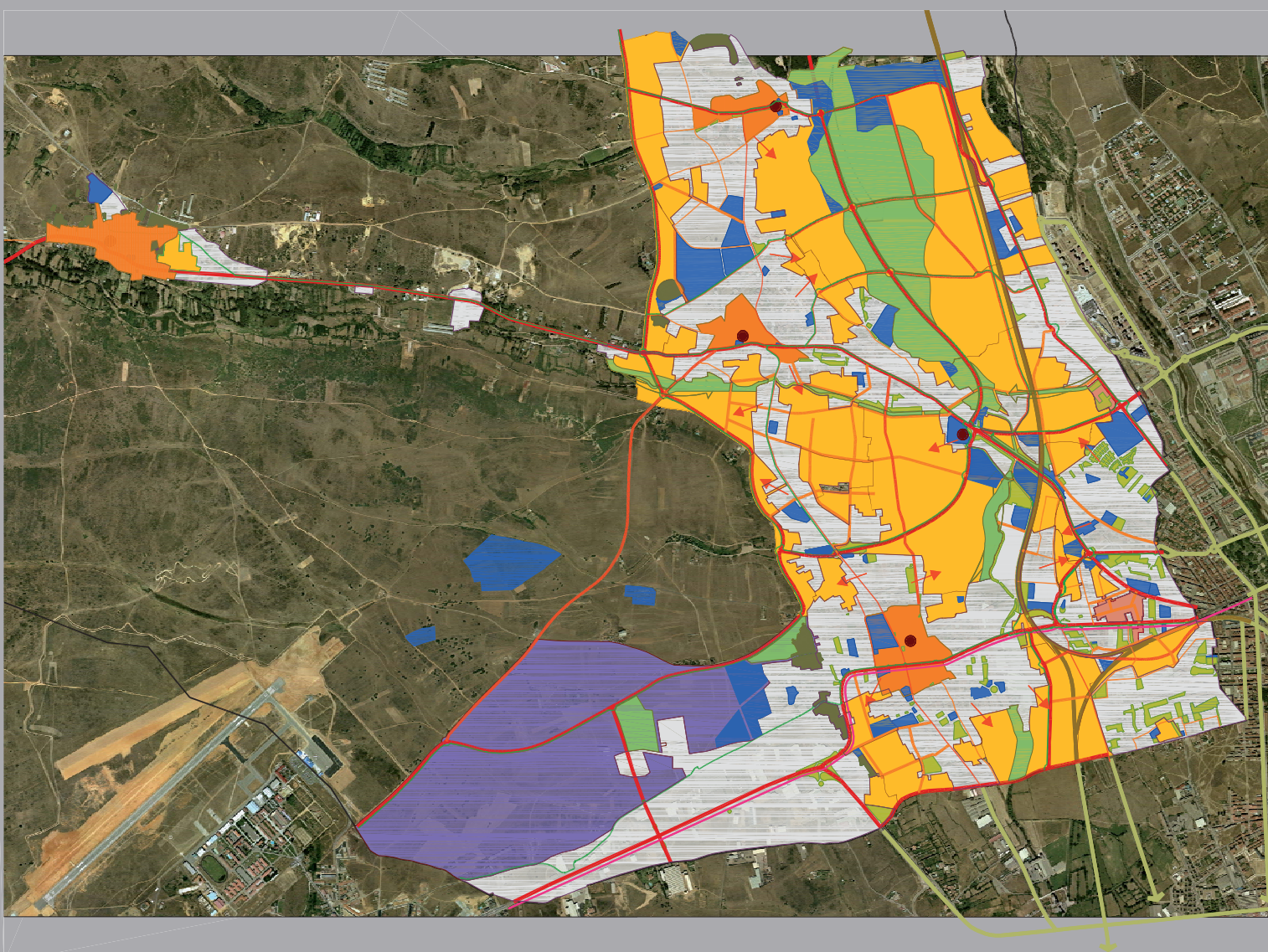


PLAN GENERAL SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo

Año 2010

Libro III. Normativa y anexos a la normativa
Parte II. Anexos a la normativa.
Anexo VII. Planeamientos Asumidos.



Documento para Aprobación Definitiva

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

INDICE

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA URBANÍSTICA

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo I. Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable. Parte 1 de 4

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo I. Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable. Parte 2 de 4

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo I. Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable. Parte 3 de 4

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo I. Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable. Parte 4 de 4

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo II. Fichas de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Parte 1 de 2

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo II. Fichas de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Parte 2 de 2

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo III. Fichas de Actuaciones Aisladas.

Anexo IV. Anchos de Calle

Anexo V. Fuera de Ordenación

Anexo VI. Disconformes con Planeamiento

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo VII. Planeamientos Asumidos.

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

ANEXO VII.

PLANEAMIENTOS ASUMIDOS

ÍNDICE

ANEXO VII. PLANEAMIENTOS ASUMIDOS

FICHAS DE PLANEAMIENTOS ASUMIDOS

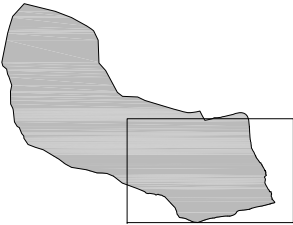
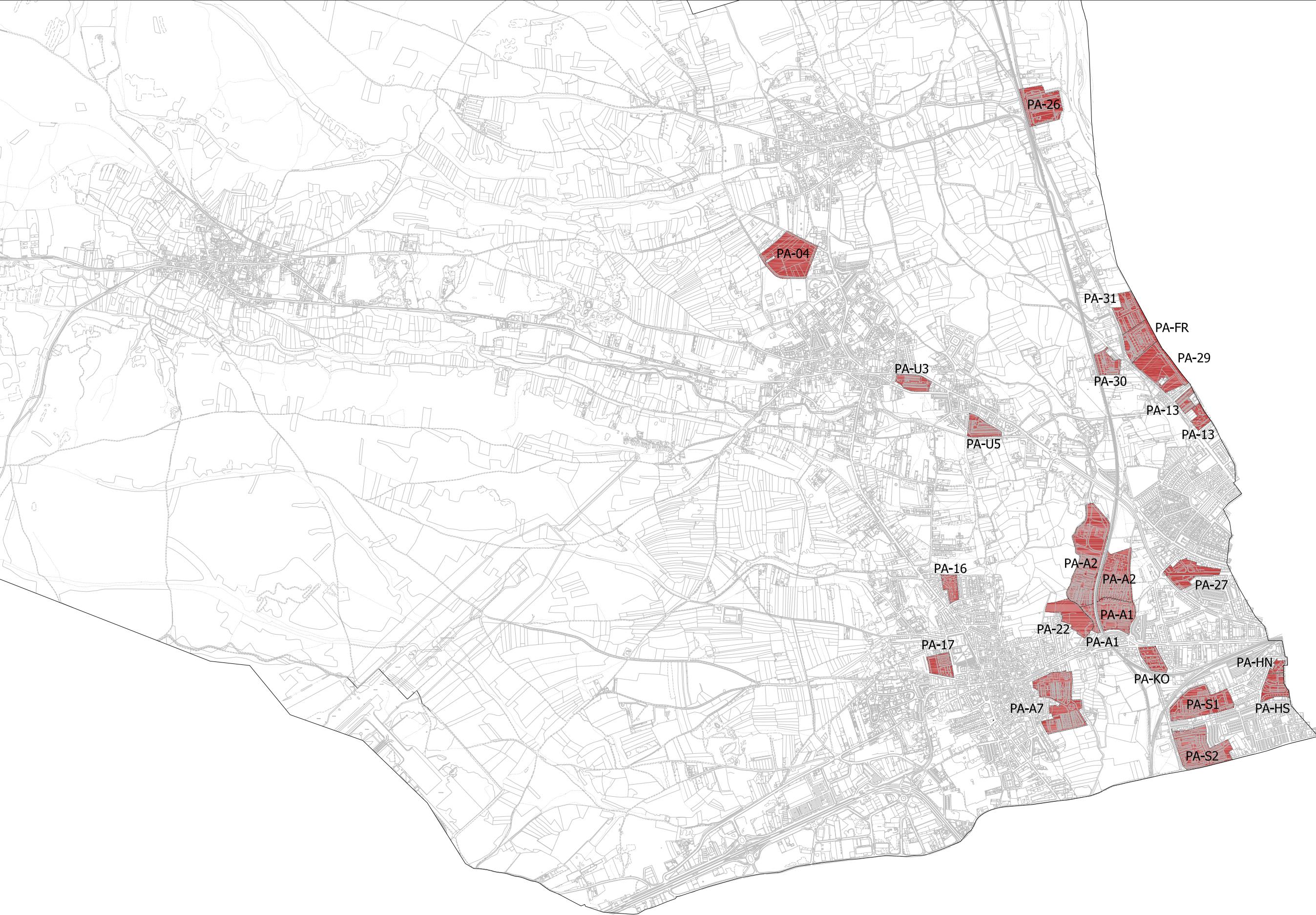
1. **PA-04** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UE-4)
2. **PA-16** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UE-16)
3. **PA-17** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UE-17)
4. **PA-22** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UE-22)
5. **PA-26** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UE-26)
6. **PA-27** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UE-27)
7. **PA-30** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UE-30)
8. **PA-31** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UE-31)
9. **PA-U3** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UA-3)
10. **PA-U5** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UA-5)
11. **PA-A2** (procedente del desarrollo del Plan Parcial del Sector A2)
12. **PA-A1** (procedente del desarrollo del Plan Parcial del Sector A1)
13. **PA-A7** (procedente del desarrollo del Plan Parcial del Sector A7)
14. **PA-KO** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UA-12)
15. **PA-S1** (procedente del desarrollo del Plan Parcial del Sector S1)
16. **PA-S2** (procedente del desarrollo del Plan Parcial del Sector S2)
17. **PA-HS** (procedente del desarrollo de la Ordenación Detallada del Sector API-9a, incluida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1999)
18. **PA-HN** (procedente del desarrollo de la Ordenación Detallada del Sector API-9b, incluida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1999)
19. **PA-13** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle de los Sectores UA-16-1 y API-13b)
20. **PA-FR** (procedente del desarrollo del Estudio de Detalle del Sector UA-21)
21. **PA-29** (procedente del desarrollo de la Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Ámbito de la UE-29)

EXTRACTOS DE LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO ASUMIDOS

1. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UE-4
2. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UE-16
3. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UE-17
4. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UE-22
5. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UE-26
6. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UE-27
7. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UE-30
8. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UE-31
9. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UA-3
10. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UA-5
11. Extracto de la normativa correspondiente al Plan Parcial del Sector A2
12. Extracto de la normativa correspondiente al Plan Parcial del Sector A1
13. Extracto de la normativa correspondiente al Plan Parcial del Sector A7
14. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UA-12
15. Extracto de la normativa correspondiente al Plan Parcial del Sector S1
16. Extracto de la normativa correspondiente al Plan Parcial del Sector S2
17. Extracto de la normativa correspondiente a la Ordenación Detallada del Sector API-9a, incluida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1999
18. Extracto de la normativa correspondiente a la Ordenación Detallada del Sector API-9b, incluida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1999
19. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle de los Sectores UA-16-1 y API-13b
20. Extracto de la normativa correspondiente al Estudio de Detalle del Sector UA-21
21. Extracto de la normativa correspondiente a la Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Ámbito de la UE-29

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A LA REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE 1999

FICHAS DE PLANEAMIENTOS ASUMIDOS



**AYUNTAMIENTO
DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO**
**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**

APROBACIÓN DEFINITIVA, AÑO 2010 ESCALA 1 : 20.000

FICHAS DE
PLANEAMIENTOS ASUMIDOS

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-04	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				53.100	8,11,12

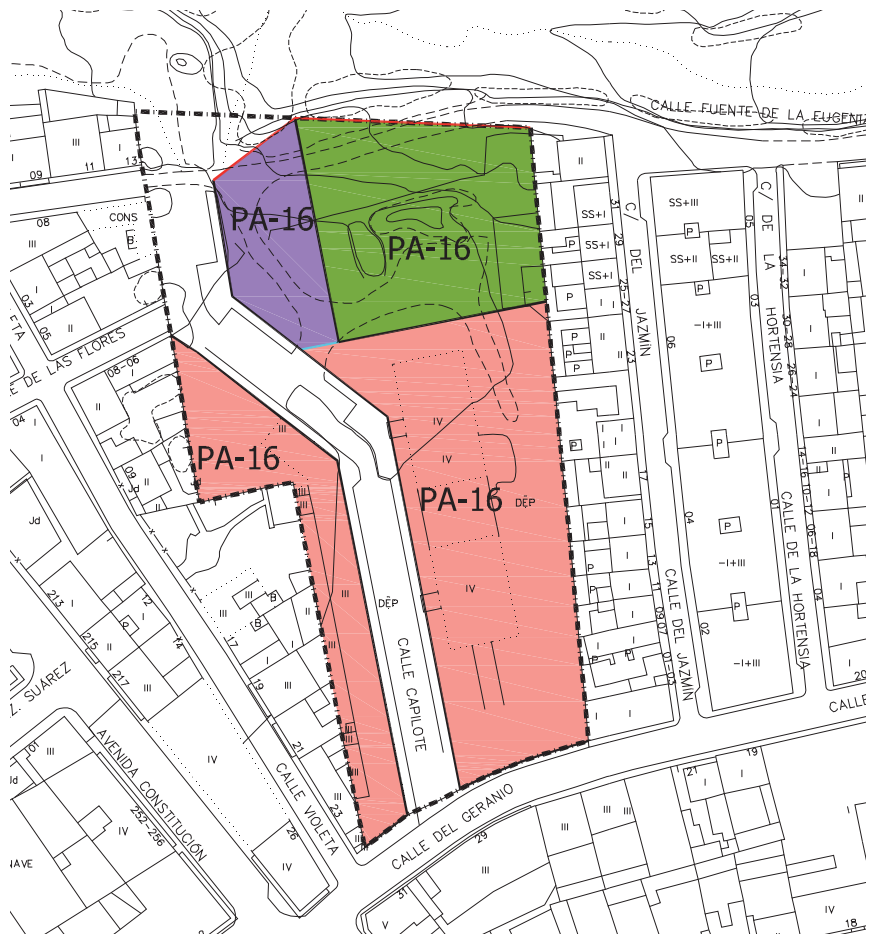


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-04.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	27/06/2002
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiendo que las referencias contenidas en el mismo a la ordenanza 2.2 y 2.3 de las Normas Subsidiarias deben hacerse a la Ordenanza RU-H del presente Plan General.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
53.100,00	14.456,39	0,00	0,00	14.456,39	53.100,00	30.700	0,58	160

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-16	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				9.985	26

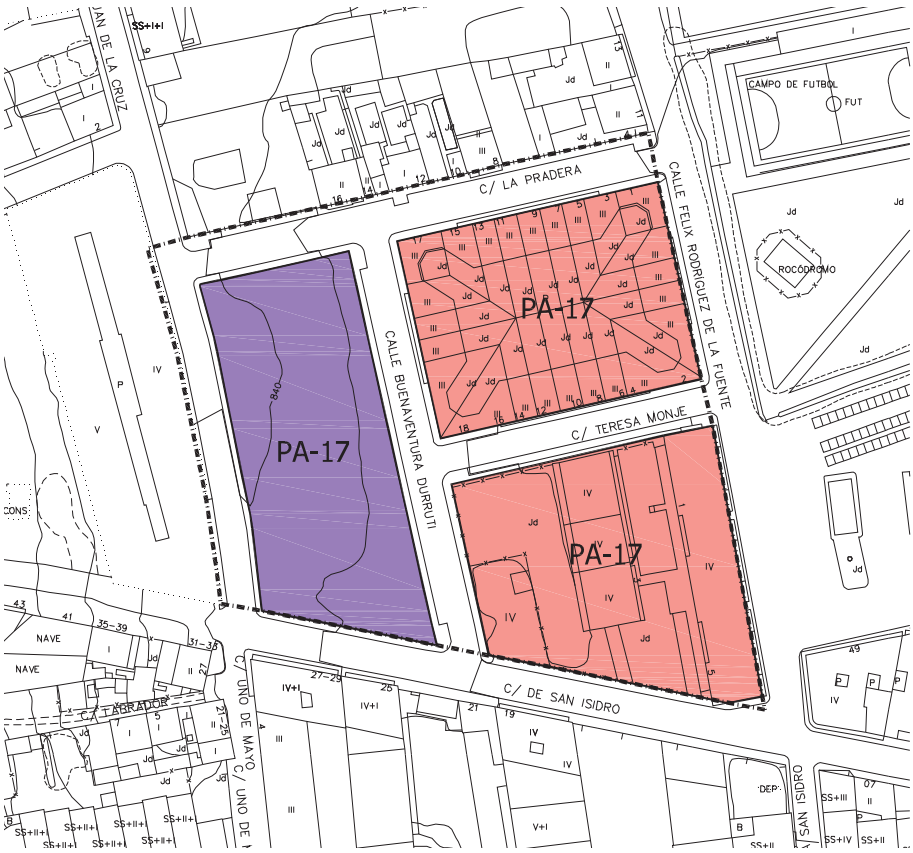


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-16.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	31/07/2003
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiendo que las referencias contenidas en el mismo a la ordenanza 3.1 y 3.2.b de las Normas Subsidiarias deben hacerse respectivamente a las ordenanzas RC-A y RC-C1 del presente Plan General.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
9.985,02	2.308,89	2.023,7	976,61	5.309,20	3.985,02	6.200	0,62	49

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-17	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				14.449	32



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-16.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	22/02/2001
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiéndose que las referencias contenidas en el mismo a la ordenanza 3.1 y 3.2.b de las Normas Subsidiarias deben hacerse respectivamente a las ordenanzas RC-A y RC-C1 del presente Plan General.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
14.449	4.262,76	--	3.356,00	7.618,76	14.449	9.633	0,65	72

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-22	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				25.100	26,27,32,33



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-22.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	25/03/2004
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiendo que las referencias contenidas en el mismo a las ordenanzas 2.3 y 3.2.b de las Normas Subsidiarias deben hacerse respectivamente a las ordenanzas RU-H v RC-C del presente Plan General.

Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-26	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				33.400	6



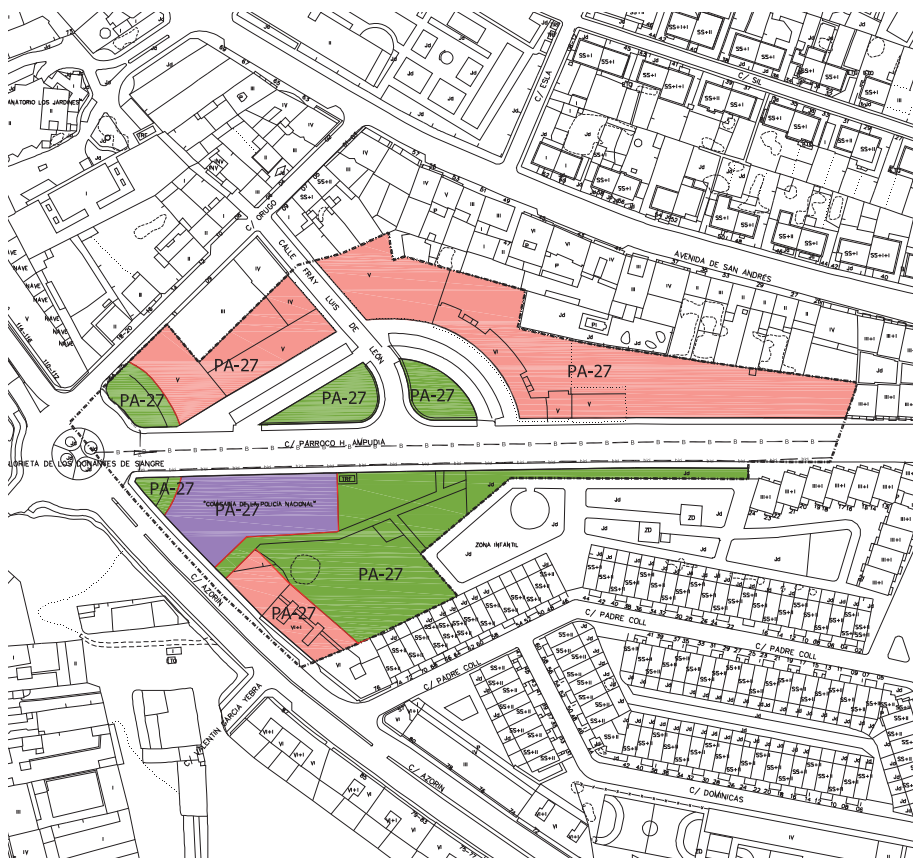
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-26.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	28/02/2002
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiendo que las referencias contenidas en el mismo a la ordenanza 2.2 y 2.3 de las Normas Subsidiarias deben hacerse a la ordenanza RU-H del presente Plan General.

Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construída (m²c)	Índice Edif. (m²/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-27	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				24.700	27,28



Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.

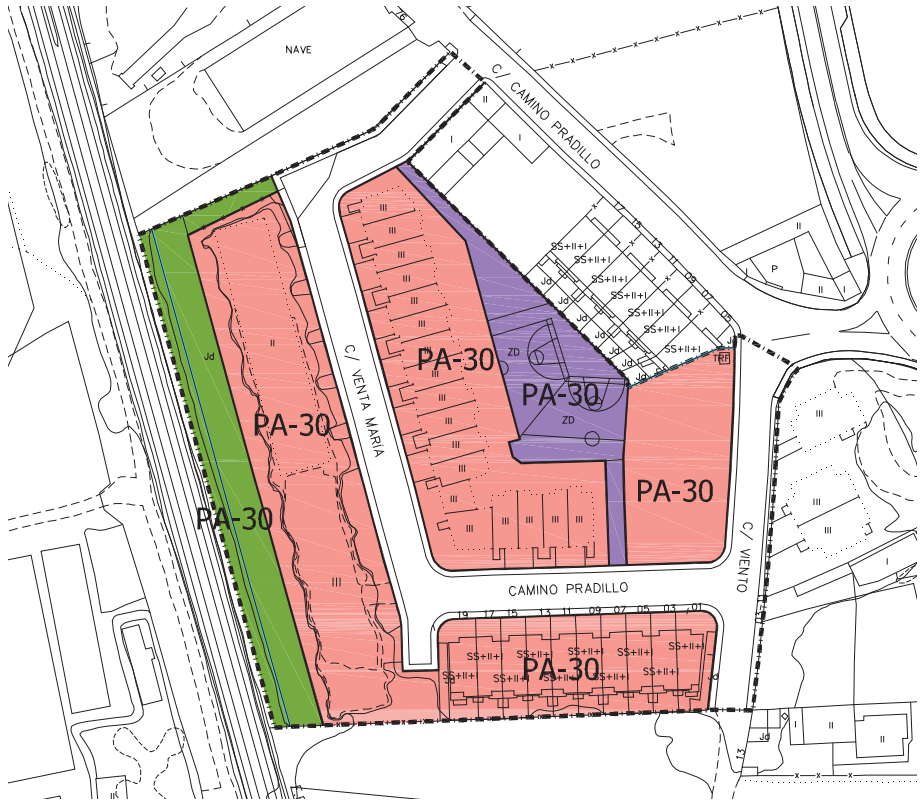
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-27.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	25/10/2001
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiendo que las referencias contenidas en el mismo a la ordenanza 3.2B de las Normas Subsidiarias deben hacerse respectivamente a las ordenanzas RC-C1 del presente Plan General.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de vivienda
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-30	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				13.100	18



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-30.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	25/10/2001
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiendo que las referencias contenidas en el mismo a la ordenanza 2.2 de las Normas Subsidiarias deben hacerse respectivamente a las ordenanzas RU-H del presente Plan General.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-31	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				22.756	14,18

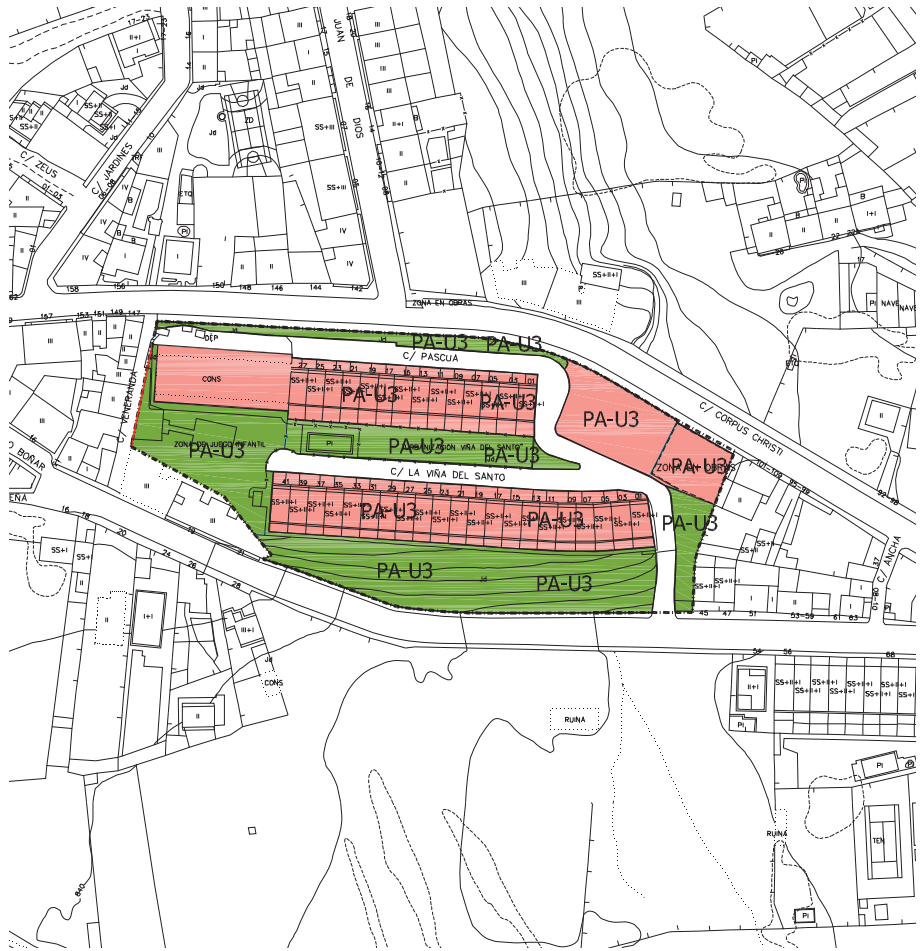


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-31.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	30/05/2002
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiendo que las referencias contenidas en el mismo a las ordenanzas 2.2 y 2.3 de las Normas Subsidiarias deben hacerse a la ordenanza RU-H del presente Plan General.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-U3	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m ² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				13.897	16,17

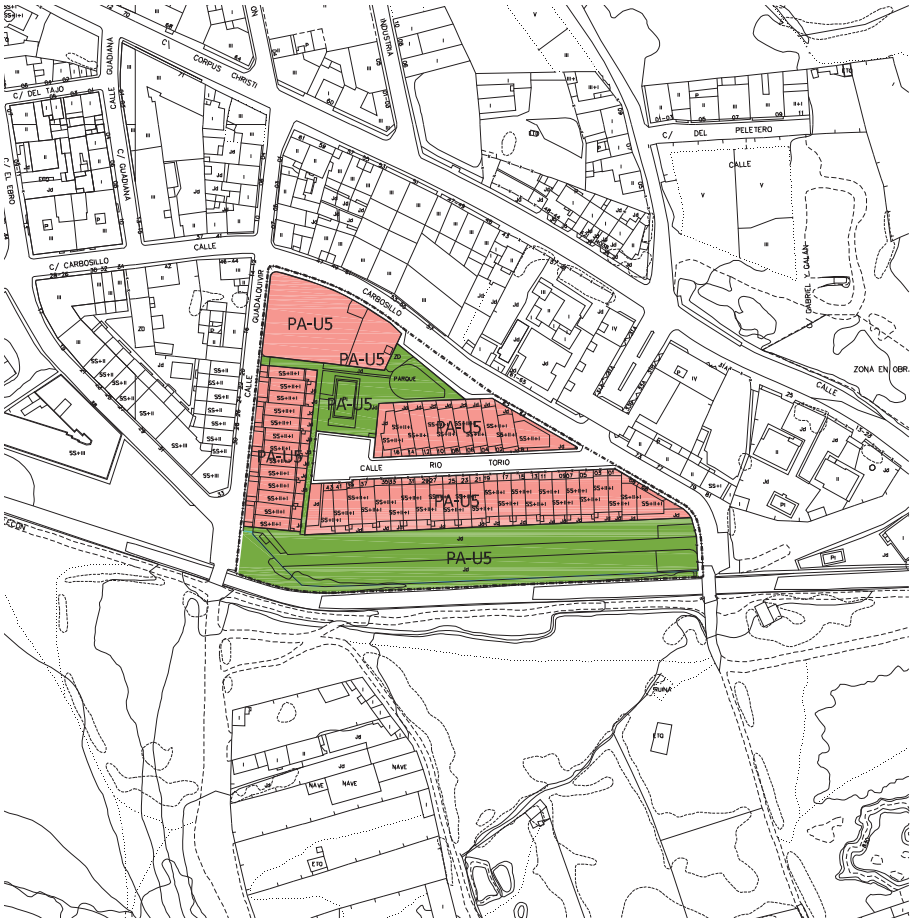


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle del Sector UA 3.
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	08/03/1990. Modificación: 24/09/1998
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-U5	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				14.236	17,21

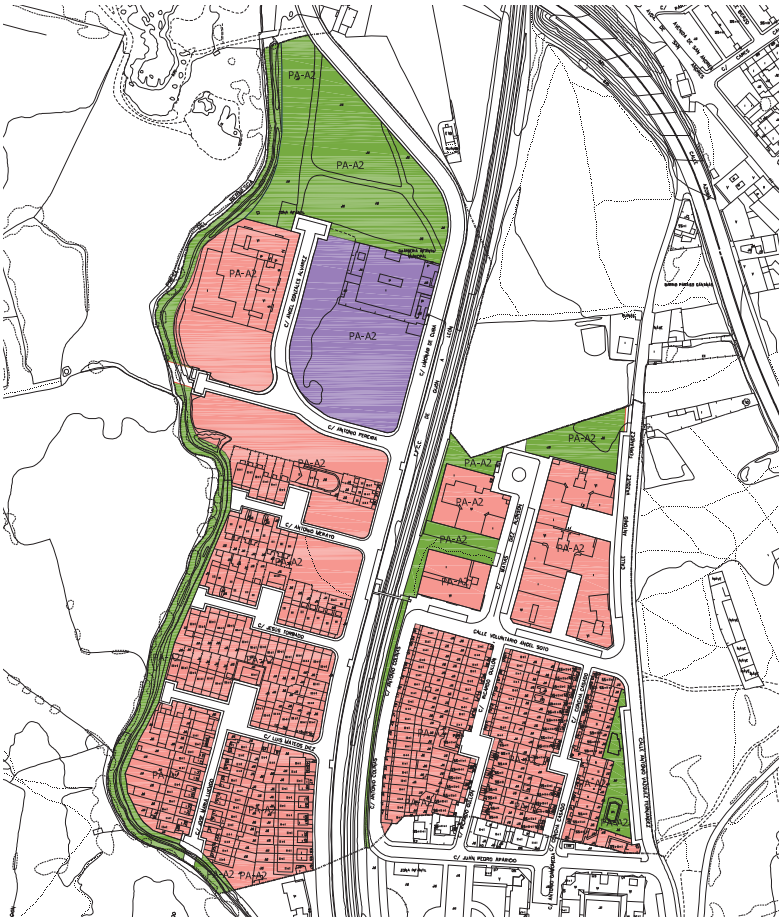


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle "Unidad de Actuación número 5"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	05/12/1996
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-A2	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				116.564	22,27,33



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial del Sector A2
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	19/12/1989
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-A1	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m ² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				35.820	27,33



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Sector A1
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	19/10/1993. Modificación Puntual:04/01/1999
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiéndose que las referencias contenidas en el mismo a la ordenanza RUados de las Normas Subsidiarias deben hacerse a la ordenanza RU-H del presente Plan General.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

Superficie total Sb (m ²)	Sistemas Locales (m ²)				Superficie Neta Sb-SG (m ² s)	Superficie Construida (m ² c)	Índice Edif. (m ² c/m ² s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-A7	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				58.733	32,33,38,39



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Sector A7
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	20/03/1991. Modificación Puntual: 01/02/1996
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-KO	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				12.092	33



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.

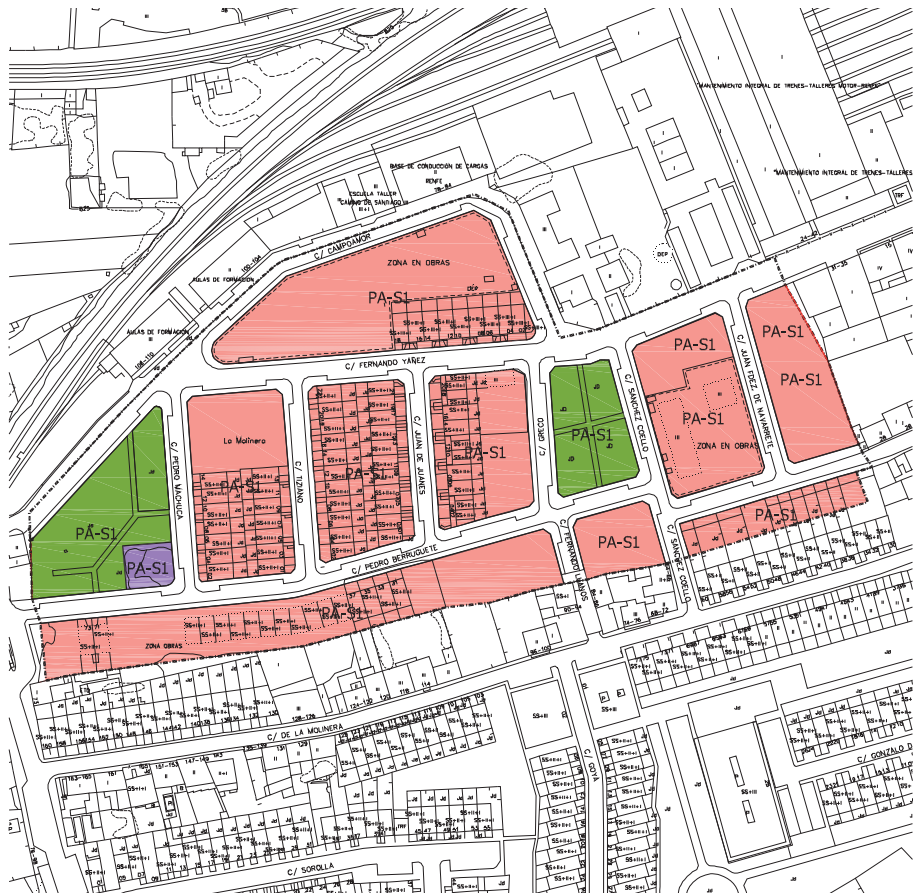
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación número 12
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	21/07/1995
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb- SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-S1	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				41.801	33,34,39,40



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Sector S1
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	29/03/2001
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²s)	Superficie Construida (m²c)	Índice Edif. (m²c/m²s)	Nº máximo de viviendas
	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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-S2	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				48.174,84	39-40



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL SECTOR "S2"
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	22/11/1990
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²)	Superficie Construida (m²)	Índice Edif. (m²c/ m²s)	Nº viviendas
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
48.174,84	7.868,34	11.234,34	2340,00	21.442,34	46.071,84	42.305,50	0,878	184
Sistemas Generales	El sector S2 tiene un sistema general viario de 2.103 m², que provienen del vial existente en la calle Orozco.							

