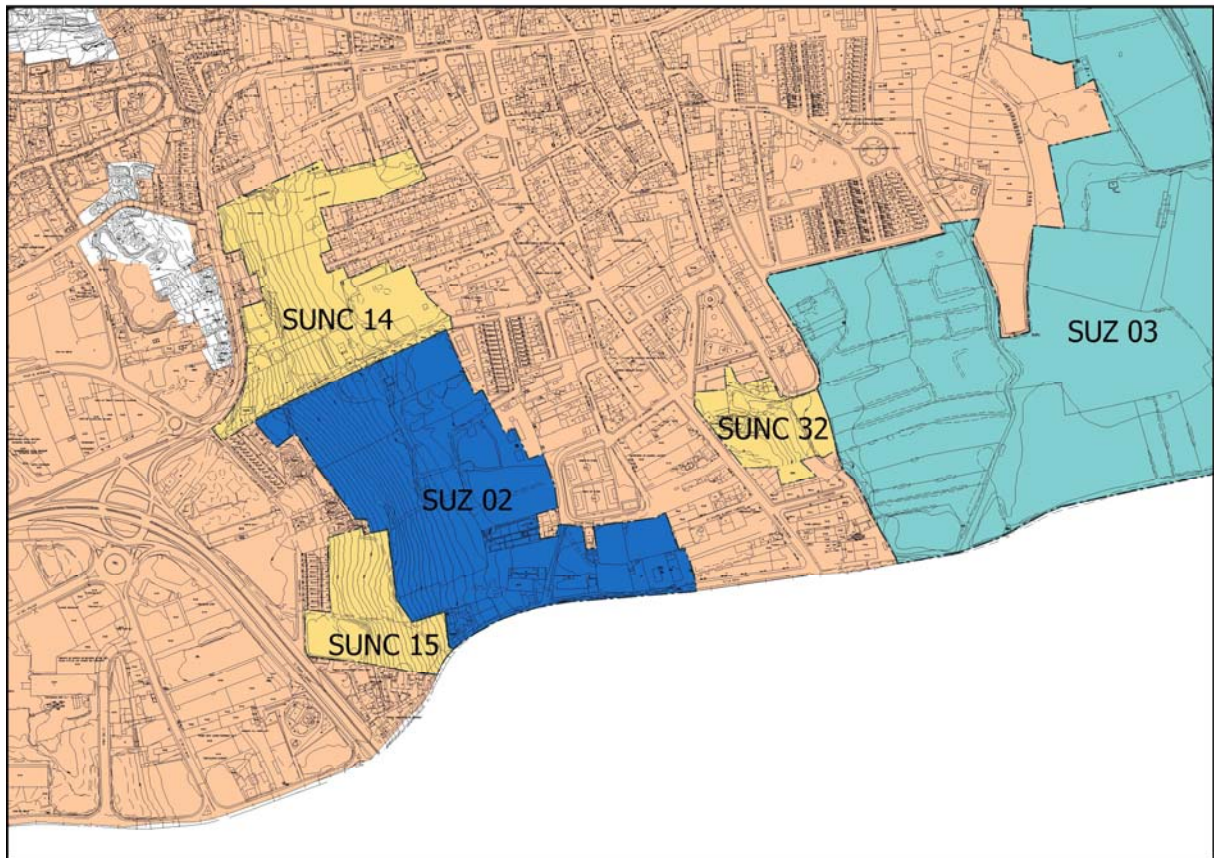


DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo neto)	ÍNDICE BRUTO (nº máximo viv./Ha 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)
0,43	666.174,98	0,49947	0	0	0,00000	0	0

2.3.2. Sector SUZ 2.

El sector, el más meridional del PGOU de San Andrés del Rabanedo, engloba un área de 8,49 Has, distribuida inmediatamente al sureste del casco urbano de Trobajo del Camino. Se ubica, con respecto al resto de sectores urbanizables, al este del SUZ 01 y al oeste del SUZ 03, en un área intermedia entre ambos.

El borde septentrional es el que configura la Avenida Quintana y el SUNC-14, mientras que el límite oeste es el conformado por el núcleo de Trobajo. Por el este limita con el SUNC-15 y la zona de Bodegas, coincidiendo con el desnivel producido por la propia terraza del Bernesga, ocupando prácticamente toda su ladera el actual sector. Al sur, es el Camino Raya el que dibuja el límite del sector hasta llegar a la línea de fin de término de Oteruelo de la Valduncina. La línea que define el borde oriental discurre al oeste de los últimos conjuntos residenciales localizados en la parte alta de la terraza del Bernesga, al suroeste del núcleo de Trobajo del Camino.



Desarrollo integral de un área intersticial situada entre Trobajo del Camino y el polígono industrial. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria con Trobajo, con la prolongación de la avenida de Quintana (en el SUNC-14) y el acondicionamiento del camino de la Raya.

La red viaria planteada garantiza la adecuada continuidad del sector con las áreas colindantes. Se plantea un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ02) perteneciente a la red básica situado al suroeste del sector, aprovechando el trazado del actual Camino de la Raya, que lo conecta con el SUNC 15 hacia el Oeste y con la estructura urbana de Trobajo hacia el Este.

Se completará la red viaria con un vial perteneciente a la red local como prolongación de la calle Provincias hasta el Sistema General de Vías Públicas anteriormente descrito. Así mismo, se plantea un vial perteneciente a la red local, de dirección N-S, que parte de prolongación de la Avda. de Quintana y entronca en la esquina N-E del SUNC 15. Se conectará con la trama urbana colindante a través de las calles La Barrera, Las Casas e Hilario Álvarez Cabezas.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del

RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

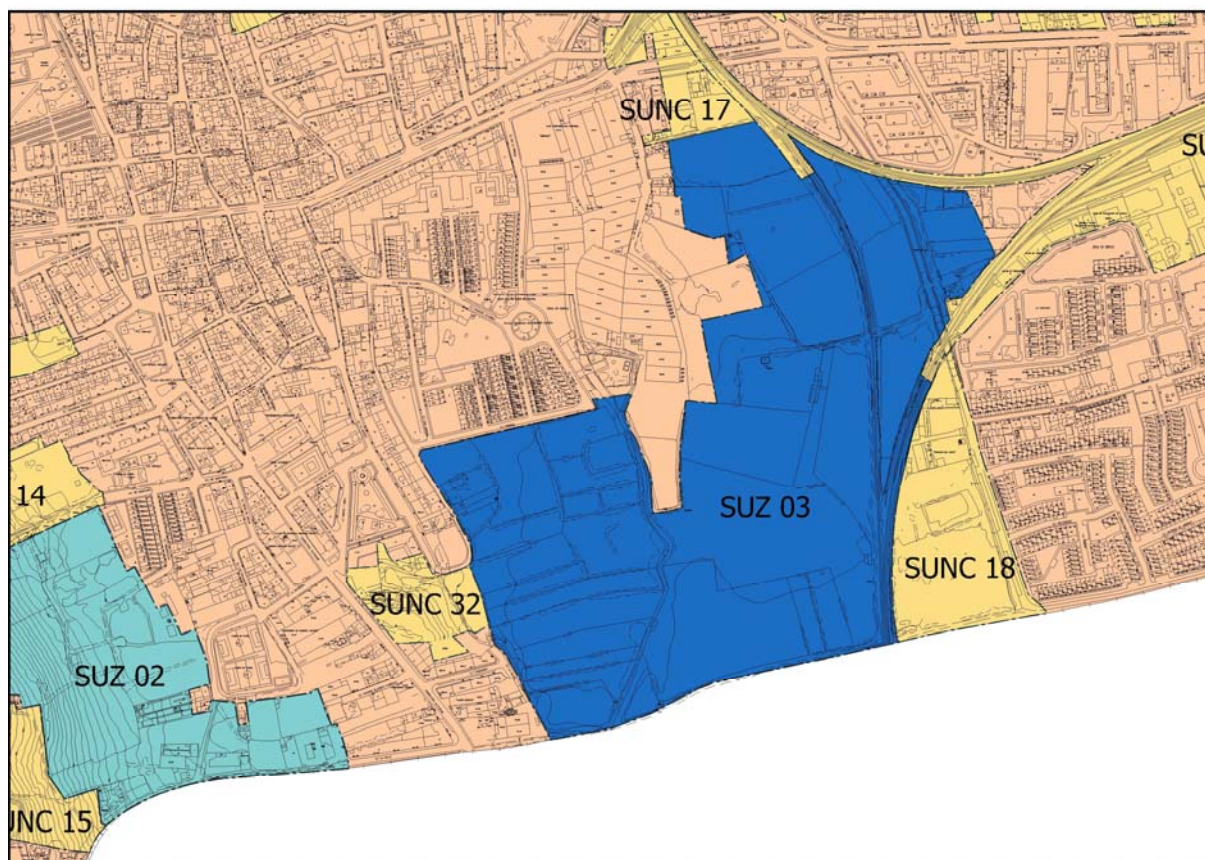
- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter orientativo, si bien se deberá dar continuidad a todas las conexiones reflejadas, asegurando la continuidad de la prolongación de la calle José Fuertes Martínez en el SUNC 14.
- Se situará un espacio libre asociado al área de bodegas localizada al oeste del sector, junto al nuevo vial previsto, tratando de recuperarlas e integrarlas en la trama urbana en la medida de lo posible. El resto de las superficies de espacio libre público deberán quedar integradas en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual.
- Se localizarán preferentemente en la zona noroeste del ámbito, vinculada a la prolongación de la avenida de Quintana y al Sistema General de Equipamientos previsto (SG-EQ-SZ02).

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)
0,50	42.468,87	0,53244	29	246	30,88157	30	239

2.3.3. Sector SUZ 3.

El sector se extiende por una superficie de 25,44 Has delimitada por el núcleo de Trobajo del Camino al oeste, el Barrio de la Sal al este y Oteruelo de la Valduncina al sur.

Su borde meridional viene delimitado por la línea de fin de término de Oteruelo de la Valduncina, mientras que por el este es la confluencia de las líneas ferroviarias León-Galicia las que establecen su borde oriental. El sector se caracteriza por la existencia de un arroyo en su extremo suroccidental que discurre en dirección norte-sur.



Desarrollo integral de un área intersticial situada entre el núcleo de Trobajo, las vías del ferrocarril y el límite sur del término municipal. La ordenación deberá generar un desarrollo equilibrado. El soterramiento del ferrocarril se encuentra previsto. Se prevé también el remate del parque equipado en la zona sur del municipio en torno a la presa existente del Bernesga.

Se plantea un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ03-1) perteneciente a la red básica de dirección N-S que conecta la rotonda generada sobre el nuevo trazado de la avenida Párroco Pablo Díez en el desarrollo del SUNC 17 con el Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ03-2) de borde sur del sector resultante de la adecuación del actual camino de la Raya y también perteneciente a la red básica. El camino de la Raya salvará la línea férrea bien mediante un paso superior o bien mediante una losa. El sistema general de Vías Públicas previsto (SG-VP-SZ03-1) se desdoblará en la rotonda prevista en el centro del sector hasta conectar con la glorieta propuesta en la calle Príncipe.

Una nueva vía de dirección E-O perteneciente a la red local que comunicará la rotonda (construida sobre las vías del tren con una losa una vez deprimida su cota) al este del sector en la intersección de las calles Campoamor y Pedro Berruguete con el vial de dirección N-S exterior previsto al noreste del sector. Este vial cruza la línea férrea una vez deprimida mediante una losa.

Las soluciones finales a todos estos cruces con la línea férrea quedarán incluidas en el proyecto de soterramiento del ferrocarril a su paso por León y San Andrés del Rabanedo. La banda del ferrocarril se considera un Sistema General ferroviario (SG-IF-SZ03).

El parque equipado mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima, ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la variedad tipológica.

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

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad de las calles Fresno y Badillo e integrando los nuevos viales en el sistema general viario que lo recorre de norte a sur para conectar Párroco Pablo Díez con el Camino de La Raya.
- Se tratará de establecer una continuidad del sistema de espacios libres, en continuidad con el Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ03) en torno a la presa. Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama, evitando los espacios libres de borde de carácter residual.
- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al espacio libre en torno a la presa. Se establecerá un corredor verde de separación con la industria situada al norte del sector.

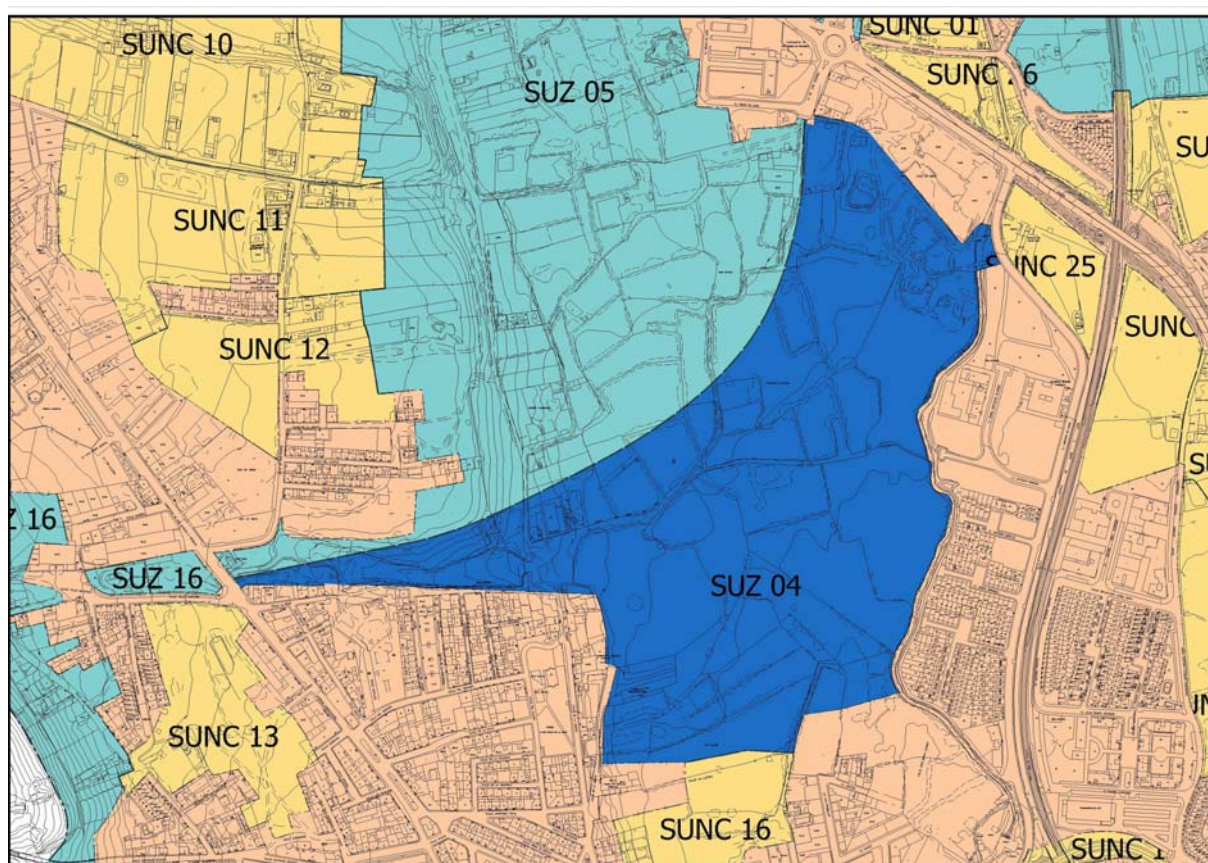
Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona oeste del sector.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de Trobajo.
- Los Sistemas Generales de Espacio Libres podrán ser atravesados por vías para asegurar la conexión viaria

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)
0,70	152.622,94	0,82592	38	966	52,30848	30	554

2.3.4. Sector SUZ 4.

El sector posee una extensión de 24,84 Has y se ubica inmediatamente al sureste del SUZ 05, coincidiendo el límite suroriental de éste con el noroccidental del SUZ 04. Este borde discurre en dirección noreste, hasta el camino del Picón al norte. Al este, el límite viene definido por el cauce de un arroyo que discurre en dirección norte-sur. Al sur limita con el suelo urbano consolidado y con el sector SUNC-16. El sector se extiende hacia el oeste hasta la rotonda prevista en la Avenida de la Constitución.



Desarrollo integral de un área intersticial situada entre San Andrés y Trobajo del Camino. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria con los sectores contiguos (SUZ 05, SUNC 16 y SUNC 25) y con el núcleo de San Andrés. En la zona este del ámbito se situará el Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ04).

La red viaria impuesta garantiza la integración del sector con las zonas colindantes:

- Se ha previsto un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ04) en el límite con el sector SUZ-05 que unirá la avenida de la Constitución con la calle Picones, en sentido NE-SO.
- La red viaria se completará con diferentes viales pertenecientes a la red local, como las prolongaciones de las calles La Rosa y La Fuente. Se proyecta un vial que recorre la zona este del ámbito, desde la calle Limonar de Cuba hasta la calle Reino de León. Se prevé la conexión viaria con el sector SUNC-16.

El Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ04) mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima, ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúan.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad de las calles de la Serna y de Eduardo Contreras.
- Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama, evitando los espacios libres de borde de carácter residual.
- Se tratará de vincular los espacios de equipamiento al Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ04). Se prevé un sistema general de equipamiento al norte del sector (SG-EQ-SZ04-1). Se plantea asimismo una parcela de sistemas locales de equipamiento al oeste del ámbito, en continuidad con el equipamiento existente.

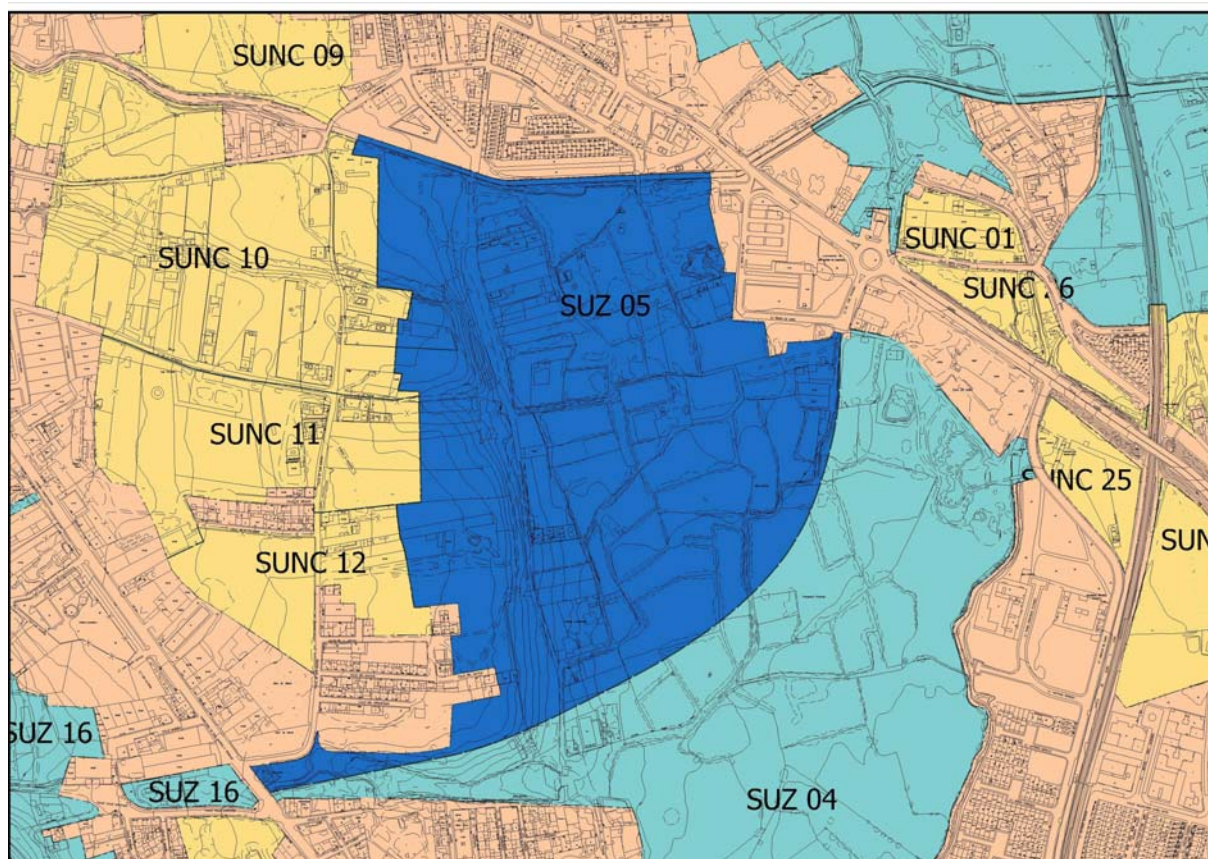
Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Se situarán las áreas de mayor densidad en las zonas situadas junto a los suelos consolidados (este y suroeste del sector).
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés.
- El Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ04) podrá ser atravesado por vías para asegurar su conexión con San Andrés y Trobajo.

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)
0,60	149.059,25	0,83328	38	944	52,77435	30	537

2.3.5. Sector SUZ 5.

El sector, que cuenta con una extensión de 27,75 Has, se localiza entre los núcleos de San Andrés del Rabanedo, al noroeste, y Trobajo del Camino, al suroeste. Viene delimitado, a su vez, por el SUZ 04 que conforma su linde suroriental. Al oeste limita con los sectores SUNC-10, SUNC-11 y SUNC-12.



Desarrollo integral de un área intersticial situada entre San Andrés y Trobajo del Camino. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria necesaria con los sectores contiguos (SUZ 04, SUNC 10, SUNC 11 y SUNC 12) y con el núcleo de San Andrés.

La red viaria impuesta garantiza la integración estructural del sector con las áreas colindantes. El sector está recorrido en todo su linde sureste por el Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ05) perteneciente a la red básica conectando la calle de los Picones con la nueva rotonda a implantar en el cruce de la Avda. de la Constitución con la calle Valle Santiago. Las conexiones del sector se completan con un vial de carácter local y dirección N-S que es prolongación de la calle Guadalquivir, en el núcleo de San Andrés. La conexión con la c/ Guadalquivir se realizará mediante una estructura sobre la presa de Carbosillo.

La malla viaria del sector se completará con otro vial perteneciente a la red local de dirección E-O situado al norte del sector, que comunica la prolongación de la Calle los Charcones en el SUNC 10 con la calle Malecón, en las inmediaciones del Ayto.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica. Se completará en la zona NE del sector las manzanas existentes colindantes con edificaciones de ordenanza RC de igual altura a las colindantes.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes. Se asegurará la continuidad de la calle del Cactus, Imprenta, Petunia, San Martín y Reino de León, así como de la calle Carbosillo.
- Los espacios libres tratarán de establecer una continuidad del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL-SZ05) que constituye la Presa de Carbosillo, conectando el corredor verde equipado con el nuevo Ayuntamiento que potencie la centralidad del espacio ligado a éste

último. Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama, evitando los espacios libres de borde de carácter residual. Se dispondrá un sistema local de espacios libres junto a la rotonda prevista en la Avenida de la Constitución, al oeste del sector.

- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al corredor verde y a la zona contigua al Ayuntamiento.

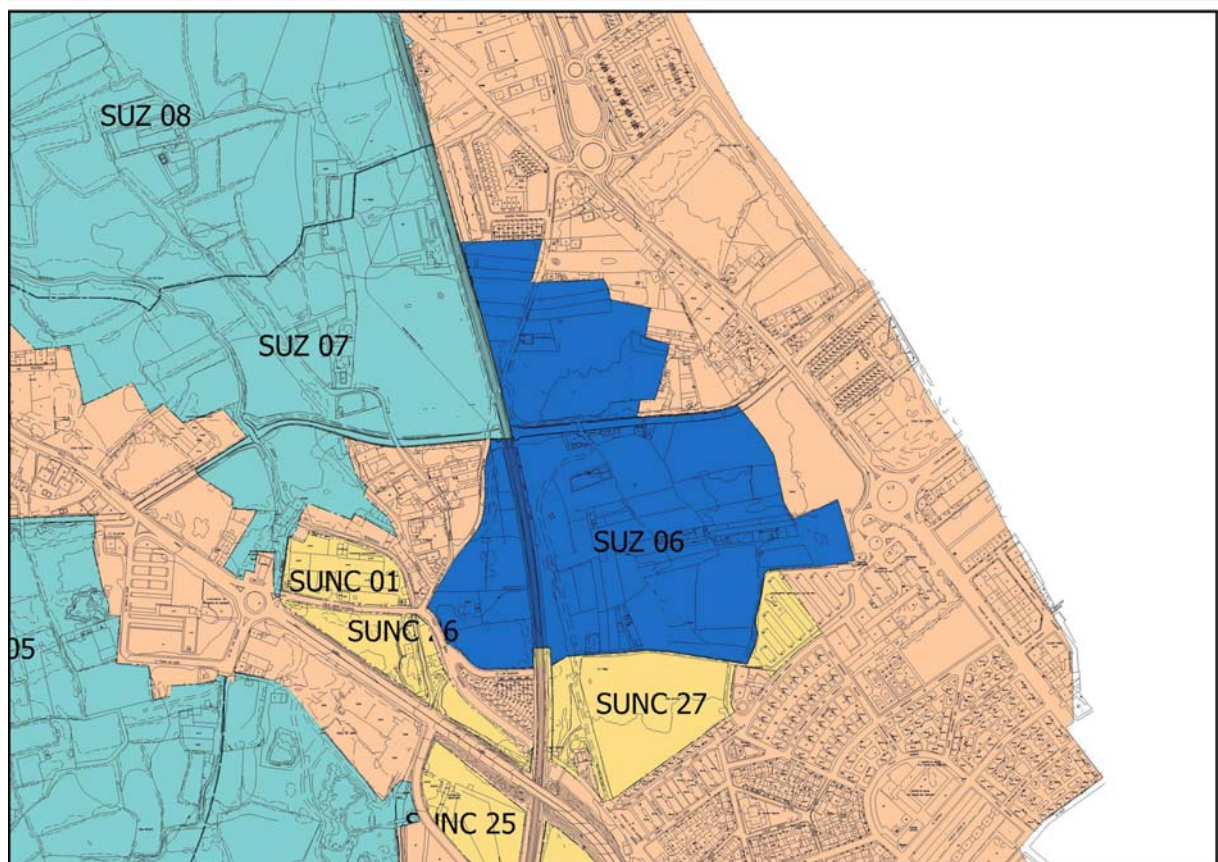
Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Permitir la conexión entre los espacios de equipamiento, el corredor verde y la zona contigua al Ayuntamiento.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona norte y este del ámbito, generando un nuevo foco de centralidad ligado al nuevo Ayuntamiento
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés
- El corredor verde se desarrollará como un eje equipado, podrá ser atravesado por vías para asegurar su conexión con San Andrés
- En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible las viviendas existentes que se deseen conservar.

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)
0,60	166.526,22	0,64148	38	1.054	40,62715	30	779

2.3.6. Sector SUZ 6.

El sector se ubica entre el núcleo urbano de San Andrés del Rabanedo, al noroeste, y el barrio de La Pinilla, al sureste. Asimismo se localiza inmediatamente al sureste del SUZ 07, configurando éste su vértice noroccidental. Este sector se articula en torno a dos ejes: el primero, la línea ferroviaria León-Gijón que toma dirección noroeste y el segundo, el canal que encauza el agua procedente del arroyo del Valle, y que a su vez divide el sector en sentido transversal. Tiene una extensión de 14,56 Has.



Desarrollo integral de un área intersticial situada entre las vías del ferrocarril, el barrio de Pinilla y la carretera León a Caboalles. La ordenación deberá generar un desarrollo equilibrado que asegure la continuidad del tejido a ambos lados de las vías del ferrocarril, conectando la centralidad de San Ignacio de Loyola con la del Ayuntamiento.

La red viaria garantiza tanto la continuidad N-S como E-O del sector con las zonas colindantes.

- Se tiene previsto un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ06) perteneciente a la red básica que comunica la rotonda de San Juan de Dios con la del Ayuntamiento, mejorando de manera importante las comunicaciones con el municipio de León.

- Además se prevé un vial de dirección N-S perteneciente a la red local que comunique la calle Viento y la prolongación de la Avenida de San Andrés a través del SUNC 27.
- Se garantizará la conexión del sector con la carretera León-Caboalles a través de la calle Gorrión.
- Se procurará al corredor verde en torno a la presa del Carbosillo un carácter más natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen. Este corredor verde constituye un Sistema de Espacios Libres (SG-EL-SZ06).
- Se prevé un sistema local de equipamiento en la zona sureste del ámbito, junto al Hospital de San Juan de Dios, con uso de aparcamiento. Asimismo, se propone un sistema general de equipamientos (SG-EQ-SZ06) en el extremo suroeste del ámbito.
- La banda del ferrocarril se considerará sistema general ferroviario (SG-IF-SZ06).

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes asegurando la continuidad de las calles Gorrión y Viento.
- Se situará un espacio libre de protección en torno a la vía del ferrocarril. Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual
- Los equipamientos se situarán preferentemente junto al corredor verde (SG-EL-SZ06) y vinculados al sistema general de equipamiento previsto (SG-EQ-SZ06).

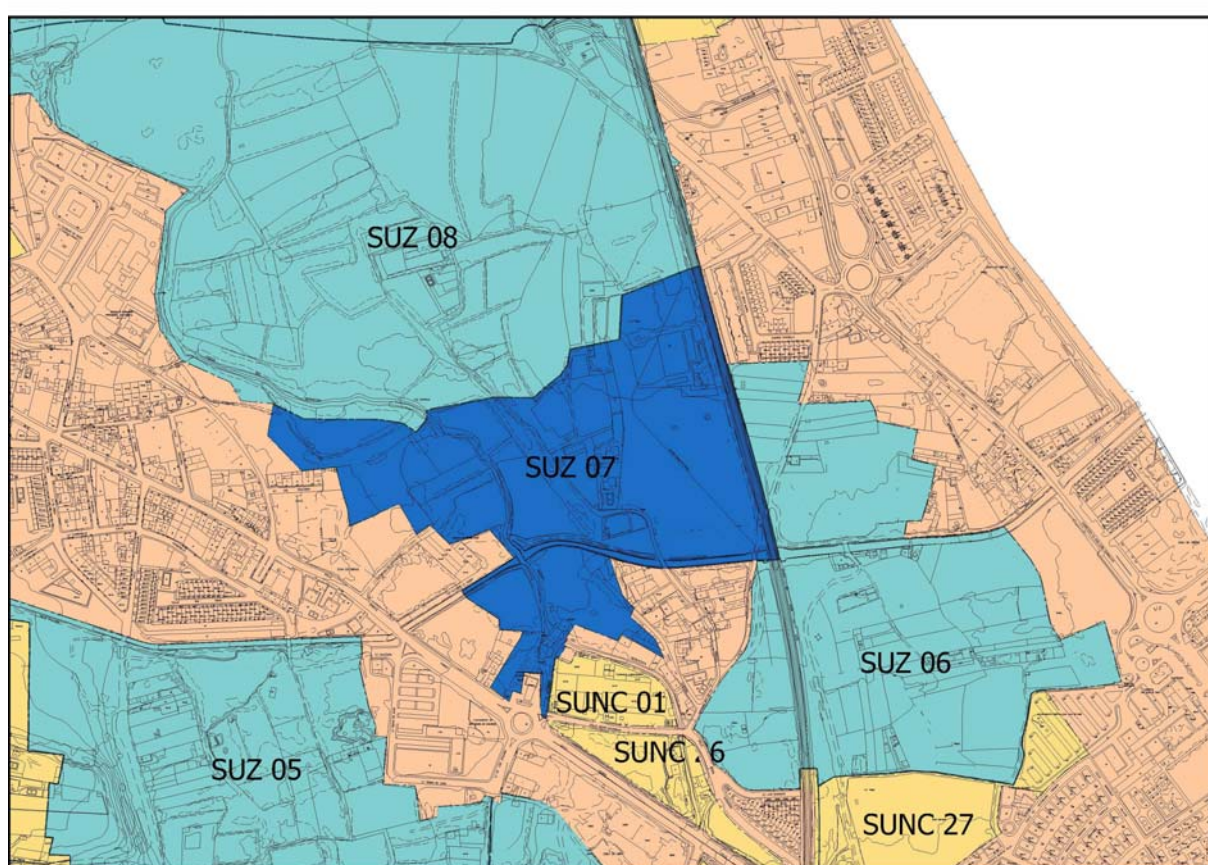
Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Cierre de la trama urbana que rodea al sector, como objetivo del modelo de crecimiento compacto previsto desde el Plan.
- Se desarrollará un sistema de espacios libres y equipamientos que dote asimismo al barrio de Pinilla y asegure su conexión al parque equipado y al corredor verde
- El corredor verde podrá ser atravesado por vías para asegurar su conexión con San Andrés y Trobajo
- En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible las viviendas existentes que se deseen conservar.

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)
0,60	87.377,73	0,73689	38	553	46,66990	30	356

2.3.7. Sector SUZ 7.

El sector, que se localiza inmediatamente al sureste del núcleo urbano de San Andrés del Rabanedo, ocupa una extensión de 13,37 Has. Limita con el SUZ 06 por el sureste y al norte con el SUZ 08. Al este viene delimitado por la línea férrea León-Gijón que discurre en paralelo a la carretera LE-623 (carretera de Caboalles). Su borde meridional queda establecido por la rotonda prevista frente al Ayuntamiento. Al oeste, el borde lo marcan las parcelas urbanas más orientales de San Andrés del Rabanedo, por lo que únicamente forman parte del sector aquellas fincas de suelo rústico que se encuentran entre el núcleo urbano de San Andrés del Rabanedo y la vía férrea.



Desarrollo integral del área situada entre San Andrés y la vía del ferrocarril. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria con sectores contiguos (SUZ 06, SUNC 01 y SUZ 08) y con el núcleo de San Andrés, así como la integración del parque equipado en el municipio. El molino incluido en el sector será puesto en valor y uso para ser incluido en el sistema general de equipamientos (SG-EQ-SZ07-1) del municipio.

Tiene previsto un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ07), perteneciente a la red básica de dirección N-S que parte de la rotonda del Ayuntamiento y tiene su continuidad en los sectores situados

al norte (SUZ 08, SUZ 09 y SUZ 10). El vial supera la barrera de la presa del Carbosillo mediante un puente. Este vial estará ligado al Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ07-1), con una concepción de Vía-Parque.

El Sistema General de Espacio Libre mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

La banda del ferrocarril se considerará Sistema General Ferroviario (SG-IF-SZ07).

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

Se completará en la zona SO del sector las manzanas existentes colindantes con edificaciones de ordenanza RC que no superen en más de una planta a las colindantes.

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

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente.

En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes. Se dará prolongación a las calles Alfonso X el Sabio, La Chopera y los Árboles. Se prevé la ejecución de un vial que conecte las calles Miguel de Cervantes y las Ninfas. La calle Pontona será prolongada en dirección Norte paralela a la vía férrea y continuará en los sucesivos sectores hacia el Norte (SUZ 08, SUZ 09 y SUZ 10).

- Se prevé un general de espacios libres (SG-EL-SZ07-1) a lo largo del sistema general de Vías Públicas propuesto en dirección norte-sur. Asimismo se completará el parque equipado con un sistema general de espacios libres (SG-EL-SZ07-2) de dirección este – oeste, en torno a la presa del Carbosillo que aseguren la continuidad del sistema de espacios libres entre el continuo urbano San Andrés – Villabalter y los desarrollos al este de la carretera de Caboalles.
- Se adquirirá el molino de la calle Jesús de Nazaret para incorporarlo a la red de espacios culturales del municipio (SG-EQ-SZ07-1). Se prevé un sistema general de equipamientos al oeste del sector (SG-EQ-SZ07-2). Los equipamientos se integrarán en el Sistema de Espacios Libres.

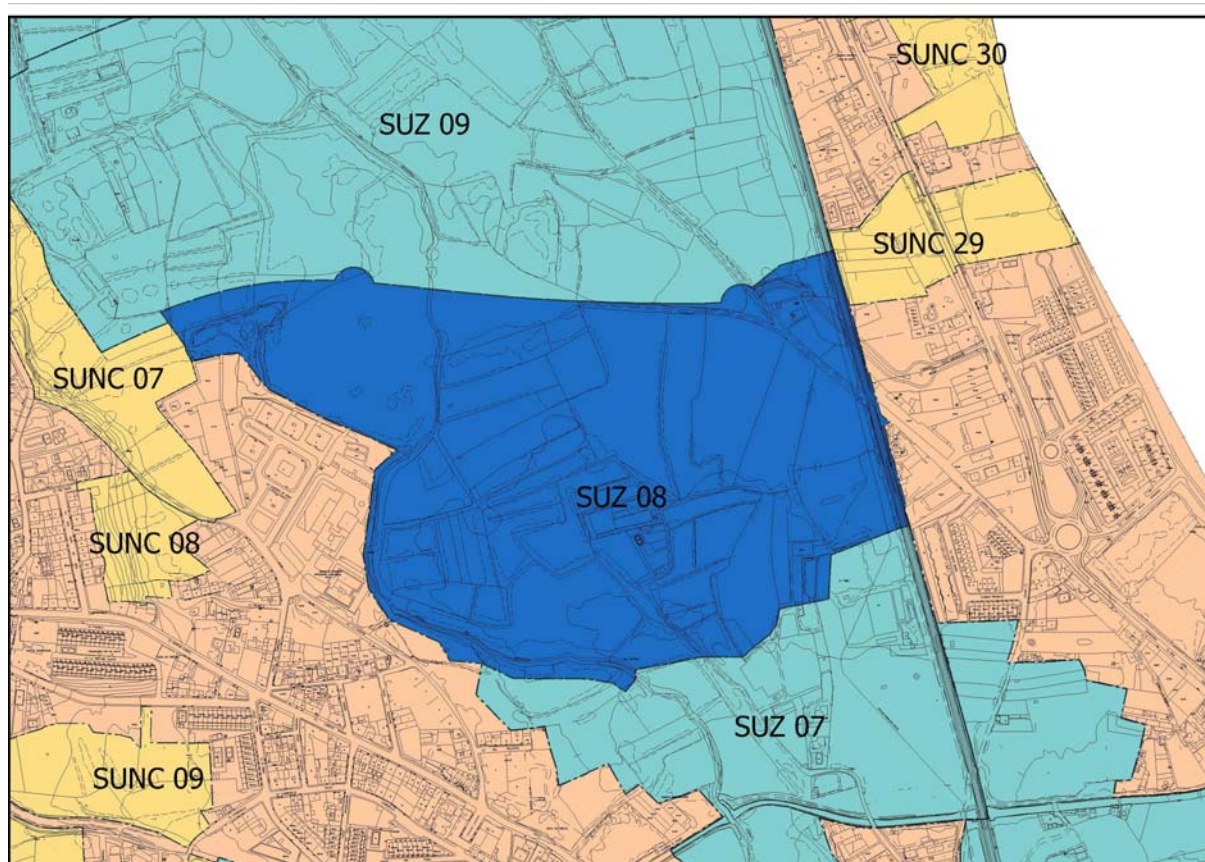
Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Obtención de una red de espacios libres, coincidente con el “parque Occidental” propuesto desde las Directrices de Ordenación del Territorio.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona sur del ámbito.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés
- El parque equipado, podrá ser atravesado por vías para asegurar la conexión entre San Andrés y los desarrollos de la carretera de Caboalles.
- En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible las viviendas existentes que se deseen conservar

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)
0,50	66.866,56	0,85658	32	427	54,82115	30	234

2.3.8. Sector SUZ 8.

El sector, que se localiza inmediatamente al este del núcleo urbano de San Andrés del Rabanedo, ocupa una extensión de 28,78 Has. Se encuentra inmediato al SUZ 07 por el sureste y al norte por el SUZ 09, coincidiendo ambos límites. Al este viene delimitado por la línea férrea León-Gijón que se discurre en paralelo a la carretera LE-623. Al oeste, el borde lo marcan las parcelas urbanas más orientales de San Andrés del Rabanedo.



Desarrollo integral del área situada entre San Andrés y la vía del ferrocarril. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria con sectores contiguos (SUZ 07, SUNC 07 y SUZ 09) y con el núcleo de San Andrés, así como la integración del parque equipado en el municipio.

Se continuará el Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ08-1) perteneciente a la red básica iniciado en el SUZ 07 y que tiene continuación hacia el SUZ 09 y SUZ 10. Este vial estará ligado al Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ08), con una concepción de Vía-Parque.

Se prevé un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ08-2) transversal a lo largo del límite norte del sector, perteneciente a la red local, que comunica el paso inferior de la vía férrea con el SUNC 07. La intersección entre este vial y la Vía-Parque se realiza mediante una rotonda. El vial N-S paralelo a la vía férrea perteneciente a la red local tiene continuidad a lo largo de todo el sector.

El Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ08) mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

La banda correspondiente al ferrocarril será un sistema general ferroviario (SG-IF-SZ08).

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes.
- Se completará el parque equipado con un sistema de espacios libres de dirección este – oeste, transversal a la presa del Bernesga que aseguren la continuidad del sistema de espacios libres entre el continuo urbano San Andrés – Villabalter y los desarrollos al este de la carretera de Caboalles.
- Los equipamientos se integrarán en el Sistema de Espacios Libres.

Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Obtención de una red de espacios libres, coincidente con el “parque Occidental” propuesto desde las Directrices de Ordenación del Territorio.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona sur del ámbito.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés.
- El parque equipado, podrá ser atravesado por vías para asegurar la conexión entre San Andrés y los desarrollos de la carretera de Caboalles.
- En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible las viviendas existentes que se deseen conservar.

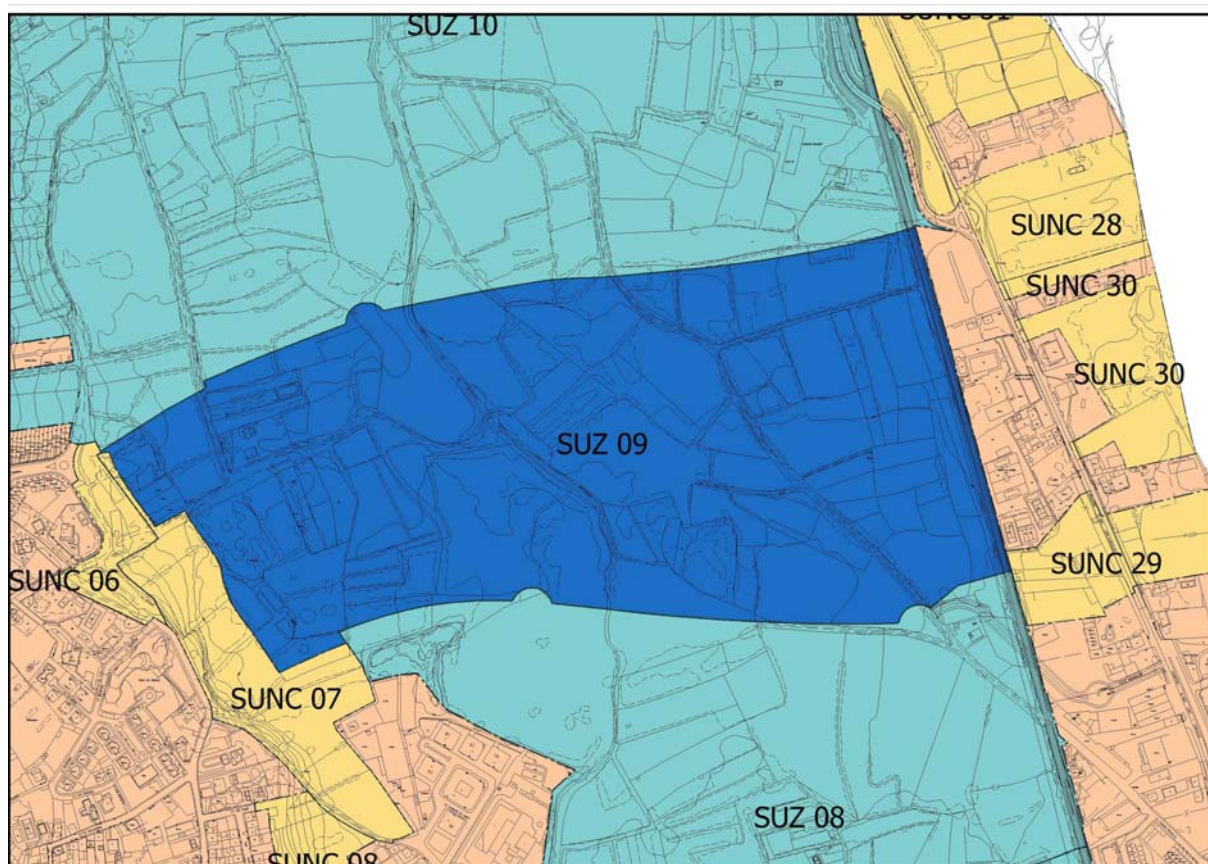
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo neto)	ÍNDICE BRUTO (nº máximo viv./Ha 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)
0,50	143.907,97	0,99787	32	921	63,86356	30	433

2.3.9. Sector SUZ 9.

El sector se ubica inmediatamente al este de la localidad de San Andrés del Rabanedo y está demarcado, a su vez, por el SUZ 08 al sur y el SUZ 10 al norte. Su vertiente oriental se encuentra definida por la línea ferroviaria León-Gijón, que discurre en dirección noroeste. Ocupa una superficie de 37,43 Has, cuyos terrenos se encuentran distribuidos en dos localidades divididas por una línea teórica trazada en dirección noroeste-sureste por el área central del sector, de forma que aquellas parcelas que se encuentran en la mitad oriental pertenecen a Villabalter y las que están al oeste se adscriben, a la localidad de San Andrés del Rabanedo.

El sector se articula en torno al Camino Pradillos. En torno al área central destaca la presencia de un arroyo que transcurre en dirección sureste atravesando todo el sector.

Desarrollo integral del área situada entre San Andrés y la vía del ferrocarril. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria con sectores contiguos (SUNC 07, SUZ 08, SUZ 10 y SUNC 11) y con el núcleo de San Andrés, así como la integración del parque equipado en el municipio.



Se continuará el Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ09-1) perteneciente a la red básica iniciado en el SUZ 07 y SUZ 08 y que tiene continuación hacia el SUZ 10. Este vial estará ligado al Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ09), con una concepción de Vía-Parque.

Se prevé un Sistema General de Vías Públicas transversal (SG-VP-SZ09-2) a lo largo del límite norte del sector, perteneciente a la red local, que parte al este del vial en dirección N-S proveniente del SUZ 08 y que continúa hacia el SUZ10 y que se prolonga hasta entroncar con la calle Veguina en el núcleo de San Andrés. Este vial debe salvar la presa del Bernesga mediante una solución tipo losa. La intersección entre este vial y la Vía-Parque se realiza mediante una rotonda. El vial N-S paralelo a la vía férrea perteneciente a la red local tiene continuidad a lo largo de todo el sector.

Asimismo se prevé un tercer Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ09-3), perteneciente a la red local, que partiendo del paso inferior situado en el SUZ 08 continúa en dirección NO coincidente en gran parte de su trazado con el camino Pradillo.

El Sistema General de Espacio Libre (SG-EL-SZ09) mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

La banda correspondiente al ferrocarril será un sistema general ferroviario (SG-IF-SZ09).

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes. Se asegurará la conexión con la prolongación de la calle Ruiseñor en el SUNC 07.
- Se completará el parque equipado con un sistema de espacios libres de dirección este – oeste, transversal a la presa del Bernesga que aseguren la continuidad del sistema de espacios libres entre el continuo urbano San Andrés – Villabalter y los desarrollos al este de la carretera de Caboalles.
- Los equipamientos se integrarán en el Sistema de Espacios Libres.

Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Obtención de una red de espacios libres, coincidente con el “parque Occidental” propuesto desde las Directrices de Ordenación del Territorio.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona oeste del ámbito
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés y Villabalter
- El parque equipado, podrá ser atravesado por vías para asegurar la conexión entre San Andrés y los desarrollos de la carretera de Caboalles.
- En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible las viviendas existentes que se deseen conservar.

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)
0,45	168.442,24	0,84522	26	963	48,83490	30	598

2.3.10. Sector SUZ 10.

El sector se localiza inmediatamente al este del casco urbano de Villabalter, englobando un área de 73,54 Has, disperso por los terrenos existentes al norte del núcleo de San Andrés del Rabanedo y al sur de Villabalter, al este de la carretera de acceso al mismo. Morfológicamente ocupan la ladera occidental de una de las terrazas del Bernesga, que a su vez será la que marque su flanco occidental.

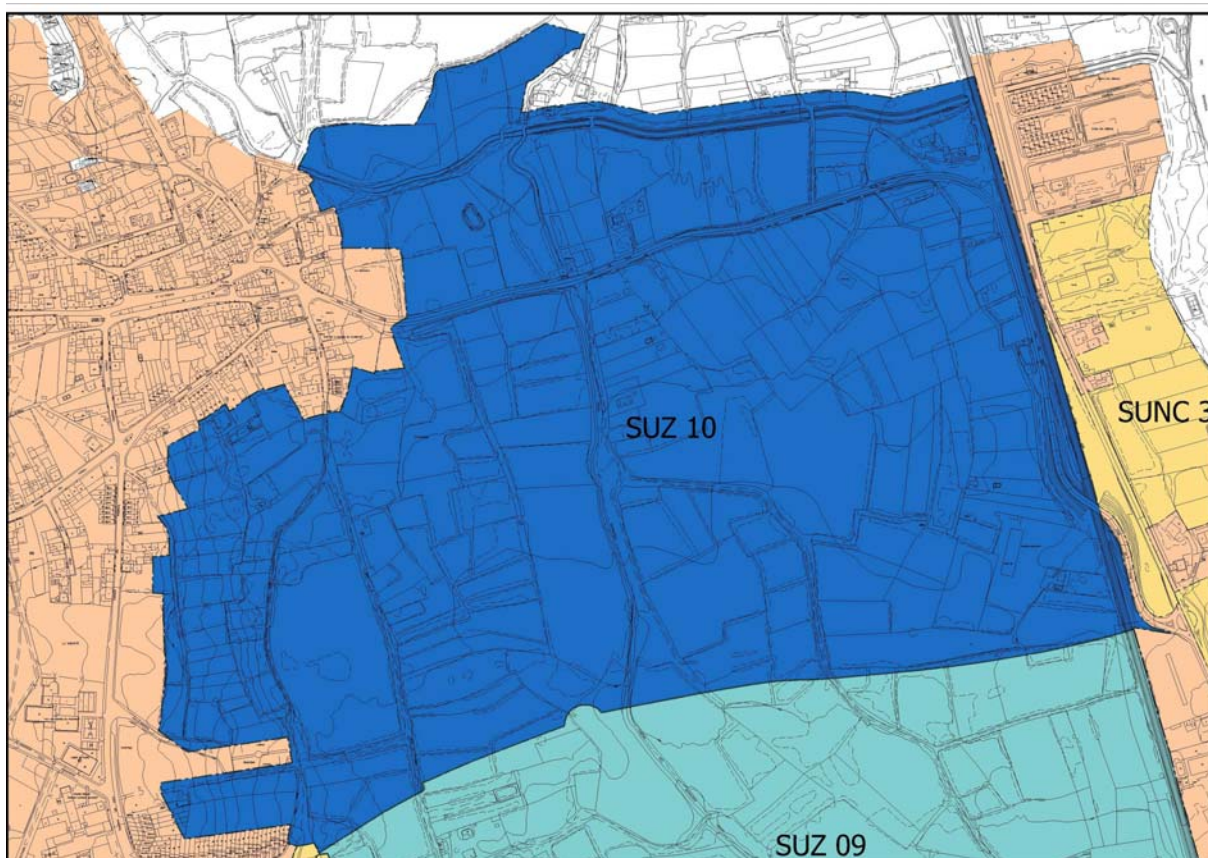
El límite oriental está conformado por la vía ferroviaria León-Gijón, que discurre en dirección noroeste. Al norte, linda con el suelo rústico, mientras que por el sur la delimitación del sector coincide con el límite septentrional del SUZ 09.

Desarrollo integral del área situada entre Villabalter y la vía del ferrocarril. La ordenación deberá asegurar la continuidad de la trama y la conexión viaria con el SUZ 09, con el SUNC 06 y con el núcleo de Villabalter, así como la integración del parque equipado en el municipio.

La red viaria propuesta garantiza la integración estructural con las áreas colindantes.

- Se continuará el Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ10-1) perteneciente a la red básica iniciado en los SUZ 07, 08 y 09. Este vial estará ligado a los Sistemas Generales de Espacios Libres (SG-EL-SZ10) y Equipamiento (SG-EQ-SZ10-1), con una concepción de Vía-Parque.
- Se prevé el acondicionamiento de la actual calle El Paso como Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ10-2) perteneciente a la red básica y que realizará la función de cierre norte del viario. La Vía-Parque intersecciona con esta mediante una rotonda.
- Se garantizará la prolongación hacia el N de la Vía-Parque en previsión de un futuro enlace con la Ronda Norte.
- Asimismo, se tiene prevista la prolongación del Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ10-3) perteneciente a la red local que proviene del SUZ 09 y que en este sector abandonará el trazado del camino Pradillo para tomar dirección norte y continuar paralelo a la Vía-Parque hasta entroncar con la calle El Paso.
- El vial N-S paralelo a la vía férrea proveniente de los sectores situados al sur entronca con la calle El Paso poco después de realizar esta el giro hacia el Oeste.
- El Sistema General de Espacio Libre mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

- La banda correspondiente al ferrocarril se considera un sistema general ferroviario (SG-IF-SZ10).
- Se incluye como sistema general de espacios protegidos (SG-EP-SZ10) la banda de protección del cementerio.



Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación

de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes garantizando la continuidad de las calles Real, África, Asia, América, Ponjalucho y las Casildas, así como de la prolongación de la calle la Veguina en el SUNC 06. Se prevé un vial de borde al oeste del sector que conecte las calles Asia, América, Ponjalucho y la Avenida del Paso.
- Se completará el parque equipado con un sistema general de espacios libres de dirección este – oeste, transversal a la presa del Bernesga que aseguren la continuidad del sistema de espacios libres entre el continuo urbano San Andrés – Villabalter y los desarrollos al este de la carretera de Caboalles.
- Se adquirirá, pondrá en valor y en uso el molino de la carretera de Villabalter para incorporarlo a la red de espacios culturales del municipio. Los equipamientos se integrarán en el Sistema de Espacios Libres. Se prevé un sistema general de equipamientos (SG-EQ-SZ10-1) entre el sistema general de espacios libres (SG-EL-SZ10) y el casco urbano de Villabalter. Asimismo, se plantea otro sistema general de equipamientos (SG-EQ-SZ10-2) al este del sistema general de espacios libres (SG-EL-SZ10), vinculado a la Avda. del Paso. Por último, se prevé un sistema general de equipamientos (SG-EQ-SZ10-3) al sur del sector junto al parque equipado.

Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Obtención de una red de espacios libres, coincidente con el “parque Occidental” propuesto desde las Directrices de Ordenación del Territorio.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona oeste del ámbito.

- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de Villabalter
- El parque equipado, podrá ser atravesado por vías para asegurar la conexión entre Villabalter y los desarrollos de la carretera de Caboalles.
- En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible las viviendas existentes que se deseen conservar.

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)
0,35	257.383,43	0,94538	20	1.470	54,02151	30	817

2.3.11. Sector SUZ 11.

Este sector es el más septentrional de los proyectados en este PGOU y abarca una superficie de 15,07 Has, distribuidas al noroeste del núcleo poblacional de Villabalter. Su límite meridional viene claramente definido por la confluencia de dos caminos: hacia el oeste el que se dirige a Ferral del Bernesga y hacia el norte el que se encamina a Azadinos, configurando este último, a su vez, el borde occidental del sector. Al norte limita con el suelo rústico. Por su parte, el flanco oriental viene determinado por la divisoria existente entre las parcelas de suelo rústico, englobadas en el sector, y las parcelas urbanas que conforman las estribaciones orientales.

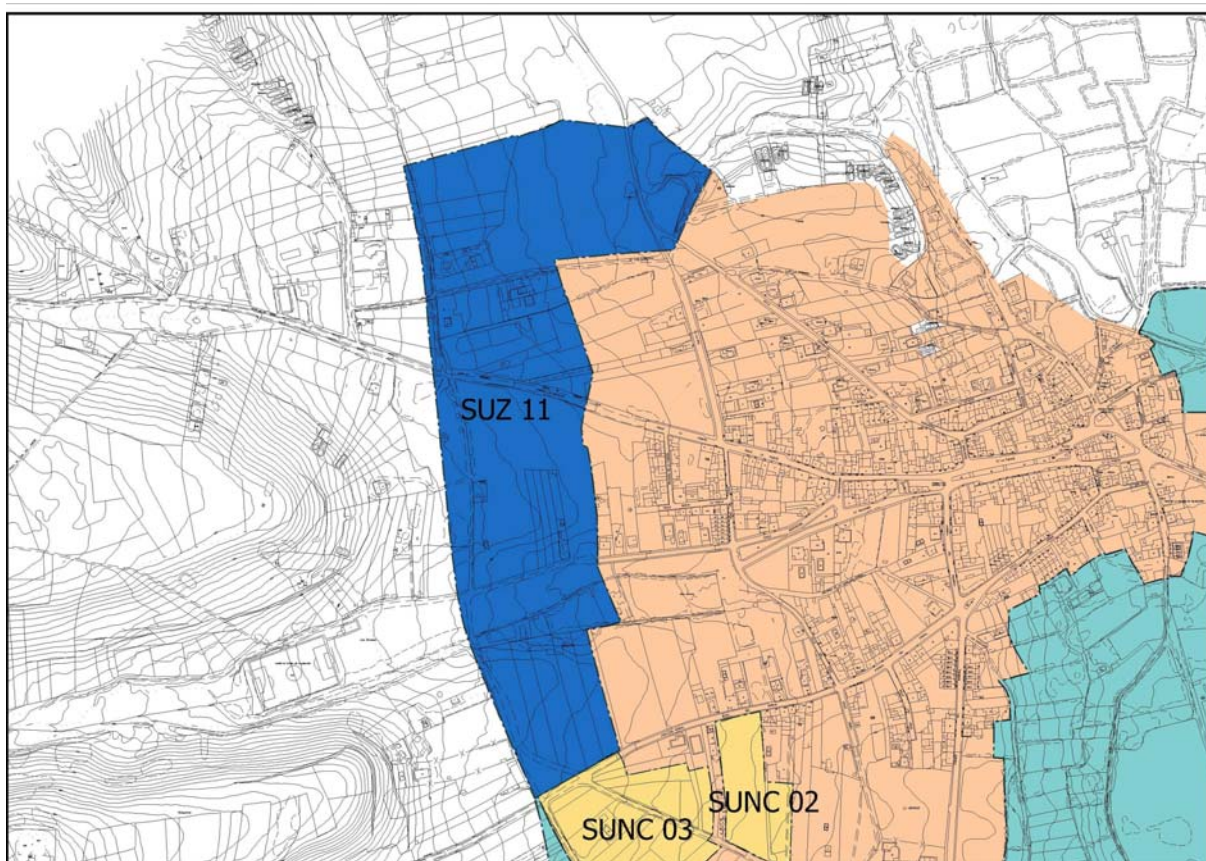
Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de Villabalter al oeste, mediante un desarrollo equilibrado. La ordenación debe garantizar la continuidad con el núcleo de Villabalter y el sector SUNC 03.