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-HS	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				17.776	34,40

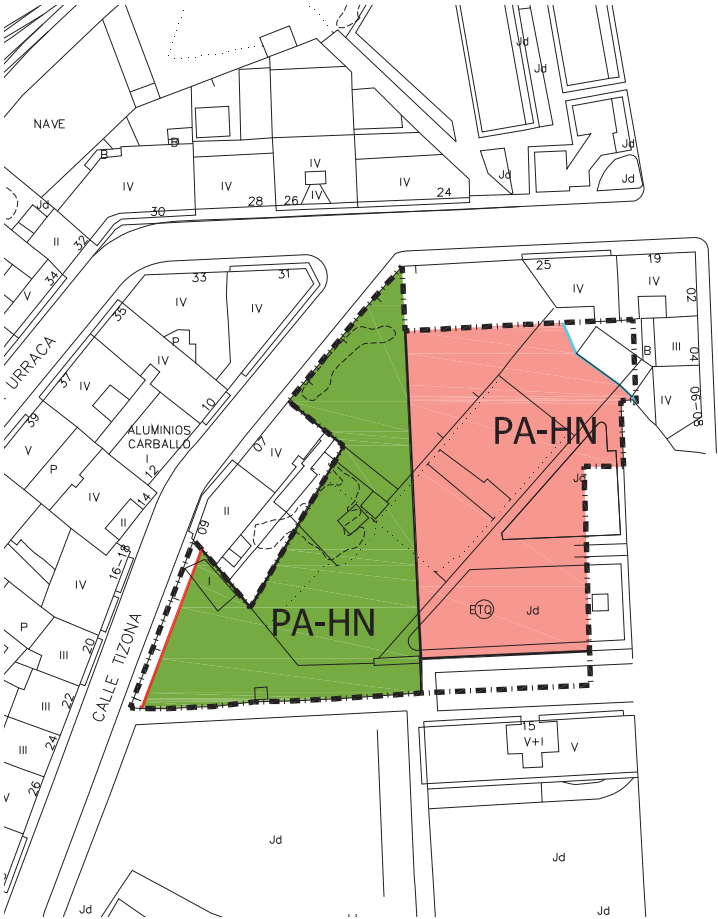


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Ordenación Detallada del API-9ª incluida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	16/12/1999
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²)	Superficie Construida (m²)	Índice Edif. (m²c/ m²s)	Nº viviendas
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
17.776	6.121,57	7.415.54	0	13.537,11	17.776	19.694,10	0,90	172

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-HN	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				4.070	34



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Ordenación Detallada del API-9b, recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	16/12/1999
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²)	Superficie Construida (m²)	Índice Edif. (m²c/ m²s)	Nº viviendas
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
4.070	199,25	1.979	0	2178,25	4.070	7.316	1,79	78

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-13	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				17.073	18,22

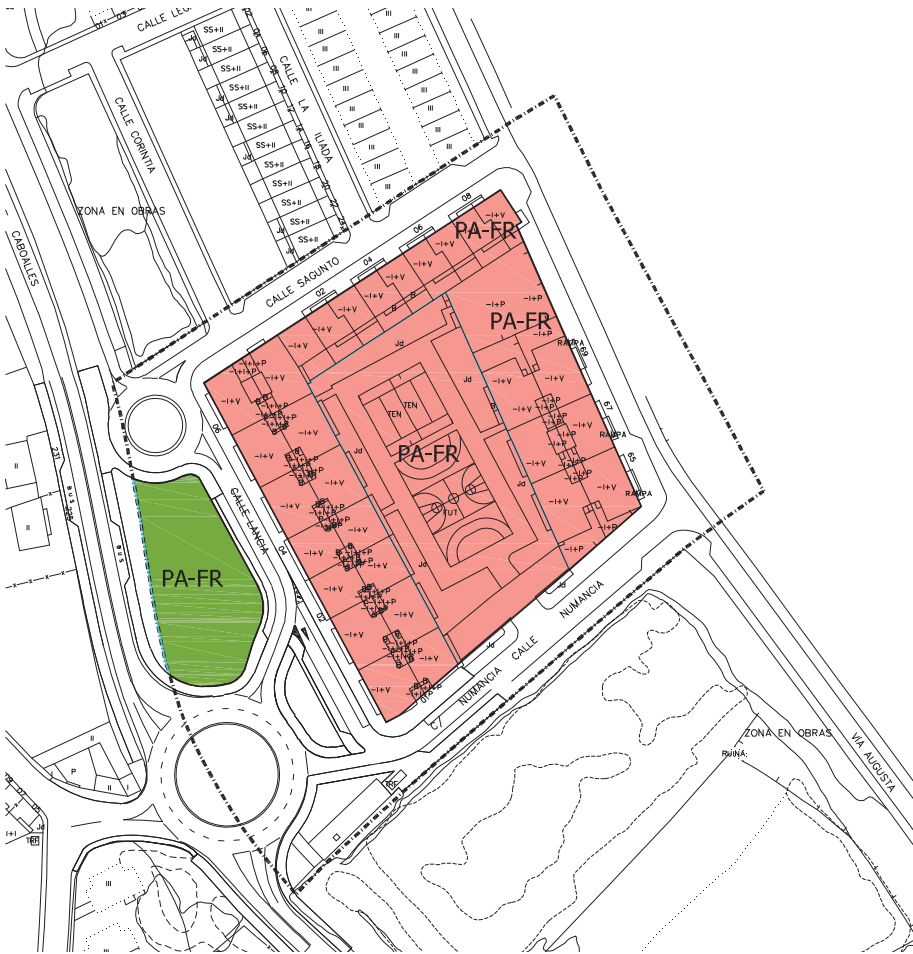


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume..	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalla de la Unidad de Acutación 16-1 Estudio de Detalle del Sector API 13b
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	12/12/1996 28/04/2003
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiendo que las referencias contenidas en el mismo a la ordenanza RUados de las Normas Subsidiarias deben hacerse a la ordenanza RU-H del presente Plan General.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²)	Superficie Construida (m²)	Índice Edif. (m²c/ m²s)	Nº viviendas
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
17.073	6.239,42	1.515,40	0	7.754,82	17.073	13.235	0,77	72

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-FR	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				22.093	14,18



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 21
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	30/04/1998
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Las aprobadas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²)	Superficie Construida (m²)	Índice Edif. (m²c/ m²s)	Nº viviendas
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
22.093	7.338	3.250	0	10.588	22.093	27.982	1,27	216

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	PA-29	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m² de suelo incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:2.000 EN QUE SE LOCALIZA
				36.390	18



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Al objeto de dar cumplimiento al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que tienen al carácter de ordenación general los parámetros de delimitación del ámbito contenido en el presente Plan General y de edificabilidad y número máximo de viviendas contenido en el estudio de detalle que se asume.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento
FECHA DE APROBACIÓN-PUBLICACIÓN	18/10/2005
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Con carácter general, las establecidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, entendiendo que las referencias contenidas en el mismo a las ordenanzas 2.3 y 3.2c de las Normas Subsidiarias deben hacerse respectivamente a las ordenanzas RU-H y RC-C1 (limitada a PB+3) del presente Plan General.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO								
Superficie total Sb (m²)	Sistemas Locales (m²)				Superficie Neta Sb-SG (m²)	Superficie Construida (m²)	Índice Edif. Neta (m²/c/ m²s)	Nº viviendas
	Red Viaria	Esp. Libres	Equip.	Total				
36.390	6.660	12.200	0	18.860	32.386	22.700	0,62	165
Sistemas Generales	La UE-29 tiene un sistema general viario de 4.004 m², junto a la carretera de Caboalles							

EXTRACTOS DE LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO ASUMIDOS

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE-4

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente documento es un Estudio de detalle que corresponde a la Unidad de Ejecución nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Andrés del Rabanedo (León). La elaboración del Estudio de Detalle es obligada por las citadas Normas en las que se contiene la ordenación detallada de las Unidades de Ejecución, si bien son vinculantes algunas de sus determinaciones y otras no lo son. Concretamente en el Art. 14.3 de las Ordenanzas, que se refiere a las "Condiciones Particulares de los Estudios de Detalle a redactar en las Unidades de Ejecución", aparecen como vinculantes las siguientes:

- La superficie total de cesiones.
- La superficie mínima de espacios libres
- La superficie mínima de equipamientos
- El trazado y características de la red viaria principal.



En cambio, son condiciones orientativas las siguientes:

- La localización concreta de los espacios libres.
- La localización concreta de los equipamientos.
- La superficie de, en su caso, los otros usos lucrativos.



Se entiende que, además, es vinculante el aprovechamiento señalado para la Unidad de Ejecución, el uso característico (Residencial) y el número de viviendas.

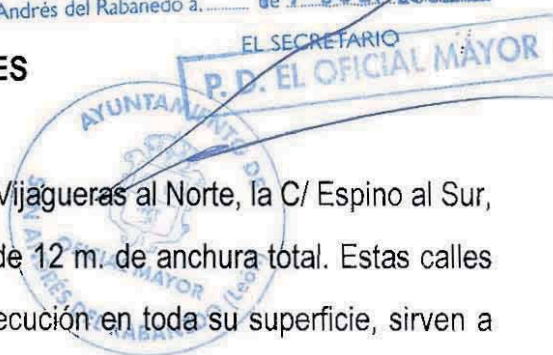
Los datos de partida son los siguientes:

- Superficie total: 53.100 m²
- Uso característico: Residencial
- Aprovechamiento: 30.700 m²
- Edificabilidad: 0,58 m²/m²
- Número Máxima de viviendas: 160
- Cesión para viario: 13.000 m².
- Cesión de aprovechamiento: 10%

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **20 FEB. 2002**
San Andrés del Rabanedo a **20 FEB. 2002** de



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **27 JUN. 2002**
San Andrés del Rabanedo a **27 JUL. 2002** de



SITUACION DE PARTIDA Y ALTERNATIVAS POSIBLES

La U.E.4 está limitada, en su perímetro por la C/ Vijagueras al Norte, la C/ Espino al Sur, la C/ Centauro al Este y C/ Orión al Oeste, todas ellas de 12 m. de anchura total. Estas calles perimetrales, incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución en toda su superficie, sirven a aquella solamente en una de sus márgenes, si bien la obligación de urbanizarlas recae sobre los propietarios de la citada Unidad, situación un tanto desproporcionada.

Además de las vías perimetrales, las Normas Subsidiarias proyectan una vía que, con anchura de 9 m. cruza la U.E. en dirección N-S dividiéndola en dos partes de parecida superficie. A pesar de la previsión generosa para viario que contiene la ficha de la U.E. en el planeamiento (13.000 m²) no es fácil servir a las viviendas con ella.

En efecto, en la ficha gráfica de la U.E. se proponen dos bandas de viviendas unifamiliares adosadas 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. La longitud útil de fachada de las dos bandas es de 315 m. aproximadamente, con la que se puede servir más o menos a 52 viviendas

que, si contamos con un fondo mínimo de parcela de 22 m. resulta ocupada una superficie de 6.930 m² para las 52 viviendas. Si a esta superficie le añadimos 13.000 m² de viario, según la ficha, habremos consumido ya 19.930 m² de suelo, restando 33.170 m² para edificar 108 viviendas aisladas/agrupadas, a razón de 184,5 m² de suelo cada una, cuando necesitaríamos 54.000 m² como mínimo. Nos falta mucho terreno.

Siendo previsible que haya que aumentar algo la red viaria, apesar de que la dotación obligatoria sea generosa (81,25 m² por vivienda). Ello se debe a la circunstancia que antes se apuntaba de poca fachada disponible.

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **20 FEB. 2002**
San Andrés del Rabanedo a, **20 FEB. 2002**
EL SECRETARIO,
P. D. EL OFICIAL MAYOR

SOLUCION PROPUESTA

No hay más remedio que aumentar el número de viviendas adosadas y disminuir el de las aisladas/agrupadas para poder edificar las 160 que prevé el planeamiento, y para ello hay también que aumentar la longitud de fachadas. Tras algunos tanteos se opta por incluir otro vial que atravesase la U.E. en dirección E-O, con 9 m. de anchura, dividiéndola en cuatro "manzanas". Con ello, además de aumentar la longitud disponible se reduce la longitud de fachada continua que resultaría si no se hiciera nada por evitarlo.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **27 JUN. 2002**
San Andrés del Rabanedo a, **27 JUN. 2002**
EL SECRETARIO,
P. D. EL OFICIAL MAYOR

La distribución que se propone es la de destinar las dos manzanas situadas al Norte a la construcción de viviendas unifamiliares adosadas, aprovechando el interior de las manzanas para ubicar espacios libres privados, y las dos manzanas situadas al Sur destinadas a la construcción de viviendas adosadas en el perímetro de la U.E. disponiendo en las zonas interiores viviendas aisladas/agrupadas haciendo uso de la posibilidad que ofrece el apartado 13.2.9 de las Ordenanzas para proyectar parcelas individuales de al menos 250 m², destinando los restantes a usos privados de carácter comunitario.

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **20 FEB. 2002**
San Andrés del Rabanedo a **20 FEB. 2002** de

EL SECRETARIO
P. D. EL OFICIAL MAYOR

Pág: 5

A los sólo 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, las cinco primeras se destinan a la construcción de viviendas adosadas con algunos espacios libres privados, y las dos últimas, que se parcelan, se destinan a la construcción de viviendas aisladas/agrupadas. Las parcelas de estas últimas se designan mediante la letra de zona y un número correlativo.

El número de viviendas aisladas/agrupadas no excede del resultado de dividir la superficie de cada zona por 500, y la ocupación en planta tampoco excederá del 30% de la superficie del conjunto de las zonas F y G. La edificabilidad que otorga el planeamiento se especificará en cada proyecto, sin que pueda sobrepasar, en conjunto, los 30.700 m². En cada fase se justificará la edificabilidad consumida y, en todo caso, se estará a lo que disponga el Proyecto de Actuación.

El plano de planeamiento que junto con el de situación y la presente Memoria, forma parte del Estudio de Detalle, contiene las determinaciones precisas para completar y modificar la ordenación detallada prevista en las Normas Subsidiarias, en la forma que se detalla a continuación.

1.- Trazado de la red viaria de dominio y uso públicos, de cesión obligatoria y gratuita, con una superficie total de 14.456,39 m², superior a la prevista por el planeamiento general.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **27 JUL. 2002**
San Andrés del Rabanedo a **11 JUL. 2002**

P. D. EL SECRETARIO
OFICIAL MAYOR

2.- Señalamiento de 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.

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal en sesión de fecha **20 FEB 2002**
San Andrés del Rabanedo a **20 de FEB 2002** de

Pág: 6



EL SECRETARIO
P. D. EL OFICIAL MAYOR

3.- 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.

CONCLUSION

Con lo expuesto en la documentación escrita y gráfica que compone el presente Estudio de Detalle estimamos haber dado una idea clara de la ordenación que se propone para el desarrollo de la U.E.4, habiendo asimismo justificado el cumplimiento de los parámetros impuestos por el planeamiento general.

Madrid, Agosto de 2001.

EL ARQUITECTO

Eva Diego García



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **27 JUL 2002**
San Andrés del Rabanedo a **1 de JUL 2002** de
EL SECRETARIO



P. D. EL OFICIAL MAYOR



VIVIENDAS UNIFAMILIARES ASOCIADAS			
ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	NÚMERO VIVIENDAS
A	6,084.46	7,277.36	3,638.68
B	5,589.67	6,707.60	3,353.80
C	2,893.69	3,232.42	1,616.21
D	1,231.28	1,477.54	738.77
E	5,514.63	6,617.56	3,308.78
F	21,093.73	25,312.48	12,656.24
TOTAL			136

VIVIENDAS AISLADAS/AGRUPADAS			
ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	NÚMERO VIVIENDAS
F	4,103.56	1,795.84	1,231.07
G	8,290.23	3,591.68	2,487.07
TOTAL	12,393.81	5,387.52	3,718.14

VIVIENDAS AISLADAS/AGRUPADAS	
ZONA	SUPERFICIE m ²
F	4,103.56
G	8,290.23
TOTAL	12,393.81

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ASOCIADAS	
ZONA	SUPERFICIE m ²
A	6,084.46
B	5,589.67
C	2,893.69
D	1,231.28
E	5,514.63
F	21,093.73
TOTAL	62,307.49

LINEA DE RETRANQUEO MÍNIMO

LÍMITE DE ZONAS

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ASOCIADAS
ÁREA DE MOVIMIENTO VIVIENDAS
ESPACIO PRIVADO COMUNITARIO Y ÁREAS
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS 5,154.62 m²
HABIT. PÚBLICO
TOTAL
14,489.57 m²
53/10000 m²

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ELECCIÓN N° 4 SAN ANDRÉS DEL RABANEDO (LEÓN)
PROYECTISTA	PLANTA REFORMADA
PROYECTISTA	MUNDISCO S.L.
PROYECTISTA	EVA DIEGO GARCÍA CALLE DE LOS CAÑES N° 72 PUERTA C Y A 20043 URBANO TELÉFONO 1040000
PROYECTISTA	ESCALA 1:500 AGOSTO 2001 CONFORME LA PROPIEDAD
PROYECTISTA	2R
PROYECTISTA	PROYECTISTA



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE-16

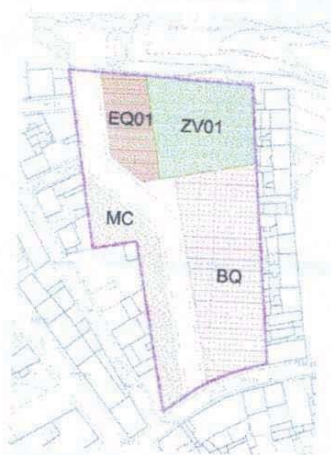


Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
San Andrés del Rabanero a **- 5 de SET. 2003**

EL SECRETARIO

P. D. OFICIAL MAYOR

ESTUDIO DE DETALLE : UE-16



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD
DE EJECUCIÓN UE-16 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS DEL
RABANEDO (LEÓN)

TROBAJO DEL CAMINO
SAN ANDRÉS DEL RABANEDO - LEÓN

NORMATIVA.

OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

El objeto de esta Normativa Urbanística es el desarrollo de las determinaciones del presente Estudio de Detalle con el rango de Ordenanzas Regulatoras.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas coincide con el sector único que el presente Estudio de Detalle define como UE-16, al igual que las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo.

ALCANCE.

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, fijando además las condiciones urbanísticas no definidas en aquél. En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.

VIGENCIA.

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle deberá publicarse en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia, entrando en vigor a partir de la fecha de la publicación en este último. En el Boletín de la Provincia deberá publicarse el texto de la memoria vinculante y las normas urbanísticas, así como relación de todos los demás documentos que integran el Estudio de Detalle. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

EFFECTOS.

La entrada en vigor del Estudio de Detalle le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.

NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Estudio de Detalle corresponden al Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo, a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo que, en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por este Estudio de Detalle, y siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas de ésta.



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
San Andrés del Rabanedo a. **5 de SET. 2003**

EL SECRETARIO

P.D. EL OFICIAL MAYOR

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Estudio de Detalle corresponde a la Clasificación de Suelo Urbano No Consolidado establecida por las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo. Pasará a ser Suelo Urbano Consolidado tras el desarrollo y ejecución completa de las obras de urbanización.

CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Se establece para el sector una calificación del suelo pormenorizada, mediante la división de los suelos incluidos en el ámbito en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen. Dichas zonas son las siguientes:

- MC Residencial Colectiva en Manzana Cerrada.
- BQ Residencial Colectiva en Bloque Abierto.
- ZV Zonas Verdes.
- EQ Equipamiento públicos.
- Viario local.

La asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina en las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas definidas, en cualquier caso al final de la presente normativa se adjuntan una tablas con la transcripción de dichas ordenanzas. La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes correspondientes a la regulación zonal que le ha sido asignada.

La calificación lleva implícita también la definición de los terrenos cuya titularidad se asigna al Ayuntamiento:

- Zonas verdes.
- Equipamiento públicos.
- Viario local.

CESIONES.

Son objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo las siguientes parcela:

1. Zonas verdes: 2.023,70m² en la parcela ZV01.
2. Equipamientos: 976,61m² en la parcela EQ01.
3. Viario interior: 2.308,89m² en un vial de 11m. de anchura.
4. Cesión: 10% de aprovechamiento lucrativo en la zona residencial manzana cerrada.

Las superficies anteriores de los números 1,2,3 son las que se ceden al Ayuntamiento para usos públicos que suman un total de 5.309,20m² de suelo.



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 31 JUL 2003
San Andrés del Rabanedo a, 5 SET. 2003 de

EL SECRETARIO



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
San Andrés del Rabanedo a **5 SET. 2003**

Normativa.

EL SECRETARIO

P. D. EL OFICIAL MAYOR

EDIFICABILIDAD Y USOS.

Las ordenanzas que se desarrollan en el capítulo 13 del Título IV de las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo, y en concreto las especificadas en los artículos, 6.6, 13.3, 13.6 y el 13.7, detallan la edificabilidad asignada a cada parcela en función de la regulación zonal correspondiente, junto con el régimen de usos.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO.

Las condiciones de desarrollo que se establecen sobre este sector, son:

1. Se delimita un único sector estableciéndose en el presente Estudio de Detalle la ordenación del conjunto del ámbito.
2. La totalidad del sector constituye una única Unidad de Actuación, conforme al artículo 73 de la Ley 5/1999, de 8 de abril.
3. Esta Unidad de Actuación habrá de gestionarse como Actuación Integrada, conforme a las previsiones del Proyecto de Actuación que habrá de redactarse como requisito imprescindible para su desarrollo (art. 72 de la Ley 5/1999).
4. El Sistema de Actuación para su desarrollo se establecerá en el Proyecto de Actuación (art. 74.3 de la Ley 5/1999). No obstante, la opción de compra sobre la totalidad de los terrenos por la promotora Inmobiliaria DUARDYLUNA S.L, predetermina el establecimiento del Sistema de Concierto, regulado en los artículos 78 y 79 de la Ley 5/1999, de urbanismo, de Castilla y León.
5. Se establece una única Etapa de desarrollo para el sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el Proyecto de Urbanización.
6. El plazo para la ejecución de esta etapa única se establece en dos años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.

PROYECTO DE ACTUACIÓN.

1. En desarrollo del presente Estudio de Detalle será necesaria la elaboración y aprobación del Proyecto de Actuación. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.
2. En lo relativo a las determinaciones de reparcelación y urbanización, el Proyecto de Actuación podrá limitarse a la definición de sus bases, conforme al apartado 4 del mencionado artículo 75 de la Ley 5/1999, remitiendo su definición precisa a los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

1. Conforme a lo previsto en el apartado b) del artículo 75.3 de la Ley 5/1999, el Proyecto de Actuación contendrá como mínimo las bases de la reparcelación de las fincas.
2. El Proyecto de Actuación, o el correspondiente de reparcelación, podrá desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada.
3. En particular, no se podrán realizar parcelaciones que den como resultado parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en la zona de ordenanza que sea de aplicación.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. La definición técnica de las obras que se desarrolle en el Proyecto de Urbanización, se ajustará a lo regulado por las determinaciones recogidas en las Normas Generales de Urbanización de las NNUU de San Andrés del Rabanedo, especificadas en el capítulo 6 del Título I.
2. Las rasantes determinadas para el sector podrán ser modificadas si así fuera necesario para la correcta solución de las infraestructuras del ámbito.

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Quedan reguladas por las determinaciones del artículo 3.4 de las NNUU de San Andrés del Rabanedo.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La propuesta fundamental del presente estudio de detalle es la modificación del trazado viario interior a la Unidad de Ejecución señalado con carácter orientativo en las NNUU, dando lugar al siguientes cuadro de superficies.

UE-16	
SUPERFICIE	9.985,02m ²
APROVECHAMIENTO	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.200 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	6.200 m ²
COEFICIENTE	0,62 m ² /m ²
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	49
RESERVAS Y CESIONES	
VIARIO	2.308,89m ² (>1,400m ²)
ESPACIOS LIBRES	2.023,70m ² (>1,900m ²)
EQUIPAMIENTO	976,61m ²
APROVECHAMIENTO	10%



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
 Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
 San Andrés del Rabanedo a, **5 SET. 2003**
 EL SECRETARIO

P. D. EL OFICIAL MAYOR

ORDENANZAS REGULADORAS. (según artículo 3.2.5 de las NNUU.)

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, se establecen las siguientes zonas de ordenanza, que se pormenorizan a continuación:

- MC Residencial Colectiva en Manzana Cerrada.
- BQ Residencial Colectiva en Bloque Abierto.
- ZV Zonas Verdes.
- EQ Equipamiento público.
- Viario local.

Todo lo especificado en este capítulo pretende ser una transcripción adaptada de lo establecido en las NNUU de San Andrés del Rabanedo, y en caso de duda de interpretación prevalecerá lo establecido en dichas NNUU.



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**

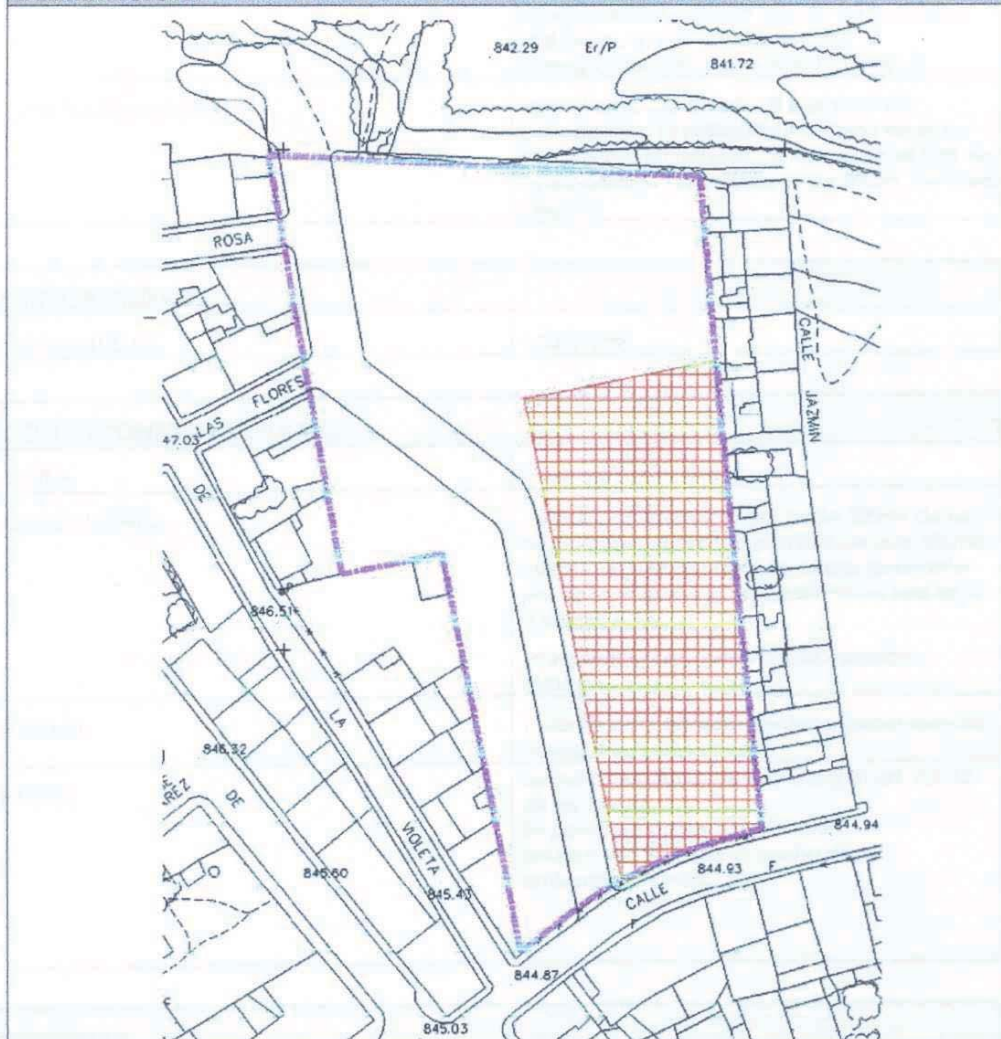
San Andrés del Rabanedo a, **5 SET. 2003**

EL SECRETARIO

P.D. EL OFICIAL MAYOR

BQ: BLOQUE ABIERTO. (ORDENANZA 3. residencial colectiva bloque abierto art.13.3 de las NNUU).

DELIMITACIÓN.



CONDICIONES DE LA PARCELA.

PARCELA MÍNIMA.	500 m ² .
FRENTE MÍNIMO.	El necesario para cumplir con los retranqueos y demás condiciones de la edificación.
FORMA DE LA PARCELA.	Permitirá inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida por el frente mínimo.



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
San Andrés del Rabanedo a **- 5 SET. 2003**

EL SECRETARIO

P. D. EL OFICIAL MAYOR

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
SEPARACIÓN A VIAL.	$\geq 3\text{m.}$
SEPARACIÓN A LINDEROS.	$\geq$ la mitad de su altura con un mínimo de 4m.
SEPARACIÓN A LA EDIFICACIÓN COLINDANTE.	$\geq$ su altura. Podrá reducirse a la mitad, con un mínimo de 4m, cuando una de las fachadas sea ciega, o a ella abran huecos correspondientes a piezas no habitables.
OCUPACIÓN MÁXIMA.	50%, el resto ajardinado. El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado, al menos en el 50% de su superficie, con un mínimo de 80cm. de tierra vegetal.

EDIFICABILIDAD.	
EDIFICABILIDAD.	1,00 m ² /m ² .

CONDICIONES DE VOLUMEN.	
ALTURA.	4 plantas (B+3), 13m.
APARCAMIENTO.	1 plaza por vivienda y por cada 100m ² de uso compatible, pudiendo eximirse de este último cuando el número total de plazas resultante por aplicación de estas condiciones sea igual o inferior a 10. La superficie no superará la ocupación máxima.
SÓTANO.	1 planta para aparcamientos o dependencias anejas a la edificación.
PATIOS.	Se permiten patios cerrados según art. 5.7.15 de las NNUU. Se permiten patios abiertos con altura < vez y media el ancho de la embocadura > 6m

CUBIERTAS.	
TIPOLOGÍA.	Plana o inclinada.
INCLINACIÓN MÁXIMA.	30°.
TIPO DE INCLINACIÓN.	Uniforme en todo el faldón
TESTEROS.	Se permiten a dos aguas producidos por el final de dos faldones.
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.	Se permite en el caso de cubierta inclinada y ampliación de la vivienda inferior y con las condiciones del art.5,7 de las NNUU.
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha <u>31 JUL 2003</u> San Andrés del Rabanedo a. - <u>5e SET 2003</u> EL SECRETARIO P.D. EL OFICIAL MAYOR	
En el caso de uso como trasteros, serán independientes de las viviendas, con acceso desde la escalera común, cumpliendo normativa contra incendios y no computarán edificabilidad.	

VUELOS.	
PROFUNDIDAD MÁXIMA <	1/12 ancho de la calle.
	Ancho de la calle (m)-8,00(m)/5.
	1,50m.
ALTURA MÍNIMA.	3,25m.

CONDICIONES ESTÉTICAS.	
PORCHES O SOPORTALES.	Se permiten siempre que formen todo el frente de una calle.
FACHADAS Y HUECOS.	Composición libre.
	Todas las fachadas tendrán un tratamiento equivalente en calidad al de la principal, incluso las medianeras.
PLANTA BAJA.	Deberá terminarse de ejecutar y cerrar por completo, de acuerdo con la idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

CONDICIONES DE USO.	
USO PRINCIPAL.	Residencial. Vivienda multifamiliar.
USOS COMPLEMENTARIOS.	Vivienda unifamiliar en toda la edificación, o en plantas altas con bajo destinado a uso compatible. Residencial comunitarias y hotelero, en todas sus categorías. Garaje - Aparcamiento en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 6ª (talleres). Terciario comercial en sus categorías 3ª y 4ª, de oficinas en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª. En los casos de edificio exclusivo, sólo en aquellas parcelas con fachada a viario principal en los grados de ordenanza 3-1, y 3-2b y 3-2c. Dotaciones y servicios públicos. Industrial en categoría 1ª. Artesanía en todas sus categorías.



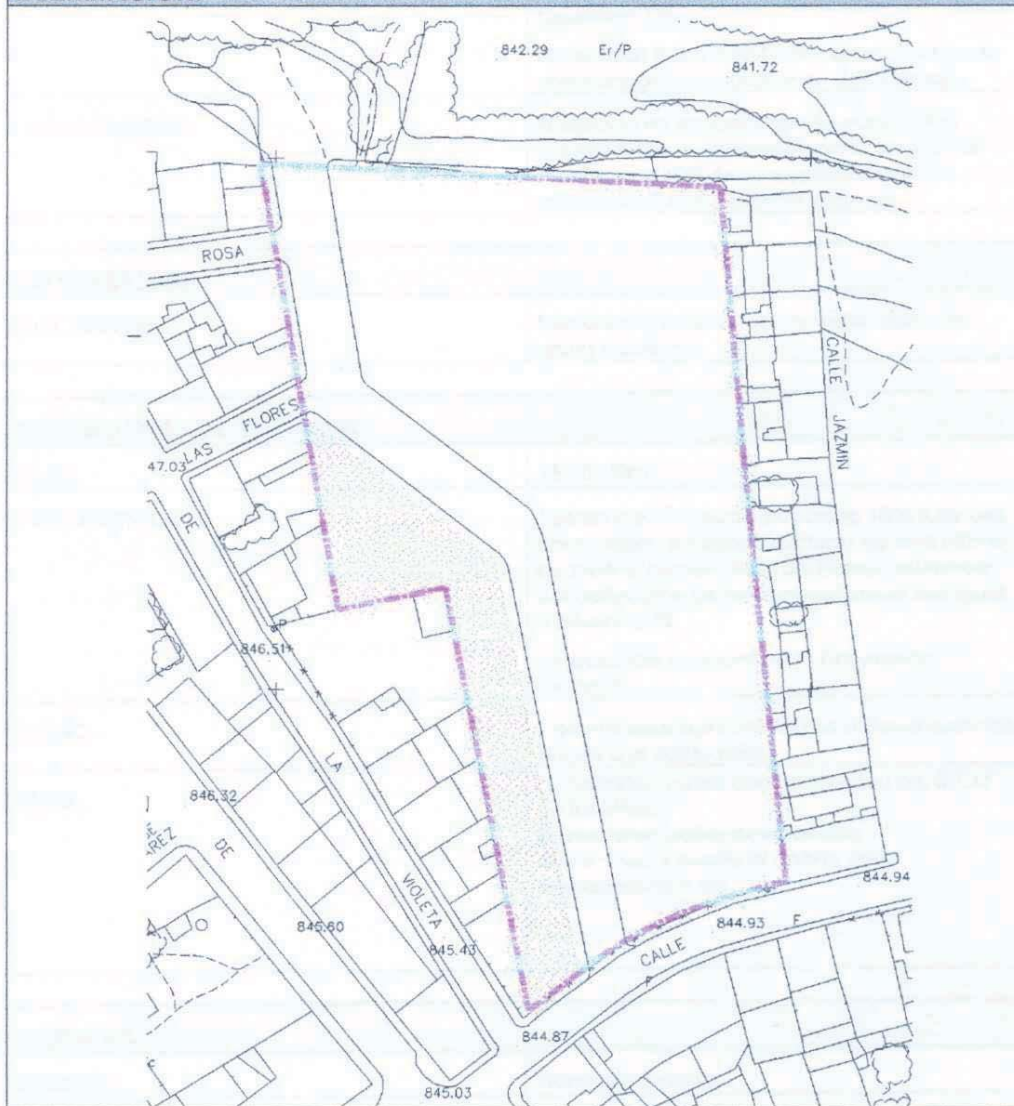
Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
 Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
 San Andrés del Rabanedo a **5 SET. 2003**

EL SECRETARIO

P. D. EL OFICIAL MAYOR

MC: MANZANA CERRADA. (ORDENANZA 3. residencial colectiva manzana cerrada art.13.3 (3-2b) de las NNUU).

DELIMITACIÓN.



CONDICIONES DE LA PARCELA.

PARCELA MÍNIMA.

120 m².



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **31 JUL 2003**
San Andrés del Rabanedo a. - **5 de SET. 2003**

P.D. EL OFICIAL MAYOR

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

SEPARACIÓN A VIAL.	Sobre la alineación.
SEPARACIÓN A LINDEROS.	Adosada o $\geq 4\text{m}$.
FONDO MÁXIMO.	En planta baja no se define, en plantas superiores 12m. Las plantas bajas destinadas a uso distinto de viviendas podrán cubrirse en su totalidad.
AJARDINAMIENTO.	El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado, al menos en el 50% de su superficie, con un mínimo de 80cm. de tierra vegetal.

EDIFICABILIDAD.

EDIFICABILIDAD.	Estará en función del fondo edificable y la altura máxima.
-----------------	--

CONDICIONES DE VOLUMEN.

ALTURA.	(B+2), 10m.
APARCAMIENTO.	1 plaza por vivienda y por cada 100m ² de uso compatible, pudiendo eximirse de este último cuando el número total de plazas resultante por aplicación de estas condiciones sea igual o inferior a 10. La superficie no superará la ocupación máxima.
SÓTANO.	1 planta para aparcamientos o dependencias anejas a la edificación.
PATIOS.	Se permiten patios cerrados según art. 5.7.15 de las NNUU. Se permiten patios abiertos con altura < vez y media el ancho de la embocadura > 6m

CUBIERTAS.

TIPOLOGÍA.	Plana o inclinada
INCLINACIÓN MÁXIMA.	30°.
TIPO DE INCLINACIÓN.	Uniforme en todo el faldón
TESTEROS.	Se permiten a dos aguas producidos por el final de dos faldones.
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.	Se permite en el caso de cubierta inclinada y ampliación de la vivienda inferior y con las condiciones del art.5.7 de las NNUU.
	En el caso de uso como trasteros, serán independientes de las viviendas, con acceso desde la escalera común, cumpliendo normativa contra incendios y no computarán edificabilidad.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
San Andrés del Rabanedo a **5 de SET. 2003**
EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

REGISTRADOR OFICIAL MAYOR

VUELOS	
PROFUNDIDAD MÁXIMA <	1/12 ancho de la calle.
	Ancho de la calle (m)-8,00(m)/5.
	1,50m.
ALTURA MÍNIMA.	3,25m.

CONDICIONES ESTÉTICAS.	
PORCHES O SOPORTALES.	Se permiten siempre que formen todo el frente de una calle.
FACHADAS Y HUECOS.	Composición libre.
	Todas las fachadas tendrán un tratamiento equivalente en calidad al de la principal, incluso las medianeras.
PLANTA BAJA.	Deberá terminarse de ejecutar y cerrar por completo, de acuerdo con la idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

CONDICIONES DE USO.	
USO PRINCIPAL.	Residencial. Vivienda multifamiliar.
USOS COMPLEMENTARIOS.	Vivienda unifamiliar en toda la edificación, o en plantas altas con bajo destinado a uso compatible. Residencial comunitarias y hotelero, en todas sus categorías. Garaje – Aparcamiento en sus categorías 1º, 2º, 3º y 6º (talleres). Terciario comercial en sus categorías 3º y 4º, de oficinas en sus categorías 2º, 3º y 4º. En los casos de edificio exclusivo, sólo en aquellas parcelas con fachada a viario principal en los grados de ordenanza 3-1, y 3-2b y 3-2c. Dotaciones y servicios públicos. Industrial en categoría 1º. Artesanía en todas sus categorías.