La red viaria propuesta garantiza la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, otorgando a este la función de cierre de la trama urbana por el oeste.

- Se tiene previsto un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ11-1) perteneciente a la red básica con función de cierre que recorre todo el linde oeste del sector coincidiendo en la

mayor parte de su trazado con un camino existente. Este vial tiene continuidad hacia el sur en el SUNC 03 y el SUZ 12.

- Asimismo se prevé otro Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ11-2) perteneciente a la red básica de dirección E-O como prolongación de la calle La Fuente hasta entroncar con el vial de cierre N-S anteriormente descrito.
- También se prolongará la calle Barcaduro hasta entroncar con el vial de cierre, vial incluido en la red local.
- En la parte norte del sector se reforzará el camino existente, prolongación de la calle la Era para adaptarlo a las necesidades de la red local viaria a la que pertenece, así como el camino que parte del anterior para dar acceso a la zona de bodegas situada fuera del sector, al este del mismo.



Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad de la calle Nueva y la prolongación de la calle Los Volcanes.
- Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual.
- Los equipamientos se vincularán al Sistema de Espacios Libres. Se prevé un Sistema General de Equipamientos (SG-EQ-SZ11) al norte del sector.

Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

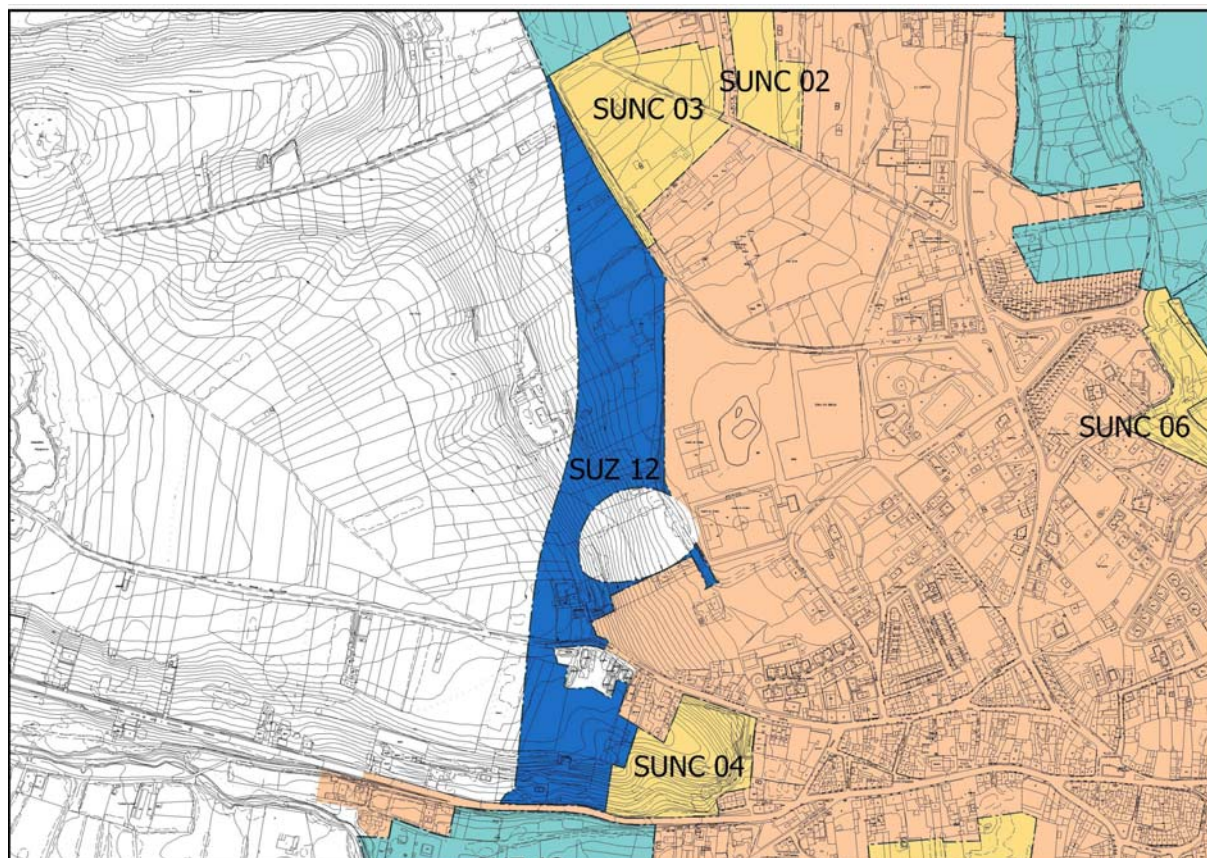
- Procurar un sistema viario básico que permita dar una alternativa a la Avda. del Romeral y la Calle Constitución, constituyendo una vía de borde a los desarrollos existentes entre San Andrés del Rabanedo y Villabalter por el Oeste.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en continuidad con el núcleo de Villabalter

- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana del núcleo
- Los espacios libres integrará en la ordenación los equipamientos necesarios
- En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible las viviendas existentes que se deseen conservar.

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)
0,45	67.830,84	0,53991	27	406	32,39439	30	377

2.3.12. Sector SUZ 12.

El sector, que cuenta con una extensión de 7,25 Has se corresponde con los terrenos situados al oeste del camino del Valle.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés en su zona oeste, mediante un desarrollo equilibrado que asegure la continuidad del corredor oeste del municipio y la integración de los sectores SUZ 11 y SUZ 13 con los núcleos de San Andrés y Villabalter de forma equilibrada.

La red viaria propuesta garantiza la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, otorgando a este la función de cierre de la trama urbana por el oeste.

- Se prevé un Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ12) perteneciente a la red básica con función de cierre que recorre todo el linde oeste del sector coincidiendo en la mayor parte de su trazado con un camino existente. Este vial tiene continuidad hacia el norte en el SUNC 03 y el SUZ 12 y hacia el sur en el SUZ 13. Este vial se cruza con la calle Corpus Christi mediante una rotonda ya en el límite sur del sector.
- El límite este del sector está actualmente recorrido por el camino El Humedal desde la calle del Espino hasta el camino del Valle. Este camino será adecuado y ampliada su sección para que pueda cumplir con las funciones de vial incluido en la red local que se le atribuyen.
- Se prolongará la calle Cuesta del Ferral hasta su entronque con el vial de cierre.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 4 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes.
- Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual.
- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento a los espacios libres, así como al Sistema General de Equipamientos previsto (SG-EQ-SZ12).

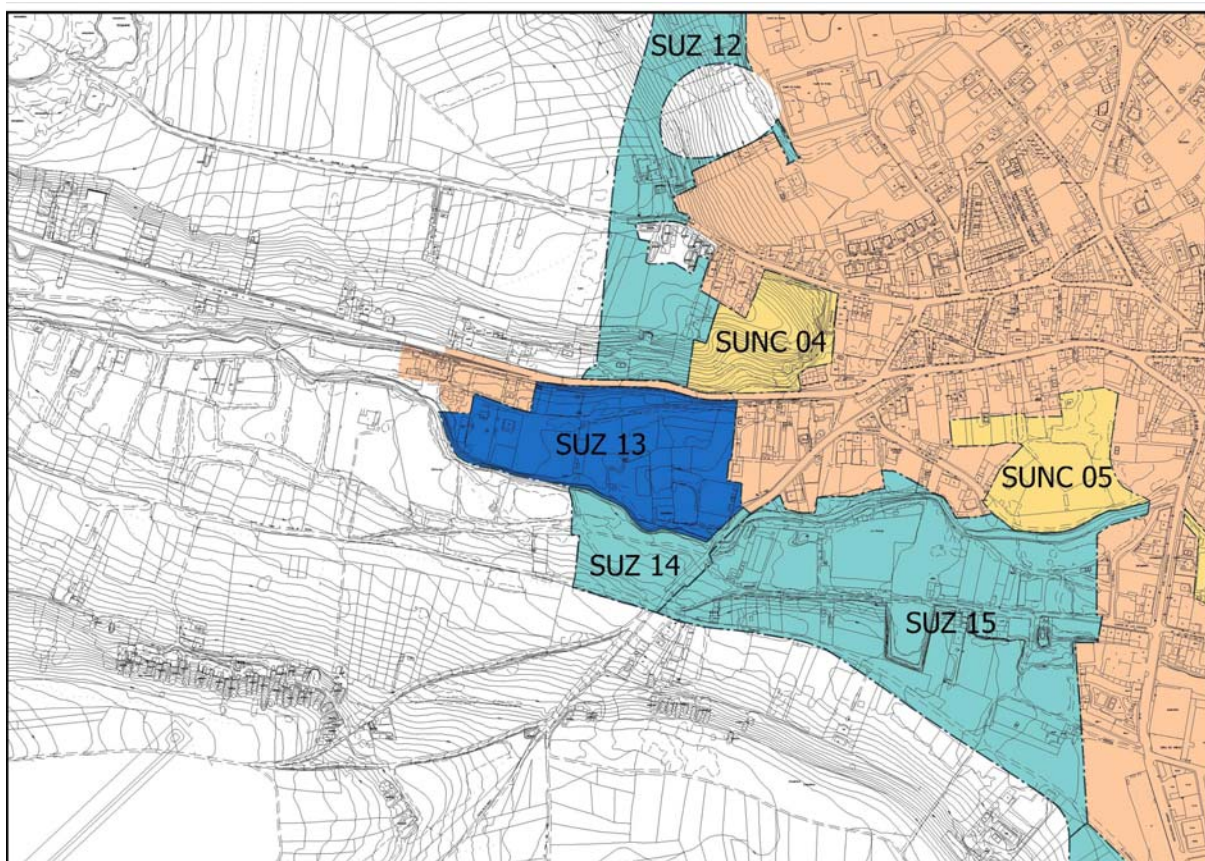
Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector.
- Garantizar la conservación de los elementos fundamentalmente paisajísticos y de vegetación del ámbito. El Plan impone para ello a la ordenación de espacios libres de manera que deberán situarse preferentemente en la zona sur del sector, junto al área de protección arqueológica, a modo de transición entre ésta y la zona residencial.
- Procurar un sistema viario básico que permita dar una alternativa a la Avda. del Romeral y la Calle Constitución, constituyendo una vía de borde a los desarrollos existentes entre San Andrés del Rabanedo y Villabalter por el Oeste.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona norte del ámbito.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés
- El corredor verde se desarrollará como un eje equipado, podrá ser atravesado por vías para asegurar su conexión con San Andrés
- En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible las viviendas existentes que se deseen conservar.

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)
0,40	28.999,82	0,56173	23	166	32,29950	30	155

2.3.13. Sector SUZ 13.

El sector, que cuenta con una extensión de 4,31 Has, se corresponde con los terrenos situados al sur de la calle Corpus Christi. Comprende el sector denominado en las NNSS como SAU-A.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al suroeste, mediante un desarrollo equilibrado que asegure la creación de un corredor verde equipado de dirección este –

oeste sobre las áreas de mayor interés ambiental en torno a la presa. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con los sectores contiguos SUZ 12, SUZ 14 y SUZ 15.

La red viaria impuesta garantiza la adecuada conexión del sector con las áreas limítrofes y la continuidad del vial de cierre de la trama urbana por el oeste del municipio.

- Se prevé la continuación del Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ13) de cierre perteneciente a la red básica desde su cruce en el norte del sector mediante una rotonda con la calle Corpus Christi y que continua en dirección SE hasta cruzarse con la calle Juan Antonio Posse en el SUZ 14. Este vial deberá superar el desnivel del terreno, así como el arroyo del Carbosillo con una solución que garantice las cualidades naturales de este.
- El corredor verde mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 4 años y de 8 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes

- Se prevé un sistema general de espacios libres (SG-EL-SZ13) de protección al sur de la carretera de Ferral, en torno a la presa existente. Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama.
- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al corredor verde

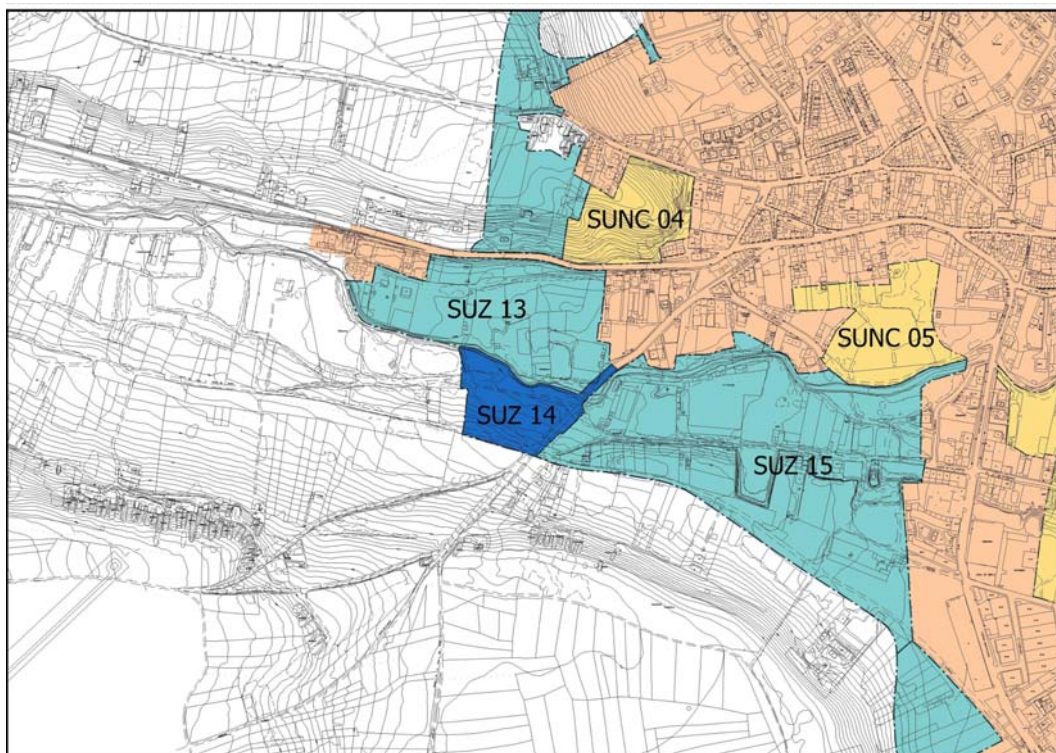
Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en los desarrollos urbanos que bordean el sector.
- Configurar una fachada neta con un límite claro al conjunto urbano.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés
- El corredor verde se desarrollará como un eje equipado
- Las edificaciones se alejarán lo más posible del área de la presa evitando así su llanura de inundación.

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)
0,45	19.396,98	0,73620	29	125	47,44401	30	79

2.3.14. Sector SUZ 14.

El sector, que cuenta con una extensión de 1,60 Has, se corresponde con los terrenos situados entre la calle Juan Antonio Posse y el SUZ 15 al sureste y el SUZ 13 al norte.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al suroeste, mediante un desarrollo equilibrado que asegure la creación de un corredor verde equipado de dirección este – oeste sobre las áreas de mayor interés ambiental en torno a la presa. Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con los sectores contiguos SUZ 13 y SUZ 15.

La red viaria propuesta garantiza las relaciones viarias propuestas con el núcleo de San Andrés y los sectores colindantes SUZ 13 y SUZ 15.

- Se prevé la continuación del Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ14) de cierre perteneciente a la red básica que en este sector se limita a la rotonda para resolver el cruce con la calle Juan Antonio Posse y su prolongación hasta el polígono industrial (SUZ 01) y el tramo comprendido entre esta y el arrollo del Carbosillo. Este vial deberá superar el desnivel del terreno, así como el arroyo del Carbosillo con una solución que garantice las cualidades naturales de éste.

- El corredor verde mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

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 10% de la edificabilidad lucrativa total a otra serie de usos distintos del uso global, en los términos indicados en el cuadro general de características.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL) de 4 años.

En relación a los Sistemas Locales:

- En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes. Se asegurará la conexión con la calle Juan Antonio Posse y el nuevo viario que llega por el sur desde el SUZ 01
- Se ha previsto un Sistema General de Espacios Libres (SG-EL-SZ14) de protección en torno a la presa existente. Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama.
- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al corredor verde. Los sistemas locales de equipamientos se sitúan al oeste del sector.

El presente Plan General, establece en este sector las determinaciones de ordenación detallada que se describen a continuación:

- Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés al SO, mediante un desarrollo equilibrado que asegure la creación de un corredor verde equipado de dirección E-O sobre las áreas de interés ambiental en torno a la presa.

- Se asegurará la continuidad de la estructura y el trazado viario con los sectores contiguos SUZ 13 y SUZ 15.
- Las edificaciones deberán situarse lo más alejado posible de la llanura de inundación de la presa del Carbosillo.
- Se intercalarán con la edificación espacios libres, vinculados al Sistema General de Espacios Libres (SG-EL-SZ14).
- Los sistemas locales de equipamientos se sitúan al oeste del sector.
- La tipología edificatoria será de Residencial Colectivo con volumetría especial. La ordenanza RC-VE define el sólido capaz, que tendrá carácter de volumen máximo de la edificación. No obstante, no podrá materializarse más de la edificabilidad máxima asignada al sector.
- Las tres parcelas residenciales previstas serán indivisibles, constituyendo la parcela mínima en el sector a efectos de parcelación.

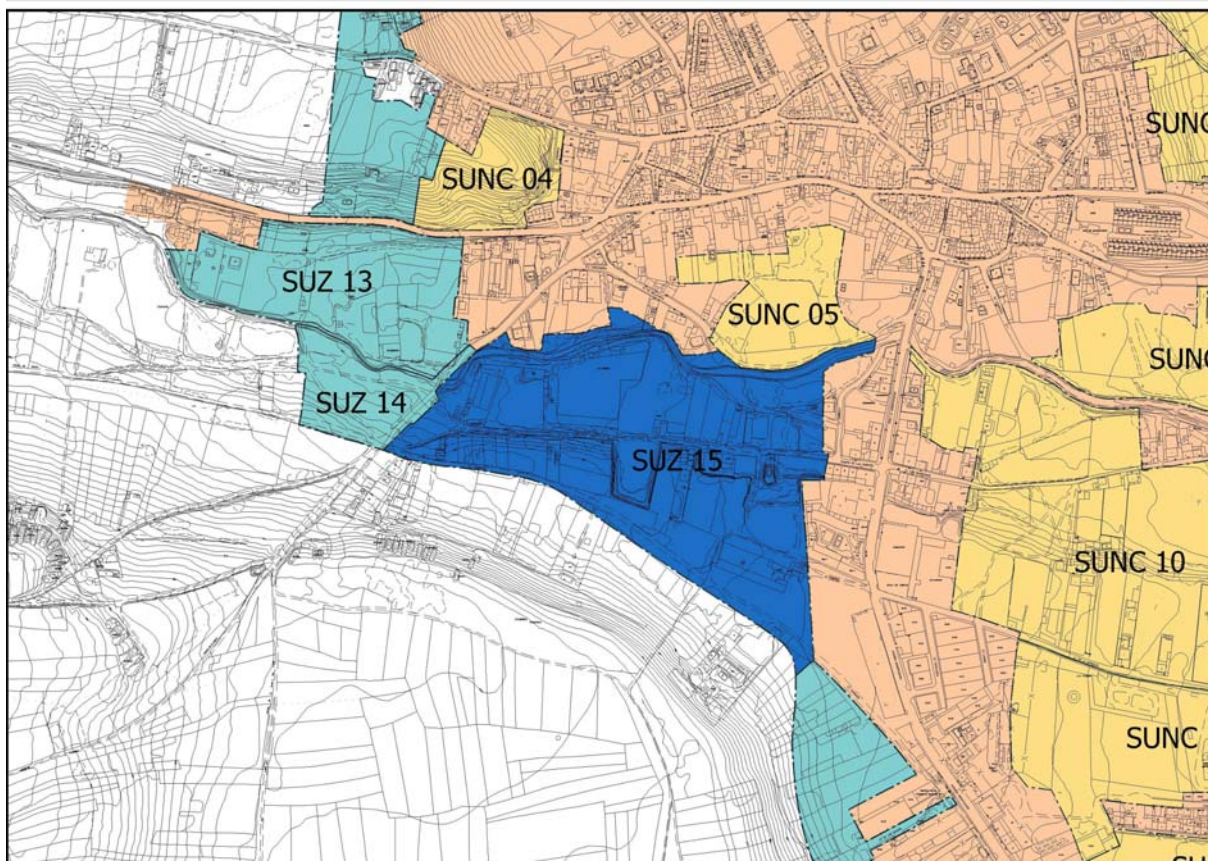


DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO (m2 edificables lucrativos/ m² suelo neto)	ÍNDICE BRUTO (nº máximo viv./Ha 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)
0,54	8.621,51	0,73996	36	57	49,33097	30	35

Así mismo este sector está incluido en un convenio urbanístico, suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo y la propiedad. El objetivo prioritario del convenio es la ejecución por parte de la propiedad de un polideportivo en las eras de San Andrés del Rabanedo. Está incluido en este mismo convenio el sector SUNC 06.

2.3.15. Sector SUZ 15.

El sector, que cuenta con una extensión de 11,08 Has, está delimitado al norte por el cauce del arroyo del Valle, mientras que al sur, será un camino rural que discurre en dirección noroeste-sureste y que desemboca en la carretera que se dirige a Trobajo del Camino, el que configura su flanco meridional. El borde oriental dibuja una línea en dirección sur-norte que coincide con el extremo occidental del suelo urbano de San Andrés del Rabanedo. Al oeste limita con el sector SUZ-14.



Ordenación integral del conjunto de suelos que rematan el núcleo de San Andrés en su zona sur, mediante un desarrollo equilibrado que asegure la continuidad de un corredor verde equipado de dirección este – oeste sobre las áreas de mayor interés ambiental.

Se prevé un tramo de Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ15) perteneciente a la red básica de cierre de la trama urbana por el oeste y que en este sector toma dirección SE.

Se prevén otros tres viales pertenecientes a la red local viaria que completarán la malla urbana prolongando las calles Bellavista (hasta su entronque con el vial de cierre en el límite sur del sector), Camino de las Suertes y calle Postigo.

El corredor verde mantendrá su carácter natural, con urbanización mínima; ligando las áreas urbanizadas a los equipamientos que sobre él se sitúen.

Se ha previsto un Sistema General de Espacios Libres (SG-EL-SZ15) al norte del sector.

Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 1ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera de carácter obligatorio para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso de que resultase conveniente. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes, asegurando la continuidad del Camino de las Suertes, calle Zurbano y calle Postigo.
- Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual. Se vincularán preferentemente al sistema general de espacios libres previsto (SG-EL-SZ15).
- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al corredor verde.

Por lo que a las nuevas determinaciones que se adoptan para este sector, las mismas responden a las siguientes motivaciones:

- Procurar un sistema viario básico que permita dar una alternativa a la calle Constitución, constituyendo una vía de borde a los desarrollos existentes entre San Andrés del Rabanedo y Villabalter por el Oeste.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona norte del ámbito
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de San Andrés
- El corredor verde se desarrollará como un eje equipado, podrá ser atravesado por vías para asegurar su conexión con San Andrés
- En la nueva ordenación se integrarán, en la medida de lo posible las viviendas existentes que se deseen conservar.

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)
0,40	44.325,41	0,59883	23	254	34,43265	30	222

2.3.16. Sector SUZ 16.

El sector, que cuenta con una extensión de 8,16 Has, se corresponde con los terrenos situados al oeste de la calle Constitución, entre la calle Zurbano al norte y la calle Santiago Apóstol al sur.

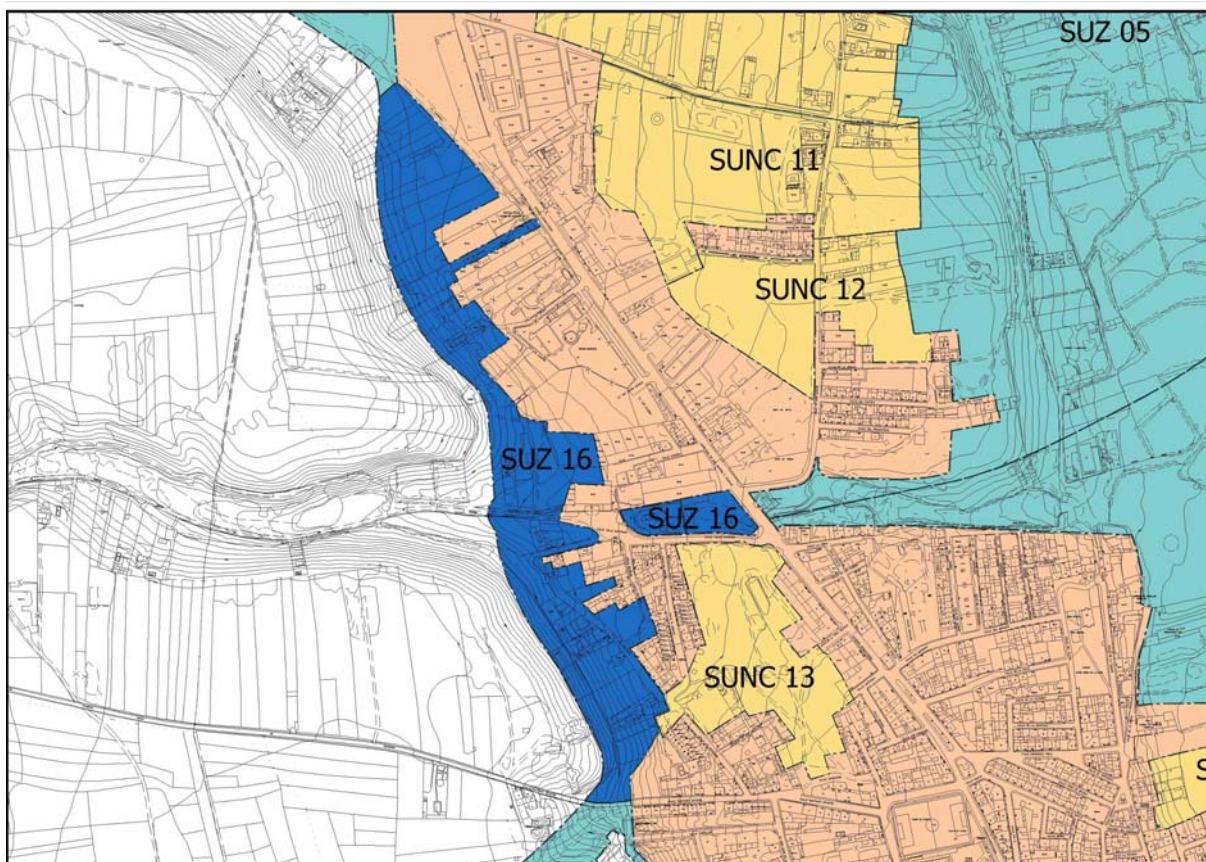
Comprende suelos clasificados en la actualidad como suelos urbanos no consolidados (el sector denominado en las NNSS como UE-14) y otros de nueva incorporación.

Completar y rematar el suelo urbano de borde situado al oeste de la Avenida de la Constitución, entre los núcleos de San Andrés y Trobajo. Se tratará de concentrar los Sistemas de Espacios Libres y Equipamiento en torno a la actual Piscina Municipal. El sector es discontinuo, a los efectos de incluir

los sistemas generales de equipamientos (SG-EQ-SZ16) y de vías públicas (SG-VP-SZ16) previstos en la calle Valle Santiago.

La red viaria exigida en este sector garantiza la relación con las áreas colindantes, así como el cierre de la malla urbana por el oeste.

- La red viaria exigida en este sector garantiza la relación con las áreas colindantes, así como el cierre de la malla urbana por el oeste.
- La ejecución del tramo del Sistema General de Vías Públicas (SG-VP-SZ16-1) perteneciente a la red básica servirá de cierre de la trama por el oeste. Este vial se interseca con otro sistema general mediante una rotonda. Este segundo sistema general de Vías Públicas (SG-VP-SZ16-2), perteneciente a la red básica y situado en la zona central del sector, es prolongación de la calle Valle Santiago.
- Se prevé el acondicionamiento y ensanchamiento de la calle Arenales, a la que acometerá una prolongación de la calle Picador. La calle Arenales conectará el sector con el SUNC-13.



Se destinará, al menos, el 20% de la edificabilidad lucrativa a tipos edificatorios distintos del predominante, en cumplimiento del artículo 86.3.b) del RUCyL y para asegurar la necesaria variedad tipológica.

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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en este apartado y en la ficha correspondiente del Anejo I, Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable y en los planos de ordenación de este Plan General, como suelos adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

El Uso Global previsto para el sector es el USO RESIDENCIAL y el pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA – 2ª CATEGORÍA.

Los plazos para la ordenación detallada (art. 80.1c.4) son de 2 años y de 6 años para el cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL).

En relación a los Sistemas Locales:

- El viario local se desarrollará preferentemente en dirección este – oeste, garantizando la conexión entre la Avenida de la Constitución y el nuevo viario de borde para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana. En la medida de lo posible se aprovecharán caminos existentes.
- El Sistema Local de Espacios Libres deberá quedar integrado en la nueva trama evitando los espacios libres de borde de carácter residual y vinculándolos a la actual piscina municipal.
- Se tratará de ligar los espacios de equipamiento al Sistema Local de Espacios Libres y a la zona de la piscina municipal. Se ha previsto una parcela de equipamiento al sur del sector, en colindancia con el equipamiento existente. Asimismo, se incluye un Sistema General de Equipamientos (SG-EQ-SZ16) al este del sector, en la calle Valle Santiago.

Las determinaciones que desde el Plan se establecen como vinculantes para el desarrollo urbanístico de este Sector responden a los siguientes objetivos específicos:

- Completar la trama urbana existente en el suelo urbano que bordea al sector y servir de límite occidental de desarrollo.
- Procurar un sistema viario básico que permita dar una alternativa a la Calle Constitución, constituyendo una vía de borde a los desarrollos existentes al oeste de San Andrés del Rabanedo.
- Se situarán las áreas de mayor densidad en la zona este del ámbito.
- Se deberá asegurar la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana de núcleo rural.
- En la nueva ordenación se integrarán las viviendas existentes que se deseen conservar.

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)
0,48	39.189,11	0,74046	32	261	49,36429	30	159

CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES

El presente Plan General señala y cuantifica los Sistemas Generales de Vías Públicas, de Espacios Libres Públicos, de Equipamientos y de Servicios Urbanos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo.

El Sistema General de Servicios Urbanos ha sido diseñado con el objetivo de asegurar su funcionalidad, eficiencia y accesibilidad a los servicios y su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura, de garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente y de promover el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, serán consideradas como integrantes del Sistema General de Servicios Urbanos las redes de distribución de agua potable, electricidad, saneamiento, servicios de telefonía y datos y gas, así como las edificaciones e instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento las mismas.

Exclusivamente para el caso del Sistema General de Servicios Urbanos, en aquellos casos en los que alguno de los elementos que lo constituyen no deba necesariamente discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad pública, se admitirá el uso al efecto de terrenos titularidad de la entidad prestataria del servicio ó la constitución de servidumbres.

El Sistema General de Vías Públicas ha sido diseñado con el objetivo de favorecer el desarrollo y la ampliación del transporte público y de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico.

El Sistema General de Espacios Libres Públicos tiene como objetivo facilitar su accesibilidad y su uso por la población, dándole una continuidad que garantice el mejor acceso de todos los habitantes y la conexión entre los núcleos de población al tiempo que permiten mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.

El Sistema General de Equipamientos ha sido diseñado con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los servicios, así como de facilitar su acceso y utilización por la población.

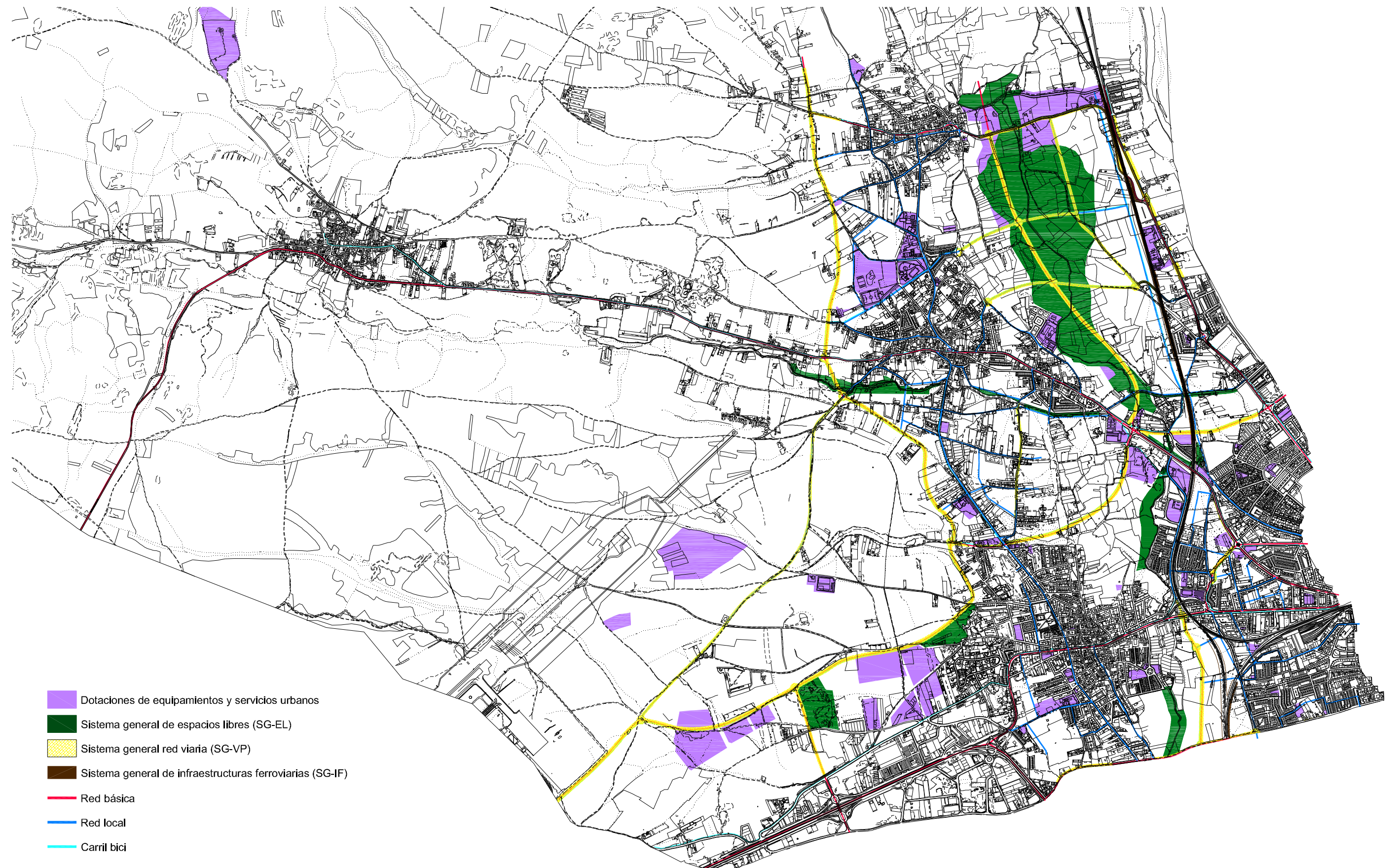
Los criterios de Ordenación General de dimensionamiento, diseño y ejecución de cada uno de los Sistemas Generales se encuentran definidos en las Normas Generales, tanto las de Urbanización como las de de Edificación ó de Usos, así como en sus Ordenanzas respectivas.

Los Sistemas Generales clasificados como Suelo Urbanizable ó Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado serán obtenidos por parte del municipio mediante la su cesión por parte de sus actuales propietarios, al hallarse todos incluidos en el ámbito de Actuaciones Integradas dentro de alguno de los sectores delimitados por el presente Plan General de Suelo Urbanizable ó Suelo Urbano No Consolidado.

La obtención de todos los Sistemas Generales que no se encuentren clasificados como Suelo Urbanizable ó Suelo Urbano No Consolidado, y cuya obtención se considere necesaria para el correcto funcionamiento del modelo urbano propuesto, ha sido asignada de forma explícita a algún sector de Suelo Urbano No Consolidado ó Suelo Urbanizable.

El presente PGOU señala también el Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias, en las condiciones establecidas por el artículo 7.1 de la ley 39/2.003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, no siendo necesaria la obtención del mismo.

Se ha efectuado una distribución clara, no contemplada en las Normas Subsidiarias previas, de las distintas reservas de equipamientos, espacios libres públicos, servicios y vías públicas entre Sistemas Generales y Sistemas Locales, garantizando, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83.2 del RUCyL, una superficie mínima de Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos y de Equipamientos superior a 5m² respectivamente por cada habitante del municipio, excluyendo del cómputo la superficie destinada a sistemas locales y, en el caso del Sistema General de Espacios Libres Públicos, la de los espacios protegidos.



SECTOR	Superficie Total	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS						Superficie Neta
		SG-VP	SG-IF	SG-EP	SG-EL	SG-EQ	TOTAL	
SUZ 01	1.549.244,14	79.831,50			68.525,04	67.126,49	215.483,03	1.333.761,11
SUZ 02	84.937,74	3.979,13				1.196,00	5.175,13	79.762,61
SUZ 03	254.371,57	18.110,20	23.595,54		27.875,14		69.580,88	184.790,69
SUZ 04	248.432,09	11.010,50			35.511,09	23.027,77	69.549,36	178.882,73
SUZ 05	277.543,70	10.872,28			7.075,04		17.947,32	259.596,38
SUZ 06	145.629,55	11.003,07	6.050,87		5.166,30	4.833,46	27.053,70	118.575,85
SUZ 07	133.733,12	8.805,10	6.731,26		33.833,14	6.301,41	55.670,91	78.062,21
SUZ 08	287.815,93	28.167,39	6.668,05		108.765,07		143.600,51	144.215,42
SUZ 09	374.316,09	28.405,27	7.411,61		139.211,05		175.027,93	199.288,16
SUZ 10	735.381,24	36.586,94	13.212,34	16.544,81	269.202,76	127.579,40	463.126,25	272.254,99
SUZ 11	150.735,20	19.171,70				5.929,07	25.100,77	125.634,43
SUZ 12	72.499,56	18.988,13				1.885,56	20.873,69	51.625,87
SUZ 13	43.104,39	4.433,44			12.323,53		16.756,97	26.347,42
SUZ 14	15.965,75	2.569,11			1.745,40		4.314,51	11.651,24
SUZ 15	110.813,52	12.310,24			24.483,09		36.793,33	74.020,19
SUZ 16	81.643,98	24.636,70			0,00	4.082,23	28.718,93	52.925,05
TOTAL SUZ	4.566.167,57	318.880,70	63.669,67	16.544,81	733.716,65	241.961,39	1.374.773,22	3.191.394,35
SUNC 01	9.990,60							9.990,60
SUNC 02	11.268,27							11.268,27
SUNC 03	30.026,46	805,40				919,83	1.725,23	28.301,23
SUNC 04	18.261,78							18.261,78
SUNC 05	22.980,70							22.980,70
SUNC 06	12.449,92	852,36					852,36	11.597,56
SUNC 07	43.908,81	2.606,31					2.606,31	41.302,50
SUNC 08	14.233,95							14.233,95
SUNC 09	27.183,16				2.480,27		2.480,27	24.702,89
SUNC 10	127.329,52	4.282,39					4.282,39	123.047,13
SUNC 11	59.886,20	2.023,45					2.023,45	57.862,75
SUNC 12	33.764,00	1.629,93					1.629,93	32.134,07
SUNC 13	34.723,55				2.455,86		2.455,86	32.267,69
SUNC 14	48.083,67	5.212,45				7.652,36	12.864,81	35.218,86
SUNC 15	18.037,66	267,07					267,07	17.770,59
SUNC 16	22.145,43					751,26	751,26	21.394,17
SUNC 17	18.257,19	5.598,00					5.598,00	12.659,19
SUNC 18	35.166,02	2.555,29	2.646,04				5.201,33	29.964,69
SUNC 19	11.194,60	176,54					176,54	11.018,06
SUNC 20	98.036,90		12.577,63				12.577,63	85.459,27
SUNC 21	28.659,66							28.659,66
SUNC 22	14.864,40	259,67				2.000,08	2.259,75	12.604,65
SUNC 23	29.706,33	4.982,11					4.982,11	24.724,22
SUNC 24	22.172,55	1.867,38				5.797,00	7.664,38	14.508,17
SUNC 25	37.282,45					13.102,15	13.102,15	24.180,30
SUNC 26	13.900,79	2.597,27			4.805,15		7.402,42	6.498,37
SUNC 27	34.241,00				3.359,95		3.359,95	30.881,05
SUNC 28	26.064,32	2.685,35					2.685,35	23.378,97
SUNC 29	28.616,76	3.152,15	512,46			1.515,44	5.180,05	23.436,71
SUNC 30	29.050,33	1.533,33					1.533,33	27.517,00
SUNC 31	69.992,09	8.425,13					8.425,13	61.566,96
SUNC 32	13.506,83							13.506,83
SUNC 33	25.095,44							25.095,44
TOTAL SUNC	1.070.081,34	51.511,58	15.736,13	0,00	13.101,23	31.738,12	112.087,06	957.994,28
TOTAL SUNC+SUZ	5.636.248,91	370.392,28	79.405,80	16.544,81	746.817,88	273.699,51	1.486.860,28	4.149.388,63
AA-11	6.202,78	2.366,54				1.973,16	4.339,70	1.863,08
TOTAL AA	6.202,78	2.366,54	0,00	0,00	0,00	1.973,16	4.339,70	1.863,08
SR		23.470,80				92.947,84	116.418,64	
TOTAL		396.229,62	79.405,80	16.544,81	746.817,88	368.620,51	1.607.618,62	

CAPÍTULO 4. PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

El presente Plan General fija de manera expresa plazos para la aprobación de documentos de ordenación detallada y cumplimiento de deberes urbanísticos en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, de acuerdo con lo determinado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con carácter general, y salvo lo dispuesto en otro sentido en las fichas de determinaciones de cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el plazo para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos es de seis años a partir de la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada, fijándose en cuatro años el plazo para cumplir el deber de urbanización.

En los sectores en que este Plan General establece la ordenación detallada dichos plazos empiezan a contar en el momento de entrada en vigor de este Plan General.

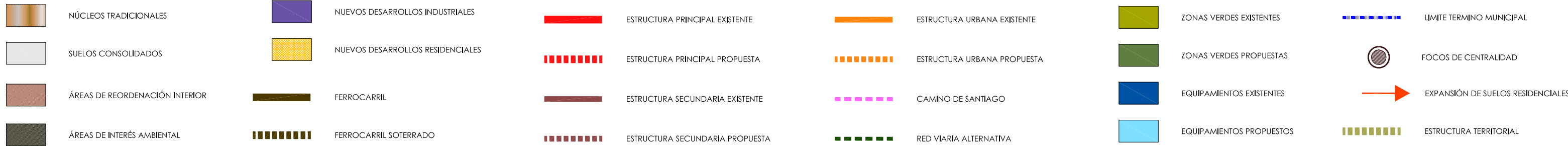
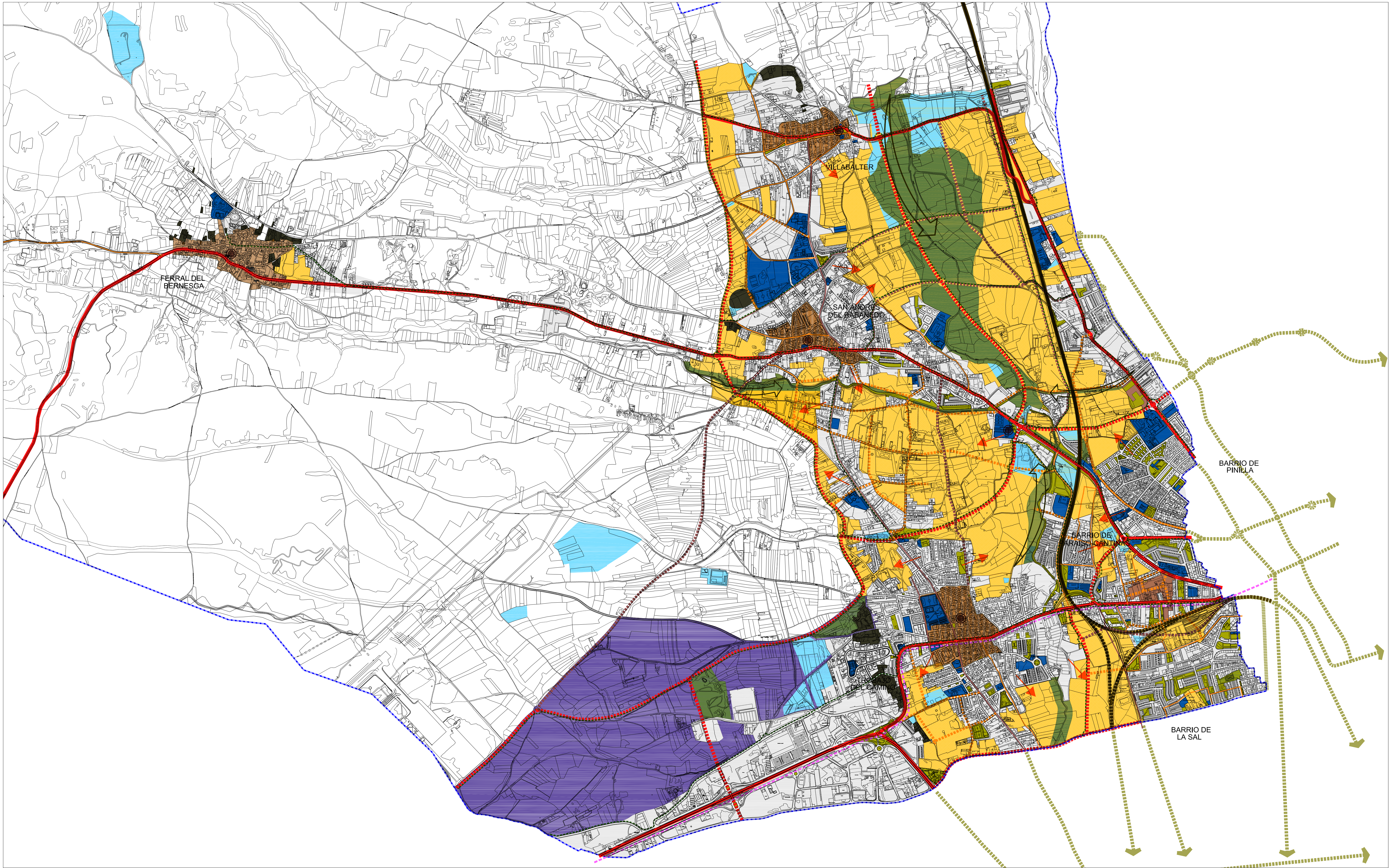
En aquellos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para los que no se establece ordenación detallada, el plazo para la aprobación del instrumento que establezca la ordenación detallada se fija en la fichas de determinaciones de cada uno de ellos, contados los plazos a partir del momento de entrada en vigor del presente Plan General.

CAPÍTULO 5. MODELO DE ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.

5.1. Criterios y objetivos del Plan General.

Las Bases y Estrategias para la conformación del modelo territorial y urbanístico tratan de identificar los escenarios en que se desenvuelve y a que tiende la ordenación territorial y urbanística del municipio para lograr un desarrollo armónico e integrado con las transformaciones que en esos mismos órdenes se están experimentando en el área metropolitana de León.

Esta definición se estructura en torno a un conjunto de criterios que, a modo de bases conceptuales, orientan la ordenación hacia la identificación de los objetivos posibles de desarrollo y mejora de calidad de vida de los habitantes del municipio en un horizonte temporal próximo.



AYUNTAMIENTO
DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

APROBACIÓN DEFINITIVA. AÑO 2010 ESCALA 1 : 10.000

MODELO TERRITORIAL

La redacción de un nuevo Plan General se apoya en una serie de ideas de partida, sobre las que se sustenta una estrategia y de las que se derivan las directrices de actuación, así como el conjunto de acciones y regulaciones que deben orientar el desarrollo espacial del municipio en los próximos años.

Se conciben como claves para entender el municipio y buscar una línea de desarrollo que consiga de San Andrés del Rabanedo una ciudad moderna y avanzada las siguientes líneas de actuación y objetivos:

5.1.1. Objetivos Generales.

La propuesta de planeamiento general de San Andrés del Rabanedo se soporta en un conjunto básico de decisiones previas:

- Logro de mayor cohesión social y equilibrado acceso a los servicios públicos.
- Revitalización y protección del Patrimonio Histórico-Artístico.
- Respeto y conservación del Medio Natural.
- Desarrollos y reformas urbanísticos equilibrados y compatibles con los temas anteriores.
- Mejoras básicas de equipamientos e infraestructuras.
- Revitalización económica basada en decisiones de carácter espacial.

Sobre ellos se ha diseñado el modelo de desarrollo estructural espacial encaminado a la puesta en valor de un territorio singular, en su entorno más próximo y en el intermedio. La consideración de una triple escala, metropolitana, local y doméstica, se ha considerado básica para la toma de decisiones.

Los activos con los que cuenta en la actualidad San Andrés del Rabanedo son numerosos, pero necesitan de una percepción integradora que permita la puesta en valor de todos ellos. Los más inmediatos serían:

- Concentración de valores de Patrimonio en sus diferentes vertientes: Histórico-Artístico, Cultural, Natural y Humano, que tanto han sobresalido durante su historia, tanto desde el punto de vista etnográfico como por su vinculación al camino de Santiago.
- Relación con el entorno, especialmente por su situación en el sistema metropolitano de León, en proximidad y relación con las grandes redes de transporte, tanto viario como ferroviario, y, de forma especial, con el aeropuerto.

- Caracterización de la población, con diversidad de sectores socioeconómicos, que podría admitir las nuevas propuestas de desarrollo sin producir la desmembración de sus componentes.
- Relación con el conjunto de los centros y espacios de atracción económica y cultural.

Se trata de asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables. Se trata de fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con el desarrollo económico y la posibilidad fáctica tanto como con la cohesión social, la preservación del patrimonio natural y cultural y el respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:

- El desarrollo del sistema productivo, mediante la atracción de inversiones y actividades y la modernización de las infraestructuras y equipamientos, con capacidad para hacer frente a los cambios sociales y a las innovaciones tecnológicas mediante la provisión de suelo clasificado y ordenado suficiente en condiciones de posición y dotación de infraestructuras suficiente que facilite este desarrollo.
- La apuesta por la variedad dentro de un modelo de cohesión social, y el equilibrio entre la función pública y el papel de los agentes privados, mediante el establecimiento de condiciones adecuadas y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
- La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación en umbrales de calidad, negando tanto modelos dispersos como congestivos, y promover la rehabilitación de las áreas degradadas, así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural y, en general, de las condiciones ambientales adecuadas mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
- La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio. Para ello

se redacta el Catálogo de protección de elementos y las condiciones de protección de áreas Arqueológicas, que forma parte del documento del Plan General.

- La mejora de la calidad del espacio urbano.
- Impedir la especulación del suelo, asegurando la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística mediante un doble mecanismo; el establecido con carácter general para el suelo de sectores relativo a la cesión al municipio del exceso de aprovechamiento de los mismos y de los suelos urbanizados necesarios para la implantación de las dotaciones urbanísticas, y, por otro lado, la garantía de equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma.

En los aspectos relativos a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico y artístico se ha efectuado una intervención basada no sólo en protección de los elementos singulares, sino también en la revitalización de los conjuntos, especialmente los elementos lineales del Camino de Santiago y de las presas de Carbosillo y del Bernesga.

Las acciones establecidas desde el Plan General deben contribuir a la mejora de la calidad atmosférica e hídrica, la corrección de impactos visuales y la recuperación de zonas tradicionales de ocio y otras actividades. Estos terrenos se podrían destinar a nuevas formas económicas y culturales integradas en el medio.

Los desarrollos previstos tienen en cuenta el sistema tradicional de asentamientos, proponiéndose, frente a una dispersión de núcleos, un modelo vertebrador unitario.

5.1.2. Objetivos Específicos.

5.1.2.1. El territorio.

No se puede desvincular la implantación del municipio de su situación estratégica dentro del área metropolitana de León y su relación con los municipios limítrofes. En la información urbanística se analizaron en todos los ámbitos (económico, geográfico, demográfico, cultural, comercial, etc.) la situación privilegiada de la que San Andrés del Rabanedo goza en el ámbito subregional.

El documento refleja el modelo territorial municipal adoptado como estrategia para dar solución a la problemática existente, que no se puede desvincular de las distintas relaciones supramunicipales.

El Plan General establece una serie de objetivos específicos en cuanto a la integración del modelo que propone dentro del territorio que ocupa, mirando especialmente a su posición dentro del área urbana de León:

- Definición de un modelo de desarrollo compacto de los núcleos urbanos de Trobajo, San Andrés y Villabalter mediante crecimientos que colmaten los espacios intersticiales entre estos y procuren una ordenación que los articule en aras de la sostenibilidad de las infraestructuras, la movilidad, las redes de comunicaciones y la energía, manteniéndose como diferenciado de este continuo el núcleo de Ferral por sus especiales valores tradicionales.
- El PGOU potencia la definición y consolidación de la estructura urbana existente y su límite, incorporando medidas de actuación en los espacios de transición entre el suelo urbano y el suelo rústico, con actuaciones que reducen la densidad edificatoria.
- Desarrollo de una nueva área de centralidad en torno al eje que conforma la Presa del Bernesga, en torno a la cual se articula un gran Espacio Libre Público lineal con tratamiento mínimo para el esparcimiento, concebido como un eje equipado en torno al cual se instalen los equipamientos de mayor importancia del municipio
- Aprovechamiento de los vacíos existentes entre Trobajo y el Barrio de la Sal con León como verdaderas oportunidades de ordenar las relaciones viarias entre ambos municipios con el objetivo de completar las estranguladas comunicaciones existentes en la actualidad y la dotación de espacios con usos diferentes al residencial en esta zona que tradicionalmente se ha hecho uso de manera mayoritaria de los servicios ofrecidos por la capital.
- Consolidación y ampliación del polígono industrial existente que fortalezca la generación de empleo en el municipio y que minore la necesidad de movimientos pendulares vivienda – trabajo con León.
- Preservación de determinadas zonas del suelo rústico cuyos valores paisajísticos es necesario preservar. Para ello se ha optado por clasificarlas como suelo rústico con la categoría de entorno urbano.
- Prolongación del eje proveniente de León y su Ronda Interior como nuevo eje de comunicación transversal intra e inter municipal hasta la prolongación del polígono industrial y el aeropuerto.

5.1.2.2. Mezcla de usos del suelo.

La mezcla ponderada de los usos y el equilibrio de servicios en cada ámbito funcional genera la más amplia riqueza en el ambiente urbano. Además, esta mezcla de usos debe actuar de manera disuasoria con respecto a la necesidad de desplazamientos cotidianos de recorridos medios, reduciendo así el efecto del tráfico, tratando de buscar equilibrios de proximidad en cuanto al abastecimiento de servicios a la población, tanto en los cascos tradicionales como en los nuevos desarrollos.

Se favorece la implantación de usos mixtos que garanticen la convivencia del uso residencial con el uso de pequeños talleres y almacenes, sin perjuicio de las determinaciones que impone la Ley de Prevención Ambiental, ya que la multifuncionalidad representa un rasgo característico de los núcleos tradicionales, y además son perfectamente asumibles por la estructura, parcelación y tipologías dominantes.

En los nuevos sectores, en la mayoría de los casos, se incrementa el Índice de Variedad de Uso por encima del mínimo marcado por la ley hasta el 20% de la edificabilidad total del sector con el objetivo de potenciar dicha mezcla de usos.

5.1.2.3. Revalorización del entorno natural.

El mantenimiento del medio ambiente, tanto en los núcleos urbanos como en el suelo rústico del municipio, así como la coordinación y colaboración con los proyectos y políticas de mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos de los municipios del entorno, debe ser considerada como una política imprescindible para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y para la ampliación de la oferta de un soporte de calidad a las nuevas actividades económicas, que buscan cada vez más enclaves que aúnen la existencia de redes y ofertas de servicios con calidad medioambiental, garantizando la calidad de vida de los habitantes y trabajadores y una ausencia de factores externos que dificulten el desarrollo de los procesos de implantación residencial y económica, cada vez más sofisticados y sensibles a la calidad ambiental.