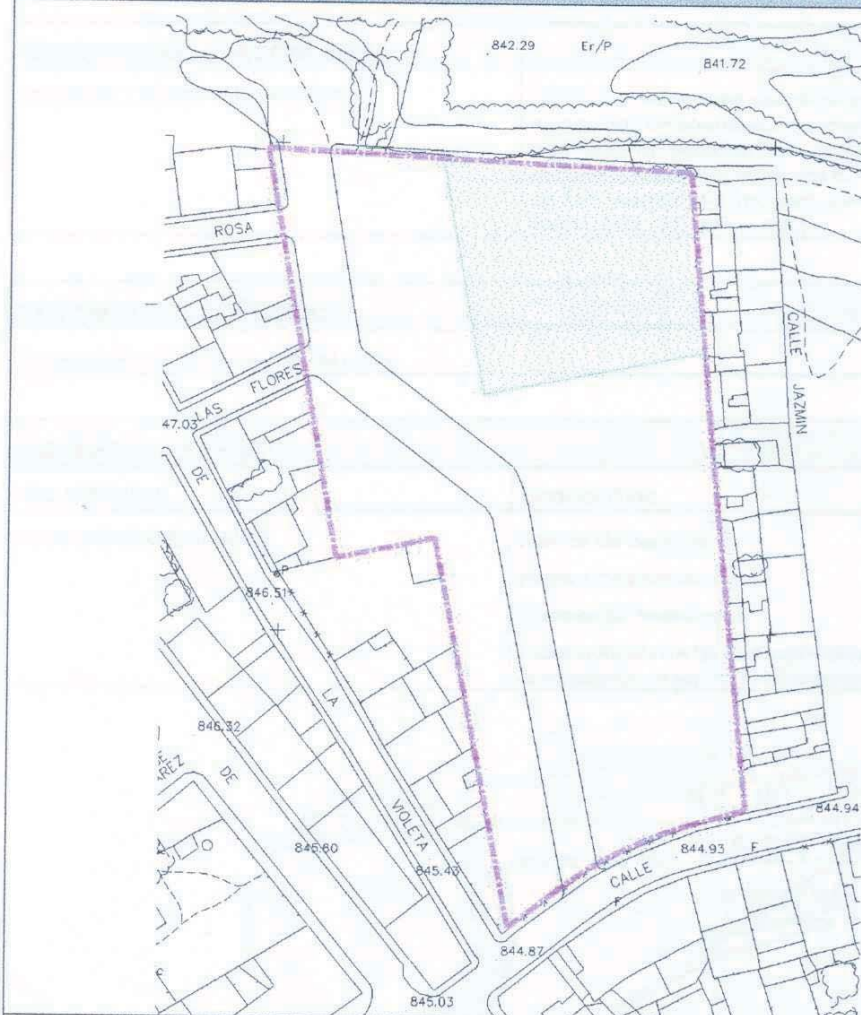


Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
 Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
 por Andrés del Rabanedo a. **- 5 SET. 2003**

EL SECRETARIO
P. D. FISCAL MAYOR

ZV: ZONAS VERDES. (ORDENANZA 7. espacios libres y zonas verdes art.13.7 de las NNUU).

DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN.

Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en los planos de Ordenación.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

PARCELA MÍNIMA.

No se establece.



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
San Andrés del Rabanedo a **5 SEI. 2003**

EL SECRETARIO

P. D. EL OFICIAL MAYOR

EDIFICABILIDAD.

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA.

Nula.

EDIFICABILIDAD AUXILIAR.

0,02 m²/m². (kioscos de bebidas, puestos de periódicos, cabinas telefónicas, etc)**CONDICIONES PARTICULARES.**

CONSTRUCCIONES PERMANENTES.

Prohibidas. Solamente podrá autorizarse la colocación de elementos de mobiliario urbano o quioscos de bebidas, periódicos, etc, siempre que estén contruidos con elementos de fácil desmontaje (madera, perfiles de acero, aluminio, cristal, etc.)

CONDICIONES ESTÉTICAS.

De acuerdo con el art. 6.4 de las NNUU.

CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL.

Espacios libres.

USOS COMPLEMENTARIOS.

Kioscos de bebidas.

Puestos de periódicos.

Cabinas de telefónicas.

Todos a través de las correspondientes concesiones, al servicio del espacio libre.



Aprobado

DEFINITIVAMENTE

por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha

31 JUL. 2003

San Andrés del Rabanedo a,

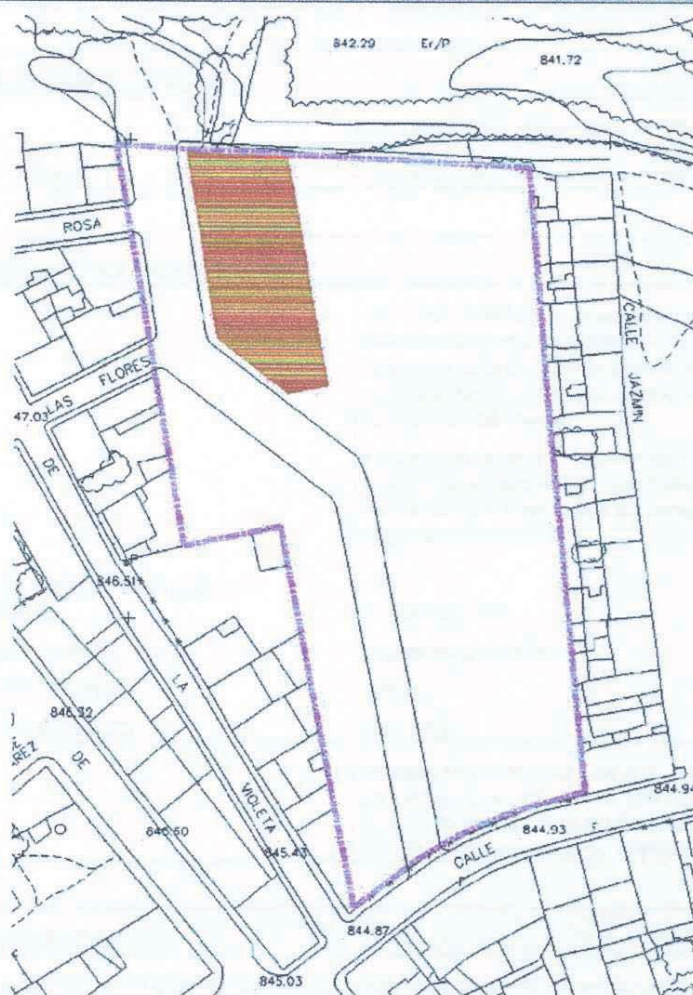
- 5e SET. 2003

EL SECRETARIO

P.D. SECRETARIO MAYOR

EQ: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. (ORDENANZA 6. equipamiento art.13.6 de las NNUU).

DELIMITACIÓN.



DEFINICIÓN.

Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo urbano y Urbanizable con el código Equipamiento.

CONDICIONES PARTICULARES.

TIPOS DE OBRAS.	Se permiten todo tipo de obras reguladas en el artículo 5.2 de las NNUU.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.	Estará en función del uso concreto y las áreas colindantes.
APARCAMIENTOS.	1 plaza por cada 100m ² construidos que deberá resolverse en la propia parcela.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

PARCELA MÍNIMA.	No se establece.
-----------------	------------------

DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento
Aprobado
Pleno en sesión de fecha 31 JUL. 2003
San Andrés del Rabanedo a. 5 de SET. 2003
EL SECRETARIO
P. DEL OFICIAL MAYOR



EDIFICABILIDAD.	
USO DEPORTIVO.	0,3 m ² /m ² . (vestuarios y servicios generales, o campos de juego y piscinas cubiertas)
OTROS USOS.	3 m ² /m ² .

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
RETRANQUEO.	La mitad de la altura de la edificación.
SEPARACIÓN A LINDEROS.	La mitad de la altura de la edificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN.	
ALTURA.	La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7 de las NNUU. en función del área donde esté enclavado el equipamiento, según el ancho de viales a que la parcela dé frente. Excepcionalmente, se permitirá sobrepasarla si la función específica a que fuera destinado se requiriera por normativa especial del organismo promotor.
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: VESTUARIOS Y SERVICIOS GENERALES.	(1 planta), 4m.
SIN ORDENANZA ESPECÍFICA.	(3 plantas), 10,50m.
ALTURA MÍNIMA LIBRE DE PISO.	2,50m.
ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PISO.	No se fija.
PATIOS.	Se permiten patios en los que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea como mínimo igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de cinco metros.

CONDICIONES ESTÉTICAS.
De acuerdo con la zona donde está enclavado cumplirá con las determinaciones del art. 6.4 de las NNUU.

CONDICIONES DE USO.	
USO PRINCIPAL.	Dotacional y Servicios públicos.
USOS COMPLEMENTARIOS.	Residencial. (Únicamente vinculado a la vigilancia del propio equipamiento). Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos.



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **31 JUL. 2003**
San Andrés del Rabanedo a. **5 SET. 2003**

EL SECRETARIO
P.D. EL OFICIAL MAYOR



Aprobado: _____ por el Ayuntamiento
 Firmado en sesión de fecha 31 JUL 2003
 en la Asamblea del Rubenado a 15 de JUL de 2003
 EL SECRETARIO
 P.D. MUNICIPAL FAVOR

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN UE-16 DE LAS NNUU DE
SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

TROBAJO DEL CAMINO

SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, LEÓN

PLANEAMIENTO MODIFICADO ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN

ESCALA
1/500

FECHA



PROMOTOR:
DUARDYLUNA S.L. DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA

EQUIPO REDACTOR:
ANDRÉS RODRÍGUEZ SABADELL

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ Juan Lozano Segura 3 - 6ºC 28001 LEÓN
Tfno: 987 22 43 96 FAX: 987 22 15 21 E-mail: aue@arquinox.es

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE-17

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha **11 OCT. 2000** San Andrés del Rabanedo a, **19 OCT. 2000** de

EL SECRETARIO
P. D. EL OFICIAL MAYOR



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE17

La UE17 se recoge en las Normas Subsidiarias de San Andres del Rabanedo, y este documento pretende complementar las especificaciones marcadas, definiendo las alineaciones y volumetrías concretas para llevar a buen fin la Unidad, mediante un estudio de detalle, que aquí se presenta, y que se define como el primer paso para su desarrollo..

Se trata de una parcela trapezoidal, delimitada por la calle Felix Rodriguez de la Fuente al este, calle San Isidro al sur, prolongación de la calle La Pajera al oeste y calle La Pradera al norte.

En el momento presente toda el area es un terreno sin uso, cercado y acerado por la calle Felix Rodriguez de la Fuente, aunque solamente con bordillo.

En el plano nº 1 se refleja su situación, así como el levantamiento topográfico.

De este levantamiento se desprende una diferencia, no muy sustancial, pero sí significativa, de la superficie del sector : en la ficha se asignan 14100 m2. mientras que, en un levantamiento riguroso, reflejando las alineaciones marcadas en el Plan y respetando las calles acotadas, esta superficie es de 14449 m2., según puede ser comprobado sobre el terreno y con la documentación mencionada.

Cabe entender, en buena lógica, que si todo el planteamiento de la unidad se refiere a la aplicación de un aprovechamiento basado en un coeficiente (0,65), los estándares han de ser ajustados a la misma realidad, sin que esto suponga ningún tipo de exceso.

En esta línea han de corregirse proporcionalmente los datos de la ficha, para luego proceder a la fijación de valores en los diferentes volúmenes a edificar.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo a, **22 FEB. 2001** de **6 MAR. 2001** EL SECRETARIO

Aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 22 FEB. 2001

San Andrés del Rabanedo a, 6 MAR. 2001



Aprobado INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 19 OCT. 2000 San Andrés del Rabanedo a, 19 OCT. 2000

EL SECRETARIO

P. D. EL OFICIAL MAYOR

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN

$$14\ 100 / 14449 = 1.0247517$$



	DATOS DE LA FICHA	DATOS CORREGIDOS
Superficie total	14 100	14 449
Edificabilidad residencial	8 400	8 608
Edificabilidad otros usos	800	820
Edificabilidad total	9 200	9 428
Coefficiente	0.65	0.65
Nº máximo de viviendas	70	72 (71.73)
Reserva de viario	4 200	4 304
Equipamiento	3 200	3 280
Aprovechamiento	10%	10%

Fijado lo anterior, aún ha de procederse a homogeneizar la superficie destinada a otros usos.

Es evidente que, en el lugar de ubicación de la parcela, la calidad residencial supera en mucho la comercial, destino principal de la superficie de "otros usos". Equilibrar de alguna manera esta relación es el objetivo del denominado coeficiente de homogeneización, que se recoge en las propias Normas, y se aplica en las mismas.

La expectativa de beneficio de un m² de superficie residencial es muy superior a la de 1 m² de terciario. Si ha de calificarse la zona por sus usos, es claro que su estructura es básicamente residencial, de buen nivel para tratarse del núcleo que se trata, mientras que la estructura comercial o de terciario, como tal estructura, bien puede decirse que no existe, pues de tales usos, hay tiendas y bares dispersos.

Esto supone que la retribución al promotor, que es la base de valor de

aprobado INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 11 OCT. 2000 de San Andrés del Rabanedo a, 19 OCT. 2000 de

EL SECRETARIO
P. D. EL OFICIAL MAYOR

la parcela, es claramente mayor en residencial que en terciario.

Reside la dificultad en determinar el valor de ese coeficiente. En el cuadro anterior, tomando la columna corregida, se puede comprobar que la proporción entre el residencial y "otros usos" es:

$$820 / 8608 = 0.0952$$

o, lo que es lo mismo, 1m2 cada 10,5 m2 de residencial, proporción muy exigua y en desventaja con la proporción de la edificación colindante, adscrita a suelo urbano y en la que, con una altura de ordenanza de baja mas tres plantas, se permite cubrir completamente aquella, es decir que, descontando portales y acceso a garajes, se permite 1m2 de bajo por (aproximadamente) 3 m2 de residencial. Si se toma como referencia la proporción en la edificación más antigua o tradicional, esta proporción es menor, ya que la altura habitual es de planta baja mas dos plantas residenciales, lo que significa , aproximadamente, 1 m2 terciario por 2 m2 de residencial.

Supone ésto que la proporción se movería en el entorno del metro cuadrado terciario por los 2-3 m2 de residencial, cifra alejadísima de la adjudicada a la unidad de ejecución de que tratamos.

De estas cifras se desprendería que habría un déficit proporcional de varios miles de metros en "otros usos", cosa que tampoco es válida para llegar a un equilibrio de superficies, pues lo que realmente baja los valores de rentabilidad es la corta demanda por falta de estructura, con lo que los locales vacíos perduran por años y años, con lo que eso supone de inmovilizado, cargas fiscales e intereses.

Por esta razón parece necesario utilizar un coeficiente de homogeneización que, sin ser exagerado, nos acerque a la realidad, por cuyo motivo, se ha tomado el valor 0.8.

Con ello, los 820 m2 de otros usos ya figurados en la columna derecha de corrección, llevaría a un total de

$$820 / 0.8 = 1\ 025\ m2$$

y los parametros definitivos serían.



DEFINITIVAMENTE
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 22 FEB. 2001
San Andrés del Rabanedo a, 25 MAR de 2001
EL SECRETARIO

DEFINITIVAMENTE

Aprobado por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 22 FEB 2001

San Andrés del Rabanedo a 6 FEB 2001

Superficie total	14 449
Edificabilidad residencial	8 608
Edificabilidad otros usos	1 025
Edificabilidad total	9 633
Coefficiente	0.65
Nº máximo de viviendas	72 (71.73)
Reserva de viario	4 304
Equipamiento	3 280
Aprovechamiento	10%

Aprobado INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno

Municipal en sesión de fecha 11 OCT. 2000

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

San Andrés del Rabanedo a 19 OCT. 2000 de

En la documentación gráfica se expresan las zonas de uso de equipamiento y residencial.

La distribución general de manzanas respeta sensiblemente la sugerida en el planeamiento, con pequeñas diferencias de latitud, de manera que la calle paralela a Felix Rodriguez de la Fuente se sitúa algo más abajo y la perpendicular algo más cercana a la calle de la Pradera. En todo caso, como se puede comprobar, la diferencia de situación es mínima.

Para las dos manzanas edificables se han dado dos soluciones diferentes: mientras que la delimitada por las calles Felix Rodriguez de la Fuente, La Pradera y las dos de nueva creación, se ha optado por una edificación en manzana cerrada de bajo más dos plantas, similar a la habitual en Trovajo del Camino a lo largo del tiempo, en la otra se ha determinado la edificación en bloque abierto en planta baja más tres en altura.

En esta última se sitúa el derecho edificatorio correspondiente al Excmo. Ayuntamiento.

Las áreas aptas para edificar se han delimitado con una holgura no excesiva, de manera que permiten una cierta libertad de movimiento para la construcción dentro de ella (más o menos 2 mts.). Significa esto que el área asignada marca una zona de movimiento dentro de ella en la que el edificio

Aprobado INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 11 OCT. 2000
San Andrés del Rabanedo a, 19 de OCT. 2000
EL SECRETARIO P.D. EFICIAL MATOR

dejará, en el momento final, espacio libre a mayores.

Aun cuando en el plano correspondiente se hace una relación de las superficies resultantes de suelo, se reproducen a continuación. En él, se han designado las parcelas a edificar con las letras A, B, C y D, y los espacios libres, aparte de los viales, con los números 1, 2 y 3 para los restos privados no edificables.

OCUPACION EN PLANTA PARCELA A	2183.76
OCUPACION EN PLANTA PARCELA B	927.52
OCUPACION EN PLANTA PARCELA C	661.92
OCUPACION EN PLANTA PARCELA D	350.00
SUPERFICIE ESPACIO PRIVADO 1	1052.11
SUPERFICIE ESPACIO PRIVADO 2	825.87
SUPERFICIE ESPACIO PRIVADO 3	828.56
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	3356.00
SUPERFICIE DE VIARIO	4262.76
SUPERFICIE TOTAL	14449.00

Ha de hacerse notar que si bien la superficie de viario es ligeramente inferior a la predeterminada en la ficha corregida (4 262.76 m2 frente a los 4304 m2 de ejecución real), la suma de equipamiento y viario es superior a la prevista:

$$\text{Ficha } 3280 + 4304 = 7584 \text{ m}^2$$

$$\text{Propuesta } 3356 + 4262.76 = 7618.76 \text{ m}^2$$

Con las correcciones por superficie real, y homogeneización del uso terciario u otros usos, se ha confeccionado el cuadro final de superficies y usos, y que se describe a continuación (en él se han obviados las superficies de equipamiento y viales).

El cuadro de aprovechamientos queda pues, de la siguiente manera:



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 22 FEB 2001
San Andrés del Rabanedo a, 26 MAR 2001
EL SECRETARIO

	A	B	C	D
DESTINO	residencial privado	residencial privado	residencial privado	residencial municipal
TIPOLOGIA	manzana cerrada	bloque abierto	bloque abierto	bloque abierto
ALTURAS	3	4	4	4
Nº DE VIVIENDAS	26	23	16	7
SUP. RESIDENCIAL	3 550	2 580	1 617	861
SUP. OTROS USOS	80	760	82	103

No se establecen especificaciones particulares para la edificación, de manera que ésta se regirá por las ordenanzas municipales de suelo urbano en vigor, y en todos sus extremos.

Leon, julio de 2000

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 11 OCT. 2000
San Andrés del Rabanedo a, 11 OCT. 2000 de


Fdo.: Manuel González Molina
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



EL SECRETARIO
P. D. EL OFICIAL MAYOR

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 22 FEB. 2001
San Andrés del Rabanedo a, 22 FEB. 2001 de



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **22 FEB. 2001**
6 MAR. 2001

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO

LOCALIZACION: **TROBAJO (PLANO 20)**



EL SECRETARIO

UE-17

SUPERFICIE TOTAL
USO CARACTERISTICO

14.100 m²
RESIDENCIAL

GESTION

INICIATIVA DE GESTION
SISTEMA DE ACTUACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PRIVADA
COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE, PROY. REPARC., PROY. URBANIZ.

OBJETIVOS

Completar trazado viario
Consolidar manzanas residenciales
Creación de equipamiento

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8.400 m²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS	800 m²
EDIFICABILIDAD TOTAL	9.200 m²
COEFICIENTE	0,65 m²/m²
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	70

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO	4.200 m²	7400
ESPACIOS LIBRES		
EQUIPAMIENTO	3.200 m²	
APROVECHAMIENTO	10%	

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de Gobierno

OBSERVACIONES

Municipal en sesión de fecha **11 OCT. 2000**

San Andrés del Rabanedo a, **1 de OCT. 2000** de

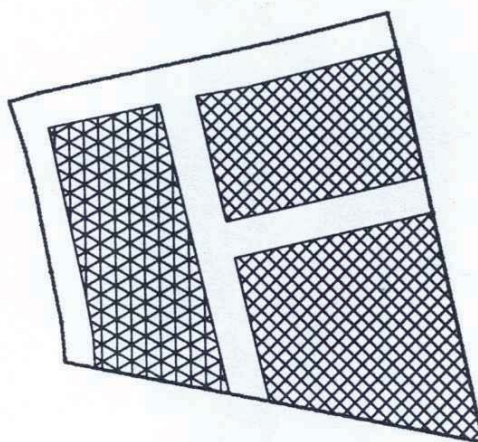


EL SECRETARIO
P. D. EL OFICIAL MAYOR

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de Gobierno
Municipal, en sesión de fecha **11 OCT. 2000**
San Andrés del Rabanedo a, **19 OCT. 2000** de



EL SECRETARIO
P. D. EL OFICIAL MAYOR



UE-17
14.100 m2

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **22 FEB. 2001**
San Andrés del Rabanedo a, **6 MAR. 2001** de



EL SECRETARIO

 **RESIDENCIAL
COLECTIVA MANZANA**

 **RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR AISLADA/AGRUPADA**

 **RESIDENCIAL
COLECTIVA BLOQUE**

 **RESIDENCIAL
VIVIENDA RURAL**

 **RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR ADOSADA**

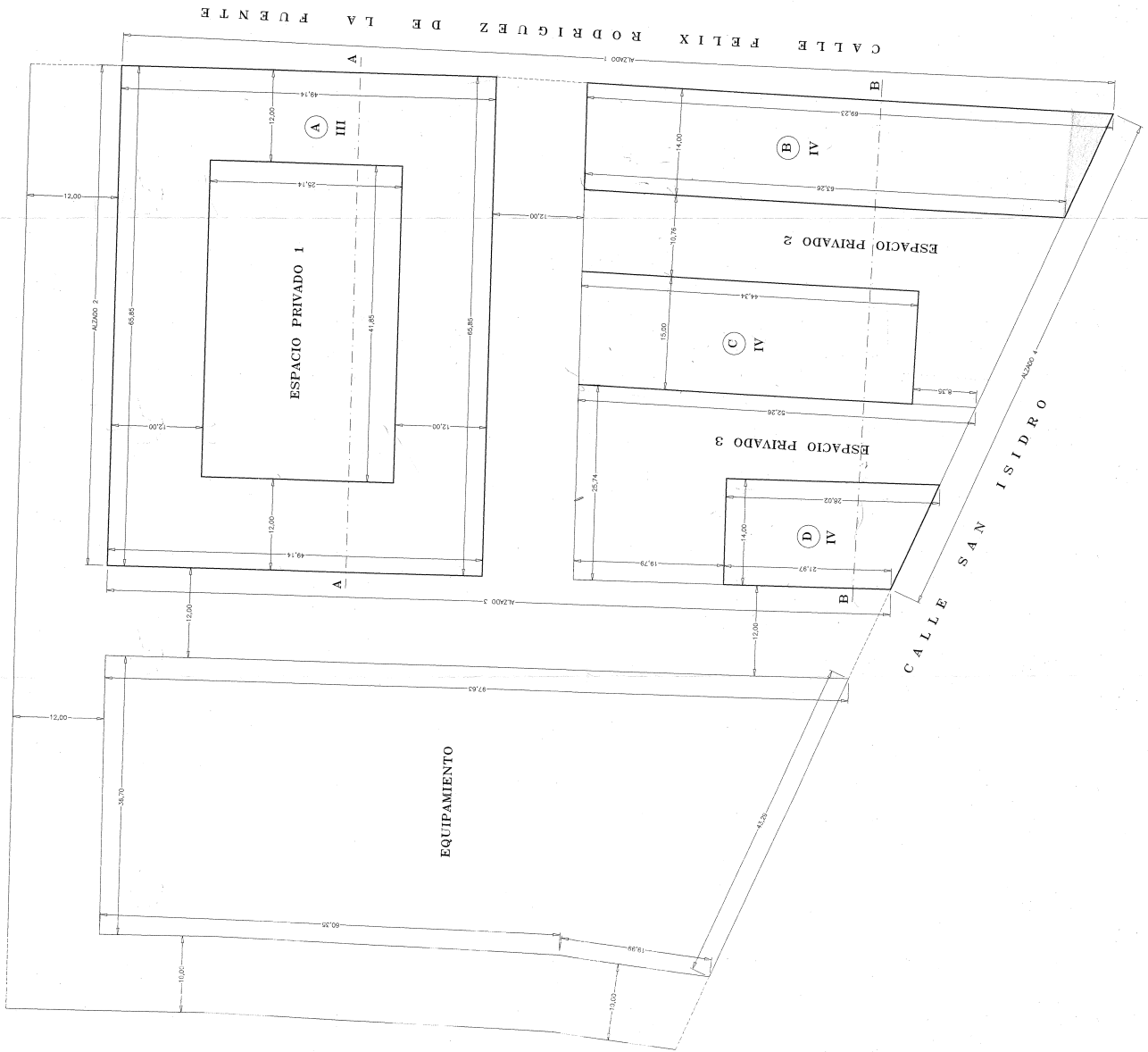
 **EQUIPAMIENTO**

 **ZONA
VERDE**

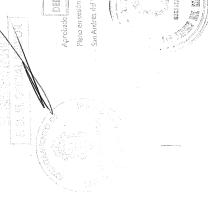


0 25 50 100 125

OBSERVACIONES:



INTEGRALMENTE
 Proyecto de Urbanización y Construcción de Vivienda
 en el Barrio de San Isidro, 19.07.2000



SUPERFICIE OCUPACION EN PLANTAS ZONA A	2.183,76 m ²
SUPERFICIE OCUPACION EN PLANTAS ZONA B	661,92 m ²
SUPERFICIE OCUPACION EN PLANTAS ZONA C	661,92 m ²
SUPERFICIE OCUPACION EN PLANTAS ZONA D	350,00 m ²
SUPERFICIE OCUPACION EN PLANTAS ZONA E	1.025,11 m ²
SUPERFICIE ESPACIO PRIVADO 1	825,87 m ²
SUPERFICIE ESPACIO PRIVADO 2	828,56 m ²
SUPERFICIE ESPACIO PRIVADO 3	828,56 m ²
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO	4.282,76 m ²
SUPERFICIE VALES	14.449,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL	

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE SAN ISIDRO
 19 JUL 062776
 ZARILLA ZINZON

ESTUDIO DE DETALLE
 UE-17
 TROBAJO DEL CAMINO (LEON)
 PLANO :
 OCUPACION EN PLANTAS
 ESCALA : 1/300

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE SAN ISIDRO
 19 JUL 062776
 ZARILLA ZINZON
 MANEJO DE DOCUMENTOS
 FECHA : JULIO 2000

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE-22

INICIALMENTE
Aprobado por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha - 3 DIC. 2003
San Andrés del Rabanedo a. 17 DIC. 2003
EL SECRETARIO.



ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCION UE-22

DEFINITIVAMENTE
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 25 MAR. 2004
San Andrés del Rabanedo a. 12 ABR. 2004
EL SECRETARIO.

SITUACIÓN:

UE-22
SAN ANDRÉS DEL RABANEDO - LEON.

PROPIEDAD:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
NÚMERO 22 DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO.

ARQUITECTOS:

JOSÉ CARLOS REGUERA ÁLVAREZ
ISAAC A. GARCÍA ÁLVAREZ

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **3 DIC. 2003**
San Andrés del Rabanedo a, **17 DIC. 2003**
EL SECRETARIO,
P. D. EL CONCEJAL MAYOR



MEMORIA

1.- AMBITO DE ACTUACIÓN

Por encargo de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 22 DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO**, se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto la Ordenación del ensanche residencial norte de Trabajo del Camino, correspondiente a la **Unidad de Ejecución UE-22** de las **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES** de **SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, LEÓN**.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
San Andrés del Rabanedo a, **12 ABR. 2004**
EL SECRETARIO

2.- JUSTIFICACIÓN

El solar está constituido por varias fincas dentro de una trama urbana sin consolidar, y sus linderos son los siguientes:

Norte: Suelo no urbanizable, Presa y Área de Planeamiento Incorporado API-3 y API-4.

Sur: Suelo Urbano de Trabajo del Camino con manzanas conformadas entre la Calle de las Presillas, C/ Marte y C/ Júpiter.

Este: Edificación de Molino y Presa.

Oeste: Suelo no urbanizable.

Según el planeamiento vigente se especifica el Estudio de Detalle como figura de Planeamiento de desarrollo para la Gestión de la Unidad de Ejecución UE-22.

Por ello procede ordenar los volúmenes de las manzanas residenciales, así como las reservas destinadas a espacios libres, equipamiento y red viaria, señalando alineaciones y rasantes.

EL SECRETARIO,

Con esta actuación se consiguen los objetivos siguientes:

1º.- Completar el trazado viario actual de la zona norte de Trobajo del Camino con la apertura de cuatro nuevas calles, que describiendo de Oeste a Este, una de ellas sirve de prolongación de la Calle de las Presillas, la central sería la prolongación de la Calle Marte para unir con el API-3 y la ronda Este, paralela a la Presa, la prolongación de la C/ Júpiter y la Calle Espronceda rodea a la parcela 10 y une la Ronda Este con la C/ Júpiter.

2º.- Ordenación mediante manzanas residenciales, consolidando las existentes en su colindancia por el sur.

3º.- Delimitación de la reserva de espacios libres situados al norte de la Unidad.

4º.- Delimitación de las zonas destinadas a la reserva de equipamientos.

Por todo ello se ha procedido a la realización de un Estudio de Detalle que posibilita la consecución de los objetivos planteados.

3.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

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: la RESIDENCIAL COLECTIVA MANZANA en Trobajo **3-2.b.** y la de RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA **2-2.3.**, y un uso característico residencial, con edificabilidad total de 15.500 m², coeficiente 0,61 m²/m², y número máximo de viviendas de 112.

En cuanto a Reserva y Cesiones, se establecen 5.700 m² para Red Viaria, 1.900 m² para Espacios Libres y una cesión de aprovechamiento del 10 %, sin hacer mención a la reserva de Equipamiento.

4 PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

4.1.1 RED VIARIA

Además de la prolongación de la calle de los Peregrinos, que tiene una anchura predefinida de 12,00 ml., se abren 6 calles más denominadas: Calle Júpiter, situada en el Sur de la UE-22 y que comunica la Calle de las Presillas con la Ronda Este con una anchura de 9,00 ml. en el primer tramo y de 12,00 ml. desde el nudo de unión con la Calle Marte, la Prolongación de la Calle de las Presillas, situada entre el Bloque 1, el Bloque 2 y una zona de viviendas unifamiliares, con una anchura de 12,00 ml., la Calle A situada en medio del Sector que parte de la Calle Júpiter y une el API-3 colindante con la Unidad en su extremo Norte, con una anchura de 12,00 ml., la Calle B con una anchura inicial de 12,00 ml. llegando a alcanzar los 20,00 ml., une la Prolongación de la Calle de las Presillas con la Calle A, la Calle C, situada entre dos zonas de viviendas unifamiliares, es peatonal y con una anchura de 8,00 ml., comunica la calle A con la Ronda Este y por último la Calle Espronceda de anchura 12,00 ml. que une la Ronda Este con la Calle Júpiter discurriendo por el extremo sur y oeste de la parcela 10.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
San Andrés del Rabanedo a **12 ABR. 2004**

EL SECRETARIO

4.1.2 ESPACIOS LIBRES

Se reservan tres zonas destinadas a Espacios Libres Públicos, E.L.P.1 en la zona posterior del Bloque 1, con una superficie en planta de 1.156,29 m², E.L.P.2 al Norte de la zona de Equipamiento 1, con una superficie de 260,45 m² y la E.L.P.3 al Norte del Equipamiento 2, con una superficie de 506,45 m², lo que hace un total de 1.923,19 m², superior al que establecen las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales en su apartado de Reservas y Cesiones.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **3 DIC. 2003**
San Andrés del Rabanedo a **17 DIC. 2003** de
EL SECRETARIO,

4.1.3 EQUIPAMIENTOS

Se reservan tres espacios destinados a Equipamientos de carácter público, Equipamiento 1, en la zona Norte de las parcelas A1 a la A10, con una superficie de 888,10 m² y otra zona de Equipamiento 2, en la zona Norte de las parcelas A11 a A15, con una superficies de 617,70 m² con un total de 1.505,80 m² y Equipamiento de Servicios Urbanos en parcela en forma triangular en la confluencia entre la Calle C, con la Ronda Este, con una superficie de 55,16 m² Se le asigna una edificabilidad según el Reglamento de Planeamiento de 2 m² por vivienda, lo que equivale a 224 m².

4.1.4 SUELO RESIDENCIAL

Se compone de 10 Parcelas, para uso Residencial Colectivo en Bloque y 37 parcelas, para uso Residencial Unifamiliar, con una superficie total de 12.955,15 m², que se describe a continuación.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
San Andrés del Rabanedo a **12 MAR. 2004**
EL SECRETARIO

4.1.4.1 SUELO RESIDENCIAL COLECTIVO

Ocupa una superficie de 5.563,73 m².

El plano N° 4 señala las alineaciones a vial y fondo máximo de bloque, teniendo las alineaciones laterales un carácter indicativo, con un mínimo de 4 m. de separación a linderos en plantas altas entre los bloques 2-3, 3-4 y 4-7.

Las parcelas 2 a 8 podrán agruparse entre sí, siempre que la edificabilidad resultante no supere la suma de las agrupadas, en cuyo caso los bloques edificables podrán unirse formando conjuntos de edificación con los mismos fondos máximos y pudiendo efectuarse retranqueos laterales de manera que la distancia entre bloques sea superior a 10 m.

PARCELA 1: Con una superficie de 751,15 m². Contiene un solo bloque de edificación denominado Bloque1.

EL SECRETARIO,

PARCELA 2: Con una superficie de $517,95 \text{ m}^2$, contiene un bloque denominado Bloque 2.

PARCELA 3: Con una superficie de $1.075,39 \text{ m}^2$, contiene un bloque denominado Bloque 3, susceptible de división en 5 para su edificación independiente manteniendo las alineaciones fijadas.

PARCELA 4: Con una superficie de $620,64 \text{ m}^2$, contiene un bloque denominado Bloque 4.

PARCELA 5: Con una superficie de $356,45 \text{ m}^2$, contiene un bloque denominado Bloque 5.

PARCELA 6: Con una superficie de $526,64 \text{ m}^2$, contiene un bloque denominado Bloque 6.

PARCELA 7: Con una superficie de $246,93 \text{ m}^2$, contiene un bloque denominado Bloque 7.

Aprobado **INICIALMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
San Andrés del Rabanedo a. **2 ABR. 2004**

EL SECRETARIO,

PARCELA 8: Con una superficie de $230,37 \text{ m}^2$, contiene un bloque denominado Bloque 8.

PARCELA 9: Con una superficie de $488,78 \text{ m}^2$, contiene un solo bloque de edificación denominado Bloque 9.

PARCELA 10: Con una superficie de $749,43 \text{ m}^2$, contiene un solo bloque de edificación denominado Bloque 10.

4.1.4.2 SUELO RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR

Ocupa una superficie de $7.391,42 \text{ m}^2$.

Está formado por 10 agrupaciones de edificación unifamiliar adosada o pareada, diferenciándose cada parcela según su situación interior o final de cada agrupación.

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **3 DIC. 2003**
San Andrés del Rabanedo, a **17 DIC. 2003** de

EL SECRETARIO,

La ocupación grafiada en los planos es orientativa, debiéndose plantear, en cada Proyecto de edificación, un estudio conjunto de cada agrupación para evitar medianerías al descubierto.

PARCELA A1: Con una superficie de 286,48 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, en la confluencia de la calle de las Presillas y la calle B.

DEFINITIVAMENTE
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
San Andrés del Rabanedo, a **12 ABR. 2004**
EL SECRETARIO

PARCELA A2: Con una superficie de 174,00 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m. de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle B y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 1.

PARCELA A3: Con una superficie de 170,99 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m. de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle B y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 1.

PARCELA A4: Con una superficie de 287,50 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, con acceso a la parcela desde la Calle B y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 1.

PARCELA A5: Con una superficie de 255,01 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Pareada, con acceso a la parcela desde la Calle B y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 1.

PARCELA A6: Con una superficie de 252,00 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Pareada, con acceso a la parcela desde la Calle B y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 1.

PARCELA A7: Con una superficie de 241,50 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, con acceso a la parcela desde la Calle B y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 1.

PARCELA A8: Con una superficie de 126,00 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m. de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle B y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 1.

PARCELA A9: Con una superficie de 126,00 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m. de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle B y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 1.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
de **12 ABR. 2004**
San Andrés del Rabanedo a

PARCELA A10: Con una superficie de 234,70 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, en la confluencia de la calle A y la calle B, y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 1.

PARCELA A11: Con una superficie de 252,00 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Pareada, en la confluencia de la calle A y la calle peatonal C. y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 2.

PARCELA A12: Con una superficie de 252,00 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Pareada, con acceso a la parcela desde la Calle C peatonal. y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 2.

PARCELA A13: Con una superficie de 252,00 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, con acceso a la parcela desde la Calle C peatonal y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 2.

PARCELA A14: Con una superficie de 126,00 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m. de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle C peatonal y su extremo Norte linda con la zona de Equipamiento 2.

INICIALMENTE
Aprobado por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha 3 DIC. 2003
San Andrés del Rabanedo a, 17 DIC. 2003

EL SECRETARIO,

PARCELA A15: Con una superficie de 311,10 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, con acceso a la parcela desde la Calle C peatonal, su extremo Norte linda con la zona de Espacio Libre Público 3 y su extremo Este con la zona de Servicios Urbanos.

PARCELA A16: Con una superficie de 230,95 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, en la confluencia de la calle A y la calle peatonal C.