La preocupación de la sociedad por los asuntos ecológicos ha aumentado el interés y el valor de los espacios libres, creándose una conciencia colectiva de su valor y calidad, que implica, a su vez, la necesidad de una política de ampliación del patrimonio público y del mantenimiento y cuidado del medio natural.

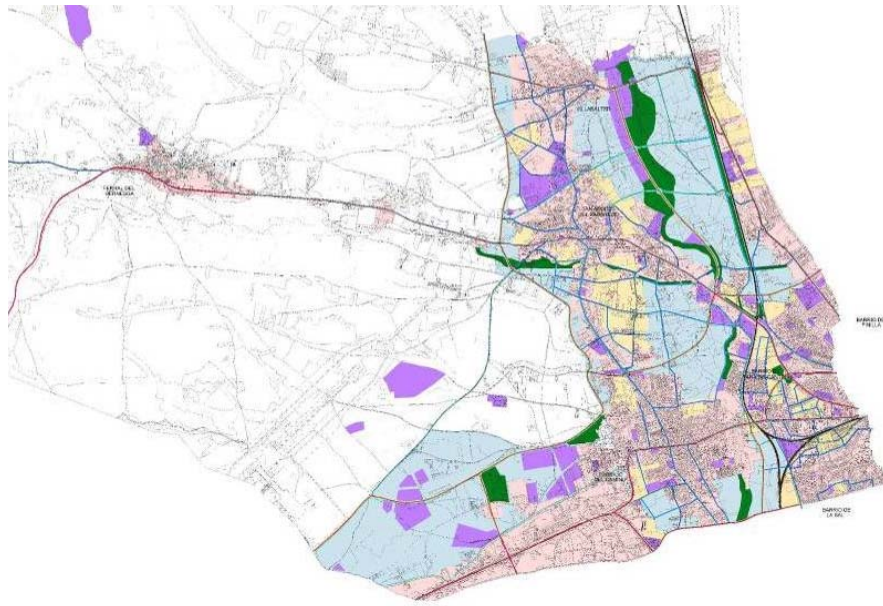
En el caso de San Andrés del Rabanedo se propone la conservación de gran parte de la superficie del municipio, lo que permite integrar el medio como un recurso básico del territorio, lo que se traduce en la concentración de los ámbitos de crecimiento en el sector sureste del municipio.

Incluso dentro de dichos ámbitos de crecimiento, será necesario asegurar la preservación de determinados valores naturales de la presión urbanística en las proximidades de dichos ámbitos. Especial atención merecen la ribera del río Bernesga y el entorno de la Laguna de las Carrizas, que recibirán una calificación adecuada a la necesidad de su preservación. De manera análoga, se tratarán los entornos de las presas del Carbosillo y del Bernesga como Sistemas Generales de Espacios Libres con tratamiento.

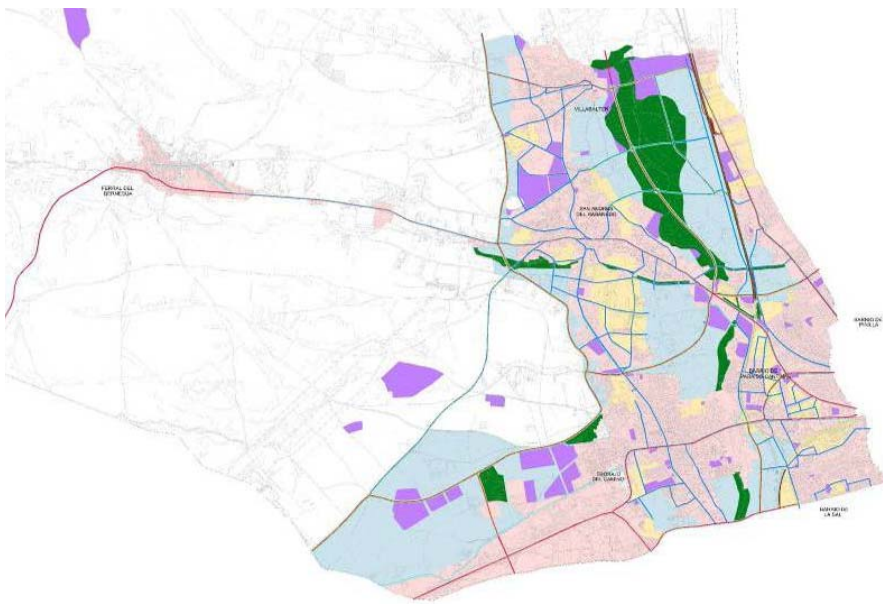
En relación a la propuesta de la Memoria Ambiental de incluir los terrenos situados en el entorno de la Presa del Bernesga y de la Laguna de las Carrizas en el Sistema General de Espacios Protegidos, cabe hacer las siguientes consideraciones.

1. Que dicha calificación garantiza un nivel adecuado de protección ambiental
2. Que la calificación como Sistema General de Espacios Libres con las estrictas condiciones de protección (y por tanto de “no urbanización”) introducidas en la Normativa, garantiza la protección mínima exigida por la Memoria Ambiental, examinada de una manera conjunta junto con los demás intereses públicos en juego. Dicha calificación atiende totalmente a las finalidades y objetivos de protección señalados en el informe ambiental (y de manera especial las expresadas respecto de los espacios vinculados al curso fluvial de la Presa del Bernesga y la Laguna de las Carrizas) garantizando la protección de los valores ambientales y biogeográficos del entorno de la Presa y de la Laguna, no considerándose necesaria su clasificación como suelo rústico de protección natural o su inclusión en los Sistemas Generales de Espacios Protegido.

De acuerdo a todo lo señalado anteriormente, se ha procedido a la implementación de todas las medidas de protección exigidas por la Memoria Ambiental, entre las cuales se encuentra la protección de los valores ambientales del entorno de la Presa del Bernesga y de la Laguna de las Carrizas. En este sentido, conforme se indica en la Memoria Ambiental, se ha procedido a la ampliación del parque vinculado a la Presa del Bernesga, previsto en el documento del PGOU aprobado provisionalmente, de forma que su delimitación se ajusta a la contemplada en el Documento de Avance del Plan General.



Estructura Urbana contenida en el documento del PGOU aprobado provisionalmente



Estructura Urbana del PGOU propuesta para aprobación definitiva

Por último, cabe señalar que la clasificación de los terrenos que conforman el entorno de la Presa del Bernesga y de la Laguna de las Carrizas como suelo urbanizable y su inclusión en el Sistema General de Espacios Libres Públicos con unas condiciones específicas de urbanización, garantiza la protección mínima exigida por la Memoria Ambiental relativa a los valores ambientales de la zona. Por otro lado, la calificación de dichos terrenos como Sistema General de Espacios Protegidos que propone la Memoria Ambiental no conlleva una mayor protección de los terrenos, ni difiere en los efectos sobre

el suelo ni en las medidas correctoras a aplicar, respecto del desarrollo normativo propuesto por el PGOU, que en su Normativa Urbanística establece una metodología y una serie de condiciones específicas para la urbanización de este espacio, tales como:

1. Se establece la obligatoriedad para los Proyectos de Urbanización de los sectores en los que se encuentra incluido dicho Sistema General de Espacio libre de elaborar un estudio del ecosistema que garantice el cumplimiento de los objetivos de protección ambiental.
2. La intervención sobre dichos terrenos a proteger se realizará conforme a criterios que aseguren el equilibrio entre la recuperación y conservación de los valores naturales de los terrenos y la adecuación de los mismos para su uso público.
3. Se establecen una serie de limitaciones en la urbanización de dichos terrenos, como son:
 - Solamente se permitirá la ejecución de aquellos viales de circulación rodada dentro de dicho Sistema General de Espacios Libres recogidos en los Planos de Ordenación.
 - Los recorridos peatonales serán diseñados respetando en la medida de lo posible los trazados de caminos existentes, con pavimentos blandos acordes con el entorno, y dispondrán de señalización informativa acerca del entorno protegido.
 - Junto a éstos se diseñará una red de carril bici debidamente conectada con la red de ciclovías del municipio contenida en el PGOU. Esta red de vías peatonales y carriles bici asegurará la conectividad de ambas márgenes, y con el resto de la trama urbana del municipio creando una estructura sostenible y compatible con los usos del territorio.
 - Se realizarán actuaciones de mejora de las márgenes de la presa del Bernesga y la Laguna de las Carrizas, en las que se tenderá en la medida de lo posible a fomentar la regeneración natural de la vegetación de ribera y se garantice la conectividad de los hábitats.
 - Únicamente se permitirán edificaciones de uso dotacional vinculadas a la conservación y fomento de los valores naturales de dichos terrenos, garantizando el mínimo impacto visual y diseños de calidad, y asegurando la compatibilidad con el riesgo de inundación en las zonas cercanas al cauce de la presa.
 - Se estará a lo requerido por Protección Civil sobre el acceso a los cauces, y a las recomendaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero relativas a los impactos sobre los valores ecológicos de las riberas.

Para la definición de la propuesta de protección del Suelo Rústico se establecen también una serie de objetivos encaminados a la revalorización del entorno natural:

- Definición de una normativa clara y precisa que favorece una intervención sin ambigüedades y que preserva los valores del espacio rústico, definiendo un régimen de uso y edificación que garantiza su preservación de la ocupación urbana.
- Recogida de las afecciones derivadas de otras legislaciones sectoriales (aguas, carreteras, patrimonio, medio ambiente, etc.), que concurren en la ordenación del suelo rústico como determinaciones que necesariamente han de ser coherentes con la propuesta de ordenación.
- Reconocimiento de la calidad ambiental como paisaje rural de los espacios no edificados como espacios a conservar y con una reconocida singularidad ecológica, revalorizando las potencialidades del suelo rústico como espacio de ocio y educativo, favoreciendo a su vez la protección y conservación de los recursos patrimoniales (itinerarios, yacimientos arqueológicos, etc.).
- Establecimiento de las medidas que, desde el punto de vista urbanístico, protegen, conservan y, en su caso restauran los espacios de mayor calidad ambiental del municipio.
- Establecimiento de las condiciones bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos que no reúnen valores que les hagan merecedores de especial protección.
- Delimitación de las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones e instalaciones que desvirtúen sus cualidades.

5.1.2.4. Gestión del agua

Es necesario implantar políticas que garanticen la calidad y accesibilidad del agua, mediante el mantenimiento y consolidación de los proyectos y políticas de depuración y gestión racional de los recursos.

El PGOU pretende conseguir la puesta en práctica de una ordenación que considere la gestión del agua como un ciclo integral, impulsando redes separativas en los polígonos industriales o la modernización de los sistemas de abastecimiento, incentivando la reducción del consumo de agua potable en tareas como riegos, baldeo de calles, etc.

En cuanto a la depuración de las aguas, el total de aguas de abastecimiento municipal son depuradas en la EDAR de León, con capacidades presentes y futuras suficientes. En cuanto a la red de

saneamiento, requiere diversos refuerzos que garanticen su correcto funcionamiento, especialmente en Trobajo del Camino, donde los fuertes crecimientos de los últimos años no han ido parejos de las mejoras realizadas en su red de saneamiento.

5.1.2.5. El paisaje

Es necesario poner en relación el creciente interés que el paisaje despierta en las sociedades desarrolladas con las transformaciones sufridas por éste en las últimas décadas. En un contexto general en el que los criterios de producción han primado frente al desarrollo sostenible de los recursos ambientales y culturales, el paisaje ha sido uno de los elementos más afectados por las pautas de organización funcional y espacial de los modelos socioeconómicos que se han ido sucediendo en las últimas décadas.

Dado el carácter eminentemente visual de los recursos paisajísticos, las consecuencias del proceso de degradación medioambiental se identifican más rápidamente y con mayor facilidad. Al mismo tiempo, la concepción que en un primer momento se otorgó al tratamiento legal del paisaje, reduciendo su protección a ámbitos muy singulares, explica la ausencia generalizada de criterios paisajísticos en la evolución reciente de los ámbitos geográficos sin aparentes valores singulares, en los que, los desarrollos edificatorios, la implantación de los diferentes usos y actividades productivas, así como el diseño de las infraestructuras, se llevan a cabo generalmente sin el menor respeto hacia el espacio físico preexistente o sin las oportunas medidas que permitan la adecuada integración paisajística de los nuevos elementos.

Ante la generalizada pérdida de valores escénicos, la consolidación de paisajes triviales y sin una estructura visual claramente identificable, así como el incremento de las presiones urbanísticas sobre los escenarios menos alterados, se evidencia una progresiva sensibilización de la sociedad de San Andrés del Rabanedo en relación a la conservación de los valores naturales y patrimoniales de su entorno. En este sentido el Nuevo Plan General ofrece una magnífica oportunidad para asumir la protección y la calidad del paisaje municipal, como un criterio general para potenciar los recursos de la localidad y para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

Esta inclusión del paisaje en el Nuevo Plan General, debería materializarse en función de los siguientes objetivos:

1. Contribuir a la creación de una imagen atractiva, moderna y competitiva de ciudad. Esto ha de contribuir decididamente a un adecuado posicionamiento en el sistema metropolitano de León, mediante el reforzamiento de los rasgos y características que hagan de San Andrés del Rabanedo una

ciudad apreciada por sus valores escénicos dentro de su entorno natural y la configuración de una imagen de futuro.

2. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con el mantenimiento de los recursos paisajísticos de su entorno. Ofrecer una ciudad comprometida con la mejora de las condiciones ambientales, formales y estéticas en las que se realizan las funciones sociales básicas a través de la revalorización paisajística de los diferentes sectores urbanos, potenciando sus respectivas imágenes, ya sea como núcleos tradicionales, o áreas de crecimiento de estos con una adecuada transición morfológica hacia los primeros, así como creando una adecuada integración de los espacios a proteger de la presión urbanística como espacios de disfrute de las áreas ambientalmente significativas del entorno. Este objetivo está encaminado a la revalorización de las presas tradicionales (Presa del Bernesga y Presa del Carbosillo) y de la Laguna de las Carrizas.

3. Reforzar el diálogo entre el paisaje natural y el paisaje tradicional antropizados allí donde aún se conservan dichos valores. Estos dos tipos de paisaje engloban todos los componentes del paisaje; el relieve y la forma, elementos que sirven de base o enlace al resto de componentes; la vegetación, que es la que dota al paisaje en su mayor parte de textura; el agua, que por medio del contraste o su capacidad de actuar como espejo cobra un carácter dominante frente al resto de elementos; y los elementos antrópicos. Estos últimos son los que confieren o arrebatan al paisaje su unidad. Por este motivo hay que ser especialmente cuidadosos en el diseño del modelo para conseguir este objetivo allí donde aún no se han perdido estos valores de unidad, como es el caso del núcleo de Ferral del Bernesga y el límite norte de Villabalter.

Dicho objetivo consiste en dotar al límite urbano de un carácter de diálogo entre los dos tipos de paisaje; de tal manera que desde el interior pueda contemplarse el paisaje exterior (el natural) y desde el exterior pueda hacerse lo propio con el paisaje interior (el construido).

Con el fin de lograr esta integración, será necesario regular mediante una ordenanza específica (Núcleo Tradicional Rural) las condiciones de las construcciones, que habrán de ser congruentes con las características del entorno, empleando en la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres materiales que armonicen con el entorno, debiendo entenderse también las infraestructuras como un elemento que confiera continuidad al paisaje. Todo ello redundará en la preservación y potenciación de uno de los valores más importantes que ha de contener un entorno.

5.1.2.6. Actividades económicas

Se propone establecer una racionalización de la estructura urbana destinada al soporte de las actividades industriales y económicas;

Por un lado se trata de facilitar la implantación de nuevas industrias y la ampliación de las existentes, vinculando este crecimiento tanto al polígono industrial existente como al aeropuerto, que está llamado a convertirse en el principal motor económico del municipio.

Y por otro lado, se trata de suprimir el mayor número posible de actividades molestas para el desarrollo del uso residencial de los núcleos poblados, facilitando, en la medida de lo posible, su traslado a entornos más adecuados.

Al efecto de conseguir estos dos objetivos, se plantea la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable con un uso predominante industrial, colindante y vinculado tanto con el polígono industrial existente como al aeropuerto.

5.1.2.7. El tejido residencial

Se prevé en el municipio de San Andrés del Rabanedo un crecimiento sostenido de la población, debido tanto al crecimiento natural, como al saldo migratorio, favorable, influido tanto por los precios del sector residencial como por la calidad urbana global, así como por el previsible vinculado a la oferta de empleo, con un desarrollo de la vivienda como lugar de residencia habitual en un 90% y un desarrollo del 10% como segunda, fomentando la tipología de desarrollo de la forma urbana del casco tradicional en éstos, y la vivienda unifamiliar o conjuntos mancomunados de calidad en el resto del conjunto.

La situación actual del mercado de la vivienda es la del final del ciclo expansivo de los años 1.995 a 2.006, con un máximo en los precios de la vivienda que han llegado a generar gran alarma social. No obstante la tendencia anterior, las demandas de nuevas viviendas por creación de nuevos hogares y por el descenso en el número de miembros de la unidad familiar continua agolpándose en los sectores de menores rentas económicas, agravando el déficit de viviendas de protección pública producido en los años anteriores, en los que el sector inmobiliario se alejó de la producción de este tipo de viviendas debido al diferencial económico que existente entre ésta y la de viviendas en régimen libre.

Es un objetivo esencial de este Plan General el de facilitar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos. En este sentido, el Nuevo Plan General destinará un porcentaje significativo de viviendas a los distintos regímenes de protección.

Existe en la actualidad una falta de suelos aptos para construir atribuible al retraso en la percepción de la crisis por parte de los actuales propietarios, que mantienen en gran parte intactas las esperanzas de beneficios de años anteriores.

Pese a todo, esta tendencia comienza a invertirse. Manteniéndose la demanda, se propone un modelo complejo de diversificación de oferta, que permita el desarrollo sostenido bajo cualquier condicionante económico.

El Nuevo Plan General propugnará la incentivación a la iniciativa privada para su participación en el programa de vivienda mediante la planificación de actuaciones equilibradoras entre el interés económico y social

Dentro del área consolidada se desea ajustar las condiciones de aprovechamientos urbanísticos, con objeto de facilitar una mayor adecuación al objetivo de desarrollar los conjuntos de forma armónica, ordenando y racionalizando el modelo parcelario y la ocupación en planta de la parcela, equilibrando el espacio libre con el edificado y ampliando las opciones de usos compatibles con el uso principal.

Este objetivo será regulado mediante la racionalización de las determinaciones de edificación en el Suelo Urbano Consolidado, estableciendo Ordenanzas que de manera pormenorizada den respuesta a los condicionantes urbanos de cada área del municipio, especialmente en los núcleos tradicionales, con unos condicionantes de estructura urbana y parcelaria muy diferenciados de nuevas áreas. Serán necesarias también diversas actuaciones en el Suelo Urbano Consolidado que den solución a determinados problemas de estructura de la propiedad y de compleción de la malla urbana.

Se regulan también las condiciones estéticas, conjugando el mantenimiento de los invariantes formales y tipológicos con la utilización de nuevos modelos edificatorios y nuevas técnicas constructivas.

5.1.2.8. Redes y sistemas públicos

Con independencia de las exigencias legales respecto a la obtención de suelos y ejecución de la urbanización, se pretende conseguir una cesión de suelo dotacional localizada y estructurada en cantidad suficiente y en posiciones adecuadas para facilitar la evolución equilibrada del conjunto urbano, especialmente en los núcleos tradicionales, más deficientes tanto en la construcción como en la mejora de las dotaciones.

La abstracción del concepto de servicio ha llevado a una especialización continua y selectiva de los equipamientos, que han acabado por ser tan monofuncionales que pierden gran parte de su calidad. Es el caso de tantas áreas deportivas, que en un esfuerzo por agotar el suelo disponible no dejan espacio

para la observación, la estancia o el encuentro, dificultando no tanto su uso propio como su labor de catalizador social.

Los cambios sufridos en la estructura demográfica y social de la ciudad, unidos a la suavización de las carencias históricas, obligan a plantearse la definición de una nueva generación de equipamientos, basada, en principio, en las nuevas necesidades emergentes. Se trata de producir equipamientos en los que el ciudadano no sea receptor sino actor, con nuevas tipologías de equipamientos socio-culturales, tales como la cesión de espacios y locales a asociaciones cívicas.

San Andrés del Rabanedo dispone ya, de hecho, de un considerable conjunto de equipamientos, que le corresponden no solo por su tamaño, sino también por la posición relativa que ocupa en el conjunto de la región. Se trata de ejecutar de nuevo ó reforzar aquellos sobre los que existe una mayor demanda.

5.1.2.9. Transporte

La trama viaria es el soporte para los distintos usos del suelo, constituyéndose, por lo tanto, en el elemento estructurante del modelo. Se prevé desde el Plan General la adecuación a la demanda y a las necesidades actuales, dando repuesta, además, a la previsión de los desarrollos futuros. De esta forma la totalidad del municipio se estructura de una forma coherente y funcional.

La funcionalidad de dicha trama pasa por el diseño adecuado de la misma, como una retícula, adaptada tanto a la topografía como a la trama existente. Este diseño aúna la funcionalidad de las nuevas actuaciones con la mejora de la trama existente.

La movilidad entendida como la capacidad de acceder fácilmente a cualquier punto del territorio es un aspecto fundamental a la hora de diseñar el modelo. Este concepto de movilidad se encuentra determinado por aspectos como la transversalidad, el transporte, la supresión de las barreras y la permeabilidad en el territorio.

La limitación de la transversalidad ha obligado a restringir el crecimiento a vacíos urbanos en el desarrollo lineal o a situaciones muy concretas de borde sin impacto en el medio.

El tráfico generado por la actividad dentro de los núcleos incide directamente en la movilidad. Una política de coordinación en el transporte público e integración de usos descongestionaría el tráfico y facilitaría dicha movilidad dentro y en el entorno inmediato del territorio municipal.

La gestión del transporte es un tema importante en San Andrés del Rabanedo, pero el municipio, con sus características, es tanto centro de atracción como generador de tráfico, produciéndose un flujo más

o menos intenso de viajes origen-destino y de paso, que puede llegar a sobresaturación del espacio público por el vehículo privado. A tal efecto se propone una diversificación de la malla tanto en sentido este-oeste como norte-sur, con una nueva oferta de capacidad y una jerarquización más notable, distinguiendo entre red básica (de directriz básica –obligatoria en su trazado, que se podrá modificar tras un adecuado estudio del trazado a la escala adecuada, y en sus objetivos-) y local (directriz orientativa –objetivos obligatorios y trazado orientativo-).

La necesaria reducción del uso del vehículo privado, deberá venir acompañada de un conjunto de medidas claramente percibibles por el ciudadano, en donde cada restricción se vea acompañada de una ampliación en otras áreas de la vida ciudadana: áreas peatonales o semipeatonales, plantaciones de arbolado, nuevas líneas o servicios especiales de transporte público, servicios para los ciclistas, o generación de aparcamientos para residentes y visitantes.

5.1.2.10. Protección del patrimonio construido

La política de rehabilitación y conservación del patrimonio histórico se deberá completar con una política global de rehabilitación del parque residencial, ajustándola a las posibilidades de financiación y concertación.

Desde este punto de vista, la colaboración con los organismos supramunicipales competentes debe ser básica con objeto de llevar a cabo la protección y recuperación de elementos y ámbitos urbanos de especial interés.

5.2. Justificación del Modelo de desarrollo

Son objetivos específicos que justifican la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo así como el modelo adoptado:

- La mejora del sistema dotacional, las infraestructuras y los servicios urbanos del municipio, fortaleciendo la estructura urbana del mismo y de forma que queden inscritos dentro de un sistema de espacios públicos que dé servicio a todos los habitantes del municipio.
- La vertebración del sistema de redes y espacios públicos como eje integrador de una propuesta de conjunto que sobrepase el modelo actual, basado en el desarrollo inconexo de cada núcleo aislado y el desarrollo lineal a lo largo de las carreteras de conexión.
- La creación de un eje vertebrador norte-sur, soportado en la oportunidad del conjunto de la presa del río Bernesga. Se trata de un parque forestal equipado y soporte de una vía-parque que estructure una espina de pez que conecte cada núcleo o desarrollo a un modelo unitario.

- El control municipal sobre el desarrollo residencial, fortaleciendo una política planificada de creación de vivienda.
- El desarrollo de un modelo industrial vinculado al aeropuerto, generando una oferta de empleo que evite el desarrollo residencial monofuncional y equilibre el conjunto, a la vez que se convierta en polo subregional.

Para ello se considera la estructura histórica y paisajística del municipio, los núcleos urbanos y su entorno territorial como potencial capaz de enriquecer y revalorizar los factores de calidad ambiental del nuevo sistema urbano (fortalecimiento de su posición territorial protegiendo a la vez su patrimonio etnográfico y cultural, vinculado al Camino de Santiago). Se reordenan los procesos más o menos inconexos de desarrollo desde una perspectiva unitaria, soportada en la propia estructura territorial y el medio físico, asegurando la preservación de unos lugares de calidad.

Se ha buscado la viabilidad técnica, económica y la solvencia funcional de los crecimientos urbanos y urbanizables, desde una óptica enfocada a la calidad y eficiencia del sistema público, buscando la conectividad entre los distintos barrios y los núcleos tradicionales. Para ello el modelo concentra los sistemas generales estructurantes y los asigna con precisión a nuevos desarrollos de entidad, buscando que la contribución al modelo integre planeamiento y gestión sin supeditar uno a la otra o viceversa.

Se ha buscado una racionalidad de la cierta dispersión de las ordenanzas actuales, pese al reconocimiento de la variedad y diversidad de situaciones y posibilidades.

La fuerte exigencia que la adaptación al nuevo marco legal y reglamentario supone, especialmente en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, se ha planteado como la oportunidad para la mejora urbana global.

5.3. El Modelo de Plan

El modelo urbano que plantea el presente Plan General pretende conciliar determinaciones tanto de tipo cuantitativo como de tipo cualitativo. La estructura planificada responde a una voluntad de invertir los recientes procesos de dispersión del desarrollo reciente de San Andrés del Rabanedo. Estos procesos, como se ha diagnosticado, han sido de dos tipos (no excluyentes, y con fronteras difusas, a su vez): por una parte, procesos de crecimiento en mancha de aceite en torno a los núcleos tradicionales y, por otra, procesos de desarrollo disperso bien de tipo lineal bien a través de edificaciones o parcelaciones aisladas sobre el sistema viario o de caminos intersticial entre los propios núcleos. Estos procesos, junto con los desarrollos de barrios en el entorno del límite con León

capital, barrios con una fuerte estructura interna, no siempre de calidad, pero a su vez desestructurados entre sí, han dado lugar al modelo presente.

El modelo propuesto apuesta por una estructura municipal y un modelo de compacidad que persiga la lectura del municipio como un conjunto unidad integrado. Para la definición de la estructura, el modelo se apoya en la planteada por las Directrices de Ordenación del Área Urbana de León. En estas directrices en tramitación, uno de cuyos objetivos en la conformación de una estructura coherente de la región urbana del área metropolitana de León, toma una serie de decisiones a partir de un diagnóstico territorial coherente con el diagnóstico más detallado llevado a cabo en este Plan General. Como ideas más determinantes aparece la necesidad de generar una estructura viaria norte-sur intermedia entre los ejes de la carretera de Caboalles y el eje Trobajo del Camino – San Andrés del Rabanedo – Villabalter. Las Directrices señalan, a su vez, en este espacio intersticial, la posibilidad de consecución de un parque lineal aprovechando el interés del entorno de las presas del Bernesga, a la vez que lo señalan como espacio o área de oportunidad.

De manera consecuente con las Directrices y el diagnóstico el modelo horizonte plantea un crecimiento introspectivo entre los dos ejes citados, planteando un modelo compacto estructurado en torno a un sistema de vías-parque y parques lineales. Se estima que la vocación de estos espacios naturales de interés, dado que el interés del mismo permanecía ligado a su labor tradicional, hoy día en desuso, es su conversión en un parque público de muy bajo nivel de urbanización, limitada esta a su acondicionamiento y mantenimiento. La consecución de este parque y su concepción como parque lineal equipado y soporte de la red de vías parque implica su concepción como Sistemas Generales, que se completarán con las redes transversales de los sistemas locales de cada uno de los sectores de desarrollo.

Estos espacios introspectivos son clasificados como suelo urbano no consolidado en aquellos ámbitos en que se cumplen las características previstas por la legislación urbanística, y corresponden a un diseminado con un nivel importante de consolidación por edificaciones en viarios con un cierto nivel de urbanización que han ido mallando históricamente la tupida red de caminos. La mayor parte del espacio se clasifica, de manera coherente, como suelo urbanizable.

La aplicación de edificabilidades y niveles de intensidad tiene en cuenta tanto la propuesta de conseguir un espacio de alta calidad urbana basado en una importante presencia de sistemas públicos como la consecución de un modelo compacto, integrado y con variedad de usos y tipos. La situación de estos sistemas se ha realizado teniendo en cuenta la situación y los déficits en las diversas unidades urbanas. El modelo así previsto responde igualmente a criterios de corrección de las disfunciones detectadas.

En los sectores de suelo urbano no consolidado se plantea, además, una coherencia con el incipiente modelo de colonización del territorio, adaptándose a tipos y formas urbanas, tanto en la parcelación como la edificación. Se estima que del número de viviendas previsto en esta clase y categoría de suelo ya están construidas en torno a un quince o veinte por ciento de las posibles.

De esta manera la propuesta plantea un crecimiento en torno a las 13.988 viviendas, incluyendo el suelo urbanizable, a las que habría que restar las ya existentes en suelo urbano no consolidado. Estimando el necesario sobredimensionado para evitar tentaciones monopolísticas en la producción de espacio urbanizado estamos hablando de un modelo de desarrollo efectivo para responder a las estimaciones de crecimiento natural de población y creación de nuevos hogares (por emancipación y disminución del tamaño medio familiar) para el entorno del año 2032 (ver Memoria Informativa), modelo a veintidós años si tenemos en cuenta los meses pendientes de tramitación.

Ocupación Media por vivienda	2 hab./viv.
Población a 1 de enero de 2.008	31.058 hab.

	HIPÓTESIS DE CRECIMIENTO
Número Máximo de Viviendas en SUR	8.823
Número Máximo de Viviendas en SUNC	5.076
TOTAL	13.899

Incremento de Población Previsto	27.798
Población Total Prevista	58.856

SS. GG. de Espacio Libre Público nuevos previstos	746.817,88 m ²
SS. GG. de Espacio Libre total	746.817,88 m ²
Ratio de SS. GG. de E. L. P. por habitante	12,69 m ² /hab

SS. GG. de Equipamiento nuevos previstos	368.620,51 m ²
SS. GG. de Equipamiento total	368.620,51 m ²
Ratio de SS. GG. de Equipamiento por habitante	6,26 m ² /hab

Ratio	Incremento de población	Año horizonte
hab. /viv.	hab.	año
1,80	25.018	2030
1,85	25.713	2031
1,90	26.408	2031
1,95	27.103	2032
2,00	27.798	2032
2,05	28.493	2033
2,10	29.188	2034
2,15	29.883	2034
2,20	30.578	2035

En cualquier caso esta tendencia de crecimiento está apoyada en la oferta de suelo para actividades económicas basada tanto en las propias demandas de suelo para actividad industrial en el municipio, que tiene su oferta prácticamente agotada, como las nuevas oportunidades derivadas de la ampliación del aeropuerto y mejora de comunicaciones terrestres. La oferta de más 600.000 metros cuadrados edificables para actividades económicas en polígono debe suponer (con un ratio medio de 30 metros cuadrados por empleado, en un abanico de 40 para logística y almacenaje y 20 para servicios terciarios) un oferta de en torno a 20.000 nuevos empleos, que se estima deben contribuir a apoyar la tendencia de crecimiento y creación de hogares.

De esta manera se considera justificado el modelo de forma coherente entre una visión territorial y una adecuación a las previsiones de demanda en los próximos años.

El modelo adoptado por el Plan General de Ordenación Urbana está constituido por un conjunto integrado de propuestas de ordenación que comprenden todo el territorio, quedando integradas en esta visión de conjunto las propuestas de carácter estructurante.

El Plan General recoge así criterios de ordenación del municipio consecuencia de decisiones de estructura urbana:

- Determinaciones de carácter global o estructurante: los sistemas funcionales y el patrón espacial de usos.
- Propuesta de sistema de equipamientos y dotaciones en respuesta a las necesidades detectadas.
- Ordenación detallada de determinados sectores configurando así la escala próxima.

La ordenación, apoyada en criterios funcionales y formales, se enfoca básicamente en el trazado y caracterización del viario y los espacios públicos, así como en la configuración de los espacios de actividad, basados en unidades morfológicas donde se distribuye, de manera compleja pero ordenada, la edificación.

La ordenación concreta la delimitación precisa de los elementos de los sistemas generales a la vez que se plasma la articulación general del tejido urbano:

- Delimitando los sistemas, los usos y sus intensidades.
- Caracterizando en muchos casos los espacios libres públicos y distinguiéndolos de aquellos destinados a la edificación.

De esta forma queda definida la estructura urbana del modelo adoptado aunque no quede definida la ordenación ejecutiva en toda ella.

TÍTULO III. ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL. DESCRIPCIÓN DEL MODELO URBANO. SISTEMAS GENERALES EXISTENTES Y PREVISTOS.

El modelo urbano propuesto por el presente plan pasa por la conversión de un territorio polinucleado en un territorio integrado a través de una estructura unitaria desde una perspectiva comprensiva.

A tal efecto se plantea un crecimiento “hacia dentro”, colmatando los espacios intersticiales existentes en la actualidad entre los núcleos tradicionales de Trobajo del Camino, San Andrés del Rabanedo y Villabalter, los crecimientos en contigüidad con León (Pinilla, Paraíso Cantinas, La Sal...) y los desarrollos lineales situados en torno a las calles que unen los distintos núcleos de población.

El nuevo Ayuntamiento, situado en la calle Azorín, constituye la base de una centralidad de todo el conjunto que sobrepasa funcionalmente los centros de los núcleos tradicionales. Se propone la extensión lineal de esta centralidad en sentido norte-sur, como un centro direccional señalado por la presa del Bernesga. La importancia de este elemento, sus condiciones, características y significado lo convierten en un soporte apropiado para un eje con triple funcionalidad:

- Parque lineal. Se trata de llevar a cabo un parque con un tratamiento urbanizado mínimo, aprovechando al máximo las características del entorno de la presa. Se trata de aprovechar la oportunidad de este elemento como espina dorsal natural. De esta manera se potencia la idea de mantener una estrecha vinculación del municipio con el medio físico. Complementado por sistemas locales de espacios libres transversales que unan este parque con los núcleos existentes, a la vez que vertebran los desarrollos residenciales nuevos, se consigue que casi la totalidad de los espacios residenciales estén directamente vinculados a una red verde y, en último término, al campo.
- Parque equipado. En los límites de este parque lineal se propone la ejecución del sistema de equipamientos y dotaciones al servicio de la totalidad del conjunto. La idea es concentrar a lo largo de este eje los equipamientos de escala local o metropolitana, en una posición de equidistancia.
- Vía parque, complemento de este parque lineal, vía estructurante sin accesos directos a parcelas más que los que puedan derivarse de la implantación de dotaciones y servicios

públicos, y soporte a su vez de movilidad alternativa (carril bici). Se concentran en este eje las cesiones de sistemas generales del suelo urbanizable residencial, evitando la excesiva atomización de las mismas.

Los desarrollos residenciales se proponen complejos, con variedad de tipos y niveles, de protección e integración de usos y funciones por encima del índice de variedad obligatorio. Se propone que los desarrollos adopten gradientes de densidad y rompan con una imagen de uniformidad y homogeneidad de la que queda ausente el carácter urbano.

Respecto al núcleo de Ferral del Bernesga se propone su concepción como un núcleo que mantenga su carácter rural tradicional, no obstante se potencian las comunicaciones con el conjunto propuesto, por una parte a través de la carretera de Villanueva del Carrizo y por otra, quedando integrado en el sistema de espacios libres a través del corredor verde del eje arroyo del Valle – presa de Carbosillo, que discurre en paralelo a la carretera.

Se completa el modelo con la potenciación del desarrollo industrial existente, al norte del mismo, en proximidad con el aeropuerto.

1.1. El Sistema Viario y las infraestructuras del transporte.

1.1.1. El Sistema Viario.

Asumiendo la ordenación del sistema viario como condicionante básico para la organización espacial del conjunto, por tratarse del soporte de la movilidad y las comunicaciones, se concibe éste desde una triple perspectiva: como sistema articulador de las comunicaciones, como sistema circulatorio y en su dimensión de definición de la morfología del municipio.

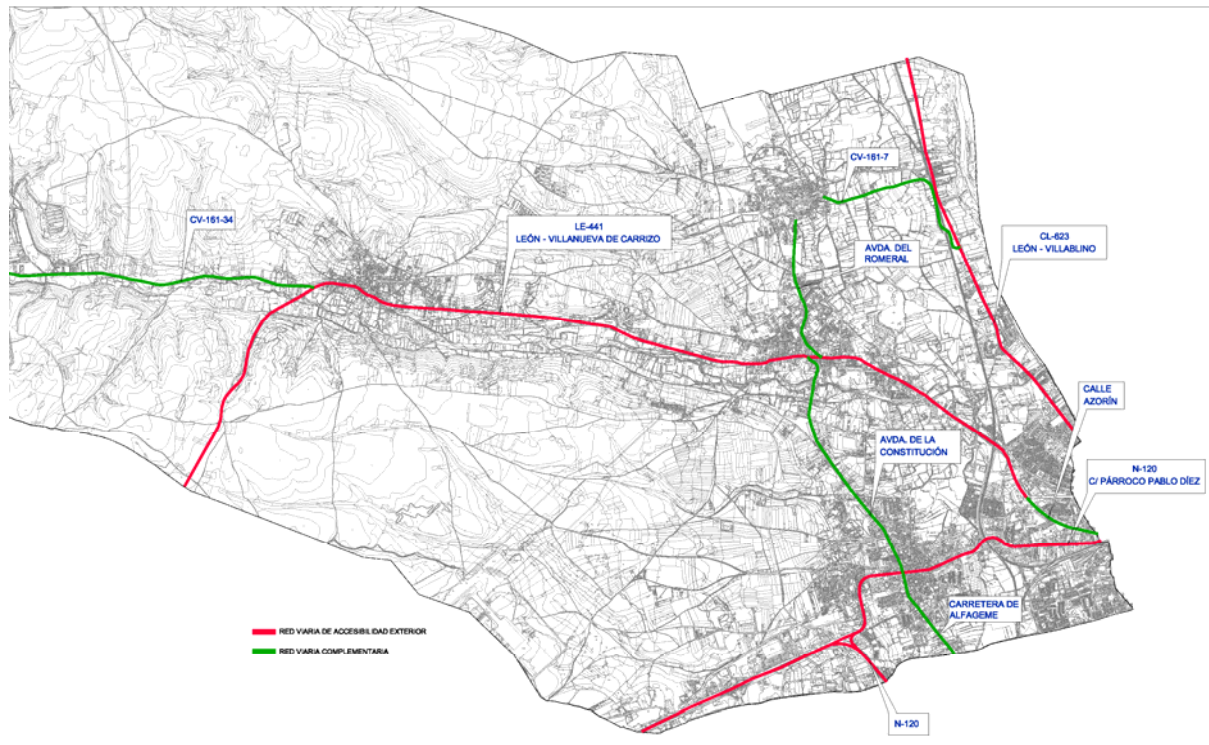
Como sistema de comunicaciones, el viario propuesto se adecua en su definición geométrica a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos circulatorios.

Desde la perspectiva morfológica, se huye de adoptar criterios apriorísticos y genéricos al margen de las condiciones específicas del entorno por el que la vía transcurre y que a la vez ordena, buscando en cada tramo la solución más conveniente en función de los condicionantes de la trama urbana.

La red viaria se propone de tal manera que se genere una malla compleja que permita tanto el paso a través como la comunicación de todas las piezas del conjunto urbano.

Se trata de descargar los ejes más colapsados, en particular Párroco Pablo Díez, cuya saturación permanente apenas nos recuerda que nos encontramos en el Camino de Santiago.

Se propone una oferta variada de mallado coordinada con la estructura viaria de León. Esta estructura permite tanto la comunicación con León como la resolución de la movilidad transversal vinculada al aeropuerto.



Se plantea una jerarquización igualmente compleja. La red principal es la constituida por los ejes siguientes:

- Párroco Pablo Díez – red básica.
- Azorín – Corpus Christi – Carretera del Ferral – red básica.
- Carretera de Caboalles – red básica.
- Alfageme – Constitución – Romeral –pasa a ser red local y deja su carácter básico al itinerario propuesto por el eje norte-sur que delimita los crecimientos por el oeste o el propuesto por el eje norte-sur de la vía parque propuesta por los nuevos desarrollos entre la carretera de Caboalles, Villabalter y San Andrés.
- La Raya – adquiere carácter básico al dotarle de sección adecuada y continuidad por la calle Orozco.

Más las proyectadas:

- Eje norte-sur que delimita los crecimientos por el oeste – red básica.
- Eje norte-sur, vía parque, propuesto por los nuevos desarrollos entre la carretera de Caboalles, Villabalter y San Andrés – red básica.
- Calle Dulcinea y vial paralelo a la calle príncipe por los desarrollos entre le barrio de la Sal y el sur de Trobajo, que comunica Párroco Pablo Díez con la Raya – red básica.
- Eje este-oeste entre León-ayuntamiento-polígono industrial y aeropuerto – red básica.
- Acceso al aeropuerto desde la Le-30.
- Ronda noroeste perimetral.

Sobre las carreteras de titularidad estatal, y en tanto continúen en vigor, serán de aplicación la ley 25/88, de 29 de julio, de carreteras, así como su instrumento de desarrollo, el Reglamento General de Carreteras, aprobado mediante Real Decreto 1812/1994.

- En el ámbito de aplicación de la mencionada ley, son de **Dominio Público** los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

- En el ámbito de aplicación de la ley 25/88, de 29 de julio, de carreteras, la **Zona de Servidumbre** de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 de la ley 25/88 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- En el ámbito de aplicación de la ley 25/88, de 29 de julio, de carreteras, la **Zona de Afección** de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

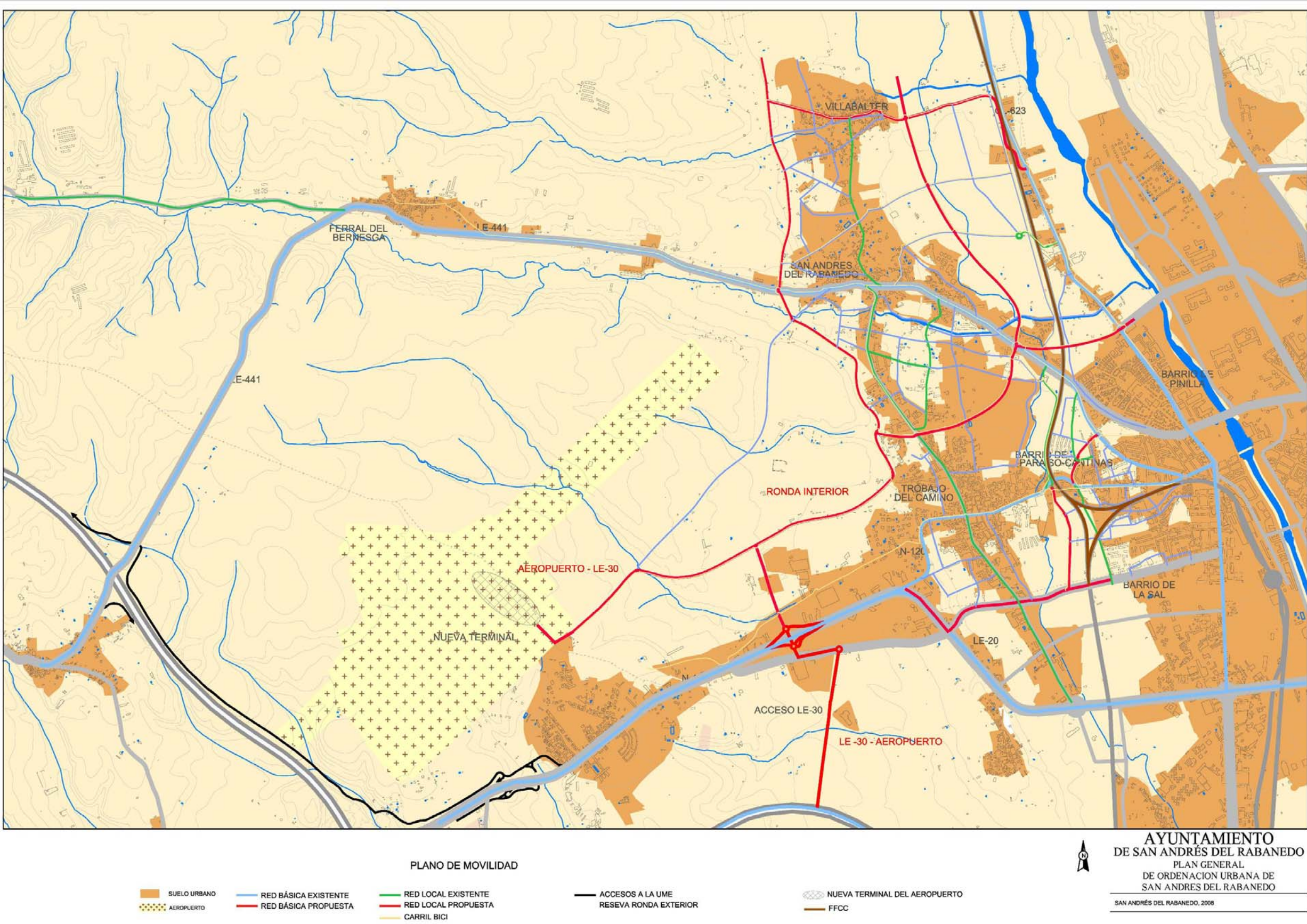
- En el ámbito de aplicación de la ley 28/88, de 29 de julio, de carreteras, a ambos lados de las carreteras estatales se establece la **Línea Límite de Edificación**, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En aplicación de la ley 25/88, de 29 de julio, de carreteras, estas Normas de Protección se aplicarán no solo al Suelo Rústico, sino también al Suelo Urbano y al Suelo Urbanizable. Por ello, será necesaria la autorización previa del Ministerio de Fomento para cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección, a excepción del Suelo Urbano, en que será preceptivo informe vinculante del Servicio de Conservación y Explotación de la Unidad de Carreteras de León de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para las actuaciones a realizar en la zona de Dominio Público.

Dentro de su ámbito de aplicación, al respecto de la regulación de los accesos a las carreteras de titularidad estatal habrá de estarse siempre a lo regulado en el Reglamento General de Carreteras, en relación con el artículo 28.1 de la ley 25/88, de 29 de julio, de carreteras, así como lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los accesos a las carreteras del estado.

En cualquier caso, dentro del ámbito de aplicación del mencionado reglamento, será necesaria la presentación de solicitud y proyecto ante la Dirección General de Carreteras para la ejecución de nuevos accesos o modificación de los existentes.



1.1.1.1. Criterios de diseño.

El sistema viario se concibe para resolver dos de los problemas principales de la movilidad en el municipio.

- En primer lugar, dotando al municipio de unos eje este-oeste, que conecte León con el polígono industrial y el aeropuerto, y norte-sur, que conecte la futura ronda norte con el eje transversal este-oeste y con los desarrollos de León al sur del Camino de la Raya, creando itinerarios alternativos tanto a la calle Párroco Pablo Díez como a la Avda Constitución. Ello demanda una intervención urbanística que defina una mejor accesibilidad al mismo sobre la base del transporte público, valorando las aptitudes de los restantes medios de transporte.
- En segundo lugar, para resolver los desplazamientos trasversales, incrementando la importancia del núcleo central, que en el modelo se procura.

El viario resultante de esta concepción muestra un sistema que rompe la dependencia umbilical del sistema actual, favoreciendo una mejor ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado del municipio y funcionalmente capaz de distribuir mejor la movilidad urbana.

La red propuesta parte obviamente de la red existente para ampliarla, mejorarla y complementarla. Las propuestas de red arterial de las Normas vigentes han constituido un ineludible punto de partida ya que sus trazas han marcado en muchos casos la forma del municipio. Se proponen así escasas vías primarias que puedan considerarse nuevas, aunque sí se cambia el trazado y características de diseño de algunas de ellas en razón de la función que a cada una se le asigna en el nuevo modelo. El mayor número de innovaciones y modificaciones se introduce en el viario complementario que cobra, desde la perspectiva urbana que se propone para la red, un mayor protagonismo, consecuencia de la función que se le asigna como complemento de canales de tráfico más especializados.

En la concepción de todo el sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto como sistema. Pero más allá de su condición conceptual, la jerarquización funcional encierra una consecuencia operativa trascendental en términos de programación y financiación: sirve para asignar responsabilidades de inversión en función de los desarrollos urbanísticos que cada tramo posibilita y procura.

La jerarquización viaria establecida responde a los siguientes criterios:

1. Funciones generales, actuales y/o previstas.
2. Continuidad y conectividad.
3. Complementariedad. Disposición de alternativas eficaces para aquellos itinerarios principales que se demuestran con mayor facilidad de colapsos.
4. Usos del suelo asociado.
5. Trazado, sección y capacidad.
6. Funciones y percepción local.
7. Carácter mixto de las vías como canales de tráfico y espacio público urbano.

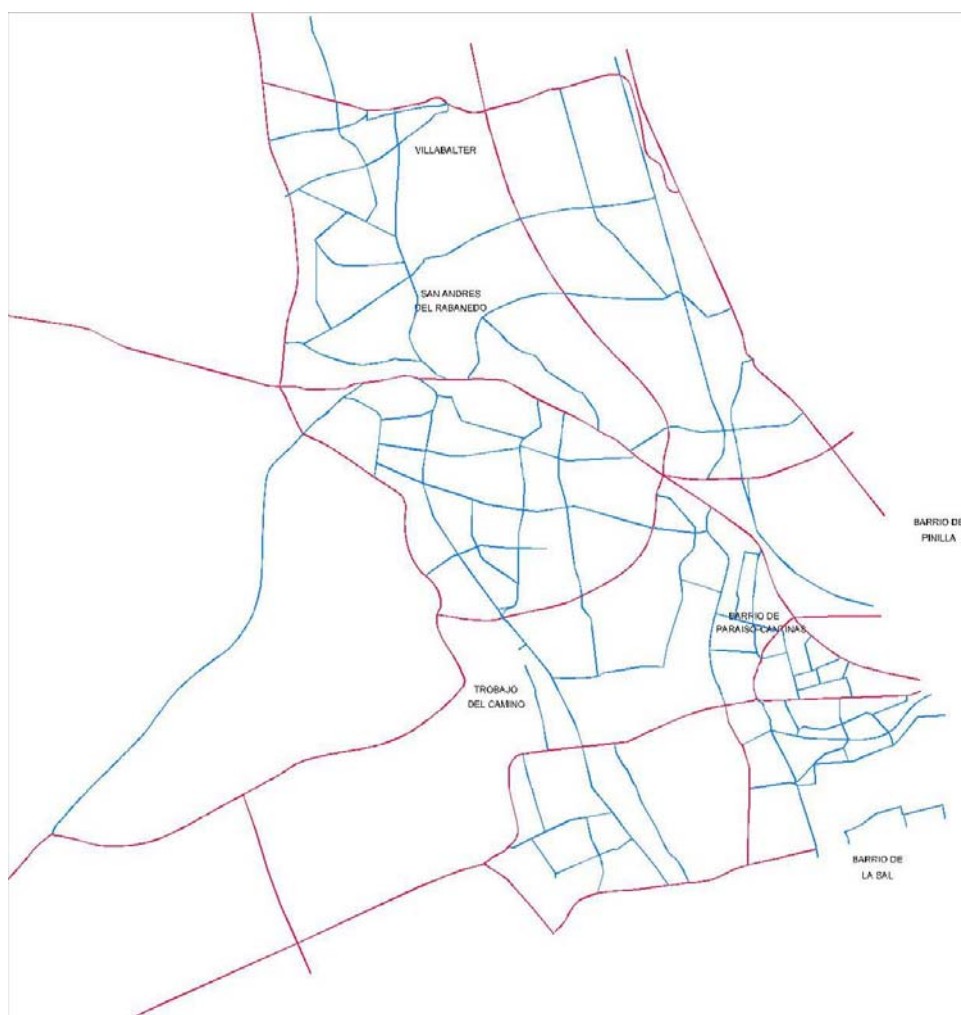
1.1.1.2. Descripción del Sistema.

Las actuaciones en ejecución y previstas sobre el sistema de accesibilidad territorial, generarán a corto y medio plazo una notable transformación de las opciones y vocaciones urbanísticas de la practica totalidad del territorio -el sistema territorial de relaciones y accesibilidad se vuelca definitiva en la zona central y los arcos este-oeste y norte-sur- y es precisamente desde tales transformaciones de donde el Plan extrae las estrategias de ordenación de mayor incidencia en el modelo adoptado.

- El territorio situado en la zona central del municipio, entre la avenida San Ignacio de Loyola y la calle Azorín y entre la calle Azorín y la calle Constitución, adquiere unos valores estratégicos de alta potencialidad para el desarrollo del municipio. El desarrollo de estos sectores permitirá cerrar la trama urbana actual y conectar León con el polígono industrial y el aeropuerto, con un eje este-oeste que atravesará el municipio.
- El desarrollo de los sectores situados entre la carretera de Caboalles, CL-623, y los núcleos de San Andrés y Villabalter permitirá la conexión de la futura ronda norte (cierre de la ronda de León, LE-30), la carretera CV 161-7 a Villabalter y el futuro nodo de centralidad alrededor del ayuntamiento, y por tanto enlace con el eje este-oeste.
- Se altera sensiblemente el sistema de accesibilidad al núcleo de Trobajo del Camino, abriendo la calle Dulcinea que conecta el cruce de Párroco Padre Heriberto Ampudia con Azorín y la calle Párroco Pablo Díez. Dando continuidad a este itinerario aparece un eje también norte sur, que partiendo de la zona del actual paso elevado conecta Párroco Pablo Díez con el Camino de la Raya y los nuevos desarrollos de León.

- La integración ferroviaria de los sectores incluidos en el PRAT y el soterramiento del ferrocarril en el barrio de la Sal permitirá la conexión transversal del barrio y la eliminación del paso elevado de la calle Párroco Pablo Díez.
- Se conecta la N-120 con al calle Orozco en León dando mayor importancia al camino de la Raya para lo cual se le dotará de mayor sección y se le dará continuidad con un paso elevado sobre el ferrocarril, que podrá ser una simple losa en función del punto de inicio del soterramiento de las líneas.
- Eje perimetral norte sur, como límite al crecimiento, sirviendo de alternativa a la Calle Constitución y la Avenida del Romeral y como conexión entre la ronda norte y el eje este oeste de conexión León-aeropuerto.
- Vial de conexión desde la actual conexión a la LE-30 y el aeropuerto a través del polígono industrial y conectando con el eje este-oeste.

En la descripción que se desarrolla a continuación se define los diferentes niveles del sistema, asegurando con estos niveles la accesibilidad y movilidad desde/hasta cualquier punto de manera razonable. Se plantea el siguiente esquema diferenciando entre los que se considera red básica que conforman la malla de y red local interior a dicha malla:



a) Sistema General Viario.

Desde este Plan General se definen como los elementos que integran el Sistema General Viario todas las carreteras que garantizan la inserción del municipio en el sistema territorial provincial, regional y estatal, así como aquellos otros elementos funcionales, sean estos lineales o aislados, que garantizan la continuidad de la relación con el sistema viario, ya sean de la red básica o local.

Los elementos pertenecientes a esta categoría aparecen grafiados en los planos con las siglas SG, incluyéndose en el mismo sólo los elementos que están tan sólo previstos o los que requieran modificación. Los elementos existentes quedan reflejados en la imagen siguiente:

Con respecto a estos nuevos elementos del sistema el Plan General ha adoptado una posición marcadamente pragmática, aceptando íntegramente las propuestas –trazas, localización de los enlaces, etc.- contenidas en los correspondientes expedientes administrativos tramitados por los organismos titulares de cada elemento, y ello en un afán por no introducir argumentos que posibiliten el menor

retraso en la ejecución de unas infraestructuras que la ciudad lleva tanto tiempo necesitando y demandando (por lo cual no se ha incluido la delimitación del cierre de la ronda norte).

- Modificar los pasos elevados de la calle Párroco Pablo Díez y Azorín como consecuencia del soterramiento del ferrocarril.
- Prolongación del Camino de la Raya con un paso elevado o una losa en función del comienzo del soterramiento.
- Losas sobre la trinchera del ferrocarril en el eje ferroviario paralelo a la calle Príncipe que conecta esta con el vial norte sur entre Párroco Pablo Díez y la Raya.
- Acceso al aeropuerto desde la conexión con la Le-30.

b) *Red Básica Funcional.*

Se adscriben a este nivel jerárquico del sistema aquellas vías que garantizan la accesibilidad desde los distintos núcleos y áreas urbanas diferenciadas del municipio, así como aquellas otras que permiten interrelacionar entre sí estos núcleos o barrios por el interior de las áreas urbanas.

Una función complementaria que ayuda a definir los elementos de este nivel del sistema es la de crear una malla que permita la conexión entre los diferentes puntos del sistema.

Dado que las vías pertenecientes a este nivel han de acoger las más elevadas intensidades de tráfico de todo el sistema urbano, se ha procurado diseñar las mismas en los nuevos desarrollos como vías de 22 metros de ancho con aceras de 2,5 metros, carril bici de 2,5 metros y calzada de cuatro carriles de 3,5 metros y mediana de 0,5 m, actuando sobre el número y frecuencia de sus cruces.