PARCELA A17: Con una superficie de 162,19 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 8 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle peatonal C.

PARCELA A18: Con una superficie de 163,44 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 8 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle peatonal C.

DEFINITIVAMENTE
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 25 MAR. 2004
San Andrés del Rabanedo a, 12 ABR. 2004

PARCELA A19: Con una superficie de 226,76 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, con acceso a la parcela desde la Calle peatonal C.

PARCELA A20: Con una superficie de 229,13 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, con acceso a la parcela desde la Calle peatonal C.

PARCELA A21: Con una superficie de 168,12 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 8 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle peatonal C.

PARCELA A22: Con una superficie de 169,37 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 8 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle peatonal C.

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **3 DIC. 2003**
San Andrés del Rabanedo a. **17 DIC. 2003**

P. D. EL OFICIAL MAYOR

PARCELA A23: Con una superficie de 234,92 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, con acceso a la parcela desde la Calle peatonal C.

PARCELA A24: Con una superficie de 193,96 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Pareada, con acceso a la parcela desde la Calle peatonal C.

PARCELA A25: Con una superficie de 226,58 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Pareada, en la confluencia de la calle C peatonal y la Ronda Este.

PARCELA A26: Con una superficie de 215,37 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, en la confluencia de la calle A y la Calle Júpiter.

PARCELA A27: Con una superficie de 124,31 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
San Andrés del Rabanedo a. **12 APR. 2004**

PARCELA A28: Con una superficie de 124,90 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

PARCELA A29: Con una superficie de 125,50 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

PARCELA A30: Con una superficie de 126,09 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

PARCELA A31: Con una superficie de 126,69 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

PARCELA A32: Con una superficie de 127,28 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 6 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

PARCELA A33: Con una superficie de 234,90 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

PARCELA A34: Con una superficie de 236,90 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

PARCELA A35: Con una superficie de 173,55 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 8 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

PARCELA A36: Con una superficie de 174,60 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Adosada de 8 m de anchura, con acceso a la parcela desde la Calle Júpiter.

PARCELA A37: Con una superficie de 248,63 m², destinada a Vivienda Unifamiliar Final de Adosada, en la confluencia de la calle Júpiter y la Ronda Este.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
San Andrés del Rabanedo **12 ABR. 2004**
EL SECRETARIO

4.2 ORDENACIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDAD

Tal como se indica en los planos, se prevén dos zonas de Ordenanza divididas en 10 Parcelas destinadas a uso Residencial Colectivo y 37 parcelas destinadas a uso Residencial Unifamiliar, en las que se distribuyen unas edificaciones con sus edificabilidades correspondientes, que se describen a continuación con superficies máximas sobre rasante.

TOTAL SUPER. MÁXIMA EDIFICABLE S/RASANTE 15.500,00 m2 const.

Los parámetros a aplicar en cada uno serán los correspondientes de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales, pudiendo utilizar, sin computar su edificabilidad, la Planta Bajo Cubierta para el uso de trasteros y dependencias para instalaciones y Planta Baja para Garaje (Art. 5.6.1.(B y C)). En Residencial Colectivo, a efectos del cómputo de la determinación del número de viviendas, 2 viviendas equivalen a 3 apartamentos de 60 m² de superficie útil máxima (Art. 4.5.1.2.).

No se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, y no existen perjuicios sobre las fincas colindantes.

4.2.1. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL COLECTIVA 3-2.b.:

PARCELA 1, con una altura de 4 plantas (Baja+3) y un único bloque lineal denominado Bloque 1, y cuya forma en su orientación Este se adapta a la calle de nueva urbanización prolongación de la calle de las Presillas.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **1.329,93 m²**, con 9 viviendas y 1 apartamento.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**

PARCELA 2, contiene un único bloque en forma de L denominado Bloque 2 con una altura de 4 plantas (Baja+3), con fachadas a la Calle de las Presillas y Calle B.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **946,62 m²**, con 8 viviendas y 1 apartamento.

PARCELA 3, contiene un único bloque denominado Bloque 3 y cuya forma en su orientación Norte se adapta a la calle de nueva urbanización calle B, con una altura de 3 plantas (Baja+2). Este bloque queda diseñado para su posible división en 5 de 6 m. de anchura.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **750,00 m²** y 5 viviendas, que en caso de división en 5 bloques adosados, corresponderá a cada uno 150 m² y 1 vivienda.

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal en sesión de fecha **- 3 DIC. 2003**
San Andrés del Rabanedo **17 DIC. 2003**



PARCELA 4, contiene un único bloque en forma de L denominado Bloque 4 con una altura de 4 plantas (Baja+3), con fachadas a la Calle B y Calle A. Le corresponde una edificabilidad máxima de **932,03 m²** y 8 viviendas y 1 apartamento.

PARCELA 5, con una altura de 3 plantas (Baja+2) y un único bloque lineal denominado Bloque 5, y cuya forma en su orientación Sur se adapta a la calle de nueva urbanización Calle Júpiter.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **222,98 m²** con 1 vivienda y 1 apartamento.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
San Andrés del Rabanedo a **12 ABR. 2004**

PARCELA 6, con una altura de 3 plantas (Baja+2) y un único bloque lineal denominado Bloque 6, y cuya forma en su orientación Sur se adapta a la calle de nueva urbanización Calle Júpiter.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **614,59 m²** y 4 viviendas y 1 apartamento.

EL SECRETARIO

PARCELA 7, con una altura de 4 plantas (Baja+3) y un único bloque lineal denominado Bloque 7, y cuya forma en su orientación Este se adapta a la calle de nueva urbanización Calle A.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **547,44 m²** y 4 viviendas.

PARCELA 8, con una altura de 4 plantas (Baja+3) y un único bloque denominado Bloque 8, y cuya forma se adapta a la confluencia entre la calle de nueva urbanización Calle Júpiter y la Calle A.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **548,49 m²** y 6 viviendas.

PARCELA 9, con una altura de 4 plantas (Baja+3) y un único bloque denominado Bloque 9, con fachadas a la Calle Marte, a la Calle Júpiter y a la Calle Espronceda.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **1.550,00 m²** y 11 viviendas.

INICIALMENTE
Aprobado 3 DIC. 2003
Gobierno Municipal, en sesión de fecha
San Andrés del Rabanedo a, 17 DIC. 2003 de
EL SECRETARIO,

P.D. EL OFICIAL MAYOR

PARCELA 10, contiene un único bloque denominado Bloque 10 con una altura de 4 plantas (Baja+3), con fachadas a la Calle Júpiter, a la Ronda Este y a la Calle Espronceda.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **1.787,92 m²**, con 15 viviendas y 1 apartamento.

TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COLECTIVA 9.230,00 m² const.

4.2.2. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR 2-2.3.:

PARCELAS UNIFAMILIARES PAREADAS, contienen una única edificación con una altura de 2 plantas (Baja+1), con posibilidad de uso de la Planta Bajo Cubierta.

A 4 viviendas de este tipo, les corresponde una edificabilidad máxima de **180,00 m²**, obteniendo una edificabilidad máxima total de **720,00 m²**.

A 2 viviendas de este tipo, les corresponde una edificabilidad máxima de **150,00 m²**, obteniendo una edificabilidad máxima total de **300,00 m²**.

DEFINITIVAMENTE
Aprobado
Pleno en sesión de fecha 25 MAR. 2004
San Andrés del Rabanedo a, 12 MAR. 2004 de
EL SECRETARIO

PARCELAS UNIFAMILIARES FINAL ADOSADAS, contienen una única edificación con una altura de 2 plantas (Baja+1), con posibilidad de uso de la Planta Bajo Cubierta.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **180,00 m²**, existiendo un total de 14 viviendas de este tipo, obteniendo una edificabilidad máxima total de **2.520,00 m²**.

PARCELAS UNIFAMILIARES ADOSADAS DE 8 M DE ANCHURA, contienen una única edificación con una altura de 2 plantas (Baja+1) , con posibilidad de uso de la Planta Bajo Cubierta.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **180,00 m²**, existiendo un total de 6 viviendas de este tipo, obteniendo una edificabilidad máxima total de **1.080,00 m²**.

PARCELAS UNIFAMILIARES ADOSADAS DE 6 M DE ANCHURA, contienen una única edificación con una altura de 2 plantas (Baja+1), con posibilidad de uso de la Planta Bajo Cubierta.

Le corresponde una edificabilidad máxima de **150,00 m²**, existiendo un total de 11 viviendas de este tipo, obteniendo una edificabilidad máxima total de **1.650,00 m²**.

TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 6.270,00 m² const.

4.3 EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

Podrá edificarse la planta de sótano ocupando la totalidad de la parcela en zona de Ordenanza Residencial Colectiva y la misma máxima ocupación de Planta Baja en zona Residencial Unifamiliar.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 MAR. 2004**
San Andrés del Rabanedo a **12 ABR. 2004**
EL SECRETARIO

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **3 DIC. 2003**
San Andrés del Rabanedo a **7 DIC. 2003**
EL SECRETARIO
P.D. EL OFICIAL MAYOR



5.- CONCLUSIÓN

El presente Estudio de Detalle desarrolla la Unidad de Ejecución UE-22 en Suelo Urbano, tal como prevén las Normas Subsidiarias Municipales Art. 14.3., cumpliéndose las Ordenanzas de las citadas Normas en todos sus aspectos (Art. 3.2.5.), aplicándose usos y edificabilidades, y completando alineaciones y rasantes. Se cumple, así mismo, lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y Art. 45.3. *In Fine* de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

León, Abril del Año 2.003.
Modificado, Octubre del Año 2.003



Fdo.: José Carlos Reguera Álvarez
Isaac A. García Álvarez
ARQUITECTOS



Stamp: DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento. Aprobado Pleno en sesión de fecha 25 MAR. 2004. San Andrés del Rabanedo a, 12 MAR. 2004. EL SECRETARIO.

PARCELAS	
1	751.15 m ²
2	517.58 m ²
3	1,075.39 m ²
4	605.64 m ²
5	356.45 m ²
6	526.64 m ²
7	246.63 m ²
8	235.37 m ²
9	485.78 m ²
10	748.43 m ²
TOTAL	5,563.73 m ²

PARCELAS	
A 1	286.48 m ²
A 2	174.00 m ²
A 3	170.99 m ²
A 4	297.50 m ²
A 5	255.01 m ²
A 6	252.00 m ²
A 7	241.50 m ²
A 8	126.00 m ²
A 9	126.00 m ²
A 10	234.70 m ²
A 11	252.00 m ²
A 12	252.00 m ²
A 13	252.00 m ²
A 14	126.00 m ²
A 15	311.10 m ²
A 16	230.95 m ²
A 17	162.18 m ²
A 18	163.44 m ²
A 19	226.78 m ²
A 20	226.13 m ²
A 21	168.12 m ²
A 22	169.37 m ²
A 23	234.92 m ²
A 24	193.89 m ²
A 25	226.56 m ²
A 26	215.37 m ²
A 27	124.31 m ²
A 28	124.90 m ²
A 29	125.00 m ²
A 30	126.09 m ²
A 31	126.69 m ²
A 32	127.28 m ²
A 33	234.90 m ²
A 34	236.90 m ²
A 35	173.55 m ²
A 36	174.60 m ²
A 37	248.63 m ²
TOTAL	7,391.42 m ²

TOTAL SUP. USO RESIDENCIAL	12,855.15 m ²
RED VARRIA	8,660.70 m ²
ELP-1 ZONA VERDE-JUNIONES	1,156.28 m ²
ELP-2	260.45 m ²
ELP-3	506.45 m ²
TOTAL E.L.P.	1,923.19 m ²
SERVICIOS URBANOS	55.16 m ²
EQUIPAMIENTO 1	888.10 m ²
EQUIPAMIENTO 2	617.70 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTO	1,505.86 m ²
TOTAL SUP. PARCELAS USO PUBLICO	12,144.85 m ²
TOTAL SUP. AREA UE-22	25,100.09 m ²

LIMITE UE-22
LIMITE PARCELAS
ALINEACIONES ACOTADAS

641-231

ESTUDIO DE DETALLE
UE-22

MODIFICADO OCTUBRE-2003

JUNTA DE COMPENSACION DE LA
UE-22 SAN ANDRES DEL RABINERO

EN REPRESENTACION
POR
INGENIERO PROYECTISTA
INGENIERO REGISTRADO
ALINEACIONES Y RASANTES

1:500

4

C.R.A. INGENIEROS S.R.L.

INGENIERO EN REPRESENTACION
POR
INGENIERO PROYECTISTA
INGENIERO REGISTRADO
ALINEACIONES Y RASANTES

1:500

4



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE-26

JOSE MANUEL BURON REGUERA

Gran Vía de San Marcos, 3 - 10º A. Tfno 987- 87 53 41 Fax 987- 875175

ARQUITECTO

24001 LEÓN

ESTUDIO DE DETALLE U. A. Nº 26

**EMPLAZAMIENTO: CARRETERA DE CABOALLES.
SAN ANDRES DEL RABANEDO.**

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES GONZALEZ ALVAREZ S.A.

INICIALMENTE

Aprobado por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **- 7 NOV. 2001**
San Andrés del Rabanedo a, **15e NOV. 2001**

EL SECRETARIO,

P. D. EL OFICIAL MAYOR



DEFINITIVAMENTE

Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **28 FEB. 2002**
San Andrés del Rabanedo a, de **11 MAR. 2002**

EL SECRETARIO



MEMORIA

1.- DATOS GENERALES

Ubicación

Finalidad

2.- ORDENACION ACTUAL

Parámetros actuales

3.- ORDENACION PROPUESTA

Características generales

Cuadro de superficies de parcelas

Justificación de parámetros

Parámetros de la propuesta

INICIALMENTE

Aprobado por el Ayuntamiento de
Gobierno Municipal en sesión de fecha **- 7 NOV. 2001**
San Andrés del Rabanedo a **15 NOV. 2001**

P. D. EL OFICIAL MAYOR



DEFINITIVAMENTE

Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **28 FEB. 2002**
San Andrés del Rabanedo a **11 MAR. 2002**

EL SECRETARIO



1- DATOS GENERALES.

San Andrés del Rabanedo se regula urbanísticamente por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del Término Municipal, cuya Modificación y Adaptación fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de fecha 16 de Diciembre de 1999.

Estas Normas Urbanísticas establecen y delimitan tres tipos de suelo: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable. Dentro del Suelo Urbano se han definido 35 Unidades de Actuación, una de las cuales, en concreto la UA-26 es objeto del presente Estudio de Detalle.

La UA-26 está ubicada:

Norte: Canal y parcelas 522 y 521 del Antiguo Catastro de Rústica.
Sur: Zona urbana.
Este: Parcela 544, comunales de la Junta Vecinal de Villabalter.
Oeste: Crtra. Caboalles.

Los terrenos que nos ocupan quedan por lo tanto incluidos en una zona calificada como urbana, dentro del núcleo de Villabalter.

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 Ambito 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 el presente Estudio de Detalle no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento general y no existen perjuicios sobre las fincas colindantes.

Asimismo se mantienen las características de aprovechamiento previsto por las Normas y no hay disminución de espacios libres y dotaciones públicas.

Se mantienen igualmente las Ordenanzas de Edificación para cada tipo de Suelo.

2- ORDENACION ACTUAL.

DIRECTICES FIJADAS EN PLANEAMIENTO

Las directrices fijadas en la Ficha de la Unidad de Actuación UA-26 son las siguientes:

Superficie Total	33.400 m2.
Uso Característico	Residencial.
Iniciativa de Gestión	Privada.
Edificabilidad residencial	19.400 m2
Edificabilidad Total	19.400 m2
Coficiente	0,58 m2/m2
Número máximo de viviendas	100
Viario	3.800 m2
Espacios libres	4.300 m2
CESION DE Aprovechamiento	10%

En el Estudio de detalle se han considerado vinculantes las siguientes condiciones:

Superficie Total de Cesiones

Superficie mínima de espacios libres

Superficie mínima de equipamientos

Trazado y características de la red viaria principal.

Número máximo de viviendas

Edificabilidad máxima

Las demás condiciones se consideran orientativas.

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **7 NOV. 2001**
San Andrés del Rabanedo a, **15 NOV. 2001**
EL SECRETARIO

P. D. OFICIAL MAYOR



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **28 FEB. 2002**
San Andrés del Rabanedo a, **11 MAR. 2002**
EL SECRETARIO



JOSE MANUEL BURON REGUERA

Gran Vía de San Marcos, 3 - 10º A. Tfno 987- 87 53 41 Fax 987- 875175

DEFINITIVAMENTE

Aprobado por el Ayuntamiento

ARQUITECTO

4001 LEÓN

Pleno en sesión de fecha

28 FEB. 2002

San Andrés del Rabanedo a

11 MAR. 2002

EL SECRETARIO

3- ORDENACION PROPUESTA

El objeto de la ordenación propuesta es la definida por las Normas Subsidiarias del Municipio correspondiente a la Unidad de Actuación UA-26, consolidación de zona residencial en la carretera de Caboalles y ampliación de viario.

Se obtienen espacios libres de dominio y uso público y viario general conectando con la zona urbana consolidada y dotados de los servicios urbanísticos.

INICIALMENTE

Las parcelas resultantes se destinarán a uso residencial, a viales y a zona verde de uso público.

Aprobado por la Comisión de

Gobierno Municipal, sesión de fecha

15 NOV. 2001

San Andrés del Rabanedo a

EL SECRETARIO

P.D. EL OFICIAL MAYOR

Con la nueva ordenación, se disponen los siguientes viales V:

Viario principal: Cuatro vías de acceso (una paralela a la Ctra. Cabolles y tres perpendiculares) para tráfico rodado de 11.00 m. de anchura con zona de aparcamiento, excepto la situada más al sur, de 9,00 m. con zona de aparcamiento.

Viario secundario: Una vía transversal para tráfico rodado de 10.00 m. de anchura, con zona de aparcamiento.

Dos calles peatonales de 3,00 m. de anchura, una de las cuales dá acceso a la zona verde.

La superficie total destinada a viales V asciende a 7.899,20 m2, muy superior a la mínima exigida.

El número de plazas de aparcamiento será 194 (Una por cada 100 m2 de sup. edificable).

La zona verde ZV o espacio público tiene una superficie total de 4.300,00 m2.

El el canal de riego C, y su área delimitada tiene una superficie de 1.744,55 m2.

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, nos resulta 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, nos resulta una edificabilidad máxima de 15.378, 60 m² y 88 viviendas.