En este mismo objetivo de garantizar la alta capacidad de asunción de tráfico de los elementos pertenecientes a este nivel del sistema, el Plan limita la posibilidad de disponer bandas de aparcamientos en las márgenes de estas vías, si bien gradúa esta limitación en función del nivel de consolidación de los suelos por los que discurre, suavizando la misma para los suelos urbanos consolidados, para los que su aplicación queda totalmente acotada por las políticas de regulación de tráfico, para hacerla algo más estricta en los suelos urbanos no consolidados, donde los bajos niveles de consolidación edificatoria en sus márgenes ofrecen mayor margen para adecuar las dimensiones transversales de las vías a estas necesidades, y alcanzar un nivel de determinación vinculante para los desarrollo de los suelos urbanizables.

La red organiza así la ciudad en un conjunto de grandes zonas o barrios que quedan delimitadas en sus bordes por este sistema de vías, el cual garantiza la accesibilidad de todos y cada uno de ellos.

Los elementos que integran este nivel aparecen signados en los planos de escala 1:2.000 de este Plan General con la letra B en su interior.

Como elementos pertenecientes al sistema en razón de la primera de las funciones asignadas a este nivel, el Plan incluye los siguientes:

- Avenida de San Ignacio de Loyola y carretera de Caboalles. El eje garantiza la accesibilidad desde el Barrio de Pinilla y León a los desarrollos de la carretera de Caboalles y a Villabalter.
- CV-161-7 conexión entre la carretera de Caboalles y Villabalter.
- Calle Azorín y calle Corpus Christi y Le-441 carretera de León-Villanueva de Carrizo eje transversal del municipio.
- Nuevos viales norte sur, uno de ellos al este de los núcleos de Villabalter y San Andrés del Rabanedo, hasta la glorieta de la calle Azorín a la altura del ayuntamiento, conectando en este punto con el eje este oeste León-aeropuerto y otro por el este configurando el cierre del crecimiento urbanístico, conectando también con el eje este-oeste a la altura de la calle del Valle de Santiago. Con estos ejes se permitirá la conexión ronda norte-vial central este-oeste.
- Vial central este-oeste, a partir de los desarrollos centrales del municipio, conectando la Avenida del Río Bernesga en la glorieta de San Juan de Dios con la glorieta de la calle Azorín a la altura del ayuntamiento y pasando sobre la línea ferroviaria, que todavía no habrá alcanzado la cota del terreno como consecuencia del soterramiento de la misma. Continúa hasta el vía exterior norte sur a la altura de la calle Valle de Santiago y se prolonga por el polígono industrial hasta el aeropuerto.
- Calle Dulcinea, conecta León a partir de la calle Párroco Heriberto Ampudia con Párroco Pablo Díez.
- Nuevo vial norte sur paralelo a la calle Príncipe y que conecta Párroco Pablo Díez con los nuevos desarrollos de León.
- Se ampliará la sección del camino de la Raya dotando al municipio de otra ruta alternativa por el sur a la calle Párroco Pablo Díez.
- Vial aeropuerto conexión Le-30, desde el Camino de la Raya hasta el eje este-oeste León-Aeropuerto.

c) Red Local

Constituida por un conjunto de calles que actúan de vías distribuidoras internas de cada una de las grandes zonas o barrios en que la red básica funcional estructura cada uno de ellos. Constituye un completo sistema alternativo al anterior a la vez que garantiza una relación mucho más urbana entre dichos barrios o zonas.

Las vías adscritas a este nivel aparecen grafiadas en los planos del Plan General con la letra L.

En cualquier caso las vías de nueva creación deben tener un ancho mínimo de 12 metros (o alcanzarlo a lo largo de los primeros 40 metros) con aceras de 2,5 metros.

d) Determinaciones relativas al diseño y construcción de la nueva red viaria.

El Plan General define un modelo determinado de ciudad, y ello está obligado a hacerlo desde la concreción al menos de los elementos más relevantes en la configuración de este modelo, llegando en algunos casos, hasta el detalle pormenorizado de los de menor rango. Desde esta concepción legal del Plan General, nadie duda del poder que en la percepción social de ese modelo tiene la configuración dada al espacio público y, dentro de él, a la calle. La eficacia en el funcionamiento de la calle como soporte de la movilidad, y la imagen –sensaciones- que como espacio público ofrece cada calle, son las dos cuestiones cruciales que más inmediatamente definen una ciudad, sufren o disfruten sus habitantes, y retiene en su memoria el visitante.

Sobre la base de esta aproximación el Plan General considera la calle en una doble vertiente: en su función como soporte de movilidad, de sistema circulatorio, y en su condición de definidor morfológico de la ciudad.

- Como sistema de comunicaciones, el viario propuesto se adecua en su definición geométrica a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos circulatorios.
- Como definición morfológica, el Plan tiene expresa voluntad en huir de criterios apriorísticos y genéricos al margen de las condiciones específicas del entorno por el que la vía transcurre y que a la vez ordena, buscando en cada tramo la solución más conveniente en función de los condicionantes de la trama urbana.
- En los apartados anteriores se ha atendido a la definición y justificación de las decisiones adoptadas por el Plan General para la calle en su primera función. Pero el Plan alcanza también a la segunda función, y ello lo hace desde un doble grupo de determinaciones:

- por un lado, desde la definición detallada de parte de la red viaria de nueva implantación en el municipio, llegando con ella hasta la concreción de gran parte del sistema, incluso de la red viaria local.
- en segundo lugar, mediante la introducción en las Ordenanzas generales de un conjunto de especificaciones para el diseño y la ejecución de aquella red, cualquiera que sea el ámbito y modo de implantación, que tienden a garantizar la distribución equitativa de este espacio público entre sus distintos usuarios –transporte colectivo, automóvil y peatón-.
- En tercer lugar, el Plan considera vinculantes las características y rasgos definitorios de la trama viaria propuesta, de manera que se debe garantizar la continuidad de la trama viaria entre los distintos nuevos desarrollos, y con las zonas ya consolidadas, siendo obligado el mantenimiento de las características funcionales de las vías, como la capacidad de asunción de tráfico, determinada fundamentalmente por su latitud, siendo el trazado de las mismas adaptable a la realidad física del terreno en el momento de su desarrollo y ejecución, con la justificación oportuna que será informada en todo caso por los servicios técnicos municipales.

La adopción final de un nivel tan detallado de determinaciones lo adopta el Plan además de desde aquella conceptualización, desde la legitimación que le ampara –y le es por tanto exigible- en la dicción literal del artículo 36.2.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.



1.1.2. El Ferrocarril

Se propone, en coordinación con las instituciones y autoridades competentes en materia ferroviaria, el soterramiento o, al menos la depresión de las vías al menos hasta un punto una vez superado el cruce con Párroco Pablo Díez en dirección Asturias y con el camino de la Raya, límite con León, en dirección Palencia.

Los suelos del triángulo ferroviario pueden pasar a integrarse con la estructura norte-sur permitiendo la implantación de dotaciones de escala metropolitana en posición de máxima centralidad y en una zona, la de los barrios limítrofes con León, especialmente deficitaria en espacios públicos de esta naturaleza.

Además el soterramiento o depresión contribuirá a la mejora de la calidad urbana del entorno inmediato y próximo a las vías.

1.1.2.1. Criterios de diseño.

El sistema ferroviario es sin duda un elemento fundamental en el marco del presente Plan General. En primer lugar porque como infraestructura es posiblemente la barrera que más limita comunicación del barrio de la Sal con el resto del municipio.

El actual trazado ferroviario en su discurrir por el término municipal aparece como un elemento fuertemente disgregador y fraccionador de las funcionalidades y desarrollo urbano. Si bien la integración ferroviaria en León y San Andrés, desde León Alta Velocidad en el ámbito del Plan Regional de Ámbito Territorial, supondrá un cambio muy relevante en la estructura urbana del municipio.

Entre las actuaciones contempladas en el PRAT está la extensión del soterramiento hacia San Andrés del Rabanedo, modificando la rasante ferroviaria del triángulo actual para mejorar la permeabilidad de todo el entorno.

1.1.2.2. Descripción del sistema

Desde el punto de vista estrictamente urbanístico, desde el Plan General parte de tres bases o principios esenciales:

- En San Andrés del Rabanedo, para integrar el ferrocarril de una forma racional y definitiva se modificará la rasante y se prolongará el soterramiento para facilitar la conexión entre los distintos núcleos que configuran el municipio. Se eliminará el actual paso elevado de la N-120 sobre el ferrocarril.
- La mayor depresión de la futura estación de León, para permitir la continuidad del eje Avda. de Ordoño II-Avda. de Palencia y facilitar la reordenación urbanística de la zona (incluyendo el SUNC 20), de acuerdo a los criterios establecidos en la propuesta ganadora en el concurso promovido por la Sociedad “León Alta Velocidad” para la redacción del Plan Regional de Actuaciones Territoriales.
- El soterramiento del triángulo ferroviario desde un punto anterior al cruce con el camino de la raya lo que permitirá la prolongación de este con una losa o un paso elevado hasta la calle Orozco. Dicho soterramiento se prolongará hasta las proximidades de la calle Antonio Merayo y permitirá la permeabilidad transversal en los siguientes puntos:
 - vía que parte en dirección oeste de la intersección de la calle Príncipe y de la vía propuesta sobre la calle Venus y las actuales vías.
 - vía que parte de la intersección de la calle Príncipe y de Pedro Berruguete en dirección oeste,
 - y los pasos hasta la calle del Limonar de Cuba desde la calle de Antonio Colinas y Juan Pedro Aparicio.

En el objetivo de integrar el sistema ferroviario en la estructura y ordenación de la ciudad, la reordenación física del sistema ferroviario implica un modelo que, en síntesis, responde a los siguientes objetivos:

- Remodelación y recuperación del espacio urbano actualmente ocupado por el ferrocarril
 - Integración estructural:
 - Soterramiento total de las vías en desde la entrada en el municipio desde el este y el sur hasta un punto cercano a la calle Antonio Merayo.
- Este soterramiento debe permitir, por un lado, disponer sobre la losa de cubrición un espacio peatonal continuo con los suelos colindantes que integre los poblamientos dispuestos sobre ambas márgenes de las vías, y por otro, prolongar algunas de las calles transversales para dar continuidad a itinerarios rodados que integren los barrios. Los itinerarios transversales que se considera imprescindible continuar son los

constituidos por calle la prolongación de la calle de Antonio Colinas y Juan Pedro Aparicio hasta entroncar con la calle del Limonar de Cuba, y las calles de la red local propuesta que parten, una en dirección oeste desde la intersección de la calle Príncipe y la vía propuesta sobre la calle Venus y las actuales vías en el SUNC 20, y otra que parte de la intersección de la calle Príncipe y de Pedro Berruguete en dirección oeste.

- Sustitución del paso de la calle Azorín
- Construcción de los siguientes nuevos pasos a desnivel:
 - Nuevo paso elevado correspondiente al vía propuesto de la red básica este-oeste entre León y el aeropuerto en lo que puede ser la prolongación de la calle de Jesús Nazareno.
 - Nuevo paso a nivel en el cruce con el Camino de la Raya (o una simple losa en función del comienzo del soterramiento).

1.1.3. Ciclovías

La complejidad e intensidad de los movimientos a que, según se ha expuesto en la Introducción general al Sistema Viario, se obliga a atender desde la organización territorial resultante en el área metropolitana de León, demanda una consideración especial hacia las políticas tendentes a la utilización, por un lado, de los sistemas de transporte colectivo, y por otro, a la potenciación de sistemas o modos de transporte complementarios a este y alternativos al uso del automóvil, con el claro objetivo en ambos casos tanto de disuadir del uso del automóvil, como de compensar los efectos medioambientales a que tales intensidades de desplazamiento generan.

En este sentido el Plan General atiende a privilegiar el uso de la bicicleta como medio de transporte en determinados itinerarios, imponiendo para ello a los nuevos desarrollos urbanísticos sobre los que se ha considerado adecuado, la obligada construcción de un carril-bici especializado y convenientemente acondicionado.

La red definida desde el Plan General se ha concebido desde la consideración del uso de la bicicleta en una triple acepción:

- Como medio complementario al transporte colectivo. Al constituirse desde esta acepción como un complemento al desplazamiento formal, debe permitir la accesibilidad a las líneas troncales del transporte en los primeros tramos locales. Ello no requiere, en general, vías

especializadas, pero sí la reserva y previsión de espacio para el estacionamiento de bicicletas integrado a las paradas del transporte colectivo.

- Como medio de transporte alternativo para los desplazamientos generales de la población, vinculando áreas diversas del municipio. Desde esta acepción el Plan General establece una red de vías especializadas como ciclovías que constituye un sistema integrado con las vías troncales del sistema viario, cuyo trazado ajusta buscando sus puntos nodales principalmente en los elementos de uso educativo y deportivo del sistema de equipamientos.
- Como actividad deportiva y recreativa, poniendo en valor zonas de interés natural. Los elementos del sistema que se definen desde esta específica acepción, se implantan casi exclusivamente en el suelo rústico, adaptándose básicamente a la red de caminos rurales existente.

La red constituye en sí misma un completo sistema que complementa al sistema básico de movilidad viaria, configurando un conjunto de itinerarios de malla muy similar a la definida por la red complementaria de aquel sistema. Adicionalmente a ella, el Plan establece la obligación de reservar y acondicionar espacios para el estacionamiento de bicicletas integrados con los principales equipamientos así como con las paradas del transporte colectivo.

El conjunto de determinaciones que en este sentido contiene el Plan General alcanza tan sólo al sistema de ciclovías a implantar sobre los suelos de nuevo desarrollo, y ello por ser su objeto el establecer la extensión de las cargas urbanísticas que, en concepto de obras de urbanización necesarias, el Plan atribuye a cada Sector. No lo hace así por lo que al suelo urbano consolidado se refiere y ello dado que en este ámbito se trata, por un lado, de obras de reurbanización difícilmente trasladables a los propietarios y que por ello deberán ser acometidas directamente por la administración, y por otro, por la influencia que su implantación ha de tener necesariamente sobre las políticas de ordenación del tráfico y el aparcamiento, acciones éstas cuya determinación desde un instrumento de las características de un Plan General se entiende desmedida.

1.1.4. Aparcamientos.

La información urbanística ha puesto de manifiesto el alto índice de desplazamientos diarios que se genera sobre todo en las calles Párroco Pablo Díez, Azorín. Constitución, Avenida del Romeral, entre otras..., a la vez que ha mostrado el elevado déficit de aparcamientos, tanto públicos como privados, existente en esas mismas áreas.

Por otra parte, la legislación urbanística vigente determina la obligación para el planeamiento urbanístico de establecer en las áreas de nuevo desarrollo o sometidas a transformación, unas reservas para aparcamientos que vienen cuantificadas en el mismo texto legal en función de los aprovechamientos urbanísticos previstos, diferenciadas además entre las reservas a establecer para uso público y las que deben atenderse para uso privado.

El Plan atiende a cumplir esta demanda legal de forma obviamente diferenciada para cada forma de uso.

- Para garantizar la reserva legal de plazas para uso privado, el Plan actúa con la metodología clásica de derivar individualizadamente a cada proceso de materialización de los aprovechamientos permitidos, la satisfacción en sí mismo de sus propias necesidades de aparcamiento.
- Por lo que se refiere a las reservas a establecer para su destino al uso público, ha de decirse en primer lugar que su cuantificación obliga al planeamiento a adoptar decisiones estructurales que tienen una alta incidencia en la elección no sólo del propio modelo de ciudad, sino de la gestión urbanística posterior e incluso de la propia gestión diaria de la misma.

De las experiencias seguidas durante el proceso de elaboración de este Plan General se ha detectado una casuística urbanística para la satisfacción de esta demanda legal, que le ha servido a este Plan de valiosa experiencia para adoptar sus propias decisiones.

Función de tales experiencias el Plan adopta un modelo de ordenación que atiende a satisfacer tales necesidades en primer lugar, sobre la propia red viaria, procurando la compatibilización sobre la misma de la función de soporte de la movilidad general del ámbito con la de espacio de acceso y maniobra a las plazas de aparcamiento.

Sin embargo, esas experiencias seguidas han permitido mostrar los efectos perniciosos que sobre el sistema de movilidad de la ciudad puede llegar a alcanzarse desde la aplicación indiscriminada de aquella permisividad, por lo que el Plan adopta la decisión de limitar la disposición de bandas de aparcamiento sobre determinados ejes viarios (ejes de la red básica). Esta limitación se gradúa en base a, por un lado, la funcionalidad de cada eje, y por otro, las implicaciones que su aplicación indiscriminada en todo tipo y categoría de suelo por los que discurre el referido eje, podría generar.

Pero, desde el extenso ejercicio de ordenación detallada que en el Plan se ha realizado, se ha podido demostrar que, en determinados casos, ni tan siquiera desde aquella amplitud de criterio en las restricciones de disponibilidad de los aparcamientos se alcanza a resolver el problema.

Ante estos hechos, insistimos que comprobados desde el propio Plan, caben obviamente multitud de opciones: adoptar un modelo urbano de concentración en altura de la edificación para dejar la superficie del suelo a disposición del automóvil bien sea ello por aumentar sensiblemente la dimensión transversal de los ejes viarios bien lo sea rompiendo la continuidad de las edificaciones para disponer entre ellas espacios de aparcamiento, bien cualesquiera otras, pero que todas ellas abocan a modelos urbanos similares.

La opción más inmediata, y al decir de algunos la más sencilla, se aparece siempre como la de disminuir los aprovechamientos hasta un valor en que, el cumplimiento de los requerimientos legales pueda satisfacerse sin adoptar por ello un modelo de ciudad disconforme con nuestro modelo cultural.

Sin embargo, esta opción, en efecto aparentemente la más sencilla, se muestra a la hora de su aplicación no sólo la más alejada de nuestras realidades sociourbanísticas, sino notablemente alejada de aquél principio que, por mandato del legislador, marca el objetivo de todo el planeamiento urbanístico, el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística¹. Y ello se produce desde la evidencia de que son precisamente los Sectores afectados por estos ejes en que prima la satisfacción de la movilidad los que, precisamente por este hecho, deberán afrontar un coste diferencial en obras de urbanización algo más elevado que aquellos en los que no se produzca tal circunstancia, por lo que, en aras de aquél principio, deberían disfrutar de un diferencial equivalente de aprovechamiento.

Adicionalmente a estas cuestiones, más primigenias en el orden de ejecución urbanística, aparecen otras experiencias y realidades que muestran otros efectos de esta opción no deseables tales como, los problemas de realizar con carácter previo unas obras de urbanización de unos aparcamientos que, por la propia dinámica edificatoria, no serán utilizados hasta etapas muy posteriores del proceso; la proliferación de vacíos urbanos sin uso durante períodos de tiempo muy prolongados (el que medie entre la urbanización y la edificación); la influencia que sobre el sistema productivo de suelo urbanizado y su mercado tiene en forma de sobrecostes financieros; etc.

¹ Artículo 39.1 Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

De tales realidades, experiencias, reflexiones y debates, el Plan ha adoptado la decisión de trasponer a los suelos sometidos a actuaciones integradas, metodologías de acción que se aplican habitualmente en la gestión diaria de los suelos consolidados para atender a idénticas cuestiones, abriendo la posibilidad de, en ciertos casos y con determinadas cautelas, se satisfaga la demanda legal de aparcamientos mediante su disposición bien en superficie bien en subsuelo de los espacios libres públicos.

1.2. Los Equipamientos y Dotaciones

El sistema de equipamientos constituye otro de los elementos claves y esenciales de la ordenación, no sólo por su cantidad, sino por su localización y posición en relación con el viario y la edificación circundante y funciona en las tres escalas, metropolitana, municipal y local-próxima.

En el urbanismo de los años 80 se extendió una tendencia a maximizar las reservas de suelo para equipamiento por un lado y por otro a rigidizar los usos pormenorizados y condiciones de edificación asignados a estos suelos. En la actualidad se empiezan a acusar las enormes dificultades e hipotecas que estas formas de hacer significan para la atención de las necesidades sociales. A tal efecto se propone una red flexible y en la que prima la calidad por encima de la cantidad. En el momento actual se dispone de una cuantificación de las necesidades de suelo para este sistema dotacional que, por otra parte, resulta idéntica a la establecida históricamente para el sistema de espacios libres. Ello aporta una base de orden que permite orientar las políticas urbanísticas en relación con las necesidades de conjunto de las políticas sectoriales.

Por otra parte, no se considera conveniente pormenorizar la ordenación de estos suelos hasta niveles de concreción que son frecuentemente superados por los ritmos y condiciones de aplicación y validación de las respectivas políticas sectoriales, debiéndose remitir su ordenación pormenorizada a la regulación de los organismos encargados de su ejecución.

En lo que se refiere a los criterios de localización y ordenación tiene especial importancia la relación con los sistemas de espacios libres y viario vertebradores del municipio, así como la consideración del sistema de accesibilidad de nivel metropolitano.

Se tenderá a su concentración relativa tanto mediante instalaciones de usos múltiples asociadas a los sistemas de espacios libres y parques urbanos/metropolitanos, constituyendo una centralidad lineal.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Como punto de partida, el Plan General reconoce la pertenencia a esta clase y categoría de suelo tan sólo a aquellos terrenos que, cumpliendo los requisitos para su inclusión en la clase de suelo urbano establecidos por la legislación vigente, mantienen sustancialmente las condiciones de ordenación y aprovechamiento que en su caso tenían establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento que ahora se revisan y aquellos en los que no sea de aplicación el artículo 12 b) de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 26 del RUCyL.

Como se ha dicho el Plan mantiene sobre estos suelos, básicamente, las determinaciones del planeamiento anterior, racionalizando las ordenanzas y condiciones para la edificación y los usos. En algunos casos se definen actuaciones aisladas con objetivos específicos.

CAPÍTULO 2. UNIDADES URBANAS.

La ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León dispone en su artículo 42 la obligatoriedad de que los planes generales establezcan por sí mismos la Ordenación Detallada de todo el Suelo Urbano Consolidado.

Adicionalmente, el artículo 36 en sus apartados 1.a y 1.b, determina los criterios y normas que el planeamiento ha de atender al objeto de garantizar un mínimo nivel de calidad de vida de la población, los cuales quedan fijados en los siguientes términos para el Suelo Urbano Consolidado:

Artículo 36 Ley 5/1999.

1. *El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atenderá a los siguientes criterios y normas:*
 - a) *En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno.*

- b) *En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.*

Para atender al cumplimiento de estas determinaciones el Plan divide la totalidad del Suelo Urbano Consolidado en ámbitos menores, denominados Unidades Urbanas, sobre cada una de las cuales poder realizar la comprobación de situación requerida por el legislador, a través precisamente de la medición de los parámetros de calidad establecidos por el mismo; densidad humana y densidad edificatoria.

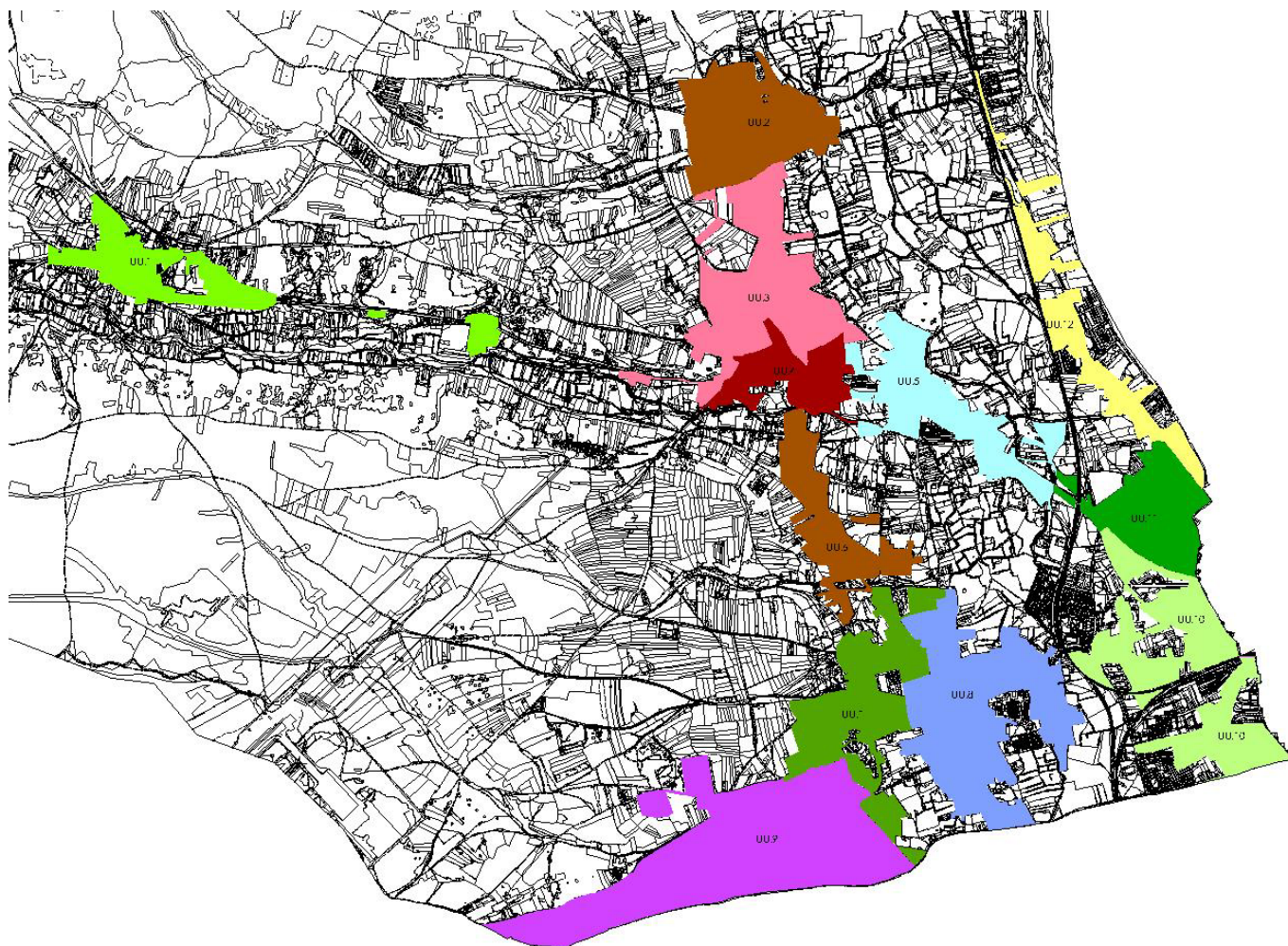
Estas Unidades Urbanas se hacen corresponder con áreas de ordenación homogénea, zonas o barrios tradicionales o ámbitos de influencia de las dotaciones urbanísticas locales.

Los criterios utilizados para delimitar estas Zonas o Unidades Urbanas se basan en primera instancia en los siguientes aspectos de la ordenación:

- Homogeneidad del desarrollo urbanístico: características históricas de desarrollo homogéneo.
- Morfotipología y usos de la edificación. En general, tipologías edificatorias similares provienen de momentos históricos también análogos.
- Considerar Unidades Urbanas individualizadas los sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable ya ejecutados (planeamientos asumidos).

Con estas medidas complementarias el Plan pretende facilitar el control futuro de la evolución de la ciudad desde la gestión diaria del Plan General.

De la aplicación de tales criterios el Plan General delimita un total de doce Unidades Urbanas en Suelo Urbano Consolidado, además de las 21 unidades urbanas correspondientes a los Planeamientos Asumidos y que analizaremos en el punto 2.13. Las unidades urbanas en Suelo Urbano Consolidado corresponden en líneas generales a las siguientes partes de la ciudad:



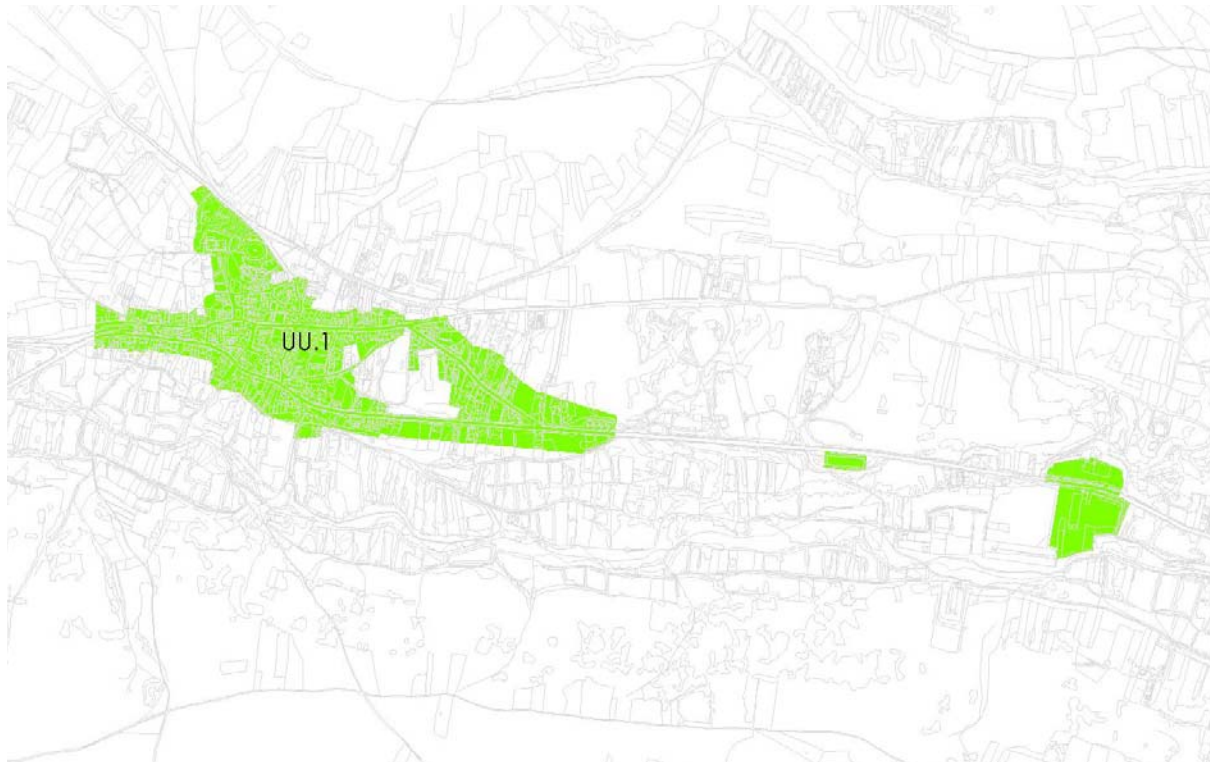
2.1. UNIDAD URBANA 1: Ferral del Bernesga.

2.1.1. Descripción.

El núcleo de Ferral del Bernesga se asienta sobre la ladera norte del Arroyo del Valle, lo que determina un asentamiento en pendiente y una estructura urbana lineal paralela al curso de agua y al de la carretera de LE-411, de León a Villanueva de Carrizo. En la parte alta de la ladera, por encima del núcleo, quedan situadas las zonas de bodegas, mientras que las tierras cultivadas, escasas, se sitúan en las proximidades del curso fluvial.

El núcleo urbano propiamente dicho conserva aún sus valores estructurales de núcleo rural, constituido esencialmente por una trama viaria irregular, de calles estrechas y pendientes fuertes, que va configurando manzanas en función de las especiales condiciones topográficas de la ladera y ocupándose con edificaciones con características de vivienda rural.

Las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento no atribuyeron a esta Unidad Urbana ningún Sistema General.



2.1.2. Ordenanzas.

Las Normas Subsidiarias vigentes adjudican a esta Unidad Urbana de manera mayoritaria **Ordenanza de Núcleo Rural (Grado 1)**, tanto de **Casco Rural (Grado 1-1)**, como de **Ensanche (Grado 1-2)**.

En las Normas Subsidiarias esta Ordenanza de Núcleo Rural establece y define las condiciones a las que han de someterse las edificaciones que se levanten en los cascos urbanos tradicionales de los núcleos rurales del municipio de San Andrés del Rabanedo, así como en los nuevos desarrollos previstos para completar y mejorar tales estructuras urbanísticas.

El tipo de Ordenación en cuanto a disposición de las edificaciones se caracteriza por edificaciones entre medianeras con patio de parcela sobre alineación exterior irregular.

Las condiciones establecidas por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento para la zona de **Ordenanza Casco Rural (Grado 1-1)** son:

- Alineación de la edificación a vial.
- Fondo edificable: 12 metros. En planta baja: 20 metros.

- Ocupación máxima: la que resulte de aplicar la alineación y el fondo edificable.
- Edificabilidad: será el resultado de la ocupación, fondo y alturas.
- El número máximo de plantas será de tres (baja más dos) en calles cuya anchura sea mayor de 9 m. y de dos plantas (baja más una) en las de anchura igual o inferior a 9 m.

Las condiciones establecidas por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento para la zona de **Ordenanza Ensanche (Grado 1-2)** son:

- Edificabilidad: 0,6 m²/m².

Se pretende la protección de la trama y de las invariantes tipológicas, así como el control de la reforma y la sustitución de las edificaciones, mejorando las condiciones higiénicas y obteniendo unas secciones de vial adecuadas, con una proporción de alturas de edificación que permita conservar la propia relación arquitectura-espacio urbano. Para ello el Plan General sustituye las ordenanzas existentes. En el caso de Casco Rural, se sustituye por la nueva ordenanza de Núcleo Tradicional Rural (NT-R). La ordenanza de Ensanche se sustituye por la nueva ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada (RU-A).

Las condiciones establecidas por el presente Plan General de Ordenación Urbana para las zonas de **Ordenanza Núcleo Tradicional Rural (NT-R)** son:

- Alineación de la edificación a vial.
- Ocupación máxima del 60% de la parcela.
- Edificabilidad: será el resultado de la ocupación y alturas.
- El número máximo de plantas será de tres (B+2) en calles cuya anchura sea mayor de 9 m, y de dos plantas (B+1) en las de anchura igual o inferior a 9 m.

Las condiciones establecidas por el presente Plan General de Ordenación Urbana para las zonas de **Ordenanza Residencial Unifamiliar Aislado (RU-A)** son:

- Edificabilidad: 0,6 m²/m²

2.1.3. Determinaciones de Planeamiento.

Según lo establecido en el apartado 1.a del artículo 36 de la ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que son característicos en la edificación construida legalmente en el entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas

descritas en la Unidad Urbana 1 y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en ésta.

Igualmente, se justifica el cumplimiento de apartado 1.b del artículo 36 de la misma ley, que literalmente establece:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 01							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 1-1	15.797,66	48.862,34	88.781,99				153.442,00
GRADO 1-2							35.976,16
GRADO 5							34.756,62
GRADO 6							4.664,17
TOTAL							228.838,95

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
256.466,73	0,00	0,00	0,00	256.466,73	228.838,95	0,89	0,89

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 1 (Ferral de Bernesga), se contabiliza una superficie construida de 228.838,95 m², sobre una superficie de suelo bruto de 256.466,73 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie neta final igual a la bruta.

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,89.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 01								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
NT-R	46.039,96	32.094,40	27.891,12				106.025,48	530
RU-A							35.881,81	179
IN-G							29.535,59	
EQ-PR							2.650,45	
EQ-PU							38.735,44	
TOTAL							212.828,78	709

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
256.466,73	0,00	0,00	0,00	256.466,73	212.828,78	0,83	0,83	709

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 1 (Ferral de Bernesga), se contabiliza una superficie construida de 212,828.78 m², sobre una superficie de suelo de 256.466,73m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 256.466,73m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,83.

De estos parámetros se deduce que siendo la superficie de la Unidad Urbana 1, 256.466,73 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 0,83, es muy inferior al máximo establecido por la ley de Urbanismo en 1,50, y aunque no se agoten los parámetros no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

El número de viviendas en la unidad asciende a 709 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (27,65 Viv. /Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

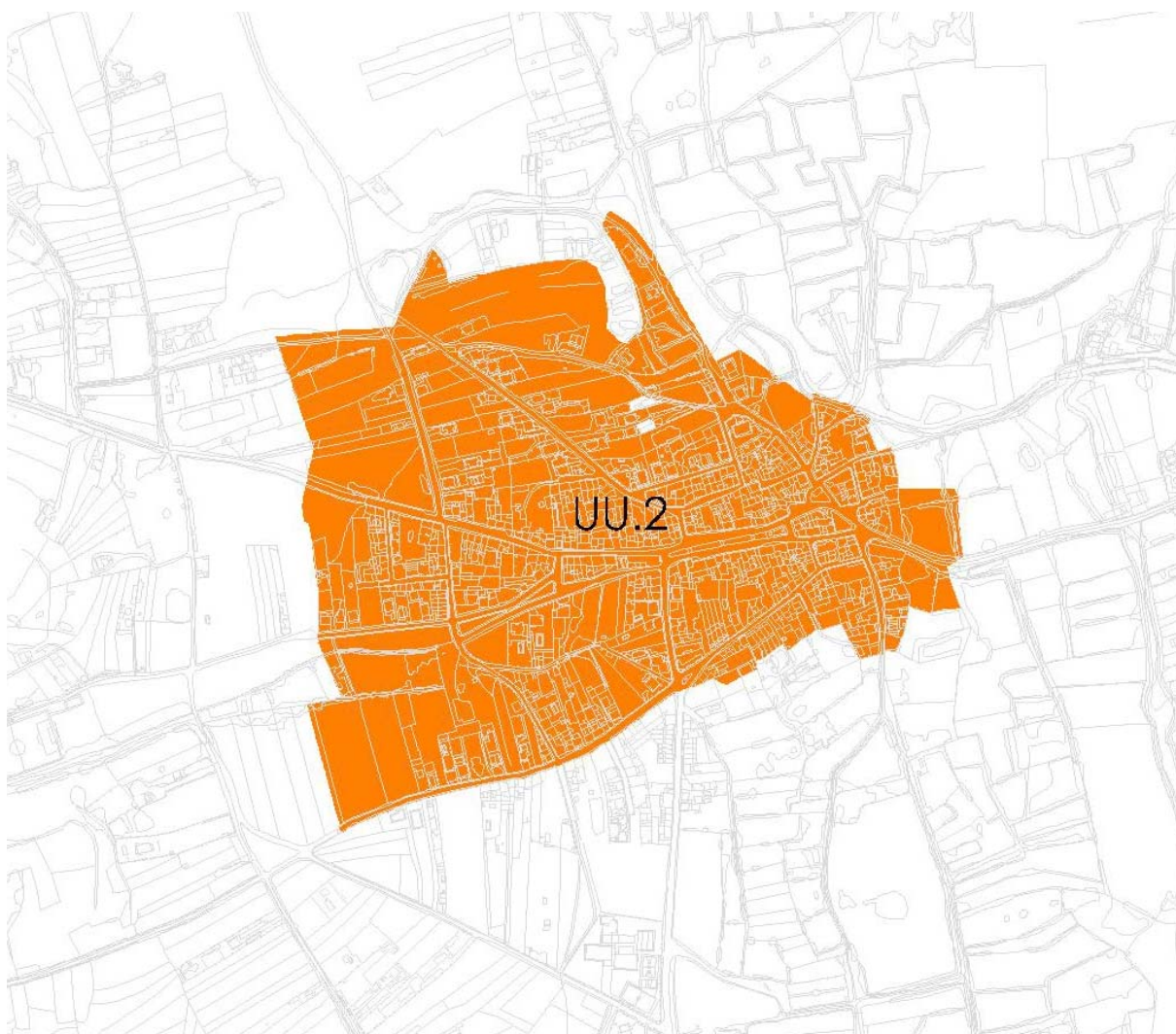
El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.2. UNIDAD URBANA 2. Villabalter.

2.2.1. Descripción.

Villabalter se asienta en la zona norte del municipio, en el valle del río Bernesga. Los límites del núcleo vienen determinados por la topografía y los cursos fluviales, al oeste y al este respectivamente, generando una estructura radio concéntrica, de la que parte la red de caminos (hoy carreteras) hacia los puntos de distribución (San Andrés a escala comarca y León a escala suprarregional) y quedando las tierras de cultivo en torno a la Presa del Bernesga.

El núcleo conserva aun algunos de sus valores estructurales de núcleo rural, condicionados estos por los desarrollos en la Unidad Urbana 3 que están provocando variaciones en las relaciones entre el núcleo de Villabalter con el de San Andrés.



2.2.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor adjudican a esta Unidad de manera mayoritaria Ordenanza de Núcleo Rural (Grado 1), tanto de Casco Rural (Grado 1-1), como de Ensanche (Grado 1-2).

En las NNSS, esta Ordenanza de Núcleo Rural, establece y define las condiciones a las que han de someterse las edificaciones que se levanten en los cascos urbanos tradicionales de los núcleos rurales en el municipio de San Andrés del Rabanedo, así como en los nuevos desarrollos previstos para completar y mejorar tales estructuras urbanísticas.

Las características morfotipológicas de dichas ordenanzas ya han sido descritas para la Unidad Urbana 1, así como las modificaciones introducidas por el Plan General.

2.2.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 02							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 1-1	21.310,96	62.573,77	69.238,43				153.123,16
GRADO 1-2							62.019,51
GRADO 2-2							11.876,38
GRADO 6							2.395,47
TOTAL							229.414,52

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
334.172,47	0,00	0,00	0,00	287.363,50	229.414,52	0,73	0,73

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 2, se contabiliza una superficie construida de 229.414,52 m², sobre una superficie de suelo de 334.172,47 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 334.172,47 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,73.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 02								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
NT-R	48.475,83	41.569,80	13.812,07				103.857,70	519
RU-A							94.905,07	475
RU-H							16.168,78	90
EQ-PR							1.736,14	
EQ-PU							1.820,99	
TOTAL							218.488,68	1.084

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
334.172,47	0,00	0,00	0,00	334.172,47	218.488,68	0,65	0,65	1.084

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 2, se contabiliza una superficie construida de 218.488,68 m², sobre una superficie de suelo de 334.172,47 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 334.172,47 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,65.

De estos parámetros se deduce que siendo la superficie de la Unidad Urbana 2, 334.172,47 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 0,65, es muy inferior al establecido por la ley de 1,50, y aunque no se agoten los parámetros no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

El número de viviendas en la unidad asciende a 1.084 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (32,44 Viv. /Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.2.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 2, que comprende la zona de Villabalter, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, divididas en equipamientos y espacios libres:



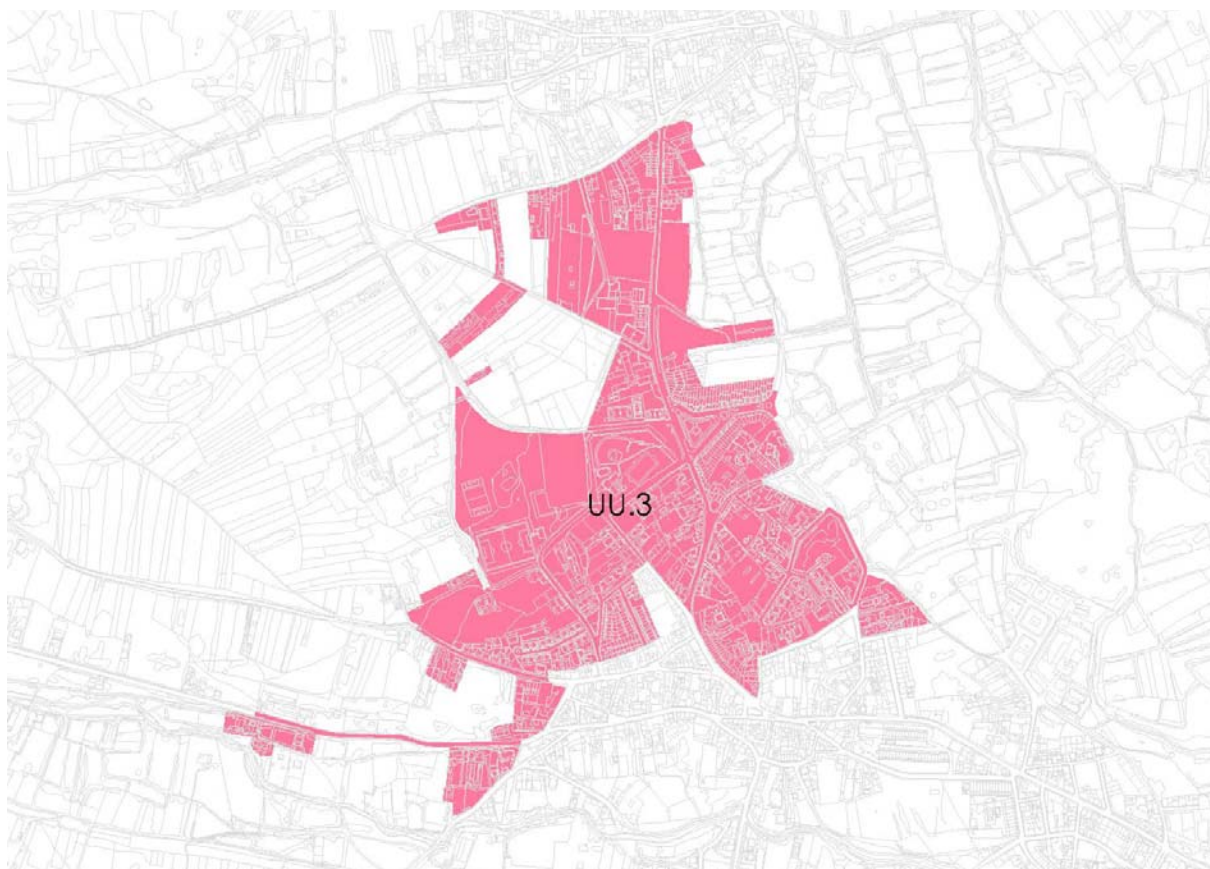
Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU2-01	Consultorio Médico de Villabalter	c/ Real	Público	212
EQ-UU2-02	Parroquia de La Asunción de la Virgen	c/ Fuente	Privado	579
EQ-UU2-03	Casa de Cultura de Villabalter	c/ Viñales	Público	400
TOTAL				1.191
ESPACIOS LIBRES				
EL-UU2-01	Jardín en la calle Barcaduro	c/ Barcaduro	Público	792
EL-UU2-02	Jardín en la calle de los Volcanes	c/ Los Volcanes	Público	568
EL-UU2-03	Jardín en la calle de la Fuente	c/ de la Fuente	Público	973
EL-UU2-04	Jardín en la avenida del Paso	c/ de la Fuente y Avda. del Paso	Público	460
EL-UU2-05	Jardín en la calle Real	c/ Real	Público	1.509
TOTAL				4.302

Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 2, contando que en la misma habría 2.168 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 0,55 m² de equipamientos por habitante, y un total de 1,98 m² de espacios libres por habitante.

2.3. UNIDAD URBANA 3. San Andrés Norte.

2.3.1. Descripción.

Esta unidad queda conformada por el área situada al norte del núcleo de San Andrés hasta el límite del núcleo de Villabalter, y queda caracterizada como una zona de crecimientos residenciales unifamiliares en torno a la antigua red de caminos, desvirtuando en cierta medida la lectura de núcleo lineal de San Andrés.



2.3.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor adjudican a esta Unidad de manera mayoritaria Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (Grado 2), siendo más habitual la de Vivienda Unifamiliar Agrupada (Grado 2-2). Al Norte de la Unidad, en la zona limítrofe con la Unidad Urbana 2 (Villabalter), la Ordenanza es de Núcleo Rural (Grado 1), tanto Casco Rural (Grado 1-1), como de Ensanche (Grado 1-2).

La asignación de edificabilidad en la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (Grado 2) se realiza aplicando un módulo según el grado a la superficie de parcela:

- Grado 2-1. Vivienda Aislada: 0,4 m²/m²
- Grado 2-2. Vivienda Agrupada: 0,6 m²/m²
- Grado 2-3. Vivienda Adosada: 1,2 m²/m²

El Plan General modifica y simplifica la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar, dividiéndola únicamente en Aislada (RU-A) y en Adosada o en Hilera (RU-H). La asignación de edificabilidad se realiza también a través de un módulo:

- RU-A. Vivienda Aislada: 0,6 m²/m²
- RU-H. Vivienda Adosada o en Hilera: 1,2 m²/m²

2.3.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 03							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 1-1	5.360,15	4.313,95	27.429,10				37.103,20
GRADO 1-2							26.970,65
GRADO 2-1							11.694,75
GRADO 2-2							104.407,82
GRADO 2-3							28.445,55
GRADO 3-2	5.354,58	5.737,80	7.058,31	0,00	0,00	0,00	18.150,69
GRADO 6							72.641,90
TOTAL							299.414,55

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
461.203,85	0,00	0,00	0,00	461.203,85	299.414,55	0,65	0,65

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 3, se contabiliza una superficie construida de 299.414,55 m², sobre una superficie de suelo de 461.203,85 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 461.203,85 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,65.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 03								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
RU-A							106.255,47	531
RU-H							119.968,77	667
EQ-PU							101.584,50	
TOTAL							327.808,74	1.198

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
461.203,85	0,00	0,00	0,00	461.203,85	327.808,74	0,71	0,71	1.198

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 3, se contabiliza una superficie construida de 327.808,74m², sobre una superficie de suelo de 461.203,85 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 461.203,85 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,71.

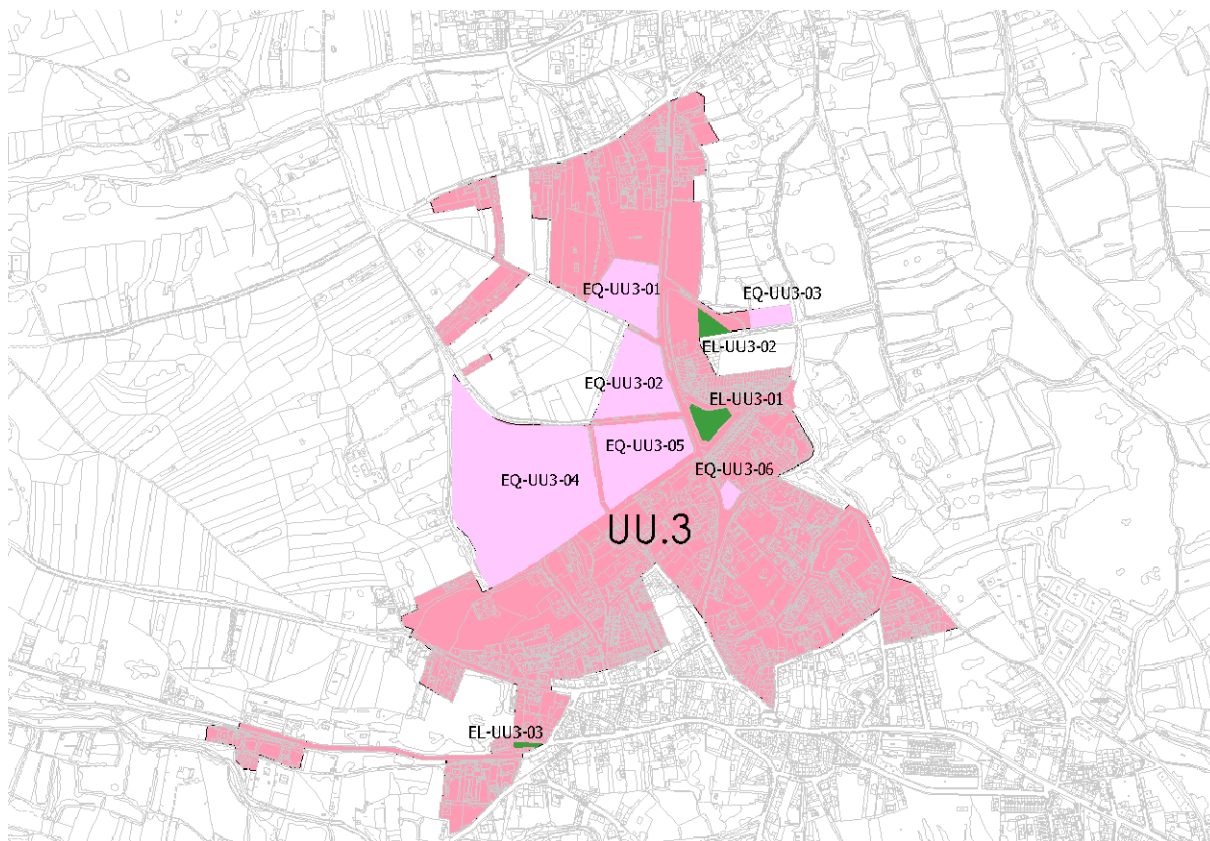
La superficie de la Unidad Urbana 3, 461.203,85 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 0,71, es muy inferior al establecido por la ley de 1,50, y aunque no se agoten los parámetros, no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

El número de viviendas en la unidad asciende a 1.198 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (25,97 Viv. /Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.3.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 3, que comprende la zona de San Andrés Norte, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, divididas en equipamientos y espacios libres:



Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU3-01	IE Secundaria de San Andrés	Avda. del Romeral	Público	10.270
EQ-UU3-02	CEIP Teodoro M. Gadañón	Avda. del Romeral	Público	13.147
EQ-UU3-03	Cementerio de Villabalter	c/ Minerva	Público	2.250
EQ-UU3-04	Campo de fútbol de San Andrés	c/ del Espino	Público	55.887
EQ-UU3-05	Piscinas de San Andrés	c/ del Espino	Público	16.068
EQ-UU3-06	Consultorio Médico de San Andrés	c/ Truébano	Público	999
TOTAL				98.621
ESPACIOS LIBRES				
EL-UU3-01	Z.V. en la avenida del Romeral	Avda. del Romeral y c/ Minerva	Público	2.306
EL-UU3-02	Z. V. en la calle Minerva	c/ Minerva	Público	1.237
EL-UU3-03	Z. V. en la calle la Virgen	c/ La Virgen y c/ Las Loberas	Público	271
TOTAL				3.814

Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 3, contando que en la misma habría 2.396 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 41,16 m² de equipamientos por habitante, y un total de 1,59 m² de espacios libres por habitante.

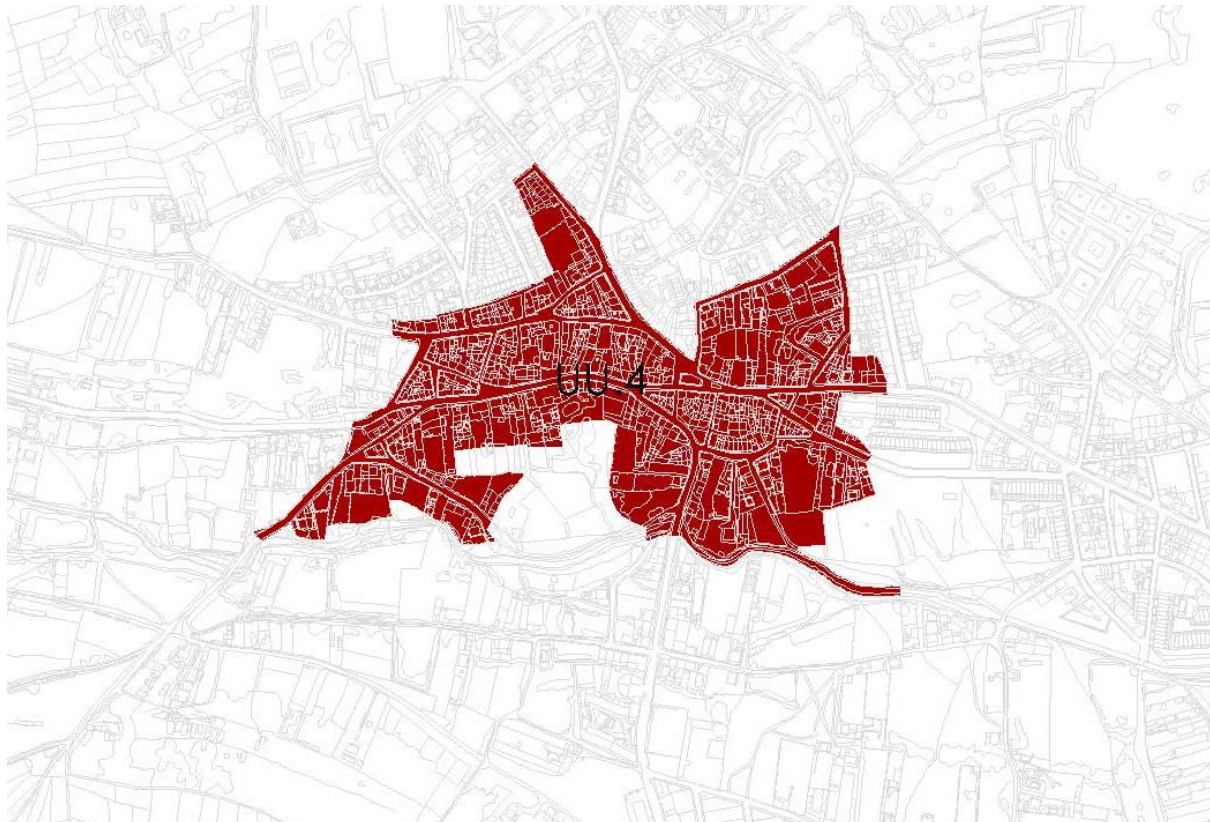
2.4. UNIDAD URBANA 4. San Andrés.

2.4.1. Descripción.

San Andrés del Rabanedo está también situado sobre la ladera norte anteriormente descrita en la Unidad Urbana 1 (Ferral de Bernesga), quedando las áreas de cultivo (hoy reducidas al mínimo) situadas entre el curso fluvial y el núcleo de población. La estructura urbana principal también es de carácter lineal, paralela al curso de agua y conectando con León, desvirtuada en parte por los crecimientos englobados en la Unidad Urbana 3, anteriormente descrita.

El núcleo de San Andrés, de origen y estructura similar al de Ferral y Villabalter ha sufrido numerosas transformaciones y el espacio productivo y el doméstico se han desvinculado y, en cambio, el espacio residencial se ha ligado al de distribución, comercio y equipamiento. En el centro del núcleo se concentra el espacio residencial, junto con la mayor una parte importante de tejido comercial y hostelero, situado en las plantas bajas de las edificaciones de vivienda colectiva. La vivienda colectiva y la unifamiliar queda entremezclada, en muchos casos, incluso dentro de la misma manzana, pues para la vivienda colectiva se ha procedido por sustitución puntual de antiguas parcelas de vivienda

unifamiliar tradicional y para la vivienda unifamiliar de nueva construcción procede en la mayor parte de los casos de reparcelaciones de parcelas tradicionales de tamaño medio o grande.



2.4.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor establecen casi de forma mayoritaria para esta unidad la Ordenanza Residencial Colectiva de manzana cerrada (Grado 3-2), y Residencial Unifamiliar (Grados 2-2 y 2-3).

Las condiciones establecidas para Manzana Cerrada (Grado 3-2) son:

- Alineación de la edificación a vial.
- Fondo edificable: 12 metros. En planta baja se permite la edificación del 100% de la parcela.
- Ocupación máxima: la que resulte de aplicar la alineación y el fondo edificable.
- Edificabilidad: será el resultado de la ocupación, fondo y alturas.
- El número máximo de plantas vendrá regulado según los tres niveles a, b y c y el ancho de la calle. En el núcleo de San Andrés se establece nivel a (Casco Antiguo), el más restrictivo de los tres en la determinación de alturas, permitiendo un máximo de planta baja más tres.

Ancho de calle	Grado a	Grado b	Grado c
$c < 7\text{m}$	B + 1	B + 1 (7 m.)	B + 1 (7 m.)
$7\text{ m} \leq c < 9\text{ m}$	B + 1 (7 m.)	B + 2 (10m.)	B + 2 (10 m.)
$9\text{ m} \leq c < 12\text{ m}$	B + 2 (10 m.)	B + 2 (10 m.)	B + 3 (13 m.)
$12\text{ m} \leq c < 16\text{ m}$	B + 2 (10 m.)	B + 3 (13 m.)	B + 3 (13 m.)
$16\text{ m} \leq c < 20\text{ m}$	B + 2 (10m.)	B + 3 (13 m.)	B + 4 (16 m.)
$20\text{ m} \leq c$	B + 3 (13 m.)	B + 4 (16 m.)	B + 5 (19m.)

En cada tramo de alineación comprendido entre dos calles se mantendrá la altura máxima correspondiente a la zona más estrecha de la calle, es decir en el punto más desfavorable.

Las condiciones establecidas para Residencial Unifamiliar ya han sido descritas anteriormente.

Para mejorar la protección de la trama e invariantes tipológicas, así como el control de reforma y sustitución de edificación, y una proporción de alturas de edificación de manera que pueda conservarse la propia relación arquitectura-espacio urbano, el presente Plan General modifica las ordenanzas aplicadas para esta unidad, sustituyéndose la Ordenanza Residencial Colectiva por la nueva Ordenanza de Núcleo Tradicional Urbano (NT-U). Las modificaciones en Ordenanzas Residenciales Unifamiliares ya han sido descritas anteriormente.

Las condiciones establecidas para Núcleo Tradicional Urbano (NT-U) son:

- Alineación de la edificación a vial.
- NT-U1: Fondo edificable: 12 metros. En planta baja se permite la edificación del 100% de la parcela. (NT-U1)
- NT-U1: Ocupación máxima: la que resulte de aplicar la alineación y el fondo edificable.
- NT-U2: Ocupación máxima del 85% de la parcela.
- Edificabilidad: será el resultado de la ocupación, fondo y alturas en NT-U1 y de la ocupación y alturas en NT-U2
- El número máximo de plantas vendrá regulado por el ancho de la calle, permitiendo un máximo de planta baja más tres.

Ancho de calle	NT-U
$c < 9\text{m}$	B + 1
$9\text{ m} \leq c < 20\text{ m}$	B + 2 (10 m.)
$20\text{ m} \leq c$	B + 3 (13 m.)

La determinación del ancho de calle se establece en el Libro III, Parte II, Anexo IV.

2.4.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 04							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 2-2							18.473,01
GRADO 2-3							22.572,69
GRADO 3-1							6.467,61
GRADO 3-2	25.631,39	27.637,97	84.813,78	0,00	0,00	0,00	138.083,15
GRADO 6							7.747,44
TOTAL							193.343,90

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
183.068,73	0,00	0,00	0,00	183.068,73	193.343,90	1,06	1,06

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 4, se contabiliza una superficie construida de 193.343,90 m², sobre una superficie de suelo de 183.068,73m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 183.068,73m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,06.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 04								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
NT-U1	26.917,80	43.995,00	24.223,67	0,00			95.136,47	528
NT-U2	16.271,39	5.892,17	15.877,03	0,00			38.040,58	211
RU-A							6.963,68	35
RU-H							40.909,40	227
RC-A							2.371,67	12
EQ-PR							9.130,89	
EQ-PU							742,03	
TOTAL							193.294,73	1.013

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
183.068,73	0,00	0,00	0,00	183.068,73	193.294,73	1,06	1,06	1.013

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 4, se contabiliza una superficie construida de 193.294,73 m², sobre una superficie de suelo de 183.068,73m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 183.068,73m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,06.

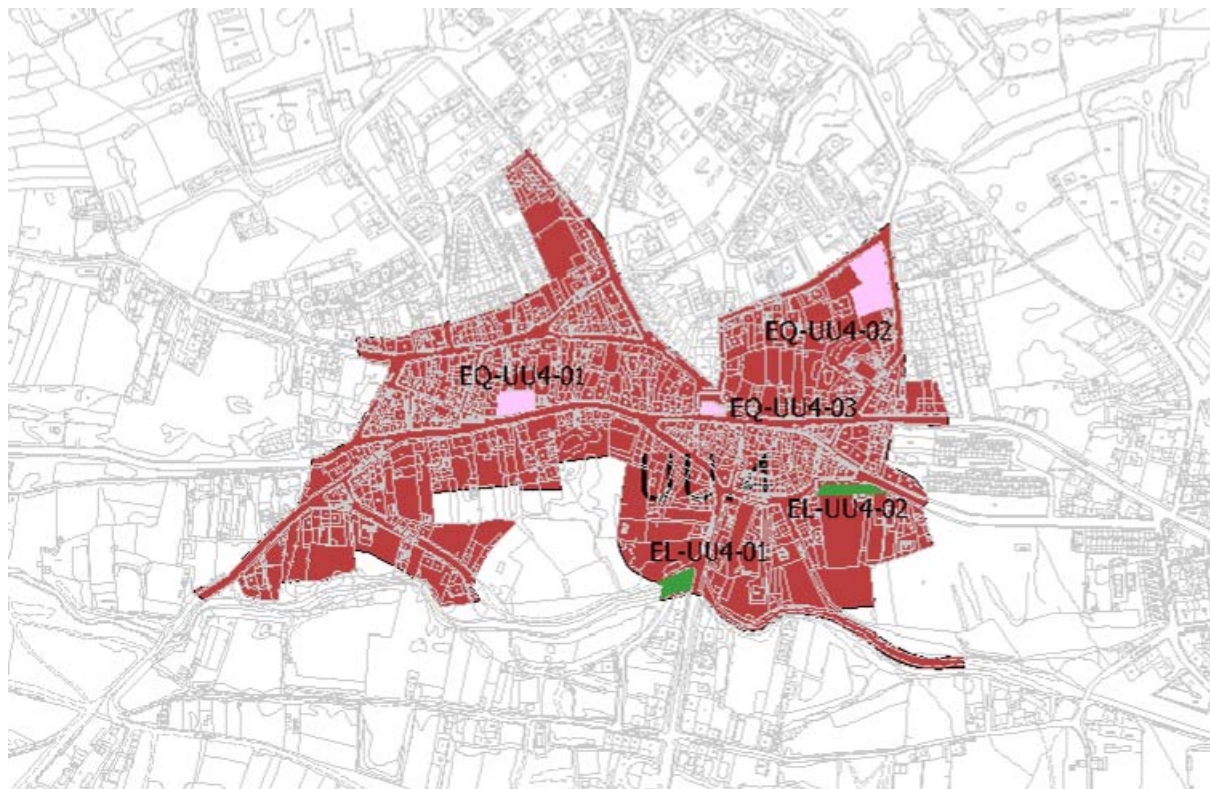
La superficie de la Unidad Urbana 4, 183.068,73m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 1,06, es sensiblemente inferior al establecido por la ley de 1,50, y aunque no se agoten los parámetros, no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

El número de viviendas en la unidad asciende a 1.013 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (55,35 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.4.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 4, que comprende la zona de San Andrés, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, divididas en equipamientos y espacios libres:



Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU4-01	Parroquia de San Andrés Apóstol	c/ Corpus Christi	Privado	863
EQ-UU4-02	Escuela Infantil Carlos María	c/ de los Jardines y c/ Covadonga	Privado	2.181
EQ-UU4-03	Casa de Cultura de San Andrés	Pza. Del Ayuntamiento	Público	247
TOTAL				3.291
ESPACIOS LIBRES				
EL-UU4-01	Z. V. en la avenida de la constitución	Avda. de la Constitución	Público	593
EL-UU4-02	Z. V. en la calle de la Peña	c/ de la Peña	Público	570
TOTAL				1.163

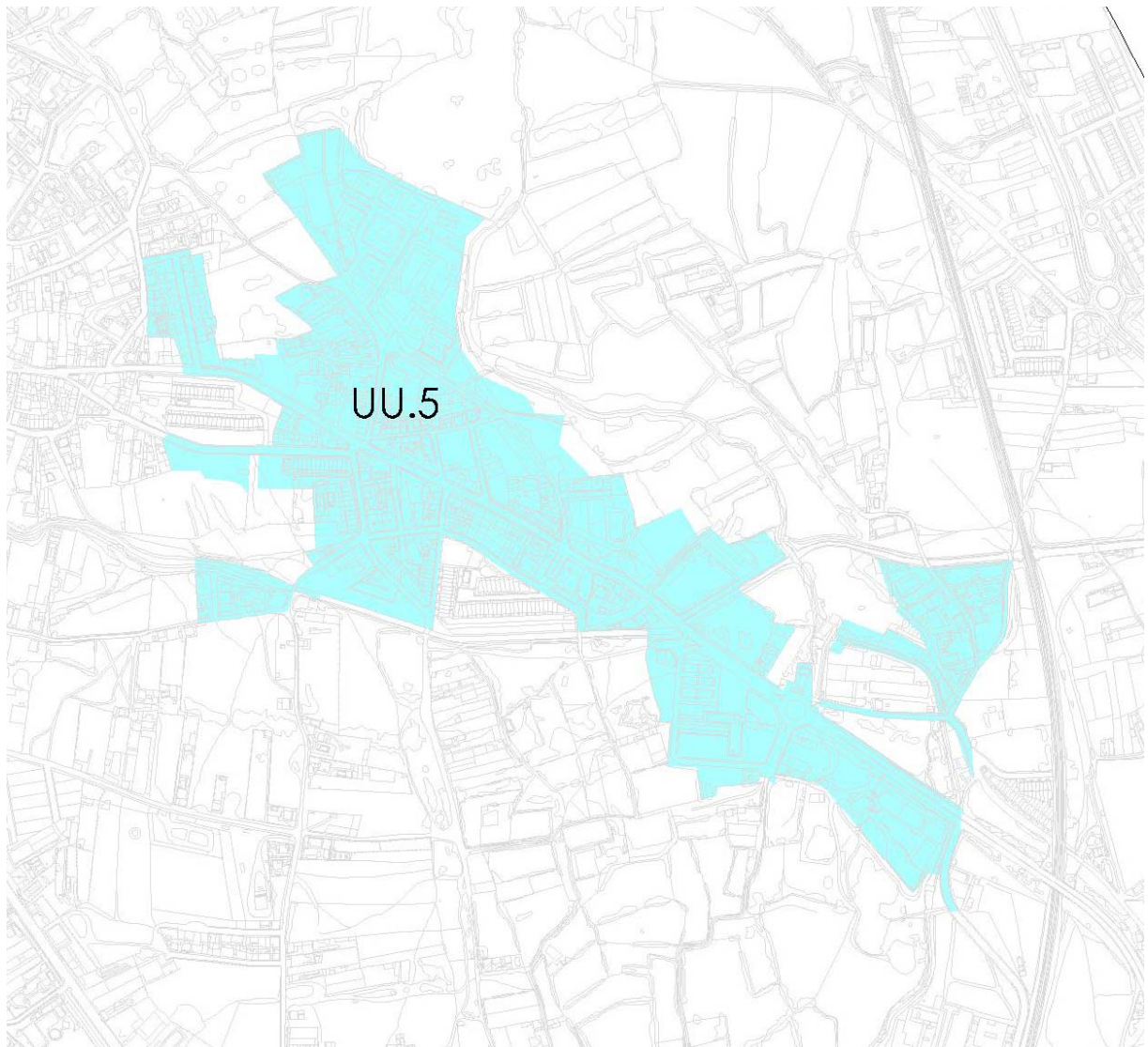
Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 4, contando que en la misma habría 2.026 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 1,62 m² de equipamientos por habitante, y un total de 0,57 m² de espacios libres por habitante.

2.5. UNIDAD URBANA 5. Calle Corpus Christi.

2.5.1. Descripción.

Zona de desarrollo residencial generada a lo largo de los últimos 30 años en torno al eje estructural que supone la carretera de León a Villanueva de Carrizo, que partiendo de la N-120, recorre el barrio de Paraíso (calle Azorín), y el núcleo de San Andrés. Esta Unidad Urbana corresponde a la zona de nuevos desarrollos entre el barrio de Paraíso y el núcleo de San Andrés en torno al citado eje, que en el núcleo de San Andrés se denomina calle Corpus Christi. Se observa la transformación de zonas de carácter mayoritariamente industrial en zonas residenciales.

La tipología mayoritariamente utilizada en esta unidad es la residencial colectiva de manzana cerrada.



2.5.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor establecen mayoritariamente para esta unidad la Ordenanza Residencial Colectiva de manzana cerrada (Grado 3-2). También encontramos Residencial Unifamiliar (Grados 2-2 y 2-3). Las parcelas con Ordenanza Industrial (Grado 5*) habrán de ser sustituidas a medida que desaparezca el actual uso, dada la vocación residencial de la zona.

Las condiciones establecidas para Manzana Cerrada (Grado 3-2), así como Residencial Unifamiliar (Grados 2-2 y 2-3) han sido descritas anteriormente.

El presente Plan General sustituye la Ordenanza de Manzana Cerrada (Grado 3-2) por las Ordenanzas Residenciales Colectivas de Manzana Cerrada (RC-C1 y RC-C2). Las modificaciones en Ordenanzas Residenciales Unifamiliares ya han sido descritas anteriormente.

Las condiciones establecidas para Res. Colectivo de Manzana Cerrada (RC-C) son:

- Alineación de la edificación a vial.
- RC-C1: Fondo edificable: 12 metros. En planta baja se permite la edificación del 100% de la parcela.
- RC-C1: Ocupación máxima: la que resulte de aplicar la alineación y el fondo edificable.
- RC-C2: Ocupación máxima del 85% de la parcela.
- Edificabilidad: será el resultado de la ocupación, fondo y alturas en RC-C1 y de la ocupación y alturas en RC-C2.
- El número máximo de plantas vendrá regulado por el ancho de la calle, permitiendo un máximo de planta baja más cinco.

Ancho de calle	RC-C
$c < 7\text{m}$	B + 1 (7 m.)
$7\text{ m} \leq c < 9\text{ m}$	B + 2 (10 m.)
$9\text{ m} \leq c < 16\text{ m}$	B + 3 (13 m.)
$16\text{ m} \leq c < 20\text{ m}$	B + 4 (16 m.)
$20\text{ m} \leq c$	B + 5 (19m.)

La determinación del ancho de calle se establece en el Libro III, Parte II, Anexo IV.

2.5.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles

que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 05							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 2-2							14.312,19
GRADO 2-3							41.684,41
GRADO 3-2	43.940,06	19.395,50	114.510,72	14.476,25	0,00	0,00	192.322,53
GRADO 5							26.471,49
GRADO 6							93.445,48
VE		0,00	0,00	16.538,02	14.184,63	0,00	30.722,65
TOTAL							398.958,75

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
309.164,65	0,00	0,00	0,00	309.164,65	398.958,75	1,29	1,29

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 5, se contabiliza una superficie construida de 398.958,75 m², sobre una superficie de suelo de 309.164,65 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 309.164,65 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,29.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 05								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
NT-U2	2.162,38	1.838,03	0,00	0,00			4.000,41	22
RU-A							11.122,30	56
RU-H							35.179,40	195
RC-A							4.370,46	22
RC-C1	39.840,86	0,00	10.387,50	119.588,39	0,00	23.043,42	192.860,18	965
RC-C2	3.752,47	0,00	0,00	9.568,81	0,00	0,00	13.321,28	66
RC-VE	747,27	297,75	0,00	0,00	24.072,39	0,00	25.117,41	126
IN-U							8.506,75	
EQ-PR							10.859,65	
EQ-PU							86.791,03	
TOTAL							392.138,77	1.452

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
309.164,65	0,00	0,00	0,00	309.164,65	392.138,77	1,27	1,27	1.452

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 5, se contabiliza una superficie construida de 392.138,77 m², sobre una superficie de suelo de 309.164,65 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 309.164,65 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,27.

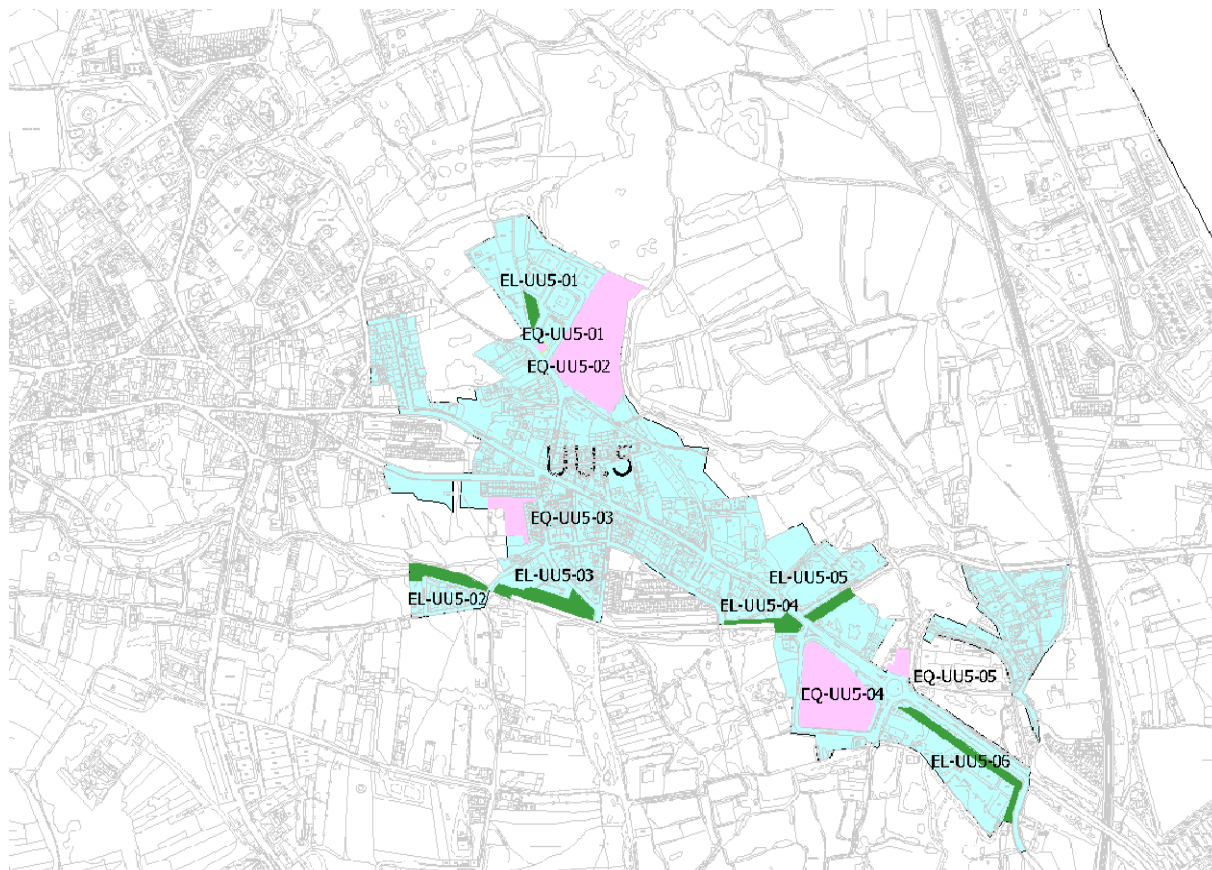
De estos parámetros se deduce que la superficie de la Unidad Urbana 5, 309.164,65 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 1,27, es sensiblemente inferior al establecido por la ley de 1,50, y aunque no se agoten los parámetros no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

El número de viviendas en la unidad asciende a 1.452 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (46,97 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.5.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 5, que comprende la zona de Corpus Cristi, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, divididas en equipamientos y espacios libres:



Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU5-01	Centro de Transformación	c/ Eugenio de La Nora	Público	221
EQ-UU5-02	Centro de Formación Profesional	c/ Veguina	Público	16.511
EQ-UU5-03	Zona deportiva	c/ El Ebro	Privado	2.668
EQ-UU5-04	Consistorio Nuevo	Glorieta Privado a Doce de Octubre	Público	12.388
EQ-UU5-05	Gasolinera	Glorieta Doce de Octubre	Privado	955
TOTAL				32.743
ESPACIOS LIBRES				
EL-UU5-01	Z.V. en las Casas del Patronato	c/ Eugenio de la Nora	Público	730
EL-UU5-02	Z.V. en la calle Delfín	c/ Delfín y c/ Carbosillo	Público	2.121
EL-UU5-03	Z.V. en la calle Malecón	c/ Malecón y c/ Carbosillo	Público	3.235
EL-UU5-04	Z.V. en la calle Malecón	c/ Malecón y c/ Corpus Cristi	Público	1.420
EL-UU5-05	Z.V. en la calle Alfonso el Sabio	c/ Alfonso el Sabio y c/ Corpus Cristi	Público	1.272
EL-UU5-06			Público	3.142
TOTAL				11.920

Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 5, contando que en la misma habría 2.904 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 11,27 m² de equipamientos por habitante, y un total de 4,10 m² de espacios libres por habitante.

2.6. UNIDAD URBANA 6. Avenida de la Constitución.

2.6.1. Descripción.

De manera similar a la anterior Unidad Urbana, esta zona se constituye como un área de crecimiento residencial en torno al eje local que forma la Avenida de la Constitución, que comunica San Andrés y León a través de su prolongación en la carretera de Alfajeme. En este caso, el proceso de transformación de zonas industriales en zonas residenciales está algo menos avanzado que en el entorno de la calle Corpus Christi.

La tipología residencial es mayoritariamente residencial colectiva, apareciendo en esta zona la tipología de bloque abierto además de la de bloque cerrado.



2.6.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor establecen para esta unidad la Ordenanza Residencial Colectiva, de manzana cerrada (Grado 3-2), y de Bloque Abierto (Grado 3-1), y en menor grado, Residencial Unifamiliar (Grados 2-2 y 2-3). Las parcelas con Ordenanza Industrial (Grado 5) habrán de ser sustituidas a medida que desaparezca el actual uso, dada la vocación residencial de la zona.

Las condiciones establecidas para Manzana Cerrada (Grado 3-2), así como Residencial Unifamiliar (Grados 2-2 y 2-3) han sido descritas anteriormente.

La asignación de edificabilidad en la Ordenanza Bloque Abierto (Grado 3-1) se realiza aplicando un módulo a la superficie de parcela de 1 m²/m²

Al objeto de sistematizar las denominaciones de las ordenanzas se sustituye la Ordenanza Bloque Abierto (Grado 3-1) por la nueva Ordenanza Res. Colectivo de Bloque Abierto (RC-A). Las modificaciones de las ordenanzas Manzana Cerrada (Grado 3-2), así como Residencial Unifamiliar (Grados 2-2 y 2-3) han sido descritas anteriormente.

2.6.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 06							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 2-2							6.171,55
GRADO 2-3							14.805,45
GRADO 3-1							45.823,17
GRADO 3-2	18.534,49	0,00	53.704,47	35.713,87	0,00	0,00	107.952,84
GRADO 5							60.340,56
GRADO 6							22.869,09
TOTAL							257.962,65

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
248.175,86	0,00	0,00	0,00	248.175,86	257.962,65	1,04	1,04

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 6, se contabiliza una superficie construida de 257.962,65 m², sobre una superficie de suelo de 248.175,86 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 248.175,86 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,04.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 06								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
RU-A							1.166,53	6
RU-H							16.992,44	94
RC-A							106.577,35	533
RC-C1	7.636,14	0,00	9.180,16	25.716,95	12.983,77	0,00	55.517,02	277
RC-C2	3.396,96	0,00	0,00	2.777,11	7.846,86	0,00	14.020,93	70
RC-VE	545,17	0,00	0,00	5.205,84	7.036,37	0,00	12.787,39	64
EQ-PU							37.951,94	
TOTAL							245.013,61	1.044

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
248.175,86	0,00	0,00	0,00	248.175,86	245.013,61	0,99	0,99	1.044

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 6, se contabiliza una superficie construida de 245.013,61 m², sobre una superficie de suelo de 248.175,86 m².

m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 248.175,86 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,99.

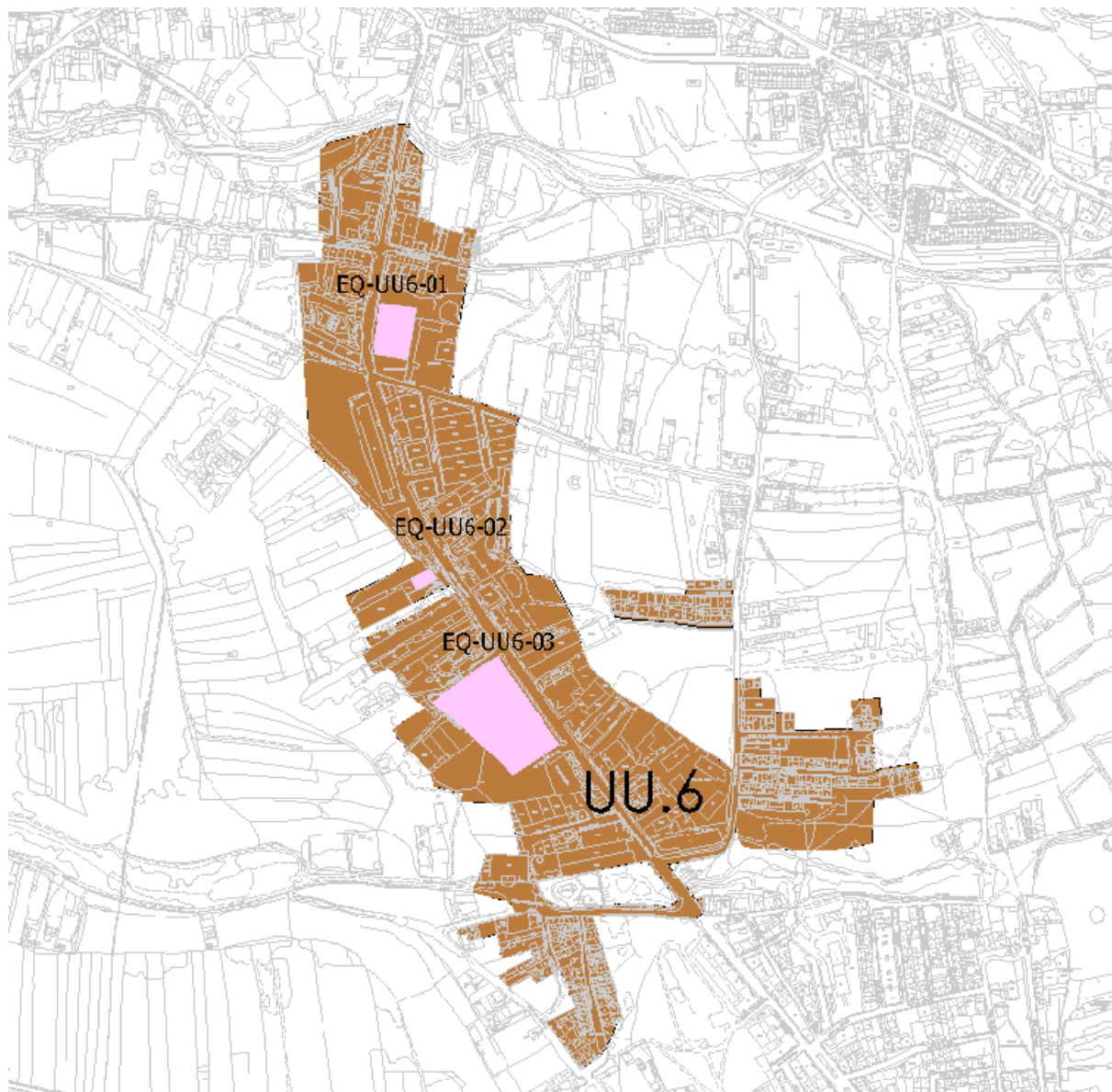
La superficie de la Unidad Urbana 6, 248.175,86 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 0,99, es sensiblemente inferior al establecido por la ley de 1,50, y aunque no se agoten los parámetros no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

El número de viviendas en la unidad asciende a 1.044 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (42,07 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.6.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 6, que comprende la zona de la Avenida de la Constitución, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, en este caso la unidad urbana 6 carece de espacios libres por lo que solo se adjuntan los equipamientos.



Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU6-01	Cementerio de San Andrés	Avda. Constitución	Público	2.620
EQ-UU6-02	Escuela Taller del Camino de Santiago	Avda. Constitución	Público	411
EQ-UU6-03	Piscinas de Trabajo	Avda. Constitución	Público	10.083
TOTAL				13.114

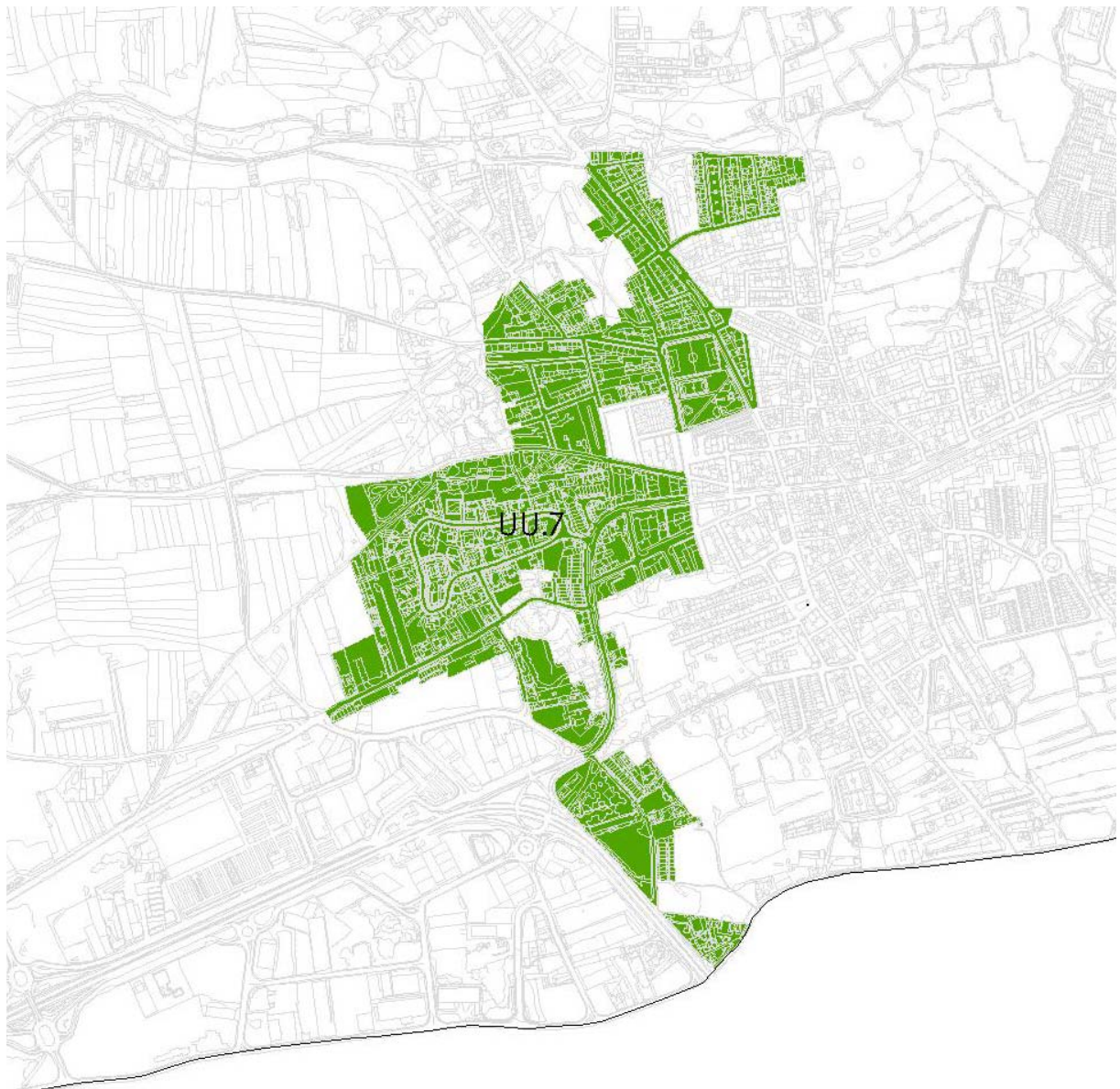
Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 6, contando que en la misma habría 2.088 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 6,28 m² de equipamientos por habitante

2.7. UNIDAD URBANA 7. Trobajo Oeste- Atalaya.

2.7.1. Descripción.

Esta unidad se encuentra enclavada en la cornisa geológica que configura las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, y que supone el límite por el oeste de la llanura en la que se encuentra el núcleo de Trobajo. En la parte más llana la unidad se extiende hasta encontrarse con la trama del núcleo de Trobajo (Unidad Urbana 8).

La tipología más característica de esta unidad es la vivienda unifamiliar sobre la cornisa aprovechando las panorámicas hacia Trobajo y el municipio de León. En la parte baja encontramos vivienda plurifamiliar en concordancia con la unidad limítrofe de Trobajo (Unidad Urbana 8).



2.7.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor establecen para esta unidad la Ordenanza Residencial Unifamiliar en todos sus grados, y Residencial Colectiva, de manzana cerrada (Grado 3-2).

Al objeto de sistematizar las denominaciones de las ordenanzas se sustituye la Ordenanza Manzana Cerrada (Grado 3-2) por la nueva Ordenanza Res. Colectivo de Manzana Cerrada (RC-C). Las modificaciones de las ordenanzas Residencial Unifamiliar (Grados 2-1, 2-2 y 2-3) han sido descritas anteriormente.

2.7.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 07							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 2-1							23.348,96
GRADO 2-2							28.384,20
GRADO 2-3							42.671,34
GRADO 3-2	22.928,54	13.321,91	113.001,51	82.357,55	26.620,89	0,00	258.230,39
GRADO 6							22.050,55
TOTAL							374.685,45

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
376.631,80	0,00	0,00	0,00	376.631,80	374.685,45	0,99	0,99

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 7, se contabiliza una superficie construida de 376.631,80 m², sobre una superficie de suelo de 376.631,80

m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 376.631,80 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,99.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 07								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
RU-A							41.796,30	209
RU-H							61.651,08	342
RC-A							1.690,63	9
RC-C1	25.457,68	0,00	2.579,28	100.858,29	10.675,86	33.710,28	173.281,40	866
RC-C2	30.528,33	7.347,11	14.448,82	28.501,38	1.949,59	6.948,50	89.723,73	449
EQ-PR							33.703,19	
EQ-PU							3.643,65	
TOTAL							405.533,53	1.875

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
376.631,80	0,00	0,00	0,00	376.631,80	405.533,53	1,08	1,08	1.875

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 7, se contabiliza una superficie construida de 405.533,53 m², sobre una superficie de suelo de 376.631,80 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 376.631,80 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,08.

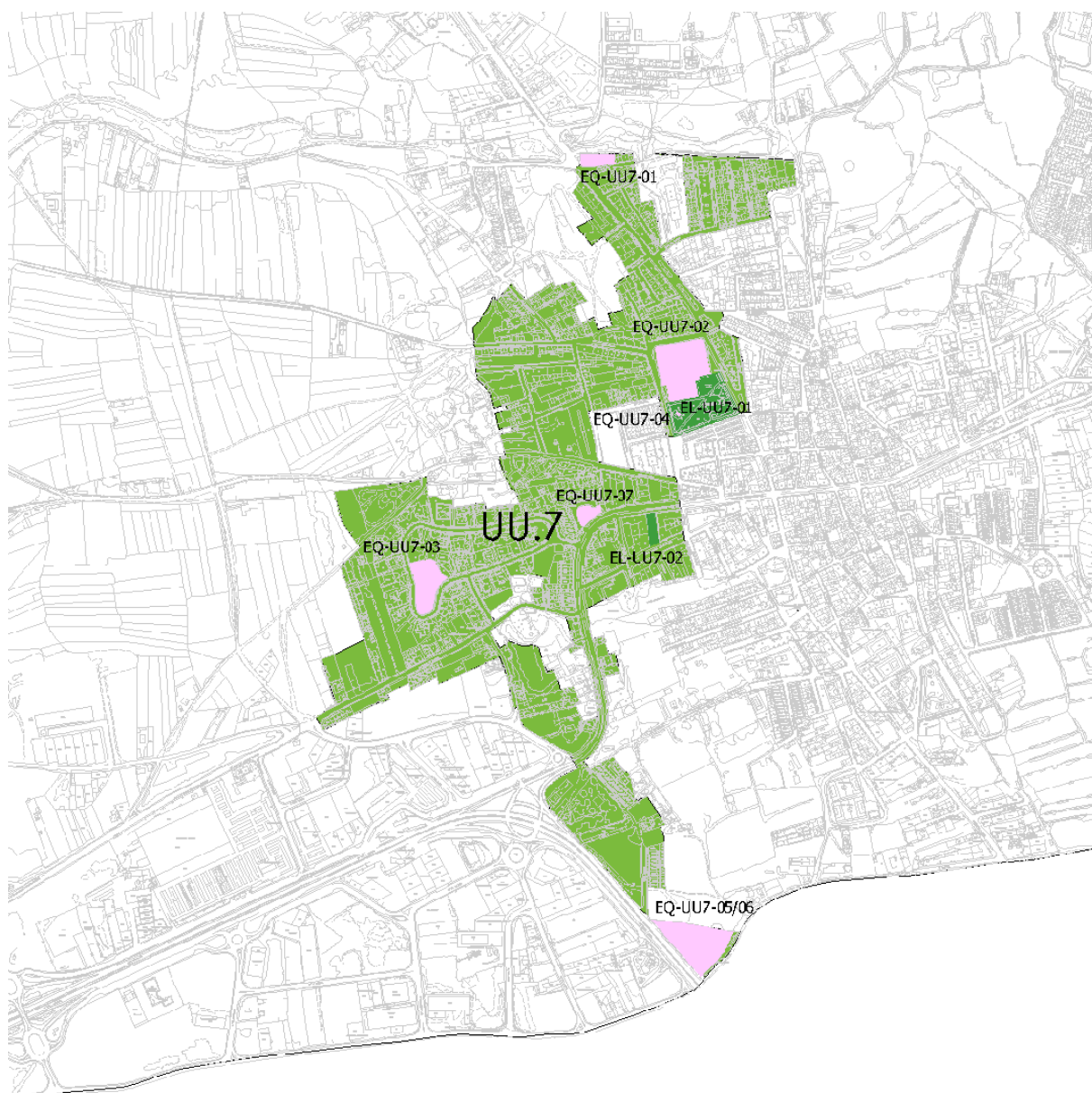
La superficie de la Unidad Urbana 7, 376.631,80 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 1,08, es sensiblemente inferior al establecido por la ley de 1,50. Ya que no se agotan los parámetros, se prevé un leve aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

El número de viviendas en la unidad asciende a 1.875 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (49,78 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.7.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 7, que comprende la zona de Trobajo Oeste- La Atalaya, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, divididas en equipamientos y espacios libres:



Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU7-01	Edificio de Servicios Múltiples	Avda. Constitución	Público	1.150
EQ-UU7-02	Campo de fútbol de Trobajo	c/ Santiago Apóstol y avda. Constitución	Público	7.434
EQ-UU7-03	Zona Deportiva en La Atalaya	Urbanización La Atalaya	Privado	3.545
EQ-UU7-04	Rocódromo	c/ Félix Rodríguez de la Fuente	Público	70
EQ-UU7-05	Clínica Oftalmológica Pérez Vera	N-120	Privado	5.945
EQ-UU7-06	Clínica Oncológica Doctor Reinerio	N-120	Privado	1.082
EQ-UU7-07	Zona deportiva en La Atalaya	Urbanización La Atalaya	Privado	950
TOTAL				20.176
ESPACIOS LIBRES				
EL-UU7-01	Parque de Trobajo	c/ Félix Rodríguez de la Fuente	Público	7.339
EL-UU7-02	Z. V. en la calle Sira Sampedro	c/ Sira Sampedro y avda. Párroco Pablo Díez	Público	731
TOTAL				8.070

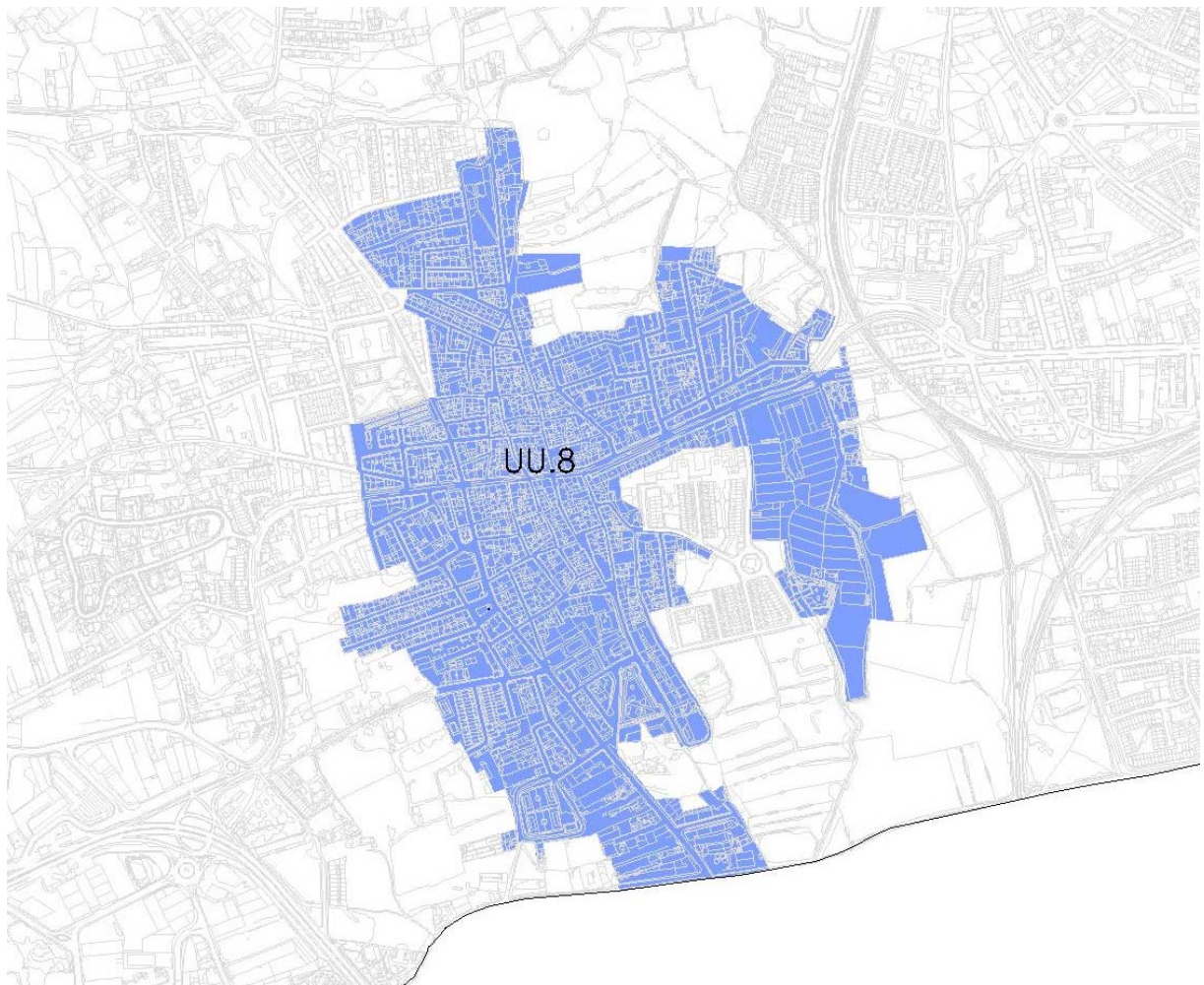
Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 7, contando que en la misma habría 3.750 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 5,38 m² de equipamientos por habitante, y un total de 2,15 m² de espacios libres por habitante.

2.8. UNIDAD URBANA 8. Trobajo del Camino.

2.8.1. Descripción.

El núcleo de Trobajo se asienta en una zona llana situada al oeste de la presa del Bernesga y queda delimitado en su parte occidental por una pendiente abrupta. La geografía define así un eje norte-sur de conexión municipal hacia San Andrés. Sin embargo esta Unidad queda organizada por otro eje este-oeste, como es el Camino de Santiago y sobre él la conexión con León.

La tipología que define la unidad casi de manera exclusiva es la residencial colectiva, estando las ultimas parcelas industriales condicionadas a la perdida de su actual uso para su sustitución por el tipo mayoritario residencial.



2.8.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor establecen de forma mayoritaria para esta unidad la Ordenanza Residencial Colectiva, de manzana cerrada (Grado 3-2). Las parcelas con Ordenanza Industrial (Grado 5) habrán de ser sustituidas a medida que desaparezca el actual uso, dada la vocación residencial de la zona.

El presente Plan General modifica la ordenación en esta unidad para dotar de una mejor protección tipológica y morfológica al núcleo tradicional de Trobajo. Así, se concede al casco tradicional Ordenanza de Núcleo Tradicional Urbano (NT-U), descrito ya anteriormente, dejando el resto de la unidad bajo Ordenanza Residencial Colectiva de Manzana Cerrada (RC-C), también ya descrito en unidades anteriores.

2.8.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 08							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 2-2							6.173,58
GRADO 2-3							18.594,32
GRADO 3-2	53.136,03	32.905,65	368.469,35	149.866,81	26.620,89	0,00	630.998,72
GRADO 5							83.673,15
GRADO 6							26.547,60
TOTAL							765.987,37

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
560.658,25	0,00	0,00	0,00	560.658,25	765.987,37	1,37	1,37

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 8, se contabiliza una superficie construida de 765.987,37 m², sobre una superficie de suelo de 560.658,25 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 560.658,25 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,37.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 08								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
NT-U1	11.627,12	47.115,44	23.246,49	0,00			81.989,05	455
NT-U2	36.764,28	25.543,35	11.412,57	0,00			73.720,20	410
RU-H							21.595,20	120
RC-A							12.373,74	62
RC-C1	45.850,05	1.948,34	34.978,24	220.743,71	9.884,11	43.064,46	356.468,91	1.782
RC-C2	45.330,71	244,57	33.370,45	55.286,02	2.189,06	13.126,89	149.547,69	748
RC-VE	0,00	0,00	1.701,26	0,00	0,00	0,00	1.701,26	9
IN-U							57.042,34	
EQ-PR							4.411,76	
EQ-PU							31.958,48	
TOTAL							790.808,64	3.586

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
560.658,25	0,00	0,00	0,00	560.658,25	790.808,64	1,41	1,41	3.586

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 8, se contabiliza una superficie construida de 790.808,64 m², sobre una superficie de suelo de 560.658,25 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 560.658,25 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,41.

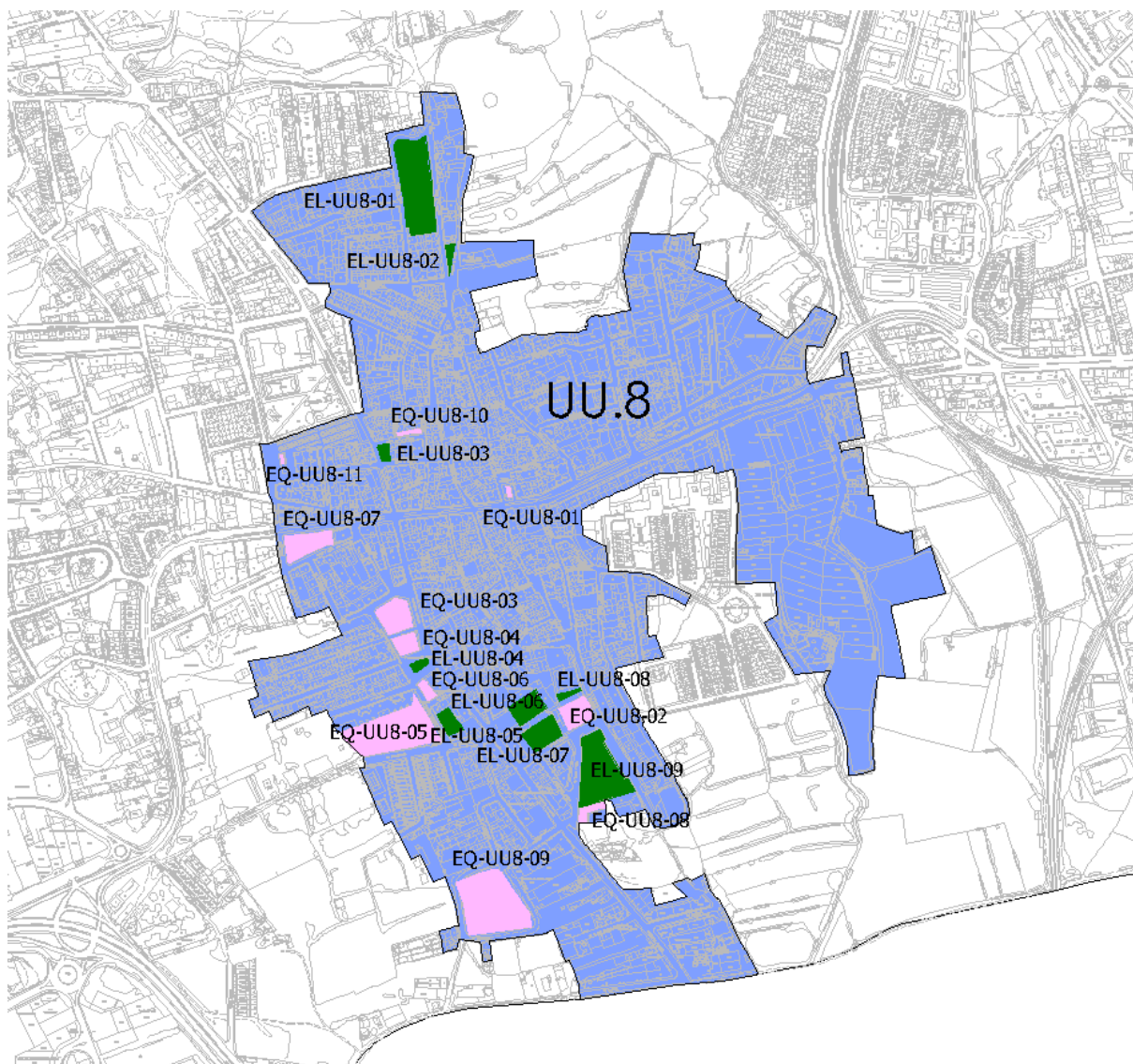
La superficie de la Unidad Urbana 8, 560.658,25 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 1,41, es ligeramente inferior al establecido por la ley de 1,50. Ya que no se agotan los parámetros, se prevé un leve aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

El número de viviendas en la unidad asciende a 3.586 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (63,96 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.8.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 8, que comprende la zona de Trobajo del Camino, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, divididas en equipamientos y espacios libres:



Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU8-01	Ermita de Santiago	Avda. Párroco Pablo Díez	Privado	113
EQ-UU8-02	Parroquia de San Juan Bautista	c/ de la Iglesia y c/ Dos de Mayo	Privado	1.365
EQ-UU8-03	Colegio Público Trepalio	c/ Eduardo González Pastrana y c/ La Noria	Público	1.725
EQ-UU8-04	Colegio Público Trepalio	Pza. de Eduardo González Pastrana	Público	778
EQ-UU8-05	Colegio Público Trepalio	Avda. de Quintana	Público	5.794
EQ-UU8-06	Casa de Cultura de Trobajo del Camino	c/ Eduardo Pastrana	Público	373
EQ-UU8-07	Edificio Araú	Avda. Párroco Pablo Díez	Público	1.789
EQ-UU8-08	Consultorio Médico de Trobajo	c/ Espoz y Mina	Público	0
EQ-UU8-09	Campo de fútbol de Las Barreras	c/ Las Barreras	Público	6.354
EQ-UU8-010	Apeju (asociación pensionistas y jubilados)	C/ Princesa	Público	192
EQ-UU8-011	Centro Cultural Trobajo del Camino	C/ La Parra	Público	74
TOTAL				18.557
ESPACIOS LIBRES				
EL-UU8-01	Parque de la Cascajera	c/ Clavel	Público	5.305
EL-UU8-02	Jardín de La Serna	c/ de la Fuente	Público	251
EL-UU8-03	Jardín en la Parra	Avda. Constitución y c/ de la Parra	Público	319
EL-UU8-04	Jardín en la plaza de Eduardo Pastrana	Pza. de Eduardo Pastrana	Público	253
EL-UU8-05	Z. V. en la c/ de Eduardo González Pastrana	c/ Eduardo González Pastrana	Público	707
EL-UU8-06	Z.V. en la U.E. 21		Público	1.478
EL-UU8-07	Z.V. en la U.E. 21		Público	1.324
EL-UU8-08	Jardín en la calle de la Iglesia	c/ de la Iglesia	Público	217
EL-UU8-09	Parque de la Iglesia	c/ de la Iglesia	Público	4.489
TOTAL				14.343

Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 8, contando que en la misma habría 7.302 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 2,54 m² de equipamientos por habitante, y un total de 1,96 m² de espacios libres por habitante.

2.9. UNIDAD URBANA 9. Polígono Industrial.

2.9.1. Descripción.

La mayor parte de la actividad industrial del municipio (a excepción de pequeños talleres que quedan englobados en los núcleos) se concentra en el polígono industrial situado en la zona noroeste del municipio, ligado a la carretera León – Astorga. En dicho polígono predomina la industria de escaparate y almacenaje sobre la de transformación y en ningún caso se asienta industria pesada, quedando incluidos también dentro del polígono diversos usos terciarios.

Se puede apreciar en el polígono una estructura lineal en torno a la carretera, con la estructura secundaria en sentido perpendicular a la misma.



2.9.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor adjudican a esta Unidad Ordenanza Industrial (Grado 5).

Las condiciones establecidas para Industria (Grado 5) son:

- Edificabilidad: 1,1 m²/m
- Al objeto de sistematizar las denominaciones de las ordenanzas se sustituye la Ordenanza Industria (Grado 5) por la nueva Ordenanza Industrial General (IN-G).

Las condiciones establecidas para Ordenanza Industrial General (IN-G) son:

- Edificabilidad: 1 m²/m²

2.9.3. Determinaciones de planeamiento

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 09							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 2-3							1.576,87
GRADO 5							585.247,77
TOTAL							586.824,64

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
824.713,34	0,00	0,00	0,00	824.713,34	586.824,64	0,71	0,71

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 9, se contabiliza una superficie construida de 586.824,64 m², sobre una superficie de suelo de 824.713,34 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 824.713,34 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,71.

De estos parámetros se deduce que la superficie de la Unidad Urbana 9, 824.713,34 m², es inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 0,71, es muy inferior al establecido por la ley de 1,50.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 09							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
IN-G							538.391,43
TOTAL							538.391,43

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
824.713,34	0,00	0,00	0,00	824.713,34	538.391,43	0,65	0,65

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 9, se contabiliza una superficie construida de 538.391,43 m², sobre una superficie de suelo de 824.713,34 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 824.713,34 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,65.

De estos parámetros se deduce que la superficie de la Unidad Urbana 9, 824.713,34 m², es inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 0,65, es muy inferior al establecido por la ley de 1,50, y aunque no se agoten los parámetros no se prevé aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

La ocupación del terreno por las construcciones en esta unidad de uso predominantemente industrial no supera los dos tercios de superficie del sector, según lo establecido en el apartado 1d de artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2.10. UNIDAD URBANA 10. Barrios de Paraíso-Cantinas y La Sal.

2.10.1. Descripción.

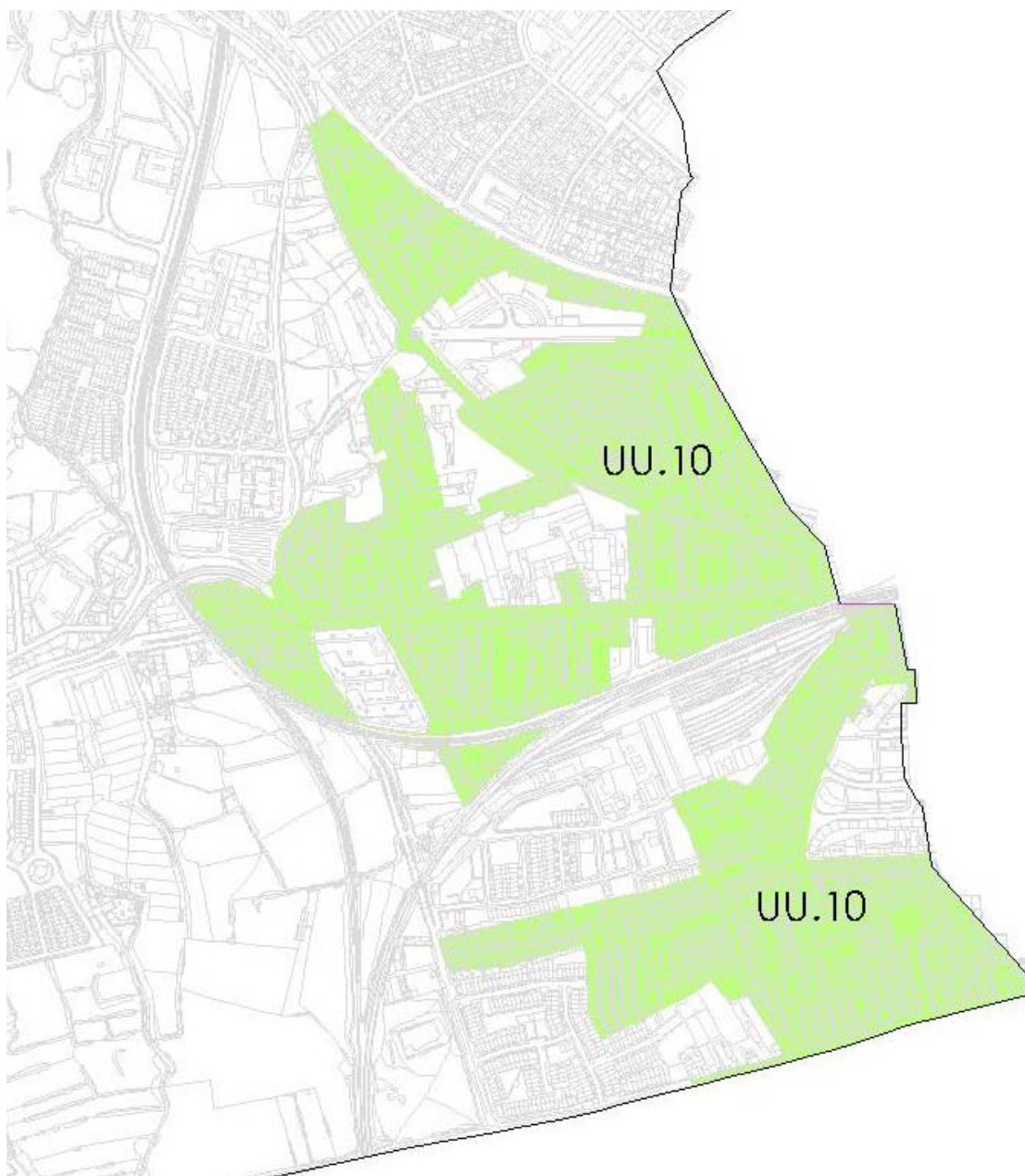
La presente unidad conlleva la dificultad añadida de englobar barrios localizados sobre dos términos municipales: León y San Andrés del Rabanedo.

La organización básica de esta unidad se apoya sobre dos ejes perpendiculares entre si (Avda. Doctor Fleming y Avda. Párroco Pablo Díez) con altas intensidades de tráfico calificando la estructura de la unidad así como la calidad de sus edificaciones y vida urbana.

La unidad se ha ido conformando a partir de distintos procesos de colonización de las márgenes que la identifican alentados por la implantación del ferrocarril.

Al sur, el barrio de la Sal, nace vinculado al ferrocarril siendo un barrio eminentemente obrero. La clara estructura en retícula ortogonal de calles en dirección norte-sur generada a partir de la Avda. Doctor Fleming en el municipio de León, se va desdibujando llegando al término municipal de San Andrés del Rabanedo.

Al norte, el barrio de Paraíso-Cantinas esta delimitado por el haz de vías del tren al sur y este y la Avda. Párroco Heriberto Ampudia al norte. De nacimiento eminentemente industrial en torno al ferrocarril, ha ido sustituyendo sus usos industriales por otros residenciales y terciarios. Este barrio sufre una fuerte desestructuración en torno al PERI no ejecutado.



2.10.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor adjudican a esta Unidad de manera mayoritaria Ordenanza Residencial Colectiva de Bloque Cerrado (Grado 3-2), encontrando también una importante área de Viviendas Unifamiliares en hilera (Grado 2-3) e importantes dotaciones urbanísticas.

Al objeto de sistematizar las denominaciones de las ordenanzas se sustituye la Ordenanza Manzana Cerrada (Grado 3-2) por la nueva Ordenanza Res. Colectivo de Manzana Cerrada (RC-C), habiendo sido esta descrita ya en anteriores unidades urbanas. Las modificaciones de las ordenanzas Residencial Unifamiliar (Grados 2-1, 2-2 y 2-3) han sido descritas anteriormente.

2.10.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 10								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)							TOTAL
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	PB+15	
GRADO 2-3								63.856,11
GRADO 3-2	68.623,19	4.751,61	100.361,58	188.500,05	6.773,74	175.208,22		544.218,39
GRADO 5								3.526,34
GRADO 6								43.009,94
VE		0,00	6.550,69	0,00	0,00	0,00	13.748,86	20.299,56
TOTAL								674.910,33

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
438.843,76	0,00	0,00	0,00	438.843,76	674.910,33	1,54	1,54

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 10, se contabiliza una superficie construida de 674.910,33 m², sobre una superficie de suelo de 438.843,76 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 438.843,76 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,54.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 10								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
RU-H							64.169,14	356
RC-C1	62.290,22	3.416,03	34.176,97	146.649,19	29.593,61	107.151,52	383.277,55	1.917
RC-C2	31.574,65	457,67	4.536,79	47.770,94	1.134,25	39.525,92	125.000,22	625
RC-VE	254,05	1.270,19	0,00	18.018,56	0,00	7.255,91	26.798,71	134
EQ-PR							40.811,49	
EQ-PU							11.299,86	
TOTAL							651.356,97	3.032

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
438.843,76	0,00	1.957,16	1.957,16	436.886,60	651.356,97	1,48	1,49	3.032

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 10, se contabiliza una superficie construida de 651.356,97 m², sobre una superficie de suelo de 438.843,76 m², que una vez descontados 1.957,16 m² de Sistemas Generales, contabiliza un total de superficie final de unidad de 436.886,60 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad Neta de 1,49.

De estos parámetros se deduce que la superficie neta de la Unidad Urbana 10, 436.886,60 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad Neta, 1,49, es ligeramente inferior al establecido por la ley de 1,50. Ya que no se agotan los parámetros, se prevé un leve aumento de la Edificabilidad y por tanto, del Aprovechamiento.

El número de viviendas en la unidad asciende a 3.032 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (69,40 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.10.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 10, que comprende el barrio de Paraíso-Cantinas y La Sal, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, divididas en equipamientos y espacios libres:



Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU10-01	Escuela Municipal de Música	c/ del Sol	Público	0
EQ-UU10-02	Aulas Municipales de Formación	c/ Campoamor	Público	8.294
EQ-UU10-03	Escuela Taller del Camino de Santiago	c/ Campoamor	Público	264
EQ-UU10-04	Parroquia de La Anunciación	c/ Azorín	Privado	616
EQ-UU10-05	Centro Social Paraíso	Avda. Párroco Pablo Díez	Público	3.115
EQ-UU10-06	Edificio de Telefónica	Avda. Párroco Pablo Díez	Privado	836
EQ-UU10-07	Polideportivo en el barrio de La Sal	c/ del Marqués de Santillana	Público	5.219
EQ-UU10-08	Tanatorio Los Jardines	Avda. San Andrés	Privado	5.310
EQ-UU10-09	Eq. vinculado a la integración ferroviaria	c/ Venus	Público	1.957
EQ-UU10-10	Eq. sin uso definido	c/ Orozco	Público	387
TOTAL				25.998

Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
ESPACIOS LIBRES				
EL-UU10-01	Z. V. en UE-27	Avda. del Párroco Heriberto Ampudia	Público	6.348
EL-UU10-02	Z. V. en la calle de Gracia	c/ de Gracia	Público	2.889
EL-UU10-03	Z. V. en la calle de las Dominicas	c/ de las Dominicas	Público	1.300
EL-UU10-04	Z. V. en la calle del Padre Coll	c/ del Padre Coll	Público	465
EL-UU10-05	Z. V. en la calle del Gran Capitán	c/ del Gran Capitán	Público	3.328
EL-UU10-06	Z. V. en la calle de las Mundinas	c/ de las Mundinas	Público	1.434
EL-UU10-07	Jardín en la calle de la Luz	c/ de la Luz	Público	4.731
EL-UU10-08	Z. V. en la calle Blasco Ibáñez	c/ Blasco Ibáñez	Público	2.144
EL-UU10-09	Z. V. en la calle Orozco	c/ Orozco	Público	545
EL-UU10-10	Z. V. en la calle Antonio de Nebrija	c/ Antonio de Nebrija	Público	2.105
EL-UU10-11	Z. V. en la calle Blasco Ibáñez	c/ Blasco Ibáñez	Público	980
EL-UU10-12	Z. V. en la calle del Zénit	c/ del Zénit	Público	1.170
EL-UU10-13	Z. V. en API-8	c/ Velázquez y c/ Sorolla	Público	2.042
EL-UU10-14	Z. V. en API-8	c/ Sorolla y c/ Antonio de Nebrija	Público	9.650
EL-UU10-15	Z. V. en calle Dársena	c/ Dársena y c/ Párroco Pablo Diez	Público	1.488
TOTAL				39.131

Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 10, contando que en la misma habría 6.064 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 4,28 m² de equipamientos por habitante, y un total de 6,45 m² de espacios libres por habitante.

2.11. UNIDAD URBANA 11. Barrio de Pinilla.

2.11.1. Descripción.

Esta unidad se extiende desde la Avda. de San Andrés hasta la Avda. de San Ignacio de Loyola, quedando limitado hacia el norte por el hospital de San Juan de Dios y extendiéndose hacia el sur hacia el municipio de León, lo que supone una dificultad añadida al quedar asentada sobre dos municipios diferentes.

El ámbito se singulariza debido a sus personales características estructurales, morfológicas y tipológicas. Comprende la totalidad de los terrenos que fueron ordenados y edificados a mitad de los años cuarenta con el patrocinio de la Obra Sindical del Hogar.

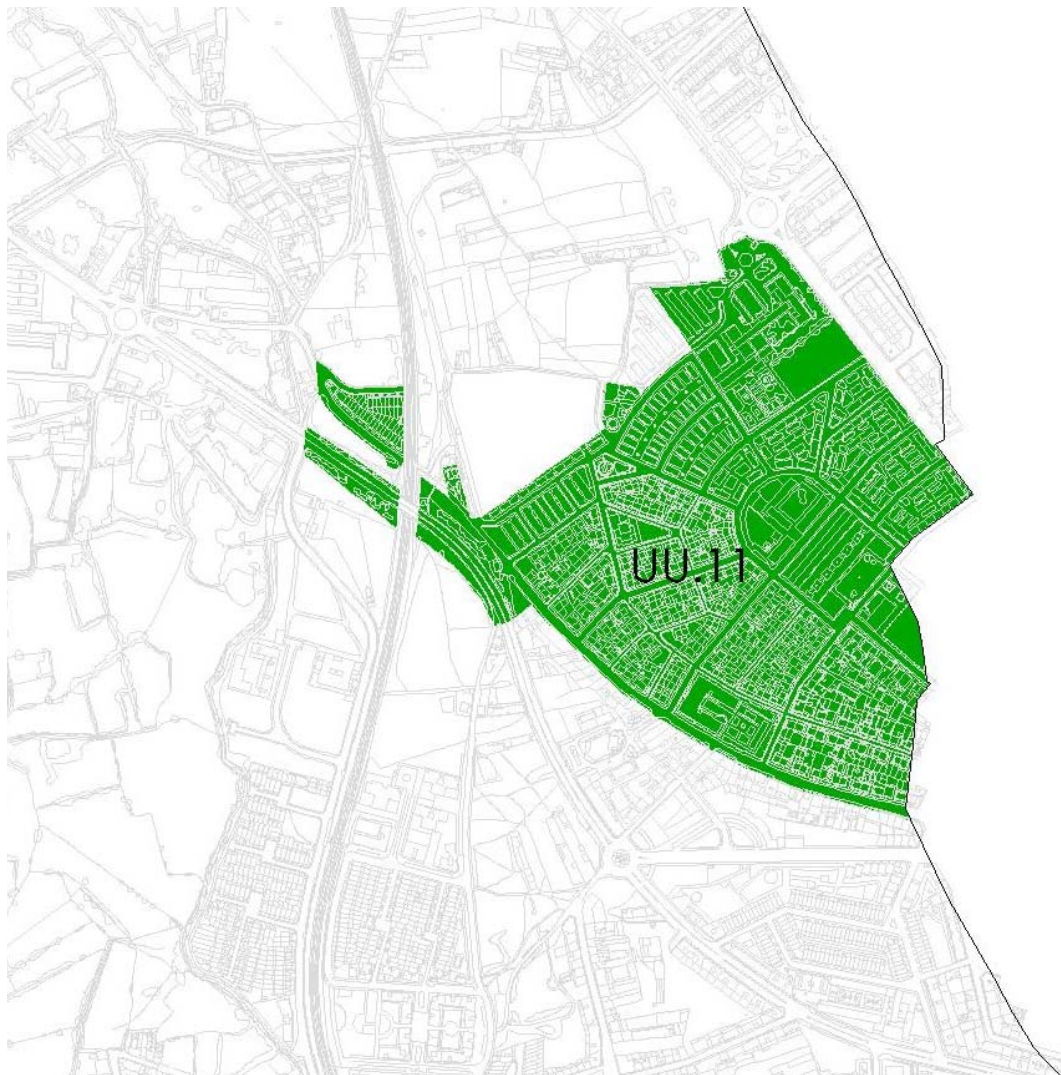
El dominio tipológico lo ostentan en esta Unidad la vivienda unifamiliar y plurifamiliar con jardín. La caracterización morfológica define un conjunto formado por viviendas pareadas y simétricas en que se

pueden distinguir dos tipos: unifamiliares (de planta baja más una planta, y solamente planta baja) y plurifamiliares (de planta baja mas dos y planta baja mas tres). Ambos tipos están rodeados por jardín.

La proliferación de construcciones auxiliares añadidas o adosadas a las edificaciones primitivas abunda notablemente más en los casos de vivienda unifamiliar, lo que está provocando un cierta desvirtuación del conjunto por su insalubridad.

A estas manzanas de tipología unifamiliar y plurifamiliar se les aplica Ordenanza de Conservación Tipológica, lo que implica un reconocimiento expreso de los destacables valores de la estructura urbana que configuran.

Encontramos también en esta unidad la manzana de volumetría especial, de planta baja más doce plantas, conocida como “La casona de Pinilla”.



2.11.2. Ordenanzas.

Como ya hemos dicho anteriormente esta zona se corresponde con edificaciones de conservación tipológica, definidas en NNSS actualmente en vigor como Grado 4. Se diferencian dos grados, para vivienda unifamiliar (Grado 4-1) y para vivienda plurifamiliar (Grado 4-2).

Sin embargo, en el presente Plan General con la intención de sistematizar las denominaciones de las ordenanzas se sustituye la Ordenanza de Protección Tipológica para vivienda plurifamiliar (Grado 4-2) por la nueva Ordenanza Res. Colectivo de de Volumetría Especial (RC-VE), quedando así suficientemente protegidos los valores morfológicos y tipológicos de dichas construcciones. Para el caso de Ordenanza de Protección Tipológica de Vivienda Unifamiliar (Grado 4-1), esta es sustituida por Ordenanza Residencial Unifamiliar en Hilera (RU-H), ya que esta ordenanza por si sola garantiza la protección de los valores de dichas construcciones.

2.11.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta. Se pretende además la conservación de la homogeneidad del conjunto evitando la introducción de modelos ajenos al lugar.

No se contempla aumento de densidades edificatorias o de población sobre el ámbito, ya que la Ordenanza asignada mantiene tanto la caracterización parcelaria como la tipología edificatoria y, por tanto, la densidad humana existente.

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 11								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)							TOTAL
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	PB+12	
GRADO 2-3								4.385,24
GRADO 3-2	0,00	0,00	4.342,77	0,00	0,00	3.406,81		7.749,58
GRADO 4-1								47.153,85
GRADO 4-2			39.735,16	14.262,49				53.997,65
GRADO 6								141.832,56
VE	2.973,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.916,38	43.889,84
TOTAL								299.008,72

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
249.389,78	0,00	0,00	0,00	249.389,78	299.335,17	1,20	1,20

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 11, se contabiliza una superficie construida de 299.008,72 m², sobre una superficie de suelo de 249.389,78 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 249.389,78m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,20.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 11								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+12	TOTAL	
RU-H							89.945,31	500
RC-C1	0,00	0,00	0,00	5.105,77	0,00		5.105,77	25
RC-C2	3.122,37	0,00	5.308,02	0,00	0,00		8.430,39	42
RC-VE	2.950,80	0,00	30.012,47	14.844,64	0,00	31.920,26	79.728,17	399
EQ-PR							121.403,47	
EQ-PU							26.269,66	
TOTAL							330.882,77	966

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
249.389,78	0,00	0,00	0,00	249.389,78	330.882,77	1,33	1,33	966

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 11, se contabiliza una superficie construida de 330.882,77 m², sobre una superficie de suelo de 249.389,78 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 249.389,78 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,33.

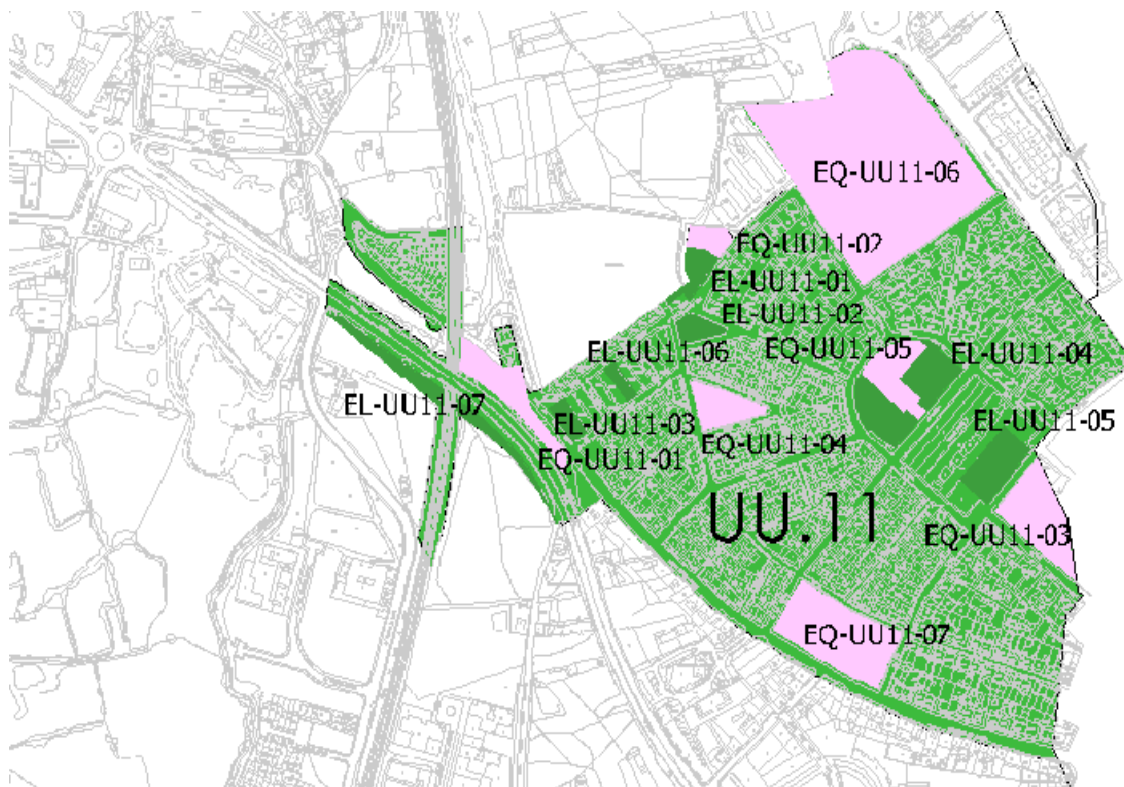
La superficie de la Unidad Urbana 11, 249.389,78 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 1,33 es inferior al establecido por la ley de 1,50 a partir del cual ya no se permiten aumentos de edificabilidad y aprovechamiento, por lo que el aumento que se prevé queda dentro de lo establecido en el artículo 36b.

El número de viviendas en la unidad asciende a 966 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (38,73 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.11.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 11, que comprende el barrio de Pinilla, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, divididas en equipamientos y espacios libres:



Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU11-01	Eq. sin uso definido	Avda. de San Andrés	Público	3.173
EQ-UU11-02	Casa de Cultura de Pinilla	c/ Victoriano Crémer	Público	988
EQ-UU11-03	Parroquia de La Sagrada Familia	c/ Esla y c/ Cea	Privado	4.178
EQ-UU11-04	Centro de Educación para Adultos	c/ Cardenal Cisneros	Público	1.927
EQ-UU11-05	Centro de Salud San Andrés	c/ de la Duerna y c/ Órbigo	Público	2.667
EQ-UU11-06	Hospital de San Juan de Dios	Avda. San Ignacio de Loyola	Privado	29.633
EQ-UU11-07	Centro Residencial La Alborada	Avda. San Andrés	Privado	6.659
TOTAL				49.225

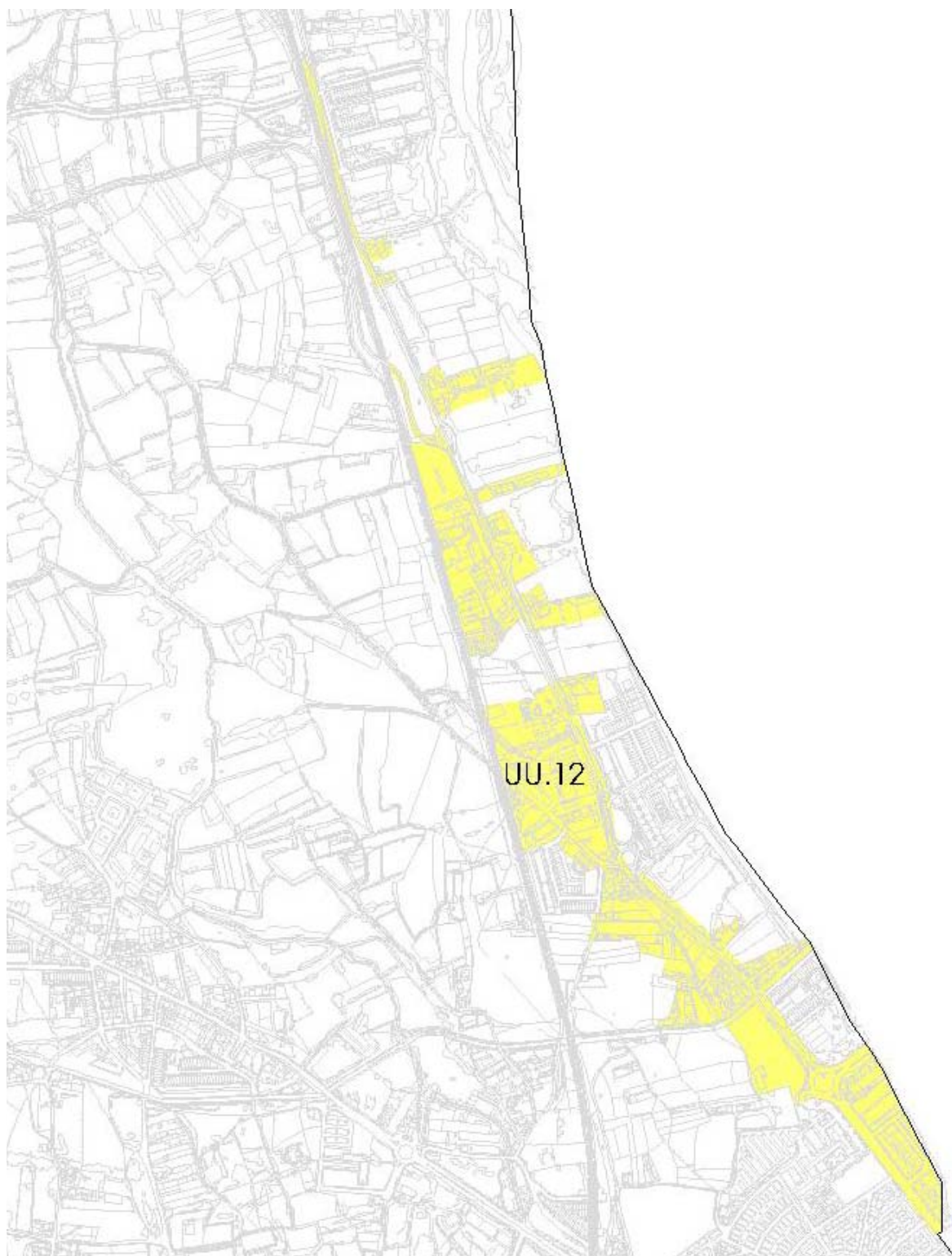
ESPACIOS LIBRES				
EL-UU11-01	Jardín en la calle del Escritor Lamparilla	c/ del Escritor Lamparilla	Público	1.081
EL-UU11-02	Jardín en calle Yuso	c/ Yuso	Público	808
EL-UU11-03	Z. V. en la avenida de San Andrés	Avda. de San Andrés y c/ de los Cares	Público	659
EL-UU11-04	Z. V. en la calle de la Duerna	c/ de la Duerna y c/ del Órbigo	Público	4.161
EL-UU11-05	Z. V. en la calle del Esla	c/ del Esla	Público	2.385
EL-UU11-06	Z. V. en la calle del Órbigo	c/ del Esla y c/ del Órbigo	Público	418
EL-UU11-07	Z. V. en la calle del Esla	c/ del Esla y avda. de San Andrés	Público	2.183
TOTAL				11.695

Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 11, contando que en la misma habría 1.932 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 25,47 m² de equipamientos por habitante, y un total de 6,05 m² de espacios libres por habitante.

2.12. UNIDAD URBANA 12. Carretera León-Caboalles.

2.12.1. Descripción.

Unidad Urbana conformada por la ejecución de varios sectores de uso predominantemente residencial a lo largo de la carretera de Caboalles, desarrollados a lo largo de los últimos 30 años. Se observa la transformación del carácter mayormente industrial de estas zonas en un carácter netamente residencial, viéndose desplazada la actividad industrial a la zona del nuevo polígono industrial de San Andrés, ubicado en las inmediaciones de La Virgen del Camino, y que conforma la Unidad Urbana 9.



2.12.2. Ordenanzas.

Las NNSS actualmente en vigor adjudican a esta Unidad Ordenanza Residencial Colectiva de Bloque Cerrado (Grado 3-2) en la zona comprendida junto a la Avda. San Ignacio de Loyola. En el resto de la

unidad se adjudica Ordenanza Residencial Unifamiliar en diferentes grados (Principalmente 2-2 y 2-3) e Industrial (Grado 5) que habrá de ser sustituido a medida que desaparezca el actual uso, dada la vocación residencial de la zona.

Al objeto de sistematizar las denominaciones de las ordenanzas se sustituye la Ordenanza Manzana Cerrada (Grado 3-2) por la nueva Ordenanza Res. Colectivo de Manzana Cerrada (RC-C), habiendo sido esta descrita ya en anteriores unidades urbanas. Las modificaciones de las ordenanzas Residencial Unifamiliar (Grados 2-2 y 2-3) han sido descritas anteriormente.

2.12.3. Determinaciones de planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en las NNSS actualmente en vigor, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 12							
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (NNSS-99)						
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL
GRADO 2-1							5.705,43
GRADO 2-2							10.965,35
GRADO 2-3							9.601,54
GRADO 3-2	3.336,44	0,00	0,00	18.606,60	0,00	22.265,42	44.208,46
GRADO 5							41.159,00
GRADO 6							70.581,06
VE		0,00	0,00	4.392,44	8.488,82	10.210,94	23.092,21
TOTAL							205.313,04

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta
	Red Viaria	Equip.	Total				
233.589,60	0,00	0,00	0,00	233.589,60	205.313,04	0,88	0,88

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 12, se contabiliza una superficie construida de 205.313,04 m², sobre una superficie de suelo de 233.589,60 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 233.589,60 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,88.

Una vez aplicada la ordenación establecida en el presente Plan General, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA 12								
ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIBLE							Nº VIV.
	PB	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5	TOTAL	
RU-A							50.427,61	252
RU-H							15.701,75	87
RC-C1	1.941,91	0,00	0,00	15.259,94	0,00	18.414,02	35.615,87	178
RC-C2	3.440,76	0,00	0,00	7.531,72	0,00	2.070,35	13.042,83	65
RC-VE	844,81	0,00	0,00	0,00	25.686,03	10.210,94	36.741,78	184
EQ-PR							23.235,00	
EQ-PU							66.641,98	
TOTAL							241.406,82	766

Sup. Total U.U.	Sistemas Generales			Sup. Neta	Sup. Construida	Edif. Bruta	Edif. Neta	Nº viviendas
	Red Viaria	Equip.	Total					
233.589,60	0,00	0,00	0,00	233.589,60	241.406,82	1,03	1,03	766

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana 12, se contabiliza una superficie construida de 241.406,82 m², sobre una superficie de suelo de 233.589,60 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 233.589,60 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,03.

De estos parámetros se deduce que la superficie de la Unidad Urbana 12, 233.589,60 m², es sensiblemente inferior a las 100 Has recomendadas y el Índice de Edificabilidad, 1,03 es muy inferior al establecido por la ley de 1,50, a partir del cual ya no se permiten aumentos de edificabilidad y aprovechamiento, por lo que el aumento que se prevé queda dentro de lo establecido en el artículo 36b.

El número de viviendas en la unidad asciende a 766 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (36,02 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

El cálculo de número de viviendas realizado no es el presente a día de hoy en la unidad urbana sino el que presumiblemente existiría colmatando el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General.

2.12.4. Dotaciones urbanísticas.

La unidad urbana 12, que comprende la zona de la Carretera León-Caboalles, tiene incluidas dentro de la misma las siguientes dotaciones urbanísticas, en este caso la unidad urbana 12 carece de espacios libres por lo que solo se adjuntan los equipamientos.

Ref.	Denominación	Situación	Tipo	Superf.
EQUIPAMIENTOS				
EQ-UU12-01	Casa de León	Ctra. De Caboalles	Privado	16.557
EQ-UU12-02	Equipamiento sin uso	Avda. San Ignacio de Loyola	Público	3.878
EQ-UU12-03	Gasolinera	Ctra. De Caboalles	Privado	2.876
EQ-UU12-04	Restaurante la Luna	Ctra. De Caboalles	Privado	4.868
TOTAL				28.179

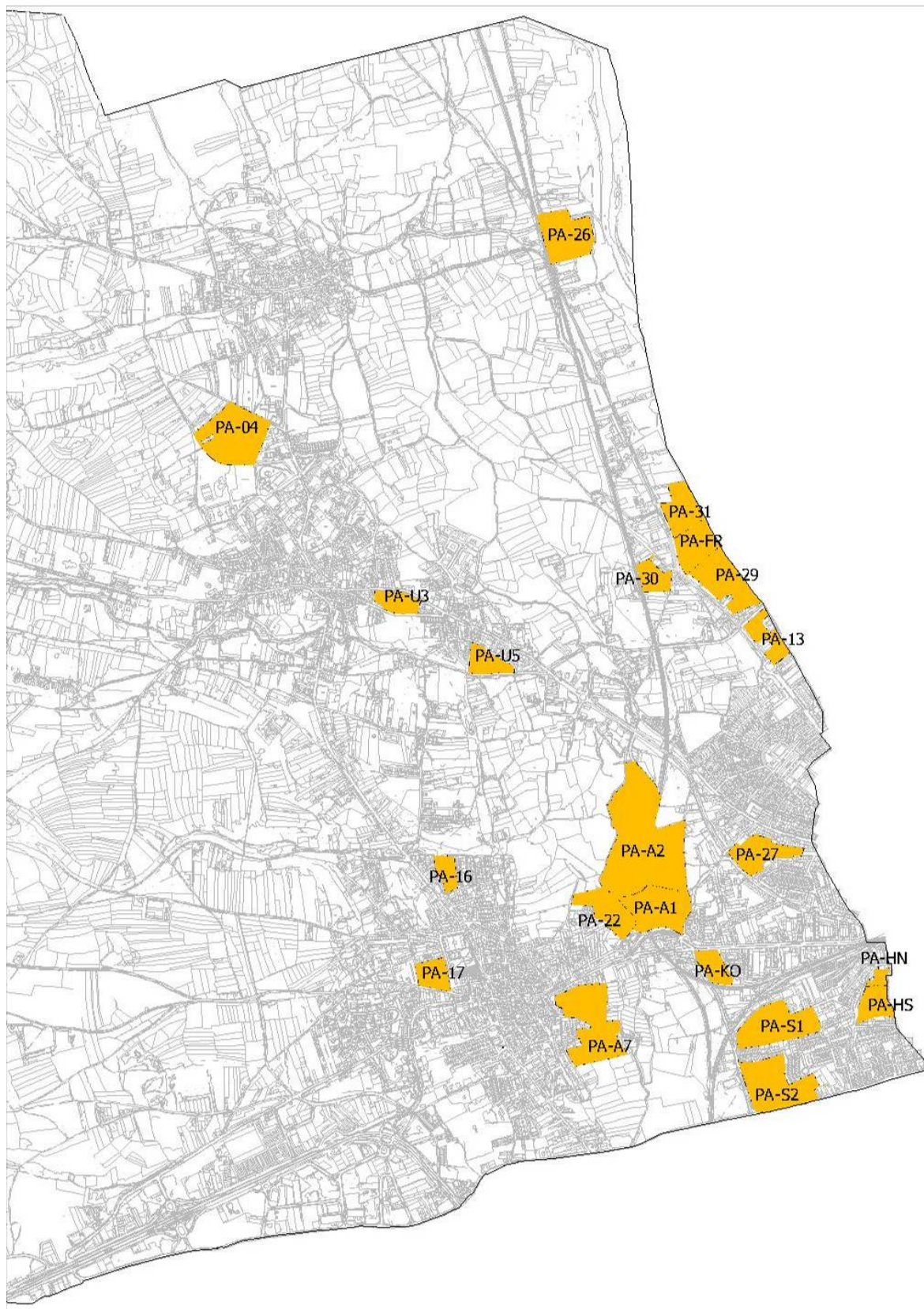
Como conclusión se incluye un cálculo de las dotaciones urbanísticas locales y generales por habitante, tomando como dato para el cálculo dos habitantes por vivienda prevista, así y en el caso de la unidad urbana 12, contando que en la misma habría 1.532 habitantes, tendríamos para los equipamientos un total de 3,17 m² de equipamientos por habitante.



2.13. Unidades Urbanas de Planeamientos Asumidos.

El área corresponde a los 21 ámbitos definidos como Planeamientos Asumidos repartidos por todo el término municipal. Se trata de los planeamientos de desarrollo ya ejecutados y que en virtud del Art. 85 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León han de considerarse también unidades urbanas. Se les otorga ordenanza concreta para cada uno de ellos de modo que se respeten íntegramente las determinaciones de dicho planeamiento de desarrollo, de modo que aquí solo se recogen las determinaciones generales de los mismos. Para dichos ámbitos, los únicos Planeamientos de Desarrollo que se asumen, y por lo tanto, cuyas determinaciones son las únicas que tendrán validez legal una vez aprobado el presente Plan General, son los que figuran a continuación:

SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO							
Ámbito	Planeamiento					Urbanización	
	Instrumento de Desarrollo	Fecha de A.D.	Superficie	Edificabilidad	Índice de Edificabilidad	Estado	Plazo de ejecución
			(m ²)	(m ²)	(m ² /m ²)		
PA-04	E. D. del Sector UE 4	27/06/2002	53.100	30.700	0,58	Ejecutado	---
PA-16	E. D. del Sector UE 16	31/07/2003	9.900	6.200	0,63	Ejecutado	---
PA-17	E. D. del Sector UE 17	22/02/2001	14.100	9.200	0,65	Ejecutado	---
PA-22	E. D. del Sector UE 22	25/03/2004	25.100	15.500	0,62	Ejecutado	---
PA-26	E. D. del Sector UE 26	28/02/2002	33.400	19.363	0,58	Ejecutado	---
PA-27	E. D. del Sector UE 27	25/10/2001	24.700	17.100	0,69	Ejecutado	---
PA-30	E. D. del Sector UE 30	25/10/2001	13.100	8.300	0,63	Ejecutado	---
PA-31	E. D. del Sector UE 31	30/05/2002	25.100	15.100	0,66	Ejecutado	---
PA-U3	E. D. del Sector UA 3	08/03/1990	13.897	11.100	0,8	Ejecutado	---
		Mod: 24/09/1998					
PA-U5	E. D. del Sector UA 5	05/12/1986	14.236	11.940	0,84	Ejecutado	---
PA-A2	P.P. del Sector A2	19/12/1989	116.564	134.048	1,15	Ejecutado	---
PA-A1	P.P. del Sector A1	19/10/1993	35.820	41.193	1,15	Ejecutado	---
		MP: 04/01/1999					
PA-A7	P.P. del Sector A7	20/03/1991	58.733	67.543	1,15	Ejecutado	---
		MP: 01/02/1996					
PA-KO	E. D. del Sector U.A. 12	21/07/1995	12.092	31.640	2,62	Ejecutado	---
PA-S1	P.P. del Sector S1	29/03/2001	41.801	47.818	1,15	Ejecutado	---
PA-S2	P.P. del Sector S2	22/11/1990	48.175	42.305	0,88	Ejecutado	---
PA-HS	O.D. del API-9a	16/12/1999	17.776	19.694	0,9	Ejecutado	---
PA-HN	O.D. del API-9b	16/12/1999	4.070	7.316	1,79	Ejecutado	---
PA-13	E. D. del Sector U. A. 16.1	12/12/1996	8.439	5.581	0,66	Ejecutado	---
	E. D. del Sector API 13-b	28/04/2003	8.634	7.654	0,89	Ejecutado	---
PA-FR	E. D. del Sector U. A. 21	30/04/1998	22.093	27.982	1,27	Ejecutado	---
PA-29	Modificación de NN.SS.	18/10/2005	36.390	22.700	0,62	Sin ejecutar	18/10/2012



2.13.1. Unidad Urbana PA-04

2.13.1.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la Unidad de Ejecución UE 4, que delimitaban las normas subsidiarias, de uso predominante residencial, situado entre Villabalter y San Andrés del Rabanedo. La UE está limitada, en su perímetro por las calles Vijagueras al Norte, Espino al Sur, Centauro al Este y Orión al Oeste

Esta Unidad de Ejecución fue delimitada por las normas subsidiarias de 1.999, incluyendo su ordenación detallada, para su posterior desarrollo mediante un estudio de detalle. El presente sector se encuentra en la actualidad totalmente ejecutado y consolidado.

Los principales objetivos para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución según lo recogido en la ficha de las Normas Subsidiarias son la compleción de la trama viaria en torno a la zona limítrofe de equipamientos educativos y deportivos y la creación de un área residencial de baja densidad.



2.13.1.2. Ordenanzas

En la ficha gráfica de la UE recogida por las Normas Subsidiarias se proponen dos bandas de viviendas unifamiliares adosadas (Ordenanza 2.3) en los límites Norte y Este, con fachada al viario

perimetral. En el resto del suelo no dedicado a viales, se propone vivienda aislada/agrupada (Ordenanza 2.2).

El Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 4 contiene las determinaciones precisas para completar y modificar la ordenación detallada prevista en las Normas Subsidiarias, destacándose las siguientes con afección sobre las ordenanzas de aplicación definidas en estas

- Se señalan áreas de movimiento máximas en las que necesariamente ha de inscribirse la traza de la edificación. Estas áreas, con la altura máxima de la edificación establecida para cada tipo en las Ordenanzas constituyen, en cada caso, el volumen capaz máximo de la edificación
- Señalamiento de retranqueos mínimos de la edificación respecto de los linderos y vías públicas, adoptándose los que corresponden a las ordenanzas de aplicación a cada tipo de vivienda, al igual que en las alturas máximas edificables, que serán de dos plantas.

A los solos efectos de designación de las distintas parcelas y usos, se dividen los terrenos de la U.E. en siete zonas designadas con las letras A, B, C, D, E, F y G. De ellas, a las cinco primeras se les asigna la ordenanza de vivienda unifamiliar adosada (Ordenanza 2.3) mientras que a las dos ultimas, se les asigna ordenanza de vivienda unifamiliar aislada/agrupada (Grado 2.2).



2.13.1.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 4, aprobado definitivamente el 27/06/2002, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-04		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (ED UE4)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (ED UE4)
Residencial unifamiliar adosado	26249,8	25.312,48
Residencial unifamiliar pareado o aislado	12.393,81	5.387,52
Viales	14.456,39	-
TOTAL	53.100,00	30.700,00

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
53.100,00	14.456,39	0,00	0,00	14.456,39	53.100,00	30.700,00	0,58	160

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-U4, se contabiliza una superficie construida de 30.700 m², dedicada en exclusiva al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 53.100 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,58.

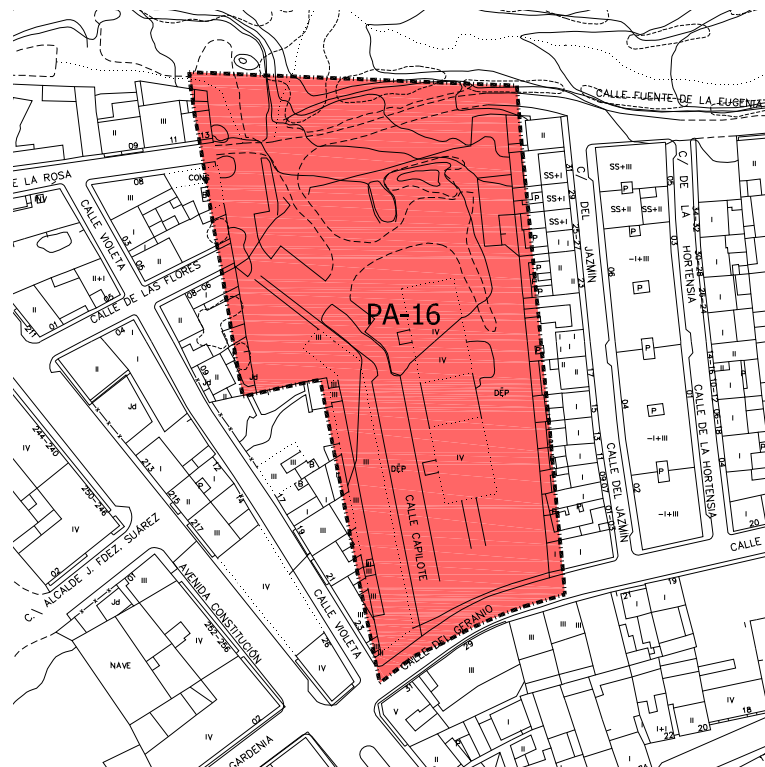
El número de viviendas en la unidad asciende a 160 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (30,13 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.2. Unidad Urbana PA-16

2.13.2.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la Unidad de Ejecución nº 16, ya ejecutada, de uso predominante residencial, situada al norte del núcleo de Trobajo del Camino, entre las calles Geranio y de la Rosa. Esta Unidad de Ejecución fue delimitada por las normas subsidiarias de 1.999, incluyendo su ordenación detallada, para su posterior desarrollo mediante un estudio de detalle.

En dicho Estudio de Detalle no se han alterado las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento general y no existen perjuicios sobre las fincas colindantes.



2.13.2.2. Ordenanzas

La edificabilidad de la zona residencial se adapta a la Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del Municipio, dándose cumplimiento a las observaciones y disposiciones de las citadas Normas.

Existen dos tipos de Edificación Residencial con una edificabilidad total sobre rasante de 6.200 m²., coeficiente de 0,62, colmatando de esta manera el aprovechamiento permitido por las NNSS.

- Ordenanza BQ: Bloque Abierto. (Corresponde a la Ordenanza 3. Residencial Colectiva Bloque Abierto, definida en el art.13.3 de las NNSS), con una superficie mínima de parcela de 500 m² y un índice de edificabilidad de 1 m²/m².
- Ordenanza MC: Manzana Cerrada. (Corresponde a la Ordenanza 3. Residencial Colectiva Manzana Cerrada, definida en el art.13.3 (3-2b) de las NNSS), con una superficie mínima de parcela de 120 m², y una edificabilidad resultante de aplicar las condiciones de volumen (fondo edificable de 12 metros, alturas permitidas: PB+2, ocupación de 100% en Planta Baja, etc.)



2.13.2.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en la Unidad de Ejecución 16, aprobada definitivamente el 31/07/2003, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-16		
ORDENANZA	SUPERFICIE	SUPERFICIE CONSTRUIBLE
ORDENANZA MC	1.427,29	2.215,55
ORDENANZA BQ	3.248,53	3.984,45
ESPACIOS LIBRES	2.023,70	--
EQUIPAMIENTO	976,61	292,99
VIARIO	2.308,89	--
TOTAL	9.985,02	6.492,99

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo SS LL				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
9.985,02	2.308,89	2.023,7	976,61	3.000,31	9.985,02	6.200	0,62	49

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-16, se contabiliza una superficie construida de 6.200 m², sobre una superficie de suelo de 9.985,02 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 9.985,02 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,62.

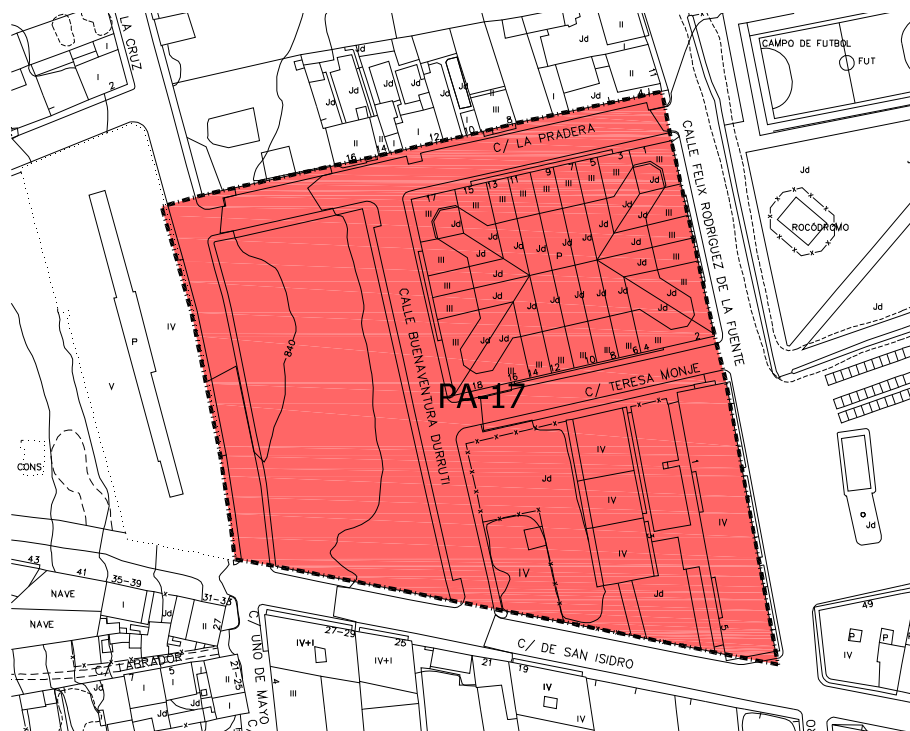
El número de viviendas en la unidad asciende a 49 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (49,02 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.3. Unidad Urbana PA-17

2.13.3.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la Unidad de Ejecución nº 17, ya ejecutada y consolidada, de uso predominante residencial, situada en el núcleo de Trobajo del Camino, entre las calles Félix Rodríguez de la Fuente al este, San Isidro al sur, prolongación de la calle La Pajera al oeste y la calle La Pradera al norte.. Esta Unidad de Ejecución fue delimitada por las normas subsidiarias de 1.999, incluyendo su ordenación detallada, para su posterior desarrollo mediante un estudio de detalle.

En dicho Estudio de Detalle no se han alterado las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento general y no existen perjuicios sobre las fincas colindantes. Únicamente existe un pequeño desfase en cuanto a su superficie, ya que en las NNSS se indicaba una superficie 4.100 m², mientras que del levantamiento topográfico, según lo indicado en el Estudio de Detalle se desprende una superficie de 4.449 m². Derivado de este desfase se ha incrementado la edificabilidad total del sector, producto de medir la superficie real por el aprovechamiento otorgado en las NNSS.



2.13.3.2. Ordenanzas

No se establecen especificaciones particulares para la edificación, de manera que ésta se rige por las ordenanzas municipales de suelo urbano en vigor, recogidas en las NNSS.

Existen dos tipos de Edificación Residencial con una edificabilidad total sobre rasante de 6.200 m²., coeficiente de 0,62, colmatando de esta manera el aprovechamiento permitido por las NNSS.

- Ordenanza 3. Residencial Colectiva Bloque Abierto, con una superficie mínima de parcela de 500 m² y un índice de edificabilidad de 1 m²/m².
- Ordenanza 3. Residencial Colectiva Manzana Cerrada, con una superficie mínima de parcela de 120 m², y una edificabilidad resultante de aplicar las condiciones de volumen (fondo edificable de 12 metros, alturas permitidas: PB+2, ocupación de 100% en Planta Baja, etc.)



2.13.3.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en la Unidad de Ejecución 17, aprobada definitivamente el 22/02/2001, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-17		
ORDENANZA	SUPERFICIE (E.D. UE-17)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (E.D. UE-17)
Manzana Cerrada	3.235,87	3.630
Bloque Abierto	3.593,85	6.003
Equipamiento	3.356,52	1.025
Viario	4.262,76	--
TOTAL	14.449	10.618

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo SS LL				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
14.449	4.262,76	--	3.356,00	7.618,76	14.449	9.633	0,65	72

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-17, se contabiliza una superficie construible de 10.618 m², de los cuales 9.633 m² pertenecen a usos lucrativos (residencial en su totalidad), sobre una superficie de suelo de 14.449 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 14.449 m², contabilizándose en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,65.

El número de viviendas en la unidad asciende a 72 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (49,83 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.4. Unidad Urbana PA-22

2.13.4.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la Unidad de Ejecución UE 22, cuyos trabajos de urbanización se encuentran ejecutados y entregados, de uso predominante residencial, situada al oeste del núcleo de Trobajo del Camino con manzanas conformadas entre las calles Presillas, Marte y Júpiter, y lindando al norte y al oeste con la presa del Bernesga y los sectores de Planeamiento Incorporado API-3 y API-4.

Esta Unidad de Ejecución fue delimitada por las normas subsidiarias de 1.999, incluyendo su ordenación detallada, para su posterior desarrollo mediante un estudio de detalle.

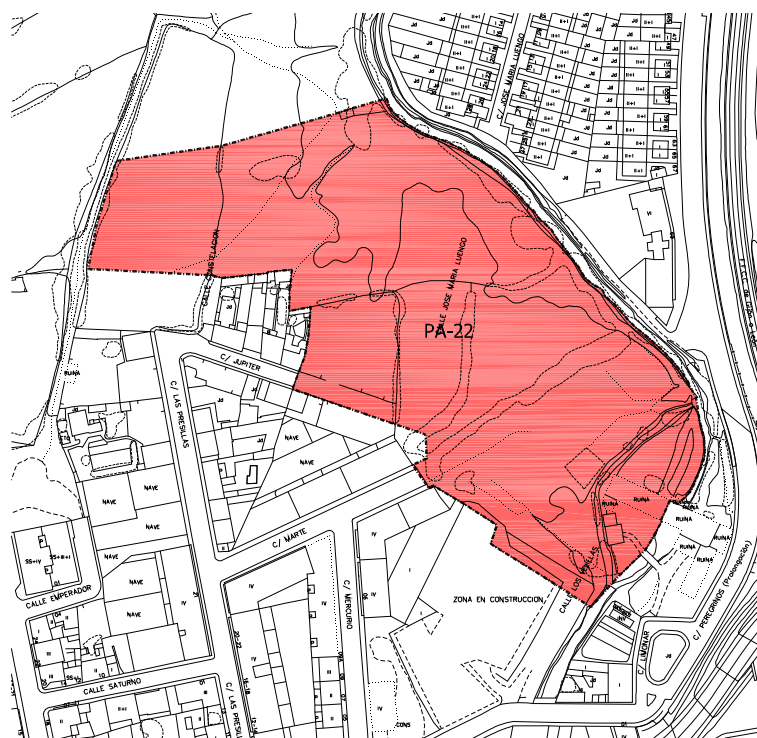
En dicho Estudio de Detalle se procede a ordenar los volúmenes de las manzanas residenciales, así como las reservas destinadas a espacios libres, equipamiento y red viaria, señalando alineaciones y rasantes.

Con esta actuación se pretenden los siguientes objetivos:

- 1º Completar el trazado viario actual de la zona norte de Trobajo del Camino con la apertura de cuatro nuevas calles. Las tres primeras son de dirección norte-sur, que describiéndolas de oeste a este, la primera formará la prolongación de la calle Presillas, la segunda, la de la calle Marte conectando de esta manera con el sector

API-3, y la tercera será la prolongación de la calle Peregrinos hasta la calle Limonar de Cuba. Una cuarta calle de dirección este-oeste, servirá de prolongación de la calle Júpiter hasta la prolongación de la calle Peregrinos.

- 2° Ordenación mediante manzanas residenciales, consolidando las existentes en su colindancia por el sur.
- 3° Delimitación de la reserva de espacios libres situados al norte de la unidad.
- 4° Delimitación de las zonas destinadas a la reserva de equipamientos.



2.13.4.2. Ordenanzas

La edificabilidad de la zona residencial se adapta a la Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del Municipio, dándose cumplimiento a las observaciones y disposiciones de las citadas Normas.

Según las Normas Subsidiarias Municipales de San Andrés del Rabanedo, al ámbito de la UE-22, con una superficie de 25.100 m², le corresponden dos zonas de Ordenanza:

- Ordenanza Colectiva Manzana Cerrada en Trabajo 3-2.b. Ocupa una superficie total de 5.563,73m². Para cada parcela establece la superficie máxima edificable, producto de las alturas permitidas en cada parcela y las condiciones de posición, definidas por un fondo de

12 metros, retranqueos a linderos indicados para cada parcela y ocupación de la totalidad de la planta baja.

- Ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada 2-3. Ocupa una superficie total de 7.391,42 m². El Estudio de Detalle establece tres tipologías de parcela:
 - Viviendas pareadas: establece 2 tipos de parcela, y para cada tipo, una edificabilidad máxima, de 150 o 180 m².
 - Viviendas adosadas: establece 3 tipos de parcela y para cada tipo, una edificabilidad máxima:
 - Vivienda en parcela de 6 m de ancho: superficie edificable de 150 m².
 - Vivienda en parcela de 8 m de ancho: superficie edificable de 180 m².
 - Vivienda en parcela final: superficie edificable de 180 m²



2.13.4.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de

la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en la Unidad de Ejecución 22, aprobada definitivamente el 25/03/2004, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-22		
ORDENANZA	E.D. UE-22	
	SUPERFICIE	SUPERFICIE CONSTRUIBLE
Vivienda Colectiva en Bloque	5,563,73	9.230,00
Vivienda Unifamiliar Adosada	7,391,42	6.270,00
Espacios Libres	1.923,19	---
Equipamientos	1.560,96	---
Viales	8.660,70	---
TOTAL	25.100,00	15.500,00

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo SS LL				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
25.100,00	8.660,70	1.923,19	1.560,96	12.144,85	25.100,00	15.500,00	0,62	112

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-22, se contabiliza una superficie construida de 15.500 m², sobre una superficie de suelo de 25.100 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 25.100 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,62.

El número de viviendas en la unidad asciende a 112 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (44,62 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.5. Unidad Urbana PA-26

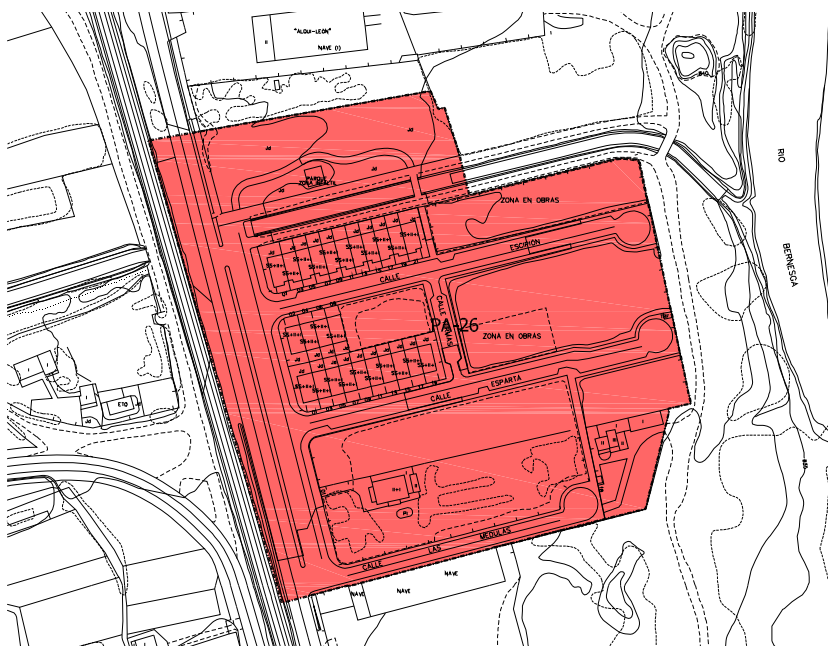
2.13.5.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la ejecución de la Unidad de Actuación nº 26, de uso predominante residencial, a lo largo de la Carretera de Caboalles, en el núcleo de Villabalter. Esta Unidad de Ejecución fue delimitada por las normas subsidiarias de 1.999, incluyendo su ordenación detallada, para su posterior desarrollo mediante un estudio de detalle.

El objeto de esta unidad de ejecución es la consolidación de la zona residencial de la Carretera de Caboalles y la ampliación del viario previsto en la zona. Se obtienen además espacios libres de uso y dominio público y viario local que soluciona las necesidades de la propia Unidad de Ejecución.

La finalidad de este Estudio de Detalle es la determinada en el apartado 3 del artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, ya que las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo ya contienen la ordenación detallada. En éste caso se trata de adaptar las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de San Andrés del Rabanedo a la parcela concreta que nos ocupa y a sus dimensiones y características exactas de terreno, ajustando y adaptando las alineaciones definidas en las Normas Subsidiarias.

En dicho Estudio de Detalle no se han alterado las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento general y no existen perjuicios sobre las fincas colindantes.



2.13.5.2. Ordenanzas

La edificabilidad de la zona residencial se adapta a la Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del Municipio, dándose cumplimiento a las observaciones y disposiciones de las citadas Normas:

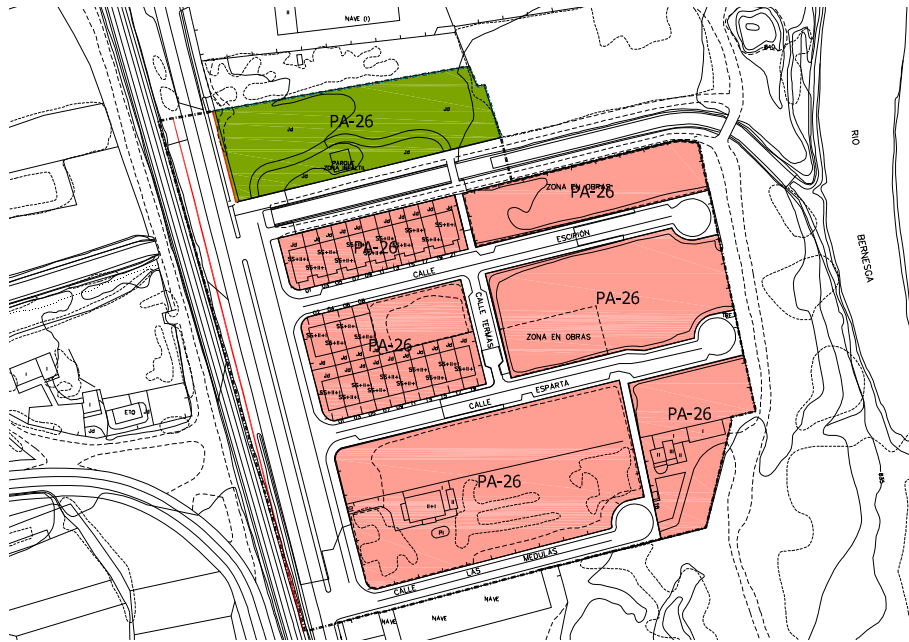
- Se amplía la superficie de espacios libres y de viales.
- Se respetan los criterios de la ordenación general, manteniendo las características de aprovechamiento.

Existen dos tipos de Edificación Residencial con una edificabilidad total sobre rasante de 19.363,05 m²., coeficiente de 0,579, inferior a los 19.400,00 m² y 0,58 permitidos.

- Zona Residencial Unifamiliar Aislada-Agrupada, localizada en tres parcelas: R1-R2- R7, para una superficie mínima de parcelas de 500 m², superficie de parcelas de 6.640,75 m², que aplicando la edificabilidad de 0,6 m²/m² a cada parcela, resultando una edificabilidad máxima de 3984,45 m² y 12 viviendas.
- Zona Residencial Unifamiliar Adosada, localizada en seis parcelas: R3-R4-R5-R6-R8-R9, para una parcela mínima de parcelas de 120 m², superficie de parcelas de 12.815,00 m², que aplicando la edificabilidad de 1,2 m²/m² a cada parcela, resultando una edificabilidad máxima de 15.378, 60 m² y 88 viviendas.

La asignación de edificabilidad en la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (Grado 2) se realiza aplicando un módulo según el grado a la superficie de parcela:

- Grado 2-2. Vivienda Agrupada: 0,6 m²/m²
- Grado 2-3. Vivienda Adosada: 1,2 m²/m²



2.13.5.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en la Unidad de Ejecución 26, aprobada definitivamente el 28/02/2002, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-26		
ORDENANZA	SUPERFICIE (E.D. UE-26)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (E.D. UE-26)
GRADO 2-2 (NNSS)	6.640,75	3.984,45
GRADO 2-3 (NNSS)	12.815,50	15.378,60
Espacios Libres	4.300,00	---
Canal	1.744,55	---
Viario	7.899,20	---
TOTAL	33.400,00	19.363,05

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo SS LL				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
33.400	7.899,20	4.300,00	0,00	12.199,20	33.400	19.363,05	0,58	100

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-26, se contabiliza una superficie construida de 19.363,05m², sobre una superficie de suelo de 33.400 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 33.400 m², contabilizándose un Índice de Edificabilidad de 0,58.

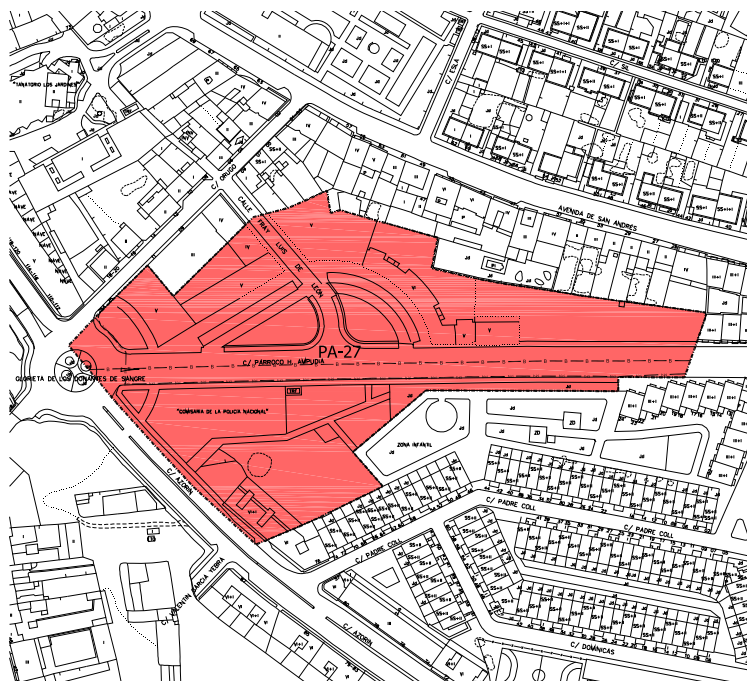
El número de viviendas en la unidad asciende a 100 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (26,94 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.6. Unidad Urbana PA-27

2.13.6.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la ejecución de la Unidad de Ejecución UE 27, de uso predominante residencial, a lo largo de la calle Párroco Heriberto Ampudia, en el núcleo de Trobajo del Camino. Esta Unidad de Ejecución la delimitaron las Normas Subsidiarias de 1999 para que se desarrollara mediante un Estudio de Detalle. El presente sector se encuentra en la actualidad totalmente ejecutado y consolidado.

El objeto de esta unidad de ejecución es la conexión desde el Barrio de Pinilla, hasta la vía de acceso a San Andrés del Rabanedo, consolidando el barrio Paraíso Cantinas. Además mediante esta actuación se acabarán de consolidar las manzanas colindantes con la unidad de ejecución, resolviendo las medianerías existentes. Se obtiene además con el desarrollo de esta unidad de ejecución un espacio urbano, abierto, combinado con un conjunto de zonas verdes y equipamientos.



2.13.6.2. Ordenanzas

El Estudio de Detalle articula la ordenación del sector alrededor de un amplio espacio cuyo centro es la conjunción de la c/ Fray Luis de León y la c/ Párroco Heriberto Herrera. Los parámetros fijados llevan a una solución de edificación en altura, donde la ordenanza de aplicación será la definida en las Normas Subsidiarias de 1999, Ordenanza 3.2b, Manzana Cerrada, dado que es la habitual del entorno. Se toma una escala de 6, 5, 4 y 3 plantas, en función de su contacto con los inmuebles existentes y las anchuras de calle.

Se ordenan entonces tres zonas de construcción residencial:

- Una pequeña, pero la de mayor altura, en la calle Azorín, continuando el número de plantas existente (B+5), y en forma de bloque abierto que deja perfectamente consolidada la manzana (que no tiene traseras de edificios) con luces al conjunto formado por las parcelas de equipamiento y zona verde, zona esta que se plantea en el planeamiento, con buen criterio, como continuación de la ya existente de los adosados.
- Una de tamaño medio, delimitada por las calles Orugo, Fray Luis de León, Párroco Heriberto Ampudia y rotonda de nueva creación en Azorín. Las alturas previstas en función de su ubicación, son B+2, B+3 y B+4.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

De la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 27, aprobado definitivamente el 25/10/2001, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-27		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (ED UE27)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (ED UE27)
Manzana Cerrada (Ordenanza 3.2b)	8.370,14	17.100
Espacios libres	4.384,87	---
Equipamientos	1.709,86	---
Viales	10.146,66	---
Servicios Urbanos	80,00	---
TOTAL	24.700,00	17.100

Sup. Total U.U.	Reservas de Sistemas Locales				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
24.700	10.146,66	4.384,87	1.709,86	16.241,39	24.700	17.100	0,69	160

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-27, se contabiliza una superficie construida de 17.100 m². La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 24.700 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,69.

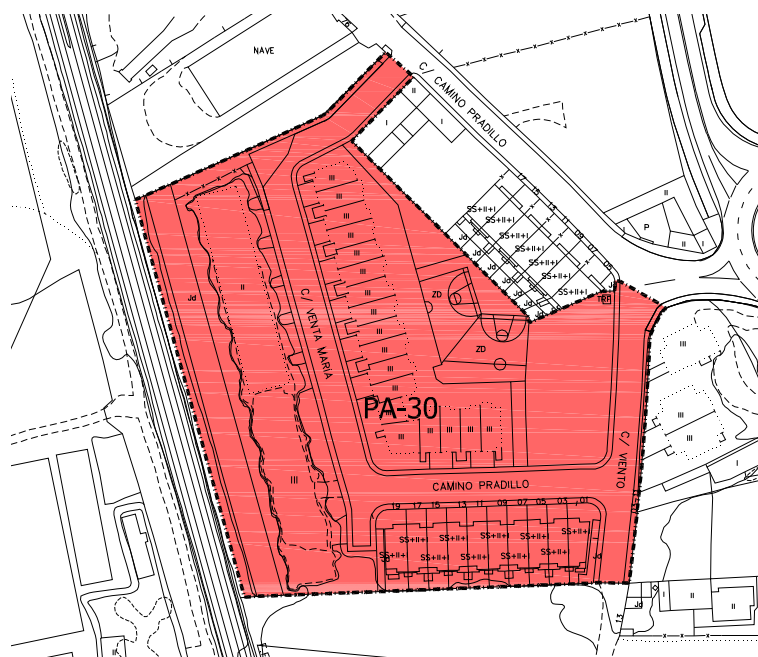
El número de viviendas en la unidad asciende a 160 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (64,77 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.7. Unidad Urbana PA-30

2.13.7.1. Descripción

El sector se encuentra encuadrado dentro de las Normas Subsidiarias de 1999 como la Unidad de Ejecución nº 30, de uso predominante residencial, en las que se recoge su ordenación detallada, para su posterior desarrollo mediante un estudio de detalle. La unidad de ejecución, se encuentra en el término de San Andrés del Rabanedo, en la zona de Caboalles, situada entre la carretera CL-623 de León a Caboalles, y la línea de Ferrocarril a Asturias (limitando con ella). El presente sector se encuentra en la actualidad totalmente ejecutado y consolidado.

Los principales objetivos para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución según lo recogido en la ficha de las Normas Subsidiarias son la consolidación de una zona residencial en la zona de la carretera de Caboalles, así como la obtención de Espacios Libres Públicos.



2.13.7.2. Ordenanzas

El uso característico es RESIDENCIAL regulado mediante la Ordenanza 2. Vivienda Unifamiliar, grado 2.3. Vivienda Adosada. Desarrollada mediante la siguiente Ficha de las Normas:

ORDENANZA 2. Vivienda Unifamiliar.

	GRADOS		
	2.1	2.2	2.3
Tipología	Aislada	Aislada Agrupada	Adosada
Superficie Mínima de Parcela (m ²)	1.000	500 (A)	120
Ocupación (%)	20	30	60
Edificabilidad (m ² /m ²)	0,4	0,6	1,2
Altura (m)	7	7	7
Frente Mínimo (m)	20	10	5
Retranqueo Alineación (m)	5	4	3 (B)
Retranqueo Linderos (m)	4	3 (C)	--
Patios min. (m)	3	3	3

APARCAMIENTO: Uno por cada vivienda o cada 100 m² de uso compatible.

OBSERVACIONES:

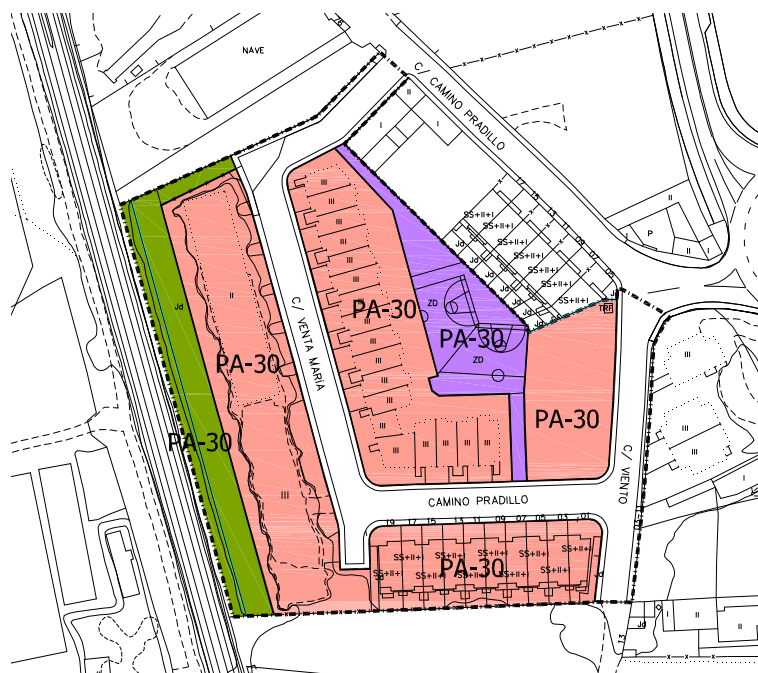
- (A) En actuación conjunta de al menos cuatro parcelas, y mediante ED, se podrá reducir la parcela individual a 250 m², agrupando los otros 250 m² en espacio libre privado, el frente mínimo será de 7,50 m.

- (B) Se prescindirá del retranqueo a alineación en un frente completo de manzana cuando el fondo de parcela sea inferior a 16 m.
- (C) También puede prescindirse de retranqueos a linderos en tipología agrupada previo acuerdo entre propietarios y edificación conjunta.

USOS:

- Principal: Vivienda unifamiliar.
- Compatibles: Terciario compatible con vivienda.
Equipamiento dotacional.
- Prohibidos: Los no especificados.

NOTAS: El equipamiento no superará los 500 m² construidos.



2.13.7.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 30, aprobado definitivamente el 25/10/2001, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-30		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (ED UE30)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (ED UE30)
Residencial unifamiliar pareado	8.054,10	8.300,00
Espacios libres	1.000,33	20,00
Equipamientos	1.062,42	318,73
Viales	2.983,15	--
TOTAL	13.100,00	8.638,73,00

Sup. Total U.U.	Reservas de Sistemas Locales				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
13.100	2.983,15	1.000,33	1.062,42	5.045,90	13.100	8.300	0,63	59

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-30, se contabiliza una superficie construida de 8.638,73 m², de los cuales 8.300 m² están dedicados a usos lucrativos (residencial en su totalidad). La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 13.100 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,63.

El número de viviendas en la unidad asciende a 59 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (45,04 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

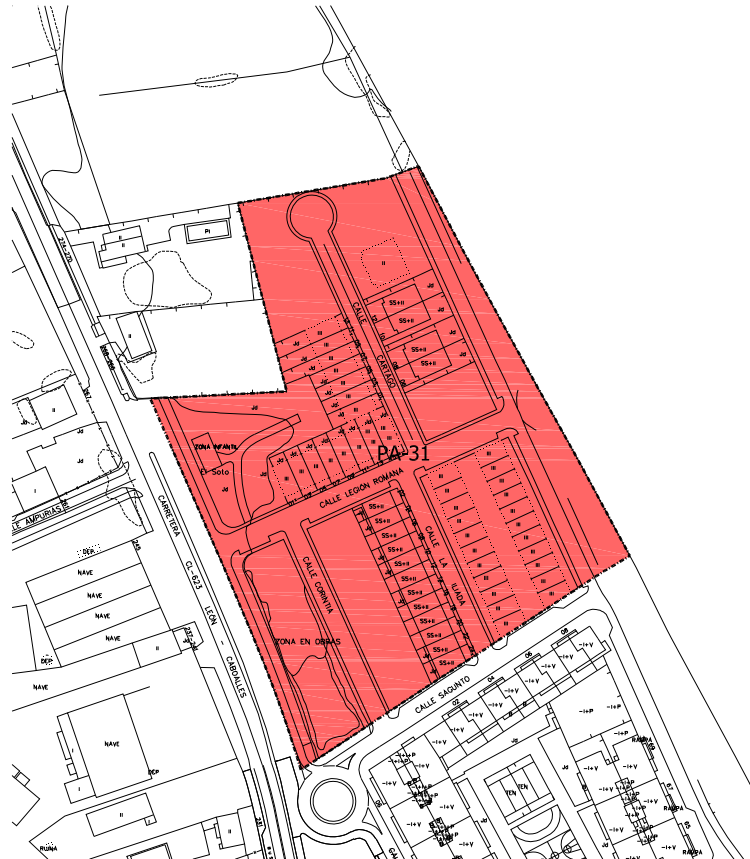
2.13.8. Unidad Urbana PA-31

2.13.8.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la Unidad de Ejecución UE 31, ya ejecutada y consolidada, de uso predominante residencial, a lo largo de la Carretera de Caboalles, en el núcleo de Villabalter. Esta

Unidad de Ejecución fue delimitada por las normas subsidiarias de 1.999, para su posterior desarrollo mediante un estudio de detalle.

El objeto de esta unidad de ejecución es la consolidación de la zona residencial de la Carretera de Caboalles y la ampliación del viario previsto en la zona. Se obtienen además espacios libres de uso y dominio público y viario local que conecta con la zona urbana consolidada



2.13.8.2. Ordenanzas

La edificabilidad de la zona residencial se adapta a la Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del Municipio, dándose cumplimiento a las observaciones y disposiciones de las citadas Normas.

Existen dos tipos de Edificación Residencial

- Zona Residencial Unifamiliar Aislada-Agrupada, con una parcela mínima de 300 m². y una superficie total de 3.085 m².
- Zona Residencial Unifamiliar Adosada, con una parcela mínima de 100 m². y una superficie total de 10.607 m².

El estudio de detalle adjudica a esta Unidad de manera mayoritaria Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (Grado 2), siendo más habitual la de Vivienda Unifamiliar Adosada (Grado 2-3). Al Norte de la Unidad, en la zona limítrofe con León, la Ordenanza es de Vivienda Unifamiliar Agrupada (Grado 2.2).

La asignación de edificabilidad en la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (Grado 2) se realiza aplicando un módulo según el grado a la superficie de parcela:

- Grado 2-2. Vivienda Agrupada: 0,6 m²/m²
- Grado 2-3. Vivienda Adosada: 1,2 m²/m²



2.13.8.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en la Unidad de Ejecución 31, aprobada definitivamente el 30/05/2002, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-31		
ORDENANZA	SUPERFICIE (E.D. UE-31)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (E.D. UE-31)
GRADO 2-2 (NNSS)	3.085	1.917
GRADO 2-3 (NNSS)	10.607	13.183
ESPACIOS LIBRES	2.100	---
RED VIARIA	6.964	---
TOTAL	22.756	15.100

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
22.756	6.964,00	2.100,00	0,00	9.064,00	22.756	15.100	0,66	94

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-31, se contabiliza una superficie construida de 15.100 m², sobre una superficie de suelo de 22.756 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 22.756 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,66.

El número de viviendas en la unidad asciende a 94 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (41,40 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

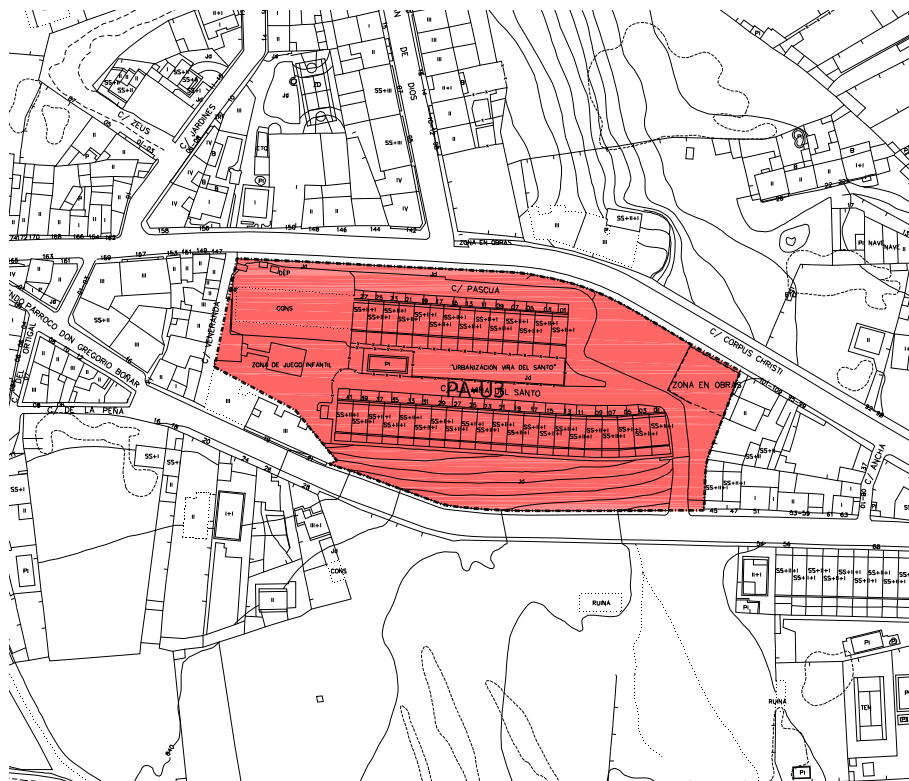
2.13.9. Unidad Urbana PA-U3

2.13.9.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por el desarrollo del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación número 31a la Unidad de Ejecución UE 31, ya ejecutada y consolidada, de uso predominante residencial, situada en la localidad de San Andrés del Rabanedo, entre las calles Corpus Christi y

Párroco Gregario Bañar, con fachada a dichas calles y a una calle perpendicular a estas prácticamente peatonal (Calle de Veneranda). Limita al Norte con la calle Corpus Christi, al Sur con la calle Párroco Gregario Bañar, al Este con propiedades particulares del resto de la manzana y al Oeste con la calle de Veneranda. Esta Unidad de Ejecución fue delimitada por las normas subsidiarias de 1.996, para su posterior desarrollo mediante un estudio de detalle.

La procedencia de la solución adoptada tiene como base más importante y única justificable el objeto de dar la posibilidad posterior del desarrollo de unas viviendas más acorde con los tiempos actuales y procurar una mejor calidad de vida a los ciudadanos, persiguiendo unas viviendas más humanas y acordes con unos cánones de vida superior.



2.13.9.2. Ordenanzas

Las superficies y alineaciones sobre las que se generarán los volúmenes de la propuesta están reflejadas en los planos que acompañan el citado Estudio de Detalle y se desarrollarán en los Proyectos correspondientes.

Existen varios tipos de “zonas” que define el Estudio de Detalle:

- Zona 1: Parce la de 2.326 m² en la se edificarán 22 viviendas unifamiliares adosadas, en PB+1.

- Zona 2: Parce la de 2.326 m² en la se edificarán 22 viviendas unifamiliares adosadas, en PB+1.
- Zona 3: Parce la de 435,50 m² en la se edificarán 8 viviendas unifamiliares adosadas, en PB+1.
- Zona 4: Parcela de 357 m² en la que se edificará un edificio mixto terciario y de viviendas con Ordenación Multifamiliar, con el siguiente desarrollo:

Planta	Máx. Sup. Construida	Uso
Baja	357	Terciario
Primera	357	Vivienda
Segunda	357	Vivienda
Tercera	357	Vivienda

- Dotaciones: comprende los terrenos destinados a Espacios Libres (4.003,34 m² suelo) y Equipamientos (1.007,21 m² de suelo)



2.13.9.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en la Unidad de Actuación número 3, aprobada definitivamente el 08/03/1990 y modificada el 24/09/1998, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-U3		
USOS	SUPERFICIE (E.D. UA-3)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (E.D. UA-3)
Usos lucrativos privados	8.886,45	9.100
Espacios Libres Públicos	4.003,34	---
Equipamientos	1.007,21	2.000
TOTAL	13.897	11.100

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
13.897	0	4.003,34	1.007,21	5.010,55	13.897	11.100	0,80	65

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-U3, se contabiliza una superficie construida de 11.100 m², de los cuales 9.100 corresponden a usos residenciales, sobre una superficie de suelo de 13.897 m², que al no tener que restar ninguna superficie de Sistema General, contabiliza un total de superficie final de unidad de 13.897 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,80.

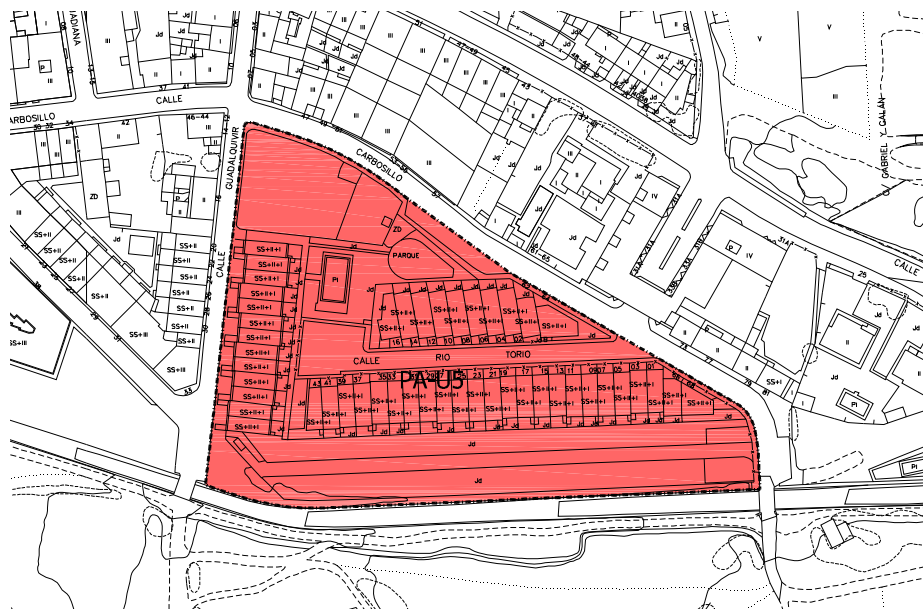
El número de viviendas en la unidad asciende a 65 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (46,77 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.10. Unidad Urbana PA-U5

2.13.10.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la ejecución del Estudio de Detalle “Unidad de Actuación número 5”, de uso predominante residencial, en San Andrés del Rabanedo, delimitada por las calles Carbosillo, Guadalquivir y el Canal de Carbosillo. Los terrenos que comprenden este Estudio de Detalle fueron clasificados por las normas subsidiarias de 1.986 y sucesivas modificaciones, para su posterior desarrollo. Dicho sector en la actualidad se encuentra ejecutado y completamente consolidado.

El objeto del desarrollo de esta actuación, está motivado por la demanda de vivienda unifamiliar motivada por las actuales formas de vida, con mayor contacto con la naturaleza, y próxima a los núcleos urbanos.



2.13.10.2. Ordenanzas

El Estudio de Detalle desarrolla y divide el sector en zonas en las que define de manera pormenorizada las parcelas resultantes, con su superficie y superficie máxima construida, así como el número de plantas. Las condiciones de posición quedan definidas de manera gráfica en los planos del Estudio de detalle.

Existen varios tipos de “zonas” que define el Estudio de Detalle:

- Zona 1: Parcela de 1.550 m² en la se edificarán 13 viviendas unifamiliares adosadas, con una superficie construida total en Planta Baja, Planta Primera, y Bajo Cubierta de 160 m² cada una, siendo el total de superficie edificable de esta zona de 2.080 m².
- Zona 2: Parcela de 3.196 m² en unifamiliares adosadas, 21 de ellas con una superficie construida total de 194 metros cuadrados cada una, una vivienda de 199,40 m² y dos de 205 m² desarrollados en planta baja, planta primera y bajo cubierta. El total de superficie edificable en esta zona es de 4.693,40 m².
- Zona 3: Parcela de 1.565 m² en la que se edificarán 10 viviendas unifamiliares adosadas, 8 de ellas con una superficie construida total de 194 m² cada una, y dos de 207,70m²,

desarrolladas en planta baja, planta primera y bajo cubierta. El total de superficie edificable en esta zona es de 1.967,40 m².

- Zona 4: Parcela de 1.585 m² en la que se edificará un edificio mixto comercial y de viviendas con Ordenación Multifamiliar, con el siguiente desarrollo:

Planta	Máx. Sup. Construida	Uso	Nº Viviendas
Baja	1.356,80	Comercial	0
Primera	643,20	Comercial	0
	283,00	Viviendas	3
Segunda	926,20	Viviendas	3

- Dotaciones: comprende los terrenos destinados a Viales y Aparcamientos (1.616 m² suelo) y espacios libres (4.007 m² de suelo)



2.13.10.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación número 5, aprobado definitivamente el 05/12/1986, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-S2		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO(ED U5)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (EDU5)
Residencial unifamiliar	7.028	8.730,80
Residencial plurifamiliar	1.585	1.209,20
Comercial		2.000,00
Espacios Libres	4.007	---
Viales	1.616	---
TOTAL	14.236	11.940,00

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
14.236,00	1.616	4.007	0	5.623	14.236,00	11.940,00	0,84	59

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-U5, se contabiliza una superficie construida de 11.940 m², de los cuales 9.940m² están dedicados al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 14.236m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,84.

El número de viviendas en la unidad asciende a 59 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (49,41 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

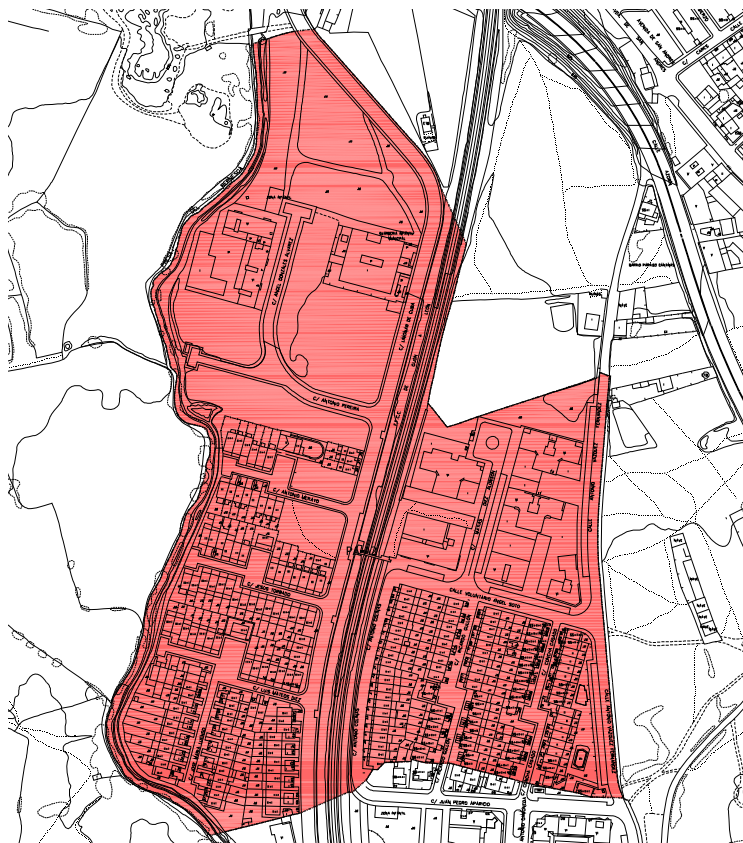
2.13.11. Unidad Urbana PA-A2

2.13.11.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la ejecución del Plan Parcial del “Área A-2”, de uso predominante residencial, en Trobajo del Camino, delimitada por la calle Antonio Vázquez Fernández al oeste y la presa del Bernesga al este. El sector se encuentra dividido de norte a sur por la línea de ferrocarril León-Asturias. Los terrenos que comprenden este Plan Parcial fueron clasificados por las normas

subsidiarias de 1.986 y sucesivas modificaciones, para su posterior desarrollo. Dicho sector en la actualidad se encuentra ejecutado y completamente consolidado.

El objeto del desarrollo de esta actuación, está motivado por la demanda de vivienda en el área intersticial entre el núcleo de Trobajo y el continuo urbano formado por la ciudad de León y los Barrios de Paraíso-Cantinas y Pinilla.



2.13.11.2. Ordenanzas

El Plan Parcial desarrolla y divide el sector en manzanas, para cada una de las cuales define de manera pormenorizada los parámetros de uso, altura, edificabilidad y ocupación, estableciéndose el resto de determinaciones mediante Estudios de Detalle.

Las determinaciones establecidas para las parcelas de aprovechamiento privado por el procedimiento anteriormente descrito son las siguientes:

Manzana nº	Superficie m2	Nº máximo viviendas	Edificabilidad m2	Altura máx. plantas/metros	Ocupación %
1	3.788	19	5.240,57	3/9	60
2	5.687	36	3.329,50	3/9	70
3	6.980	40	11.032,75	3/9	65
4	6.579	100	27.581,96	6/18	90
5	5.343	60	16.549,18	6/18	90
6	5.834	29	7.998,77	3/9	60
7	3.336	17	4.688,93	3/9	60
8	5.550	34	9.337,86	3/9	70
9	5.146	33	9.102,05	3/9	70
10	6.151	38	10.481,14	3/9	70
11	6.208	80	22.065,57	6/18	90
Total	60.602	486	134.048,31		

Relación de usos: La relación (entre el uso principal (residencial) y los compatibles con éste será la siguiente entendiendo como uso residencial el de garaje al servicio de la vivienda en cumplimiento de la dotación que exige la Ordenanza.

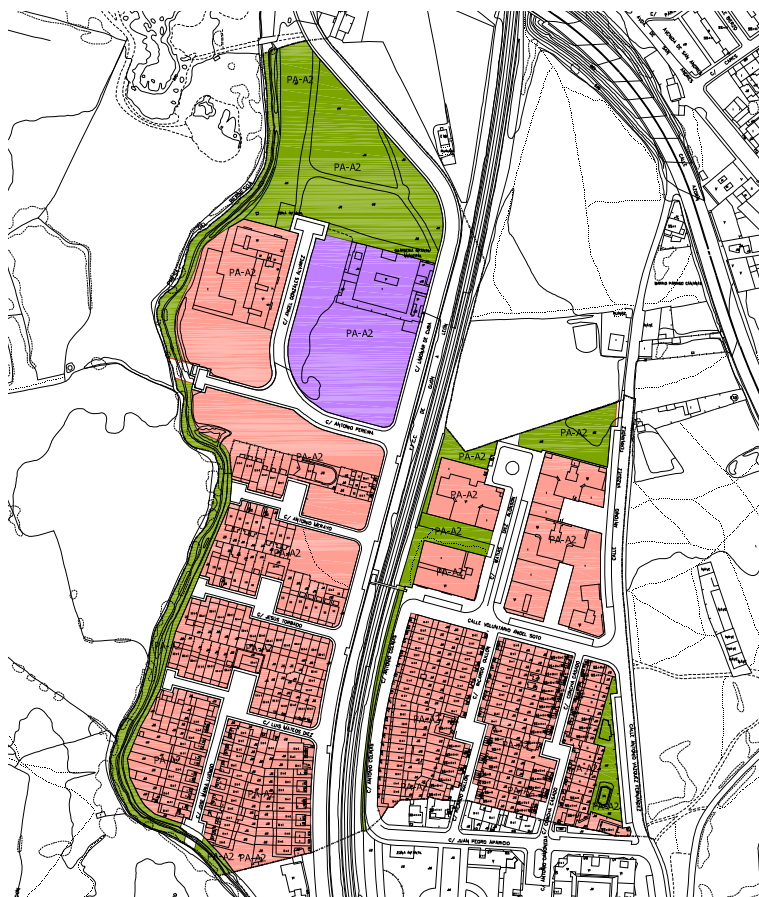
En las manzanas números 4, 5 Y 11, el uso no residencial podrá llegar, e como máximo al 40 % de la superficie total construida. En el resto de las manzanas, no se permite uso distinto del residencial.

Parcela y fachada mínimas: la parcela mínima se fija en 85 m² con una fachada mínima de 5,50 m.

Reserva de estacionamiento: La reserva de estacionamiento en el interior de las parcelas o edificaciones se atenderá a lo dispuesto en la Normativa General de aplicación de la Normas Subsidiarias Municipales, con la salvedad de que en ningún caso se otorgará dispensa de esta obligación, debiendo garantizarse la reserva de, al menos, una plaza por vivienda.

Condiciones estéticas de los edificios: El aspecto exterior de los edificios se resolverá de modo que el tratamiento de los paramentos vistos sea uniforme en cuanto a la calidad de los materiales empleados. Toda medianera que vaya a quedar vista, aunque sea temporalmente, se tratará con los mismos materiales que las fachadas.

Redacción de Estudios de Detalle: los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con las limitaciones establecidas para los distintos parámetros en estas Ordenanzas, debiendo justificarse aproximadamente su cumplimiento.



2.13.11.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en el Plan Parcial del “Área A-2”, aprobado definitivamente el 19/12/1989, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-A2		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (PP A2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (PP A2)
Manzanas de aprovechamiento privado	60.602	134.048,31
Equipamientos	11.938,12	---
Espacios Libres	15.028,50	---
Viales	28.995,13	---
TOTAL	116.563,75	134.048,31

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
116.563,75	28.995,13	15.028,50	11.938,12	55.961,75	116.563,75	134.048,31	1,15	486

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-A2, se contabiliza una superficie construida de 134.048,31 m², de los cuales, al menos 107.569,63 m² están dedicados al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 14.236m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,15.

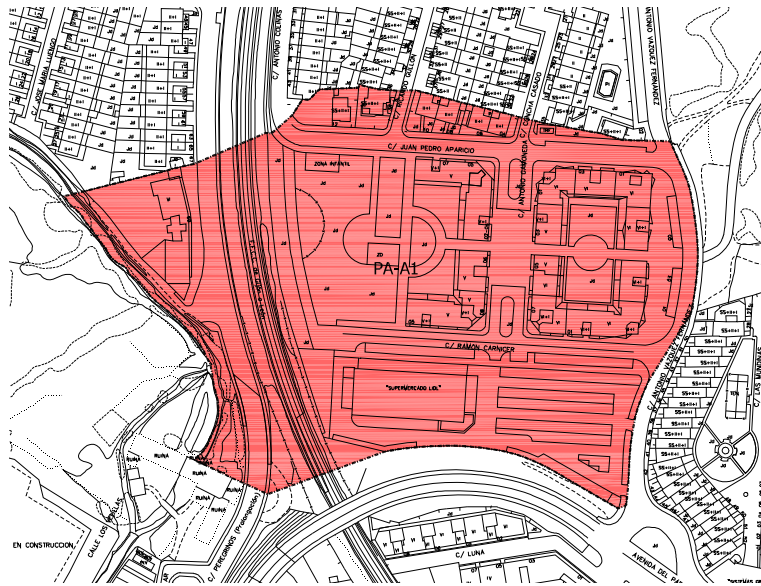
El número de viviendas en la unidad asciende a 486 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (41,69 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.12. Unidad Urbana PA-A1

2.13.12.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la ejecución del Plan Parcial “Sector A-1”, de uso predominante residencial, en Trobajo del Camino, delimitada por la calle Antonio Vázquez Fernández al oeste, la presa del Bernesga al este, el sector de planeamiento asumido PA-A2 al norte, y la Avda. Párroco Pablo Díez al sur.. Los terrenos que comprenden este Plan Parcial fueron clasificados por las normas subsidiarias de 1.986 y sucesivas modificaciones, para su posterior desarrollo. Dicho sector en la actualidad se encuentra ejecutado y completamente consolidado.

El objeto del desarrollo de esta actuación, está motivado por la demanda de vivienda en el área intersticial entre el núcleo de Trobajo y el continuo urbano formado por la ciudad de León y los Barrios de Paraíso-Cantinas y Pinilla.



2.13.12.2. Ordenanzas

El Plan Parcial desarrolla y divide el sector en zonas en las que define de manera pormenorizada las parcelas resultantes:

- Edificación Residencial Colectiva: Parcelas en las que las determinaciones de edificación se recogen de manera gráfica, indicando superficie, alturas máximas y condiciones de posición.
- Edificación Unifamiliar Adosada: se rige por las ordenanzas recogidas en las NNSS, indicando únicamente, también de manera gráfica retranqueos de 3 metros.
- Zona Comercial: se remite a la elaboración de un Estudio de Detalle Posterior



2.13.12.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en el Plan Parcial “Sector A-1”, aprobado definitivamente el 19/10/1993, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-A1		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (PP A1)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (PP A1)
Residencial colectiva	8.401	30.173
Residencial unifamiliar adosada	1.490	1.610
Comercial	6.313	9.410
Equipamientos	2.173,22	---
Espacios Libres	4.619,91	---
Viales	12,822,78	---
TOTAL	35.820	41.193

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
35.820	12,822,78	4.619,91	2.173,22	19.615,91	35.820	41.193	1,15	179

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-A1, se contabiliza una superficie construida de 41.193 m². La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 35.820m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,15.

El número de viviendas en la unidad asciende a 179 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (49,97 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.13. Unidad Urbana PA-A7

2.13.13.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la ejecución del Plan Parcial del sector A-7, de uso predominante residencial, en Trobajo del Camino, al sureste del núcleo tradicional, delimitada al este por la presa del Bernesga, al sur por la calle Fresno, al oeste por el núcleo de Trobajo y al norte por la avenida Párroco Pablo Díez.. Los terrenos que comprenden este Plan Parcial fueron clasificados por las normas subsidiarias de 1.986 y sucesivas modificaciones, para su posterior desarrollo. Dicho sector en la actualidad se encuentra ejecutado y completamente consolidado.

El objeto del desarrollo de esta actuación, está motivado por la demanda de vivienda en el área intersticial entre el núcleo de Trobajo y el continuo urbano formado por la ciudad de León y los Barrios de Paraíso-Cantinas y Pinilla.



2.13.13.2. Ordenanzas

El Plan Parcial desarrolla atribuye a cada una de las parcelas las determinaciones de edificación de manera gráfica, detallando superficie, número de alturas permitido, número mínimo y máximo de viviendas permitidas y condiciones de posición.



2.13.13.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación número 5, aprobado definitivamente el 20/03/1991, y modificado puntualmente el 01/02/1996, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-A7		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO(PP A7)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PP A7)
Residencial unifamiliar	18.873,68	67.542,95
Residencial plurifamiliar	8.540,04	
Equipamientos	8.971,02	---
Espacios Libres	6.136,16	---
Viales	16.212,48	---
TOTAL	58.733,38	11.940,00

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
58.733,38	16.212,48	6.136,16	8.971,02	31.319,66	58.733	67.542,95	1,15	294

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-A7, se contabiliza una superficie construida de aprovechamiento privado de 67.542,95 m², totalmente dedicados al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 58.733 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,15.

El número de viviendas en la unidad asciende a 294 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (50,06 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

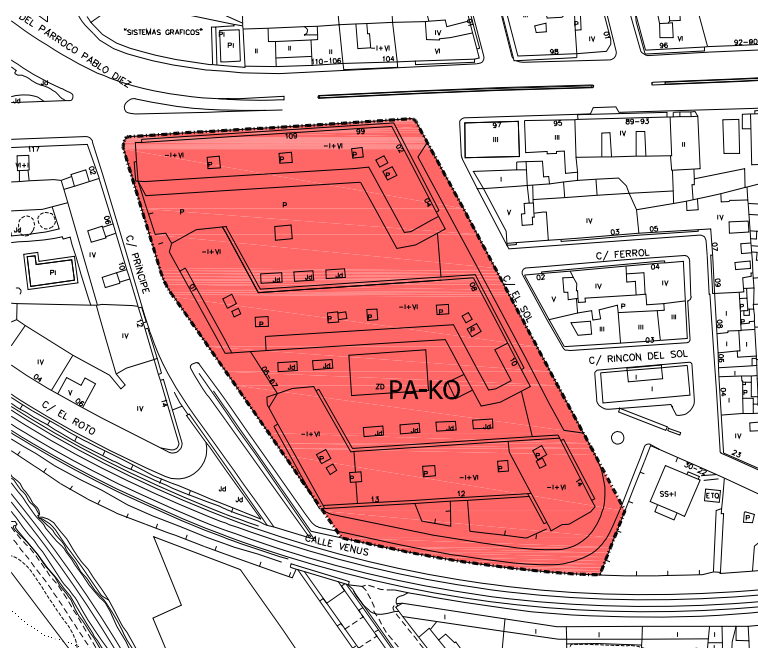
2.13.14. Unidad Urbana PA-KO

2.13.14.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la ejecución del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 12, de uso predominante residencial, en Trabajo del Camino, delimitada por las calles Párroco Pablo Díez, Príncipe, Venus y Sol. Los terrenos que comprenden este Estudio de Detalle fueron clasificados por

las normas subsidiarias de 1.986 y sucesivas modificaciones, para su posterior desarrollo. Dicho sector en la actualidad se encuentra ejecutado y completamente consolidado.

El citado Estudio de Detalle sobre Suelo Urbano Consolidado tiene por objeto la ordenación de volúmenes y la determinación de alineaciones, rasantes y urbanización interior de la manzana definida por las calles Párroco Pablo Díez, el Príncipe, Venus y el Sol. Se trata de un área de oportunidad motivada por la búsqueda de una vivienda asequible y próxima a los núcleos urbanos, en este caso, a la ciudad de León, siendo este uno de los sectores del municipio mejor posicionados a este respecto dado el continuo urbano que conforma el entorno de la avenida Párroco Pablo Díez con ésta.



2.13.14.2. Ordenanzas

La actuación urbanística sobre el terreno que nos ocupa viene regulada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Termino municipal de San Andrés de Rabanedo en las que esta calificado como suelo destinado a Vivienda Residencial Multifamiliar con el grado 3, estableciéndose un fondo edificable de 12 metros excepto para la planta baja que se ocupa en su totalidad y la altura de edificación en función de la anchura de la calle.

Para la determinación de la superficie edificable según la normativa vigente se ha aplicado al caso lo expuesto en el párrafo anterior y siendo los anchos de las calles Párroco Pablo Díez, el Príncipe, Venus y el Sol, de 20, 10, 8 y 16 metros respectivamente, las alturas de edificación que les corresponden son de PB+5, PB+3, PB+2 Y PB+4 respectivamente, obteniéndose de esta forma unas edificabilidades de 12.092 m² en planta baja, 5.394,70 m² en plantas primera y segunda, 4.554,70 m²

en planta tercera, 3.044,30 m² en planta cuarta y 1.168,50 m² en la quinta, con un aprovechamiento total para la manzana de 31.648,90 metros cuadrados.

En cuanto a la edificación se ha previsto la disposición de tres bloques independientes representados en los planos de ordenación con las letras A, B, y C, cuyas alturas se establecen de acuerdo con el artículo de las Normas que permite aumentar la altura de edificación en un máximo de vez y media la correspondiente al actual ancho de calle hasta un límite de planta baja y cinco altas. De esta forma resulta para los bloques A y B una altura de PB+5 Y para el C, PB+4 en la fachada a la calle Venus y PB+5 en las de El Príncipe y El Sol.

Los tres edificios quedarían unidos por una o mas plantas de sótano que ocuparían la practica totalidad de la manzana dentro de las alineaciones y destinadas a aparcamiento e instalaciones, con rampas independientes de entrada y salida y dos accesos de peatones desde espacios públicos.

En la planta baja se disponen una serie de locales comerciales, porches cubiertos y portales bajo los edificios, así como dos amplias plazas ajardinadas en

Edificio	Altura	Uso		Superficie edificable m ²		Sup. Total edificable por edificio m ²
		Planta Baja	Plantas Altas	Planta Baja	Plantas Altas	
A	PB+5	Comercial	Residencial	1.100	8.600	9.700
B	PB+5	Comercial	Residencial	1.000	10.600	11.600
C	PB+5 PB+4	Comercial	Residencial	840	9.500	10.340



2.13.14.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación número 5, aprobado definitivamente el 21/06/1995, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-KO		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (ED UA12)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (ED UA12)
Residencial unifamiliar	10843,27	31.648,90
Viales	2937,36	---
TOTAL	13780,63	31.648,90

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
12.092,00	1.249,00	0	0	1.249,00	12.092,00	31.648,90	2,62	226

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-KO, se contabiliza una superficie construida de 31.648,90 m², totalmente dedicada al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 12.092,00 m².

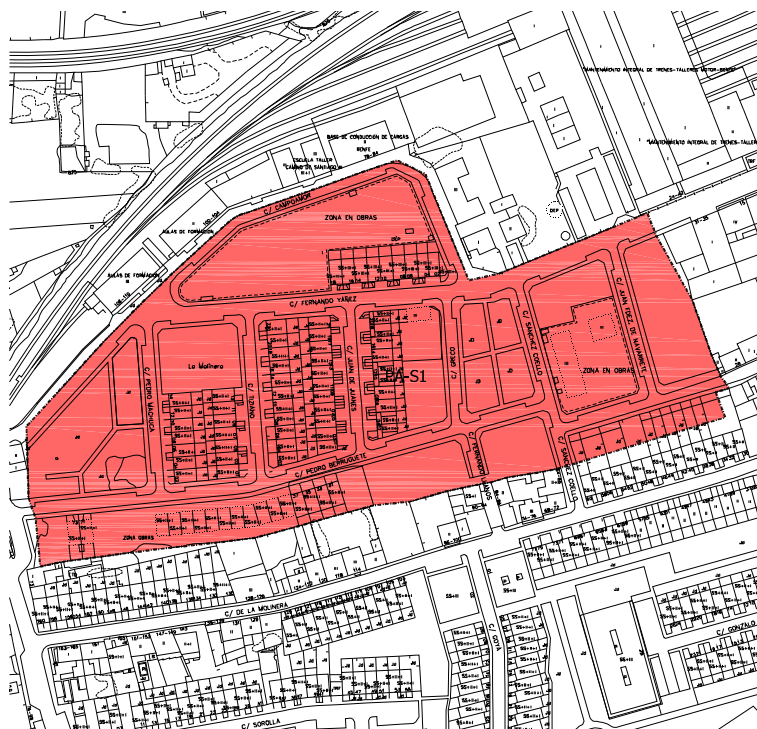
Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 2,62, y un total de 226 viviendas. El citado Planeamiento Asumido corresponde con un Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado, cuyo objetivo era la reordenación de edificabilidad resultante de la aplicación de las ordenanzas que se preveían para la manzana en la que se encuentra situado.

2.13.15. Unidad Urbana PA-S1

2.13.15.1. Descripción

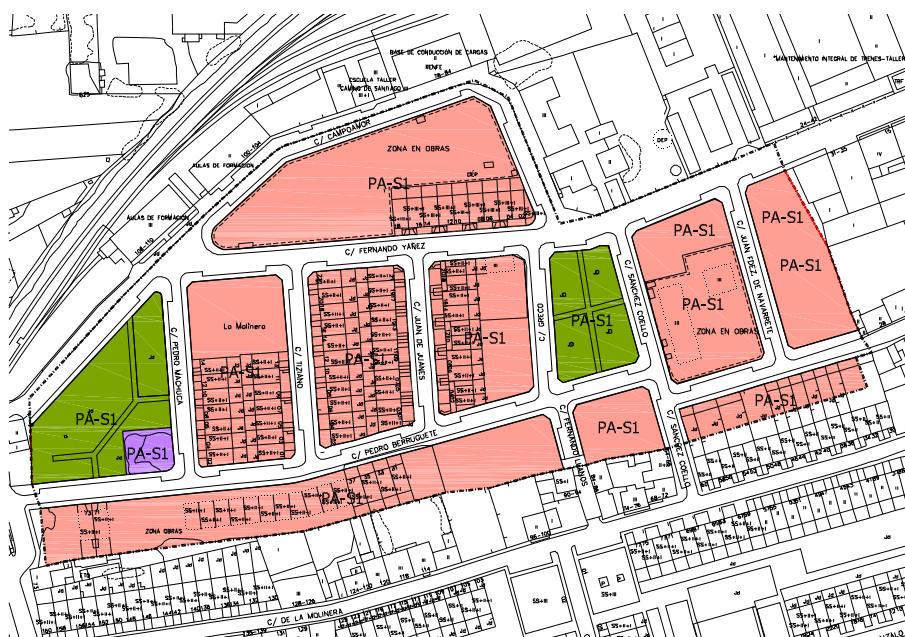
Unidad Urbana conformada por la ejecución del Plan Parcial “Sector S-1”, de uso predominante residencial, en Trobajo del Camino, delimitada por las calles Campoamor al norte, la Molinera al sur, Fernández de Navarrete al oeste y Príncipe al este. Los terrenos que comprenden este Estudio de Detalle fueron clasificados por las normas subsidiarias de 1.986 y sucesivas modificaciones, para su posterior desarrollo. Dicho sector en la actualidad se encuentra ejecutado y completamente consolidado.

El objeto del desarrollo de esta actuación, está motivado por la búsqueda de una vivienda asequible y próxima a los núcleos urbanos, en este caso, a la ciudad de León, siendo este uno de los sectores del municipio mejor posicionados a este respecto dado el continuo urbano que conforma el Barrio de La Sal con ésta.



2.13.15.2. Ordenanzas

El Plan Parcial desarrolla atribuye a cada una de las parcelas las determinaciones de edificación de manera gráfica, detallando superficie, número de alturas permitido, número mínimo y máximo de viviendas permitidas y condiciones de posición.



UNIDAD URBANA PA-S1		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO(PP S1)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (PP S1)
Residencial	22.007	48.071,15
Equipamientos	2.075	---
Espacios Libres	4.350	---
Viales	13.367	---
TOTAL	41.801	48.071,15

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
41.801,00	13.367,00	4.350,00	2.075,00	19.792,00	41.801,00	48.071,15	1,15	167

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-S1, se contabiliza una superficie construida lucrativa de 48.071,15 m², en su totalidad dedicados al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 41.801 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,15.

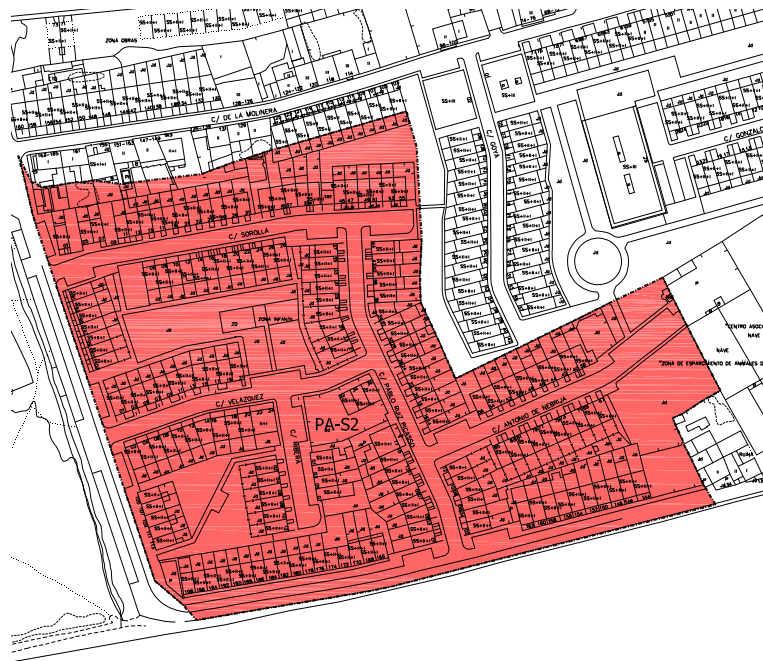
El número de viviendas en la unidad asciende a 167 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (39,95 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.16. Unidad Urbana PA-S2

2.13.16.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la ejecución del Plan Parcial “sector S2”, de uso predominante residencial, en el barrio de la Sal, al sur del municipio y colindante con el término municipal de León. Los terrenos que comprenden este Plan Parcial fueron clasificados como urbanizables por las normas subsidiarias de 1.989, para su posterior desarrollo. El presente sector se encuentra en la actualidad totalmente ejecutado y consolidado.

El objeto de este Plan Parcial es el asentamiento de viviendas legales en la zona de la actuación ya que hasta el momento de desarrollo de este plan parcial había en la zona, una situación crítica de vivienda, asentada en urbanizaciones ilegales, carentes de infraestructuras. También otro de los objetivos del desarrollo de esta actuación, motivado por las actuales formas de vida, la búsqueda de una vivienda asequible y próxima a los núcleos urbanos, especialmente a la ciudad de León, siendo este uno de los sectores del municipio mejor posicionados a este respecto.



2.13.16.2. Ordenanzas

El Plan parcial desarrolla y divide el sector en zonas con diferente calificación, asignando a cada una de ellas la ordenanza correspondiente, definida en la normativa del Plan Parcial del sector.

Existen varios tipos de “zonas” que define el Plan Parcial:

- Residencial de vivienda unifamiliar adosada: Tiene una superficie de parcela mínima de 121,80 m², una ocupación máxima del 52,38% y una edificabilidad de 1,47m²/m². Tiene en el sector una superficie de parcela dedicada al uso residencial de 22.600m².
- Dotaciones: comprende los terrenos destinados a Viales y aparcamientos (7.868 m² suelo), espacios libres (15.317,34 m² de suelo), equipamientos culturales y docentes (1.840 m² de suelo) y equipamiento social. (500 m² de suelo)
- Infraestructura Urbanística: comprende los espacios destinados a la presentación de servicios o satisfacción de necesidades colectivas o generales de la infraestructura urbana. Tiene una proporción muy pequeña de superficie dedicada a la reserva de infraestructura, 49,50 m².



2.13.16.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en el Plan Parcial del sector S2, aprobado definitivamente el 22/11/1990, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-S2		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (PP S2)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (PP S2)
Residencial unifamiliar	22.600	33.222
Equipamiento cultural	1.840	5.520
Equipamiento social	500	500
Espacios Libres	15.317	3.063,50
Viales	7.868,34	---
I. Urbanística	49,50	---
TOTAL	48.174,84	42.305,50

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
48.174,84	7.868,34	11.234,34	2340,00	21.442,34	48.174,84	42.305,50	0,878	184

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-S2, se contabiliza una superficie construida de 42.305,50 m², de los cuales 32.222m² están dedicados al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 48.174,84m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,878.

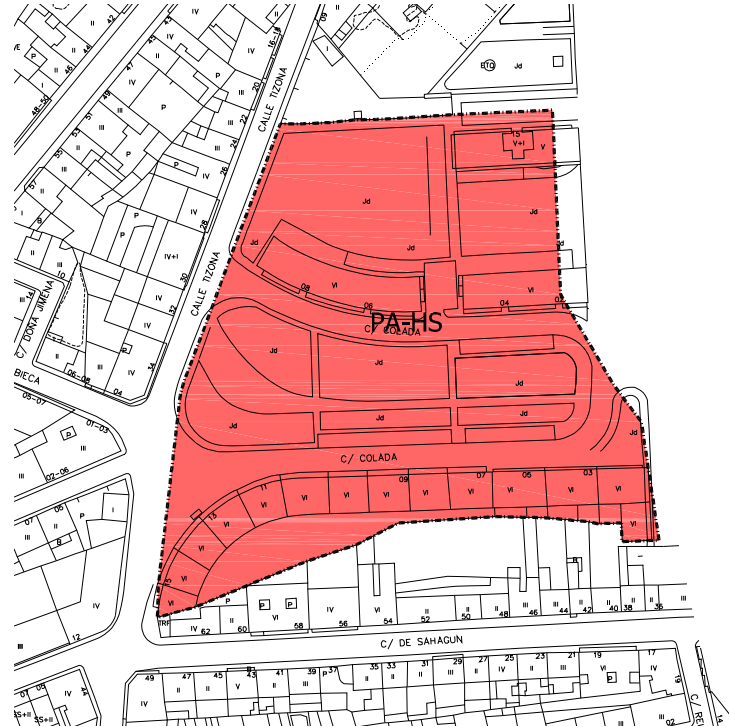
El número de viviendas en la unidad asciende a 184 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (38,19 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.17. Unidad Urbana PA-HS

2.13.17.1. Descripción

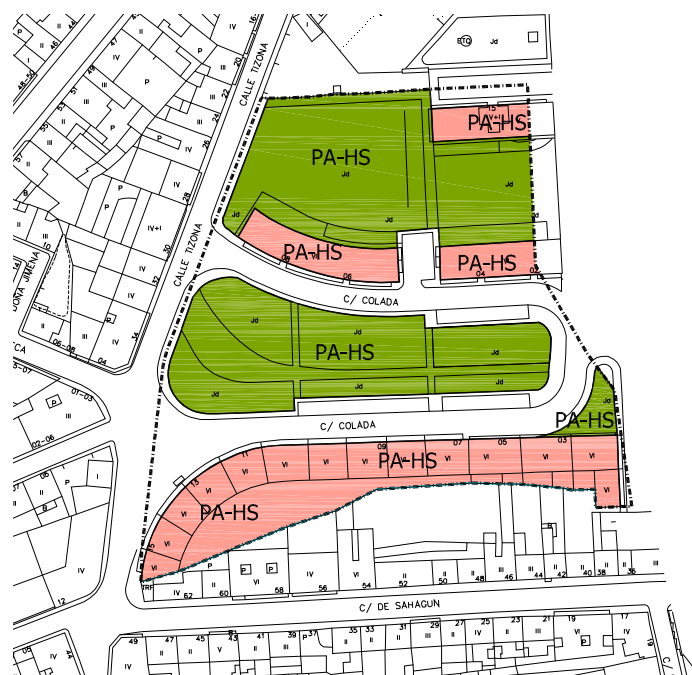
Unidad Urbana conformada por la ejecución de la ordenación detallada de la antigua U.A. 13, definida en las Normas Subsidiarias de 1996, recogida en las Normas Subsidiarias de 1999 como Área de Planeamiento Incorporado API-9a, de uso predominante residencial, en Trobajo del Camino, delimitada por las calles Doña Urraca, Tizona y las traseras de las edificaciones con frente a la calle Sahagún, así como con el límite del término municipal con León. Dicho sector en la actualidad se encuentra ejecutado y completamente consolidado.

El objeto de la presente unidad es el de resolver la prolongación de la calle Demetrio Monteserim, con un diseño acorde con la ordenación existente y obtener espacios libres públicos y equipamientos, así como el de ocultar las medianeras en la trasera de la el Sahagún.



2.13.17.2. Ordenanzas

La ordenación detallada establece una serie de bloques de Vivienda Multifamiliar definidos como Volumetrías Especiales quedando sus determinaciones de edificación definidas de manera gráfica a partir de las alineaciones, fondos y alturas permitidas.



2.13.17.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta para el Área de Planeamiento Incorporado API-9a en las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo, aprobadas definitivamente el 16/12/1999, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-HS		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (OD API-9a)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (OD API-9a)
Residencial Volumetría Especial	4.238,89	19.694,10
Espacios Libres	7.415,54	---
Viales	6.121,57	---
TOTAL	17.776	19.694,10

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	RV	EL	EQ.	Total				
17.776	6.121,57	7.415,54	0	13.537,11	17.776	19.694,10	0,90	172

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-HS, se contabiliza una superficie construida de 19.694,10 m², totalmente dedicada al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 17.776 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,90.

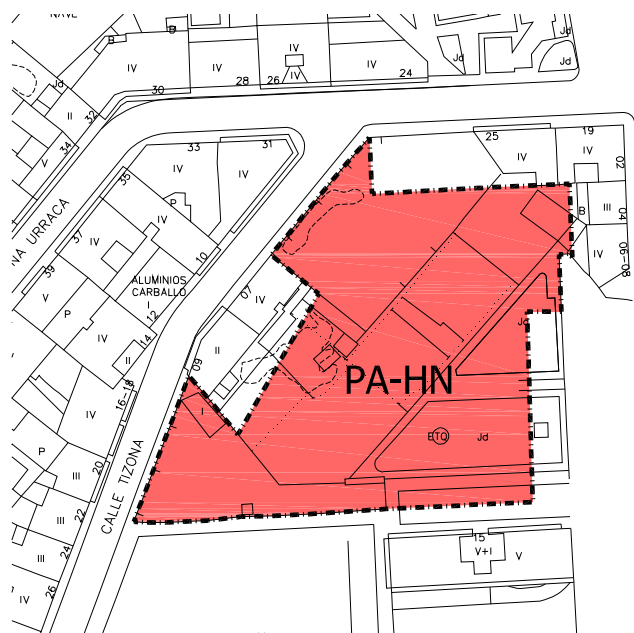
El número de viviendas en la unidad asciende a 59 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (96,76 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.18. Unidad Urbana PA-HN

2.13.18.1. Descripción

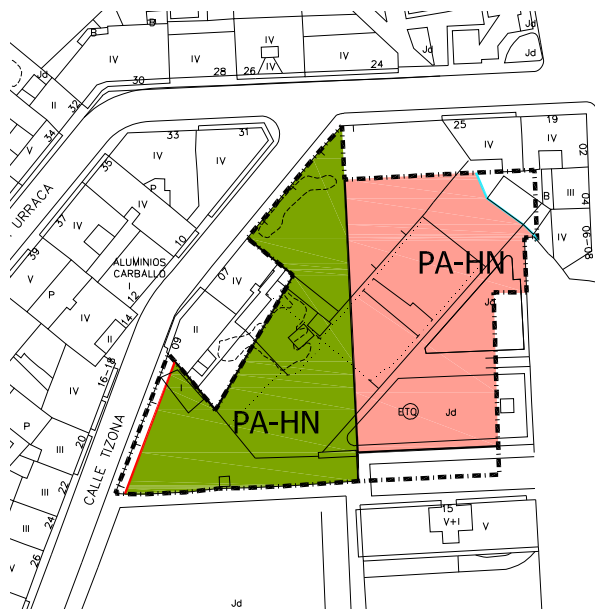
Unidad Urbana conformada por la ejecución de la ordenación detallada de la antigua U.A. 11, definida en las Normas Subsidiarias de 1996, recogida en las Normas Subsidiarias de 1999 como Área de Planeamiento Incorporado API-9b, de uso predominante residencial, en Trobajo del Camino, delimitada por las calles Doña Urraca, Tizona y Agustín Alfageme, así como con el límite del término municipal con León. Dicho sector en la actualidad se encuentra ejecutado y completamente consolidado.

El objeto de la presente unidad es el de resolver la esta zona de contacto con la ciudad de León, obteniendo viales y espacios libres públicos para el municipio.



2.13.18.2. Ordenanzas

La ordenación detallada establece una serie de bloques de Vivienda Multifamiliar definidos como Volumetrías Especiales quedando sus determinaciones de edificación definidas de manera gráfica a partir de las alineaciones, fondos y alturas permitidas.



2.13.18.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles

que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta para el Área de Planeamiento Incorporado API-9b en las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo, aprobadas definitivamente el 16/12/1999, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-HN		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (OD API-9b)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (OD API-9b)
Residencial Volumetría Especial	2.055	7.316
Espacios Libres	1.8169	---
Viales	199	---
TOTAL	4.070	7.316

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	RV	EL	EQ.	Total				
4.070	199,25	1.979	0	2178,25	4.070	7.316	1,79	78

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-HN, se contabiliza una superficie construida de 7316 m², totalmente dedicada al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 4.070 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,79, y una densidad de población de 191,62 viv. /Ha.

2.13.19. Unidad Urbana PA-13

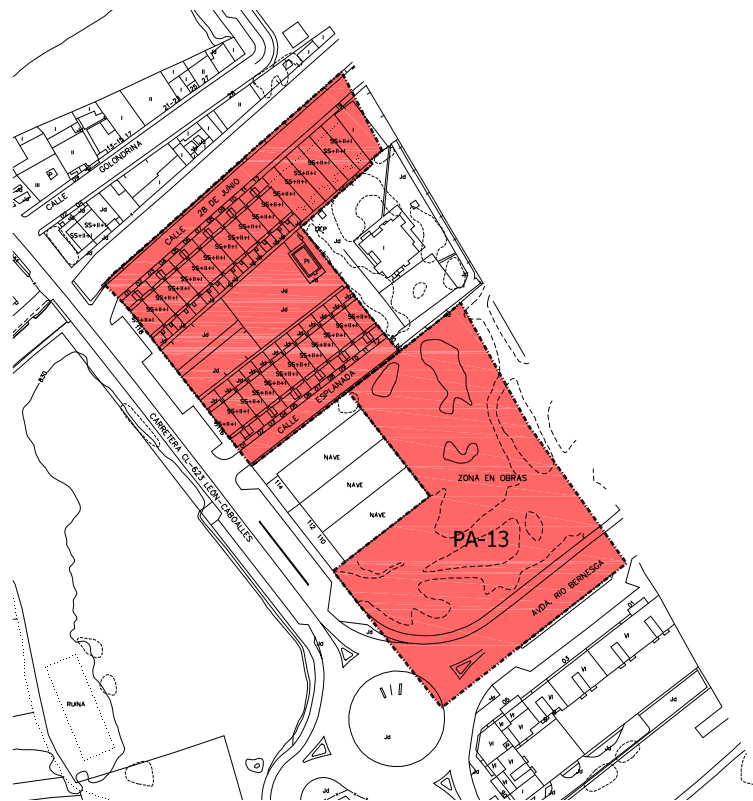
2.13.19.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por el desarrollo de la antigua Unidad de Actuación 16 delimitada por las Normas de 1986 y posteriormente dividida en dos: la UA-16.1 y la UA-16.2, asumidas estas dos por

las Normas de 1999 bajo la nomenclatura de API 13a y API 13b. Dichos sectores se encuentran situados en Trobajo del Camino, en la margen derecha de la carretera de Caboalles.

Ambos sectores se encuentran en la actualidad desarrollados, respectivamente por el “Estudio de de Detalle de la Unidad de Actuación UA-16.1” y por el “Estudio de Detalle del API-13b”, ejecutados y consolidados.

El objeto del desarrollo de esta actuación es la consolidación de la margen derecha de la carretera de Caboalles y la apertura del vial de conexión con el Área 58 de León.



2.13.19.2. Ordenanzas

La ordenanza de aplicación mayoritaria en la zona será la de Vivienda Unifamiliar adosada definida en las Normas Subsidiarias, con la excepción de la zona con frente a la Avda. del Bernesga, donde la ordenanza de aplicación será la de Vivienda Plurifamiliar de Bloque Cerrado con PB+4 alturas.



2.13.19.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De las ordenaciones propuestas en el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 16-1, aprobado definitivamente el 12/12/1996 y en el Estudio de Detalle del API 13b, aprobado definitivamente el 28/04/2003, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-13				
ORDENANZA	ED UA 16-1		ED API-13b	
	SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIBLE	SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIBLE
Residencial unifamiliar adosada	5.346,21	5.581	3.971,18	1.589,95
Residencial Plurifamiliar	---	---		3.799,01
Comercial	---	---		2.265,23
Espacios Libres	700,04	---	815,36	---
Viales	2.392,64	---	3.846,78	---
TOTAL	8.438,89	5.581	8.633,32	7.654,12

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
17.073	6.239,42	1.515,40	0	7.754,82	17.073	13.235	0,77	30+42

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-13, se contabiliza una superficie construida de 13.235 m², de los cuales 10.970 m² están dedicados al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 17.073 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,77.

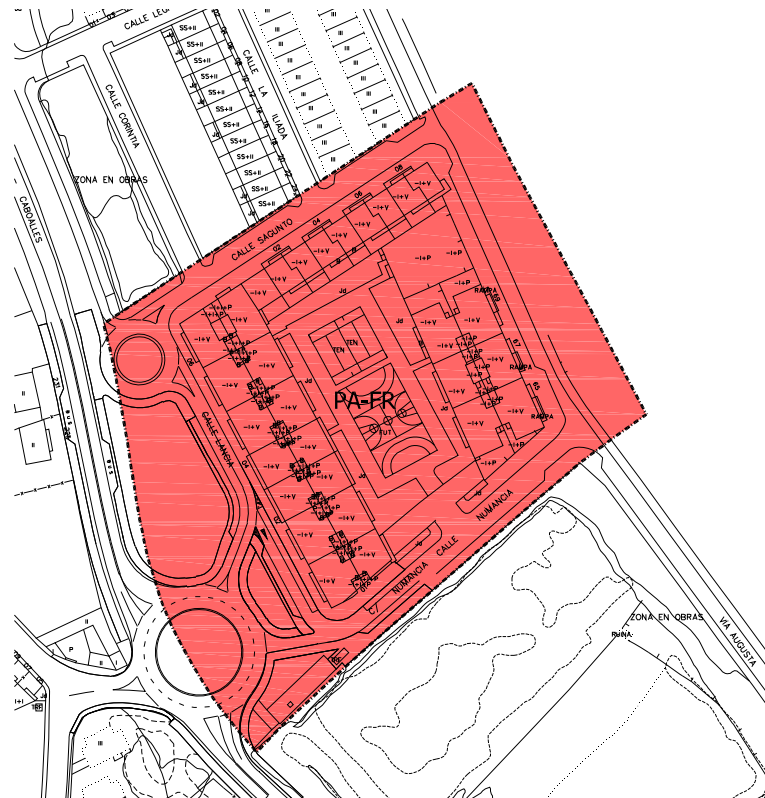
El número de viviendas en la unidad asciende a 59 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (42,17 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.20. Unidad Urbana PA-FR

2.13.20.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la ejecución del Estudio de Detalle “Carretera de Caboalles”, de uso predominante residencial, en la carretera de Caboalles, en el límite este del municipio y colindante con el término municipal de León. Los terrenos que comprenden este Estudio de Detalle corresponden con el sector U.A. 21, delimitado por las Normas Subsidiarias de 1996. El presente sector se encuentra en la actualidad totalmente ejecutado y consolidado.

El presente Estudio de Detalle prevé el desarrollo urbano de la propiedad mediante la construcción de vivienda colectiva en edificios de planta baja más cuatro sobre rasante y planta sótano para su utilización como garajes y trasteros. En planta baja se podrá ubicar asimismo locales comerciales.



2.13.20.2. Ordenanzas

En el interior de la parcela edificable se define la envolvente de la edificación con un fondo máximo de 30,00 metros en los frentes Este y Oeste y de 20,00 metros en el frente norte. El espacio central será un espacio libre para uso comunitario por parte de los futuros propietarios de las viviendas a construir.

La edificación a desarrollar dentro de esa envolvente deberá cumplir con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Superficie edificable residencial sobre rasante máxima de 22.230 m².
- Superficie edificable máxima en planta baja para locales comerciales de 5.752,50 m² (50% de 11.505,00 m²).
- Ocupación en planta baja inferior a 5.752,50 m² (50% de 11.505,00 m²)

Las edificaciones que se desarrollen asimismo el resto de las determinaciones Subsidiarias de Planeamiento del Municipio.



2.13.20.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle del sector U.A. 21, Carretera de Caboalles, aprobado definitivamente el 30/04/1998, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-FR		
ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO(ED UA-21)	SUPERFICIE CONSTRUIBLE (ED UA-21)
Parcela aprovechamientos privados	11.505	27.982
Espacios Libres	3.250	---
Viales	7.338	---
TOTAL	22.093	27.982

Sup. Total U.U.	Reservas de suelo públicas				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad	Nº viv.
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
22.093	7.338	3.250	0	10.588	22.093	27.982	1,27	216

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-FR, se contabiliza una superficie construida de 27.982 m², de los cuales la totalidad están dedicados al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 22.093m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 1,27.

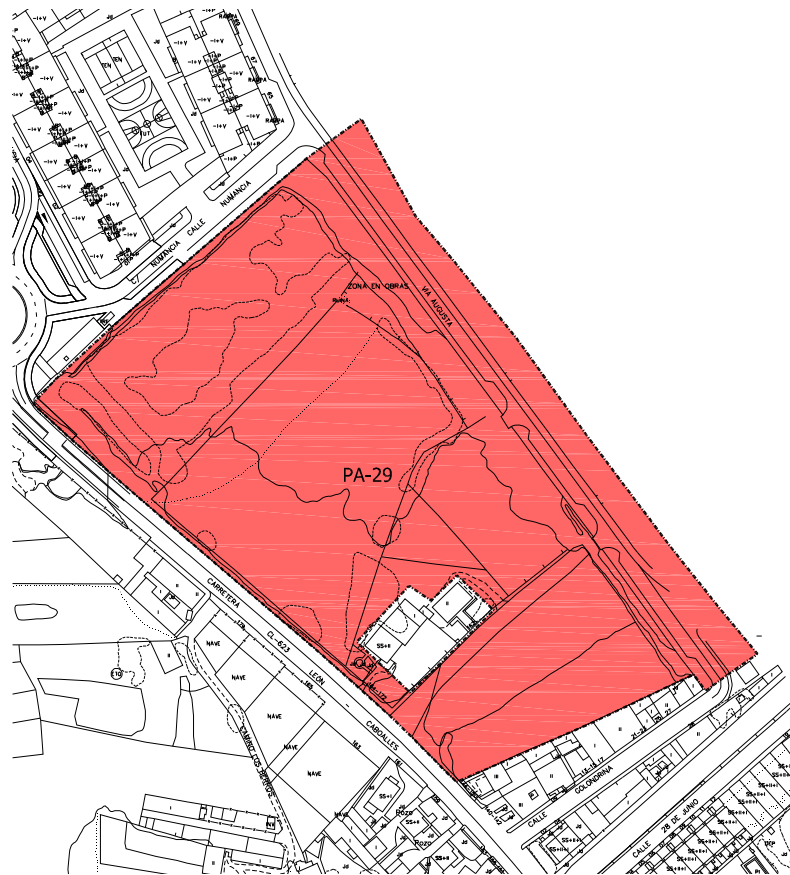
El número de viviendas en la unidad asciende a 216 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (97,76 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

2.13.21. Unidad Urbana PA-29

2.13.21.1. Descripción

Unidad Urbana conformada por la modificación de las Normas Subsidiarias para la corrección de un error en la delimitación de la U.E.-29, de uso predominante residencial, en San Andrés del Rabanedo, situada en la carretera de Caboalles, delimitada por las calles Numancia al norte, y Golondrina al sur. Los terrenos que comprenden este Estudio de Detalle fueron clasificados por las normas subsidiarias de 1.999 y sucesivas modificaciones, para su posterior desarrollo. Dicho sector se encuentra en la actualidad sin ejecutar su urbanización.

El objeto del desarrollo de esta actuación, está motivado por la demanda de vivienda unifamiliar motivada por las actuales formas de vida, con mayor contacto con la naturaleza, y próxima a los núcleos urbanos, así como por la necesidad de obtener Espacios Libres Públicos.



2.13.21.2. Ordenanzas

La Modificación de Normas Subsidiarias desarrolla el sector mediante la definición de zonas de ordenanza. Dichas ordenanzas son las ya definidas en las NN.SS.:

- Ordenanza 2.3. Residencial Unifamiliar Adosada, con una parcela mínima de 120 m², porcentaje de ocupación del 60% y un índice de edificabilidad de 1,2 m²/m².
- Ordenanza 3.2.c. Residencial Colectiva Manzana Cerrada. Los parámetros de ordenación son los definidos para dicha ordenanza en las NN.SS. con excepción de la altura máxima que queda limitada en PB+3.



2.13.21.3. Determinaciones de Planeamiento

Según el apartado 1a del Artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como altura, volumen y fondo edificable, no superan los niveles que sean característicos de la edificación construida legalmente en su entorno, según se desprende de la comparación entre las características morfotipológicas descritas en la unidad y las condiciones establecidas para las Ordenanzas de aplicación en esta.

Justificación del apartado 1b del artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

“En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 m², contruidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población total.”

De la ordenación propuesta en la Modificación de Normas Subsidiarias para la corrección de un error en la delimitación de la U.E.-29, aprobada definitivamente el 18/10/2005, se obtienen los siguientes datos:

UNIDAD URBANA PA-29		
ORDENANZA	SUP. DE SUELO (Mod. NN.SS.)	SUP. CONSTRUIBLE (Mod. NN.SS.)
Ordenanza 2.3 de las NN.SS.	8.716	10.459,20
Ordenanza 3.2c de las NN.SS.	4.810	12.224,80
Espacios Libres	12.200	---
Viales	6.660	---
Sistemas Generales	4.004	
TOTAL	36.390	22.700,00

Sup. U.U.	SS.GG.	SS.LL.				Sup. Neta	Sup. Construida	Edificabilidad Neta	Edificabilidad Bruta	Nº viv.
	RV	RV	EL	EQ	Total					
36.390	4.004	6.660	12.200	0	18.860	32.386	22.700	0,70	0,62	165

Considerando los datos que se muestran en la tabla correspondiente a la Unidad Urbana PA-29, se contabiliza una superficie construida de 20.700 m², de los cuales 20.430 m² están dedicados al uso residencial. La superficie de suelo total de la Unidad Urbana asciende a 36.390 m².

Se contabiliza en la unidad un Índice de Edificabilidad de 0,70.

El número de viviendas en la unidad asciende a 165 viviendas, y por tanto la densidad de población total de la unidad urbana (50,95 viv/Ha) está dentro del límite de las 100 viviendas por hectárea que marca el RUCyL en el artículo 94.4.

CAPÍTULO 3. ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS.

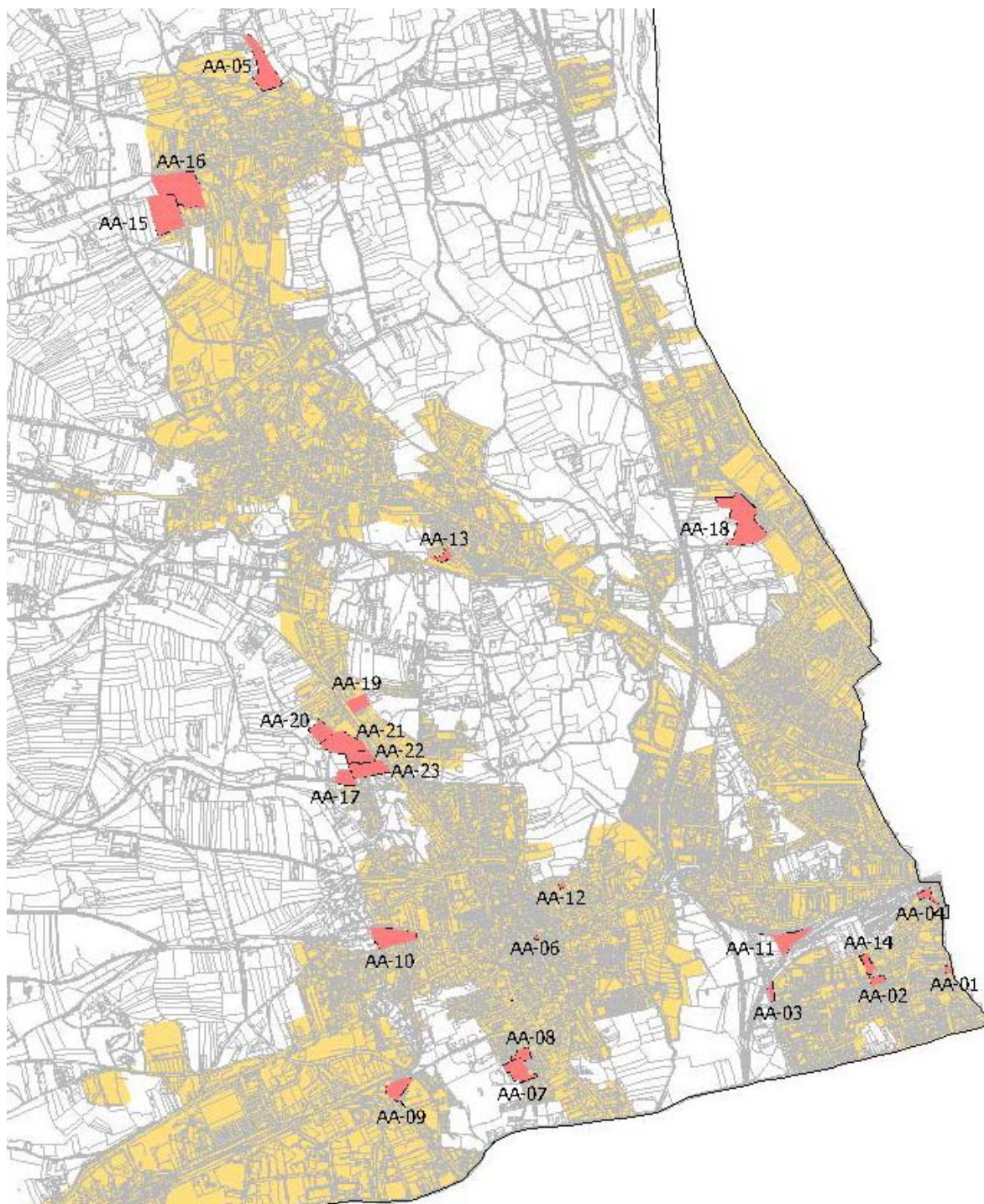
En suelo urbano consolidado este Plan delimita actuaciones aisladas de expropiación y actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

Las actuaciones aisladas de expropiación se han delimitado allí donde resulta necesaria la obtención del suelo para la ejecución de un viario, un espacio libre público o de un equipamiento público, cuando la parcela resultante no permite a su propietario materializar el aprovechamiento que le corresponde.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se han delimitado allí donde es necesario:

- Adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de este Plan.
- Completar la urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

El plan general contempla las siguientes Actuaciones Aisladas:



Actuaciones Aisladas	Tipo de Actuación	Unidad Urbana en la que se encuentra.
AA-01	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-10
AA-02	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-10
AA-03	Urbanización y Normalización de Fincas	API-7
AA-04	Expropiación	UU-10
AA-05	Urbanización	UU-02
AA-06	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-08
AA-07	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-08
AA-08	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-08
AA-09	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-07
AA-10	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-07
AA-11	Expropiación	UU-10
AA-12	Expropiación	UU-08
AA-13	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-05
AA-14	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-10
AA-15	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-02
AA-16	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-02
AA-17	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-06
AA-18	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-12
AA-19	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-06
AA-20	Urbanización	UU-06
AA-21	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-06
AA-22	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-06
AA-23	Urbanización y Normalización de Fincas	UU-06

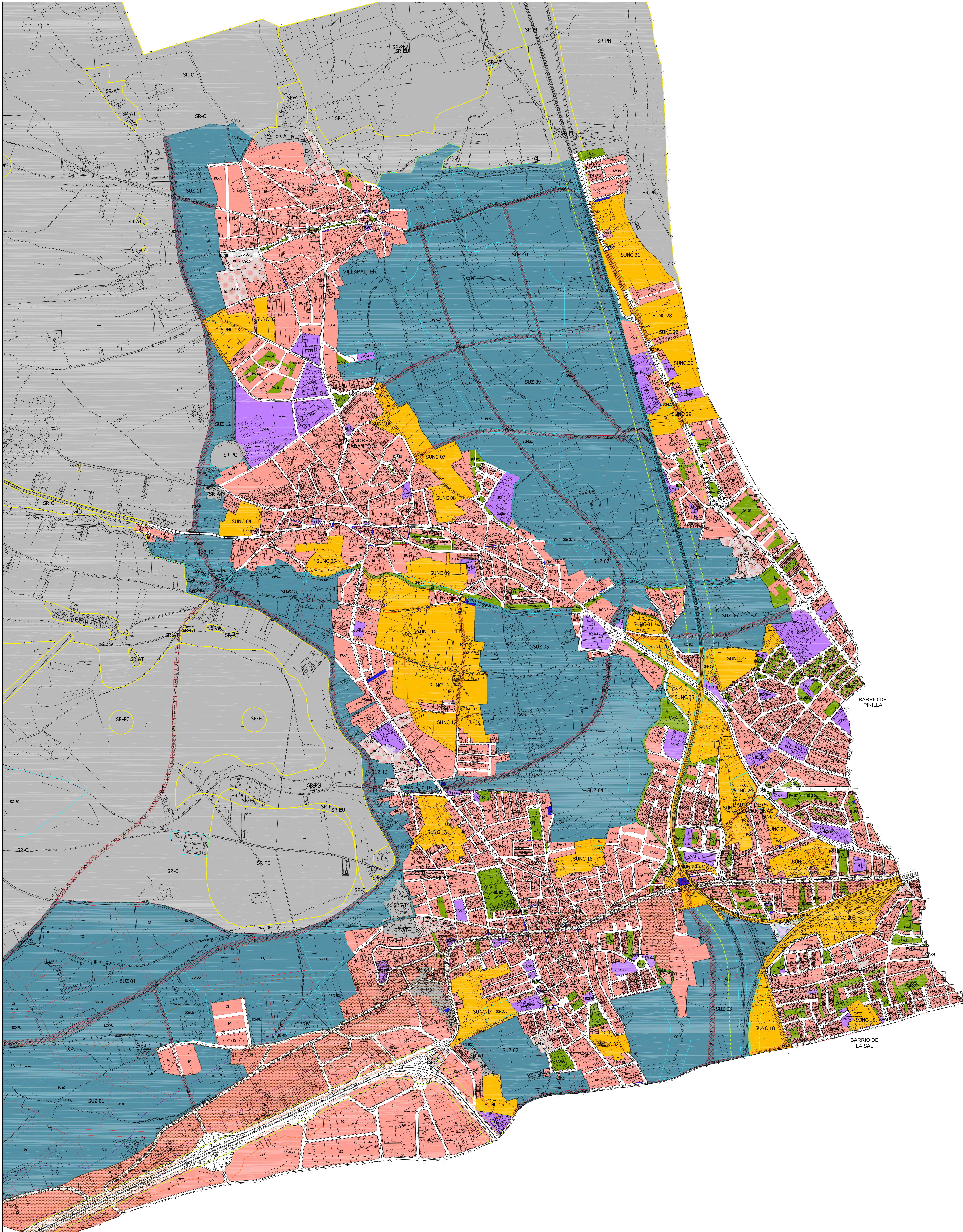
Cada una de estas actuaciones aisladas previstas en este Plan General tiene su propia Fichas de Características en el Anexo III de la normativa.

ANEXO. CUADRO SÍNTESIS DEL PGOU

			Sector	Superficie Total	Superficie Neta	SS LL			SS GG						Índice de Edificabilidad Bruta	Índice de Edificabilidad Neta	Edificabilidad Máxima	Población Máxima		
						EL	EQ	TOTAL	VP	FV	EP	EL	EQ	SU					TOTAL	
			m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s	m²c/m²s	m²c/m²s	m²c	viv.			
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	UNIDADES URBANAS	UU 01	256.466,73	256.466,73	13.458,28	13.795,30	27.253,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83	0,83	212.828,78	709	
			UU 02	334.172,47	334.172,47	4.308,58	1.185,71	5.494,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,65	218.488,68	1.084
			UU 03	461.203,85	461.203,85	3.814,40	33.861,50	37.675,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,71	0,71	327.808,74	1.198
			UU 04	183.068,73	183.068,73	4.752,95	3.290,97	8.043,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,06	1,06	193.294,73	1.013
			UU 05	309.164,65	309.164,65	16.058,79	32.553,53	48.612,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,27	1,27	392.138,77	1.452
			UU 06	248.175,86	248.175,86	157,75	12.650,65	12.808,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,99	0,99	245.013,61	1.044
			UU 07	376.631,80	376.631,80	20.653,33	12.463,46	33.116,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,08	1,08	405.533,53	1.875
			UU 08	560.658,25	560.658,25	23.978,73	12.123,41	36.102,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,41	1,41	790.808,64	3.586
			UU 09	824.713,34	824.713,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,65	538.391,43	0
			UU 10	438.843,76	436.886,60	37.532,20	17.370,45	54.902,65	0,00	0,00	0,00	0,00	1.957,16	0,00	1.957,16	1,48	1,49	651.356,97	3.032	
			UU 11	249.389,78	249.389,78	32.672,62	49.224,38	81.897,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,33	1,33	330.882,77	966
			UU 12	233.589,60	233.589,60	14.539,72	29.958,99	44.498,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,03	1,03	241.406,82	766
		TOTAL UU	4.476.078,82	4.474.121,66	171.927,34	218.478,36	390.405,70	0,00	0,00	0,00	0,00	1.957,16	0,00	1.957,16	1,02	1,02	4.547.953,46	16.725		
		SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA-04	53.100,00	53.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,58	0,58	30.700	160	
			PA-16	9.900,00	9.900,00	2.023,70	976,61	3.000,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,63	0,63	6.200	49	
			PA-17	14.100,00	14.100,00	0,00	3.356,00	3.356,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,65	9.200	72	
			PA-22	25.100,00	25.100,00	1.923,19	1.560,96	3.484,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,62	15.500	112	
			PA-26	33.400,00	33.400,00	4.300,00	0,00	4.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,58	0,58	19.363	100	
			PA-27	24.700,00	24.700,00	4.384,87	1.709,86	6.094,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,69	0,69	17.100	160	
			PA-30	13.100,00	13.100,00	1.000,33	1.062,42	2.062,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,63	0,63	8.300	59	
			PA-31	25.100,00	25.100,00	2.100,00	0,00	2.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,60	15.100	94	
			PA-U3	13.897,00	13.897,00	4.003,34	1.007,21	5.010,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	11.100	65	
			PA-U5	14.236,00	14.236,00	4.007,00	0,00	4.007,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,84	0,84	11.940	59	
			PA-A2	116.564,00	116.564,00	15.028,50	11.938,12	26.966,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,15	1,15	134.048	486	
	PA-A1		35.820,00	35.820,00	4.619,91	2.173,22	6.793,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,15	1,15	41.193	179		
	PA-A7	58.733,00	58.733,00	6.136,16	8.971,02	15.107,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,15	1,15	67.543	294			
	PA-KO	12.092,00	12.092,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,62	2,62	31.640	226			
	PA-S1	41.801,00	41.801,00	4.350,00	2.075,00	6.425,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,14	1,14	47.818	167			
	PA-S2	48.175,00	48.175,00	11.234,34	2.340,00	13.574,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	0,88	42.305	184			
	PA-HS	17.776,00	17.776,00	7.415,54	0,00	7.415,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,11	1,11	19.694	172			
	PA-HN	4.070,00	4.070,00	1.979,00	0,00	1.979,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,80	1,80	7.316	78			
	PA-13	17.073,00	17.073,00	1.515,40	0,00	1.515,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78	0,78	13.235	72			
	PA-FR	22.093,00	22.093,00	3.250,00	0,00	3.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,27	1,27	27.982	216			
	PA-29	36.390,00	36.390,00	12.200,00	0,00	12.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,62	22.700	165			
	TOTAL PA	637.220,00	637.220,00	91.471,28	37.170,42	128.641,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,94	0,94	599.977,00	3.169			
	TOTAL SUC	5.113.298,82	5.111.341,66	263.398,62	255.648,78	519.047,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1.957,16	0,00	1.957,16	1,01	1,01	5.147.930,46	19.894			
NO CONSOLIDADO	SUNC 01	9.990,60	9.990,60	1.123,94	749,30	1.873,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,75	7.492,95	49			
	SUNC 02	11.268,27	11.268,27	1.014,14	676,10	1.690,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,60	6.760,96	51			
	SUNC 03	30.026,46	28.301,23	2.702,38	1.801,59	4.503,97	805,40	0,00	0,00	0,00	919,83	0,00	1.725,23	0,60	0,64	18.015,88	126			
	SUNC 04	18.261,78	18.261,78	1.780,52	1.187,02	2.967,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,65	11.870,16	76			
	SUNC 05	22.980,70	22.980,70	2.068,26	1.378,84	3.447,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,60	13.788,42	96			
	SUNC 06	12.449,92	11.597,56	1.288,57	859,04	2.147,61	852,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	852,36	0,69	0,74	8.590,44	57			
	SUNC 07	43.908,81	41.302,50	4.017,66	2.678,44	6.696,09	2.606,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.606,31	0,61	0,65	26.784,37	206			
	SUNC 08	14.233,95	14.233,95	1.302,41	868,27	2.170,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,61	0,61	8.682,71	65			
	SUNC 09	27.183,16	24.702,89	2.487,26	1.658,17	4.145,43	0,00	0,00	0,00	2.480,27	0,00	0,00	2.480,27	0,61	0,67	16.581,73	122			
	SUNC 10	127.329,52	123.047,13	12.032,64	8.021,76	20.054,40	4.282,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.282,39	0,63	0,65	80.217,60	611			
	SUNC 11	59.886,20	57.862,75	5.569,42	3.712,94	9.282,36	2.023,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.023,45	0,62	0,64	37.129,44	287			
	SUNC 12	33.764,00	32.134,07	3.291,99	2.194,66	5.486,65	1.629,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.629,93	0,65	0,68	21.946,60	158			
	SUNC 13	34.723,55	32.267,69	3.385,55	2.257,03	5.642,58	0,00	0,00	0,00	2.455,86	0,00	0,00	2.455,86	0,65	0,70	22.570,31	173			
	SUNC 14	48.083,67	35.218,86	4.688,16	3.125,44	7.813,60	5.212,45	0,00	0,00	0,00	0,00	7.652,36	0,00	12.864,81	0,65	0,89	31.254,39	240		
	SUNC 15	18.037,66	17.770,59	1.758,67	1.172,45	2.931,12	267,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	267,07	0,65	0,66	11.724,48	82		

		SUNC 16	22.145,43	21.394,17	2.159,18	1.439,45	3.598,63	0,00	0,00	0,00	0,00	751,26	0,00	751,26	0,65	0,67	14.394,53	110
		SUNC 17	18.257,19	12.659,19	1.643,15	1.095,43	2.738,58	5.598,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.598,00	0,60	0,87	10.954,31	76
		SUNC 18	35.166,02	29.964,69	3.428,69	2.285,79	5.714,48	2.555,29	2.646,04	0,00	0,00	0,00	0,00	5.201,33	0,65	0,76	22.857,91	175
		SUNC 19	11.194,60	11.018,06	1.057,89	705,26	1.763,15	176,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176,54	0,63	0,64	7.052,60	55
		SUNC 20	98.036,90	85.459,27	8.823,32	5.882,21	14.705,54	0,00	12.577,63	0,00	0,00	0,00	0,00	12.577,63	0,60	0,69	58.822,14	529
		SUNC 21	28.659,66	28.659,66	4.298,95	2.865,97	7.164,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	28.659,66	200
		SUNC 22	14.864,40	12.604,65	1.560,76	1.040,51	2.601,27	259,67	0,00	0,00	0,00	2.000,08	0,00	2.259,75	0,70	0,83	10.405,08	86
		SUNC 23	29.706,33	24.724,22	2.896,37	1.930,91	4.827,28	4.982,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.982,11	0,65	0,78	19.309,11	148
		SUNC 24	22.172,55	14.508,17	2.161,82	1.441,22	3.603,04	1.867,38	0,00	0,00	0,00	5.797,00	0,00	7.664,38	0,65	0,99	14.412,16	86
		SUNC 25	37.282,45	24.180,30	3.411,34	2.274,23	5.685,57	0,00	0,00	0,00	0,00	13.102,15	0,00	13.102,15	0,61	0,94	22.742,29	130
		SUNC 26	13.900,79	6.498,37	667,24	444,83	1.112,06	2.597,27	0,00	0,00	0,00	4.805,15	0,00	7.402,42	0,32	0,68	4.448,25	23
		SUNC 27	34.241,00	30.881,05	3.338,50	2.225,67	5.564,16	0,00	0,00	0,00	3.359,95	0,00	0,00	3.359,95	0,65	0,72	22.256,65	164
		SUNC 28	26.064,32	23.378,97	2.345,79	1.563,86	3.909,65	2.685,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.685,35	0,60	0,67	15.638,59	119
		SUNC 29	28.616,76	23.436,71	2.575,51	1.717,01	4.292,52	3.152,15	512,46	0,00	0,00	1.515,44	0,00	5.180,05	0,60	0,73	17.170,06	131
		SUNC 30	29.050,33	27.517,00	2.614,53	1.743,02	4.357,55	1.533,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,33	0,60	0,63	17.430,20	133
		SUNC 31	69.992,09	61.566,96	6.299,29	4.199,53	10.498,81	8.425,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.425,13	0,60	0,68	41.995,25	293
		SUNC 32	13.506,83	13.506,83	2.026,02	1.350,68	3.376,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	13.506,83	94
		SUNC 33	25.095,44	25.095,44	2.823,24	1.882,16	4.705,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,75	18.821,58	125
TOTAL SUNC		1.070.081,34	957.994,28	102.643,15	68.428,76	171.071,91	51.511,58	15.736,13	0,00	13.101,23	31.738,12	0,00	112.087,06	0,64	0,72	684.287,64	5.076	
	SUELO URBANIZABLE	SUZ 01	1.549.244,14	1.333.761,11	133.235,00	99.926,25	233.161,24	79.831,50	0,00	0,00	68.525,04	67.126,49	0,00	215.483,03	0,43	0,50	666.174,98	0
		SUZ 02	84.937,74	79.762,61	8.493,77	6.370,33	14.864,10	3.979,13	0,00	0,00	0,00	1.196,00	0,00	5.175,13	0,50	0,53	42.468,87	246
		SUZ 03	254.371,57	184.790,69	30.524,59	22.893,44	53.418,03	18.110,20	23.595,54	0,00	27.875,14	0,00	0,00	69.580,88	0,60	0,83	152.622,94	966
		SUZ 04	248.432,09	178.882,73	29.811,85	22.358,89	52.170,74	11.010,50	0,00	0,00	35.511,09	23.027,77	0,00	69.549,36	0,60	0,83	149.059,25	944
		SUZ 05	277.543,70	259.596,38	33.305,24	24.978,93	58.284,18	10.872,28	0,00	0,00	7.075,04	0,00	0,00	17.947,32	0,60	0,64	166.526,22	1.054
		SUZ 06	145.629,55	118.575,85	17.475,55	13.106,66	30.582,21	11.003,07	6.050,87	0,00	5.166,30	4.833,46	0,00	27.053,70	0,60	0,74	87.377,73	553
		SUZ 07	133.733,12	78.062,21	13.373,31	10.029,98	23.403,30	8.805,10	6.731,26	0,00	33.833,14	6.301,41	0,00	55.670,91	0,50	0,86	66.866,56	427
		SUZ 08	287.815,93	144.215,42	28.781,59	21.586,20	50.367,79	28.167,39	6.668,05	0,00	108.765,07	0,00	0,00	143.600,51	0,50	1,00	143.907,97	921
		SUZ 09	374.316,09	199.288,16	33.688,45	25.266,34	58.954,78	28.405,27	7.411,61	0,00	139.211,05	0,00	0,00	175.027,93	0,45	0,85	168.442,24	973
		SUZ 10	735.381,24	272.254,99	51.476,69	38.607,51	90.084,20	36.586,94	13.212,34	16.544,81	269.202,76	127.579,40	0,00	463.126,25	0,35	0,95	257.383,43	1.470
		SUZ 11	150.735,20	125.634,43	13.566,17	10.174,63	23.740,79	19.171,70	0,00	0,00	0,00	5.929,07	0,00	25.100,77	0,45	0,54	67.830,84	406
		SUZ 12	72.499,56	51.625,87	5.799,96	4.349,97	10.149,94	18.988,13	0,00	0,00	0,00	1.885,56	0,00	20.873,69	0,40	0,56	28.999,82	166
		SUZ 13	43.104,39	26.347,42	3.879,40	2.909,55	6.788,94	4.433,44	0,00	0,00	12.323,53	0,00	0,00	16.756,97	0,45	0,74	19.396,98	125
		SUZ 14	15.965,75	11.651,24	1.724,30	1.293,23	3.017,53	2.569,11	0,00	0,00	1.745,40	0,00	0,00	4.314,51	0,54	0,74	8.621,51	57
		SUZ 15	110.813,52	74.020,19	8.865,08	6.648,81	15.513,89	12.310,24	0,00	0,00	24.483,09	0,00	0,00	36.793,33	0,40	0,60	44.325,41	254
		SUZ 16	81.643,98	52.925,05	7.837,82	5.878,37	13.716,19	24.636,70	0,00	0,00	0,00	4.082,23	0,00	28.718,93	0,48	0,74	39.189,11	261
		TOTAL SUZ		4.566.167,57	3.191.394,35	421.838,77	316.379,08	738.217,85	318.880,70	63.669,67	16.544,81	733.716,65	241.961,39	0,00	1.374.773,22	0,46	0,71	2.109.193,86
TOTAL SU + SUZ			10.749.547,73	9.260.730,29	787.880,54	640.456,62	1.428.337,16	370.392,28	79.405,80	16.544,81	746.817,88	275.656,67	0,00	1.488.817,44	0,74	0,86	7.941.411,96	33.793
	SUELO RÚSTICO	SR-C	15.823.968,28	15.631.697,99	0,00	0,00	0,00	19.839,62	0,00	0,00	0,00	92.947,84	79.482,83	192.270,29				
		SR-AT	205.856,02	205.856,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		SR-EU	737.050,27	737.050,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		SR-PN	18.456.697,82	18.453.064,30	0,00	0,00	0,00	3.633,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.633,52				
		SR-PC	328.139,87	328.139,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		SR-PI	1.245.019,28	1.245.019,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		SR-PE	20.466.322,63	20.466.322,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		TOTAL SR	54.249.513,81	54.053.609,99	0,00	0,00	0,00	23.473,14	0,00	0,00	0,00	92.947,84	79.482,83	195.903,82				
TOTAL SAN ANDRÉS DEL RABANEDO			64.999.061,54	63.314.340,28	787.880,54	640.456,62	1.428.337,16	393.865,42	79.405,80	16.544,81	746.817,88	368.604,51	79.482,83	1.684.721,26				

Las cifras en cursiva son las resultantes de aplicar las reservas mínimas de Sistemas Locales establecidas en los artículos 105 y 106 del RUCyL



SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SUELO URBANIZABLE (SUZ)

SUELO RUSTICO (SR)

Rústico Común

Rústico de Entorno Urbano

Rústico de Asentamiento Tradicional

Rústico de Protección Natural

Rústico de Protección Especial

Rústico de Protección Infraestructuras

Rústico de Protección Cultural

NT-R

Núcleo Tradicional Rural

NT-U1

Núcleo Tradicional Urbano Grado 1

NT-U2

Núcleo Tradicional Urbano Grado 2

NT-U-VE

Núcleo Tradicional Urbano Volumetría Especial

RU-A

Residencial Unifamiliar Aislada

RU-H

Residencial Unifamiliar en Hilería

RC-A

Residencial Colectivo Abierto

RC-C1

Residencial Colectivo Cerrado Grado 1

RC-C2

Residencial Colectivo Cerrado Grado 2

RC-VE

Residencial Colectivo Volumetría Especial

IU

Industria Urbana

IG

Industria General

PA-XX

Planeamiento Asumido

CS

Protección del Camino de Santiago

EQ-EP

Sistema General de Espacios Protegidos

SG-EL

Sistema General de Espacios Libres Públicos

SG-EQ

Sistema General de Equipamientos

SG-SU

Sistema General de Servicios Urbanos

SG-VP

Sistema General de Vías Públicas

SG-IF

Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias

— X —

Límite del Término Municipal

— — —

Límite de SUC

— — —

Límite de Actuaciones Aisladas

— — —

Límite de Sectores

— — —

Límite de Unidades de Actuación

— — —

Límite de Planeamiento Incorporado (API)

— — —

Alimentación Existente

— — —

Alimentación Modificada

— — —

Cambio de Ordenanza

— — —

Categorías de Suelo Rústico

— — —

Red Estatal

— — —

Red Local

— — —

Ciclovia (Canil Bic)

— — —

Pavos

— — —

Límite de Dominio Público Carreteras

— — —

Límite de Servidumbre Carreteras

— — —

Límite de Edificación Carreteras

— — —

Límite de Afiliación Carreteras

— — —

Límite de Protección

— — —

Otros Límites

— — —

Camino de Santiago

— — —

Entorno Protección Camino de Santiago

— — —

Plan Regional de Ambiente Territorial (PRIAT)

— — —

Bienes y Elementos Catalogados

Actuaciones Aisladas

Fuera de Ordenación

Protección del Camino de Santiago

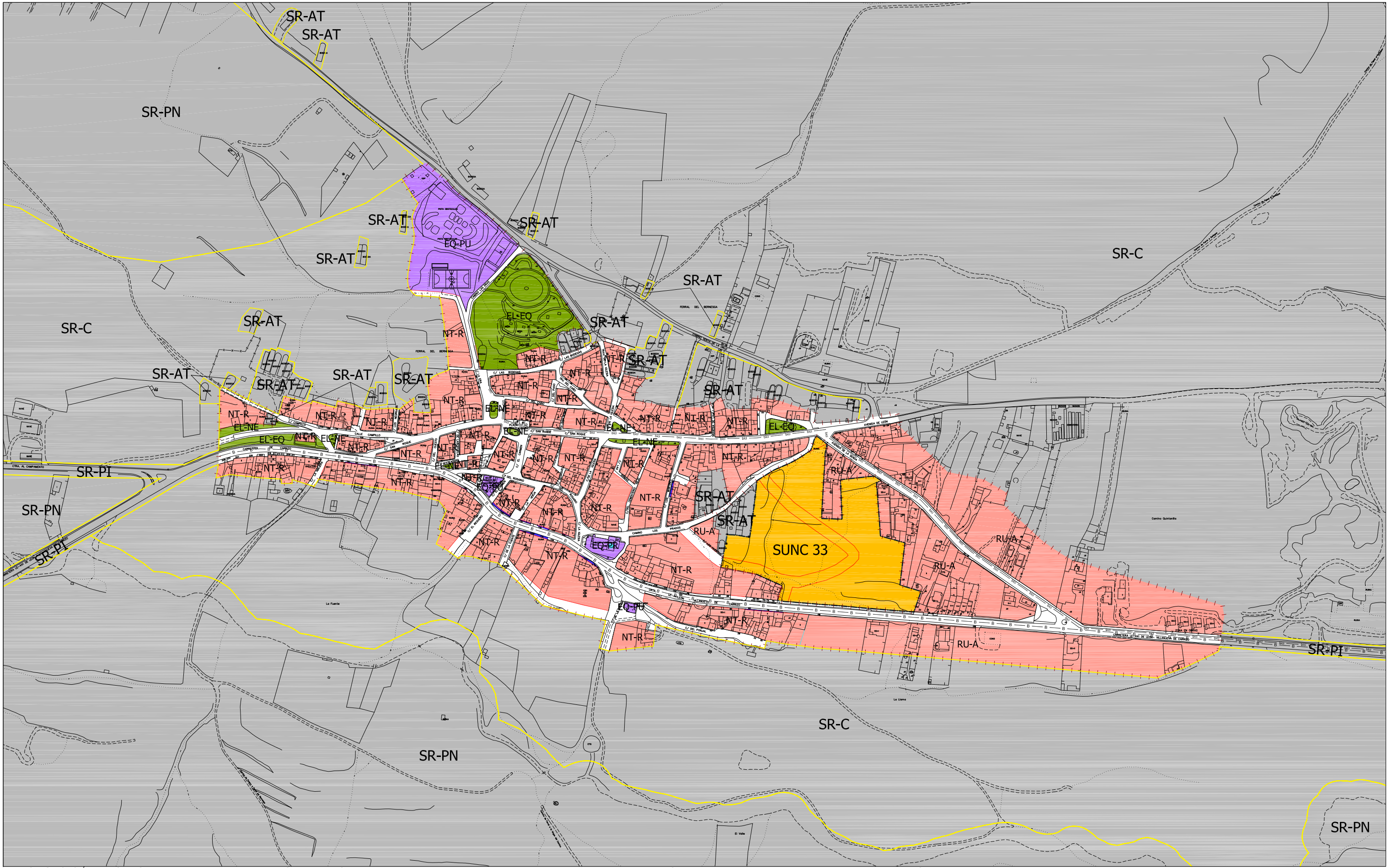
AYUNTAMIENTO
DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

APROBACIÓN DEFINITIVA, AÑO 2010

ESCALA 1 : 5.000

MEMORIA VINCULANTE
ORDENACION



SUELO URBANO CONSOLIDADO

(SUC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

(SUNC)

SUELO URBANIZABLE

(SUZ)

SUELO RÚSTICO

(SR)

SR-C

Rústico Común

SR-EU

Rústico de Entorno Urbano

SR-AT

Rústico de Asentamiento Tradicional

SR-PN

Rústico de Protección Natural

SR-PE

Rústico de Protección Especial

SR-PI

Rústico de Protección Infraestructuras

SR-PC

Rústico de Protección Cultural

NT-R

Núcleo Tradicional Rural

NT-U1

Núcleo Tradicional Urbano Grado 1

NT-U2

Núcleo Tradicional Urbano Grado 2

NT-U-VE

Núcleo Tradicional Urbano Volumetría Especial

RU-A

Residencial Unifamiliar Alisada

RU-H

Residencial Unifamiliar en Hilería

RC-A

Residencial Colectivo Abierto

RC-C1

Residencial Colectivo Cerrado Grado 1

RC-C2

Residencial Colectivo Cerrado Grado 2

RC-VE

Residencial Colectivo Volumetría Especial

IU

Industria Urbana

IG

Industria General

PA-XX

Planeamiento Asumido

CS

Protección del Camino de Santiago

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN SUC

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUC

SISTEMA GENERAL VÍAS PÚBLICAS

EL-EQ

Espacio Libre Público Equipado

EL-NE

Espacio Libre Público No Equipado

EQ-PU

Equipamiento Público

EQ-PR

Equipamiento Privado

SG-EP

Sistema General de Espacios Protegidos

SG-EL

Sistema General de Espacios Libres Públicos

SG-EQ

Sistema General de Equipamientos

SG-SU

Sistema General de Servicios Urbanos

SG-VF

Sistema General de Vías Públicas

SG-IF

Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias

X

Limite del Término Municipal

Limite de SUC

Limite de Actuaciones Aisladas

Limite de Sectores

Limite de Unidades de Actuación

Limite de Planeamiento Incorporado (API)

Alineación Existente

Alineación Modificada

Cambio de Ordenanza

Categorías de Suelo Rústico

Red Básica

Red Local

Ciclovia (Carril Bici)

Patios

Limite de Dominio Público Carreteras

Limite de Servidumbre Carreteras

Limite de Edificación Carreteras

Limite de Afección Carreteras

Limite de Protección

Otros Límites.

Camino de Santiago

Entorno Protección Camino de Santiago

Plan Regional de Ámbito Territorial (PRAT)

Bienes y Elementos Catalogados

Actuaciones Aisladas

Fuera de Ordenación

Protección del Camino de Santiago

AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

APROBACIÓN DEFINITIVA. AÑO 2010

ESCALA 1 : 4.000

MEMORIA VINCULANTE ORDENACIÓN