CUADRO RESUMEN DE PARCELAS Y EDIFICABILIDADES				
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELAS (M2)	OCUPACION MAXIMA (M2)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (M2)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
R1 AISLADA-AGRUPADA	4.010,50	1.203,15	2.406,30	7
R2 AISLADA-AGRUPADA	1.114,25	334,27	668,55	2
R3 ADOSADA	2.770,60	1.662,36	3.324,72	19
R4 ADOSADA	1.118,00	670,80	1.341,60	7
R5 ADOSADA	2.848,75	1.709,25	3.418,50	20
R6 ADOSADA	2.251,50	1.350,90	2.701,80	16
R7 AISLADA-AGRUPADA	1.516,00	454,80	909,60	3
R8 ADOSADA	1.636,15	981,69	1.963,38	11
R9 ADOSADA	2.190,50	1.314,30	2.628,60	15
TOTAL ADOSADA	12.815,50	7.689,30	15.378,60	88
TOTAL AISLADA-AGRUPADA	6.640,75	1.992,22	3.984,45	12
TOTAL USO RESIDENCIAL	19.456,25	9.681,52	19.363,05	100

La edificación de la zona residencial se adaptará 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.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
 Pleno en sesión de fecha **28 FEB. 2002**
 San Andrés del Rabanedo a, **1 MAR. 2002**
 EL SECRETARIO



P. D. EL OFICIAL MAYOR

Las parcelas resultantes se definen en los planos del estudio de detalle, determinando mediante alineaciones el área de movimiento dentro del cual deberá disponerse la edificación:

PARCELAS PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS-AGRUPADAS

PARCELA R1.

Posee un frente de 118,98 m capaz de albergar los frentes mínimos (10 m) de las 7 viviendas aisladas ó aisladas-agrupadas y dentro de su envolvente, con el retranqueo de 4,00 m y 3,00 m a linderos, posee una superficie suficiente para su edificación.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **28 FEB. 2002**
San Andrés del Rabanedo a **1 MAR. 2002**

PARCELA R2.

Posee un frente de 41,45 m capaz de albergar los frentes mínimos (10 m) de las 2 viviendas aisladas ó aisladas-agrupadas y dentro de su envolvente, con el retranqueo de 4,00 m y 3,00 m a linderos, posee una superficie suficiente para su edificación.

PARCELA R7.

Posee dos frentes capaces de albergar los frentes mínimos (10 m) de las 3 viviendas aisladas ó aisladas-agrupadas y dentro de su envolvente, con el retranqueo de 4,00 m y 3,00 m a linderos, posee una superficie suficiente para su edificación.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **7 NOV. 2001**
San Andrés del Rabanedo a **5 NOV. 2001**
EL SECRETARIO,

PARCELAS PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS

P.D. EL OFICIAL MAYOR

PARCELA R3.

Posee un frente de 118,95 m capaz de albergar los frentes mínimos (5m) de las 19 viviendas adosadas y dentro de su envolvente, con el retranqueo de 3,00 m, posee una superficie suficiente para su edificación.



PARCELA R4.

Posee un frente de 49,35 m capaz de albergar los frentes mínimos (5m) de las 7 viviendas adosadas y dentro de su envolvente, con el retranqueo de 3,00 m, posee una superficie suficiente para su edificación.

PARCELA R5.

Posee dos frentes de 66,62 m capaz de albergar los frentes mínimos (5m) de las 20 viviendas adosadas y dentro de su envolvente, con el retranqueo de 3,00 m, posee una superficie suficiente para su edificación.

PARCELA R6.

Posee dos frentes de 52,15 m capaz de albergar los frentes mínimos (5m) de las 16 viviendas adosadas y dentro de su envolvente, con el retranqueo de 3,00 m, posee una superficie suficiente para su edificación.

PARCELA R8.

Posee un frente de 72,78 m capaz de albergar los frentes mínimos (5m) de las 11 viviendas adosadas y dentro de su envolvente, con el retranqueo de 3,00 m, posee una superficie suficiente para su edificación.

PARCELA R9.

Posee un frente de 95,37 m capaz de albergar los frentes mínimos (5m) de las 15 viviendas adosadas y dentro de su envolvente, con el retranqueo de 3,00 m, posee una superficie suficiente para su edificación.

De ésta forma, se justifica el cumplimiento de la ocupación máxima de cada parcela, su edificabilidad máxima, el número máximo de viviendas y la posibilidad real de su construcción dentro de la envolvente máxima permitida en planeamiento después de los retranqueos obligatorios.

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **7 NOV. 2001**
San Andrés del Rabanedo a, **15 NOV. 2001**
EL SECRETARIO,



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **28 FEB. 2002**
de **11 MAR. 2002**
San Andrés del Rabanedo a, **11 MAR. 2002**
EL SECRETARIO



FICHA de los parámetros de la Unidad UA-26 adaptados a la realidad física:

LOCALIZACION

Ctra. Caboalles

Superficie Total

33.400 m² probado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento

Uso Característico

Residencial Pleno en sesión de fecha **28 FEB. 2002**
San Andrés del Rabanedo a, **11 MAR. 2002** de

GESTION

EL SECRETARIO

Iniciativa de Gestión

Privada

Planeamiento de desarrollo

**Estudio de Detalle, Proyecto de
Reparcelación y Urbanización**

OBJETIVOS

Consolidación de zona residencial en carretera de Caboalles

Ampliación de viario

Aprobación **INICIALMENTE** por la Comisión de

APROVECHAMIENTO

Gobierno Municipal, en sesión de fecha **7 NOV. 2001**
San Andrés del Rabanedo a, **15 NOV. 2001**

Edificabilidad residencial

19.363,05 m²

Edificabilidad Total

19.363,05 m²

Coeficiente

0,579 m²/m²

Número máximo de viviendas

100

RESERVAS Y CESIONES

Viario

7.899,20 m²

Espacios libres

4.300,00 m²

Aprovechamiento

10%

ORDENANZAS

Ordenanzas de edificación de las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo:

Residencial Unifamiliar Adosada y Residencial Unifamiliar Aislada-Agrupada.

Con todo lo expuesto en la presente Memoria y con los documentos que se acompañan, considero haber definido el Estudio de Detalle para su aprobación.

León a 8 de Octubre de 2001

Fdo.: Jose Manuel Burón Reguera ARQUITECTO.



--- LIMITE AREA DE ACTUACION

ORDENACION UE 26			SUP. PARCELA M ² SUP. DISPONIBLE	EDIFICABILIDAD MAX.	N. MAX. VIVIENDAS
R1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		4.010.50 M ²	2.406.30 M ²	7
R2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		1.114.25 M ²	688.55 M ²	2
R3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		2.770.80 M ²	3.324.72 M ²	19
R4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		1.118.00 M ²	1.341.60 M ²	7
R5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		2.848.75 M ²	3.418.50 M ²	20
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		2.291.50 M ²	2.701.80 M ²	16
R7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		1.516.00 M ²	909.60 M ²	3
R8	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		1.636.15 M ²	1.963.38 M ²	11
R9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		2.190.50 M ²	2.628.60 M ²	15
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA			12.815.50 M ²	15.378.60 M ²	88
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA			6.640.75 M ²	3.984.45 M ²	12
TOTAL RESIDENCIAL 100 VIVIENDAS			19.456.25 M ²	19.363.05 M ²	100
ZV	ZONA VERDE		4.300.00 M ²		
C	CANAL		1.744.25 M ²		
V	VIA		1.892.20 M ²		
TOTAL			33.400.00 M ²		



Aprobado: *[Firma]* 30 OCT. 2001
Colegio Profesional en el 1.º de la Calle de
San Andrés del Rabanero 4, 1.º de 2.ª planta
41013 SEVILLA
F.º DE ASESORAMIENTO
F.º DE ASESORAMIENTO



PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD DE ACTUACION 26

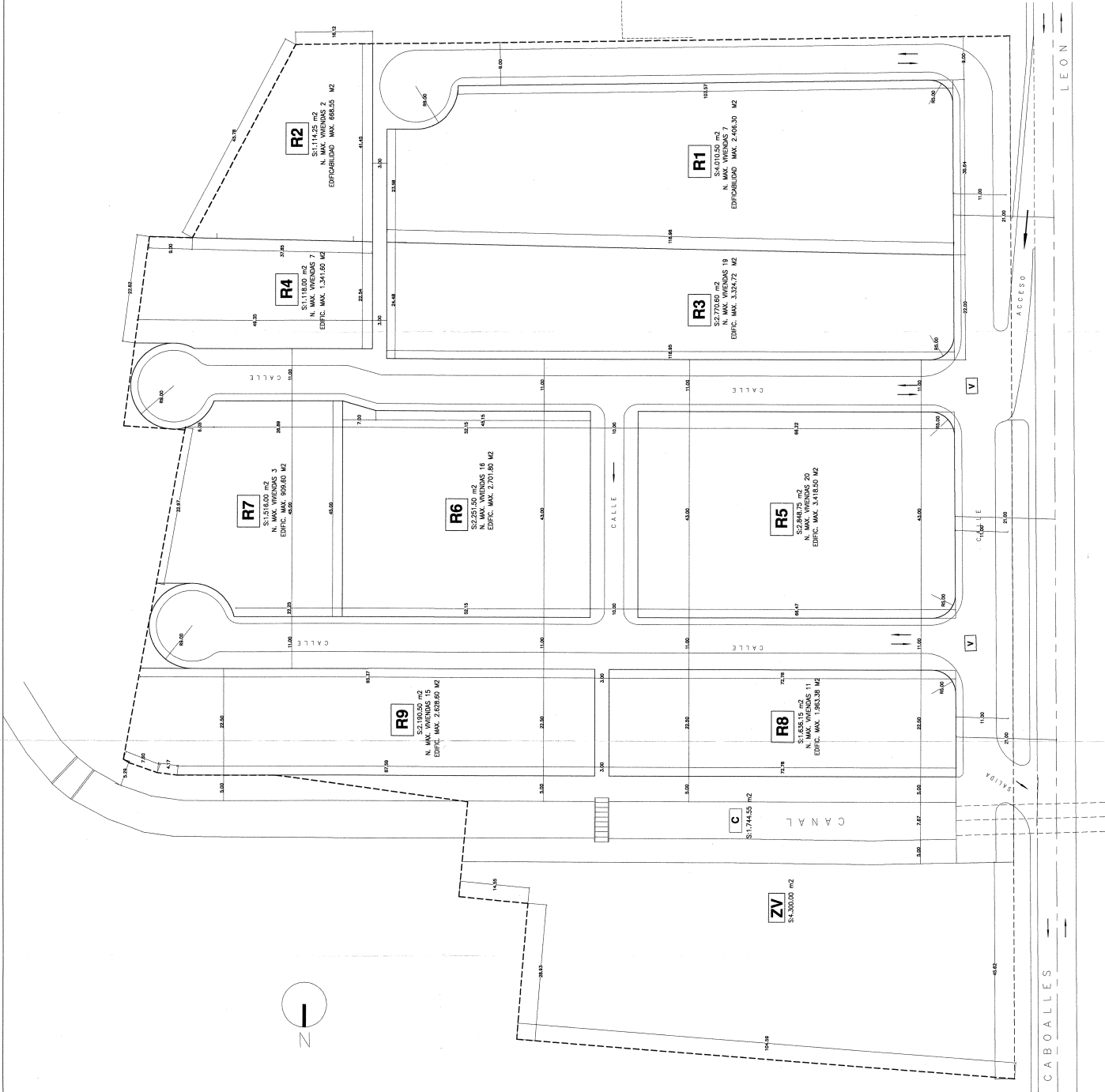
SITUACION
CTRA. CABOALLES KM. 4.1 "EL SOTO"
SAN ANDRÉS DEL RABANERO, LEON

PROPIEDAD CONSTRUCCIONES GONZALEZ ALVAREZ-CEGA

ARQUITECTO
JOSE MANUEL BURON REGUERA
[Firma]
GRUPO VÍA DE SAN MARCOS 3 101 411 000000
24.001 LEON FAX. 98375175

ESCALA
1/500
PLANTA ALINEACIONES PARCELAS
COTAS Y SUPERFICIES-EDIFICABILIDAD

PLANO Nº 4
SEPTIEMBRE- 2001



Aprobado por el Comité de
 Gobierno Municipal en sesión de fecha **7 de Mayo, 2001**
 San Andrés del Rábano a... de... de...
 El Sr. **EL SUPLENTE**
P.D. EL SUPLENTE

Aprobado por la Comisión de
 Gobierno Municipal en sesión de fecha **7 de Mayo, 2001**
 San Andrés del Rábano a... de... de...
 El Sr. **EL SUPLENTE**
P.D. EL SUPLENTE

COLEGIO DE INGENIEROS DE
 SAN ANDRÉS DEL RABANO, LEON
 18 OCT. 2001

PROYECTO: **ESTUDIO DE DETALLE**
UNIDAD DE ACTUACION 26
 ARQUITECTO: **JOSE MANUEL BUON REGUERA**
 26201
 SITUACION: **CTRA. CABOALLES KM. 4.1 "EL SOTO"**
SAN ANDRÉS DEL RABANO, LEON
 PROPIEDAD: **CONSTRUCCIONES GONZALEZ ALVAREZ-CEGA**

ESCALA: **1/500**
 PLANTA: **Ocupación y Retranqueos**
 PLAN: **Nº 5**
 SEPTIEMBRE - 2001



AREA DE MOVIMIENTO MAYOR DE LA EDIFICACION
 RETRANQUEO MINIMO ALINEACION Y LINIEROS

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE-27

6.- DOCUMENTACION QUE SE ADJUNTA:

- Resguardo del ingreso de examen, 1.000 ptas.
- Fotocopia del D.N.I.
- Otros.

Valverde de la Virgen, 27 de noviembre de 2001.-El Alcalde,
Antolín Fandiño Moreno
9344 42.183 ptas.

SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2001, en relación con el estudio de detalle de la Unidad de Ejecución 27 de San Andrés del Rabanedo, adoptó el acuerdo que literalmente transcrito dice:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 27 de San Andrés del Rabanedo.

Segundo.- Notificar dicho acuerdo, en su calidad de interesado, a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE 27, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando un ejemplar del instrumento aprobado.

Tercero.- Publicar el acuerdo de aprobación en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Como anexo al acuerdo en el BOLETÍN DE LA PROVINCIA se publicarán la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales, exclusivamente, los documentos escritos de carácter normativo; asimismo, se publicará una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.

Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer cualquiera de los siguientes recursos:

a) Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, computado a partir del día siguiente al de la notificación de este acuerdo. Contra el acuerdo resolutorio del mismo podrá interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses computados a partir del día siguiente a aquél en que se notifique resolución expresa del recurso de reposición, o en su defecto, a partir del día siguiente en que deba entenderse presuntamente desestimado por silencio administrativo, que será de un mes.

b) Recurso contencioso administrativo directo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de este acto. El recurso contencioso administrativo se interpondrá ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

También podrá interponer cualquier otro recurso que estime oportuno

Lo que se hace público, en cumplimiento y a los efectos de lo previsto en los arts. 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Como anexo se publica la memoria justificativa, haciendo constar que el estudio de detalle contiene además, los siguientes documentos:

- PLANOS:
- Plano de situación y zonificación 01.
- Plano de cotas y secciones 02.

ANEXO
MEMORIA

Se trata en el presente documento de desarrollar y definir los parámetros de la UE27, mediante un estudio de detalle, instrumento indicado en la ficha correspondiente como primer paso de los definidos para el planeamiento de desarrollo.

Como anexo final a la presente memoria se incluyen las dos páginas de la ficha mencionada.

La parcela tiene una forma irregular, que, en su día, por las muestras existentes, tuvo cultivos de algún tipo, aunque, en este momento,

no existe ninguna plantación, excepción hecha de una pequeña huerta situada en su parte norte, muy cerca de la c/ Orugo. Existe una única edificación, un inmueble habitado, de dos plantas, en el linde con la calle Azorín, e igualmente, en la parte norte.

La mayor parte de los linderos son medianerías con edificaciones existentes (al norte), y con zona de jardín (al sur), mientras que el resto da a la calle Azorín (por el oeste), y con la c/ Párroco Heriberto Ampudia en su principio (por el este).

Esas medianerías, y la c/ Párroco Heriberto Ampudia, son las razones de ser de la presente Unidad, cosa que el propio planeamiento explicita, pues las fija como objetivos:

A/ Apertura de la c/ Párroco Heriberto Ampudia.

B/ Consolidar manzanas residenciales.

C/ Creación de zona verde y equipamiento.

En cuanto al primer extremo, se comprende el interés: la conexión desde el barrio de Pinilla, y, en realidad, desde toda el área que se delimita por el río Bernesga y el Crucero, y que se realiza ahora por medio de una complicada glorieta que desvía todo el tráfico hacia la calle Azorín por su inicio, con una vuelta complicada, o hacia la antigua carretera de San Andrés para desviarse por la calle Orugo hasta la propia Azorín. La continuación de la c/ Párroco Heriberto Herrera, pues la calle está iniciada y cortada, conectaría directamente toda esa zona, muy extensa, con la vía natural de acceso a San Andrés del Rabanedo y, concretamente, con el nuevo edificio del Ayuntamiento.

En cuanto a consolidar las manzanas, realmente el panorama de todo el lado norte es de traseras de edificios que deben ser tapados. Por el lado sur es una zona ajardinada, y solamente existe una medianería de un edificio de nueva construcción de baja más cinco plantas.

Por lo que se refiere a las zonas verdes (libres), se fija una superficie razonable que se adosa (de forma indicativa, pero lógica) a la zona verde existente en la parte posterior de las adosadas actuales.

El equipamiento, de fin indeterminado, parece lógico se intente la reserva, pues la zona, en completo crecimiento, empieza a tener déficits de todo tipo.

En la documentación gráfica que completa esta memoria se puede comprobar que se han cubierto esos extremos escrupulosamente.

En la referencia gráfica de la ficha se determinan, con carácter indicativo, las áreas de uso y viales, que básicamente se respetan, a excepción de dos cambios:

A/ La c/ Fray Luis de León, iniciada y no terminada, que nace hacia la mitad de la c/ Orugo, en lugar de quebrarse en su medio, se prolonga prácticamente recta hasta su encuentro con la c/ Párroco Heriberto Ampudia.

B/ La superficie de equipamiento, que viene situada al norte, se ha ubicado lindando con la zona verde y al sur, más lógica, ya que permitirá la construcción de un edificio exento, forma mucho más flexible de cara a un destino no determinado, que no entre medianerías, forma obligada si se quiere "consolidar las manzanas residenciales", tal y como dice el planeamiento.

SOLUCIÓN APORTADA

Los parámetros fijados llevan a una solución de edificación en altura.

Atendiendo a las que serían de aplicación por las ordenanzas vigentes y a las que son normales en el entorno, se ha tomado una escala de 6, 5, 4 y 3 plantas, en función de su contacto con los inmuebles existentes y las anchuras de calle.

Se ha renunciado a dar como alineaciones finales las de los límites de las calles, prefiriendo organizar un espacio central amplio y abierto, huyendo de las manzanas enfrentadas, que es la forma habitual, y monótona también, del desarrollo actual de las ciudades. Se trata de crear un trozo, al menos un trozo, de ciudad diferente, generando un pulmón para una zona que, por los indicios actuales, va a crecer rápidamente. Todo ello a costa de disminuir los espacios de patio interior de manzana, que, al no ser posible su cobertura para otro uso no sea garaje aparcamiento (pues el comercial es realmente ridículo), sacándolos al exterior para ampliar zonas libres, inicialmente jardines

de uso privado, pero cuya superficie efectiva se suma a la obligada por el planeamiento.

Se ordenan entonces tres zonas de construcción residencial:

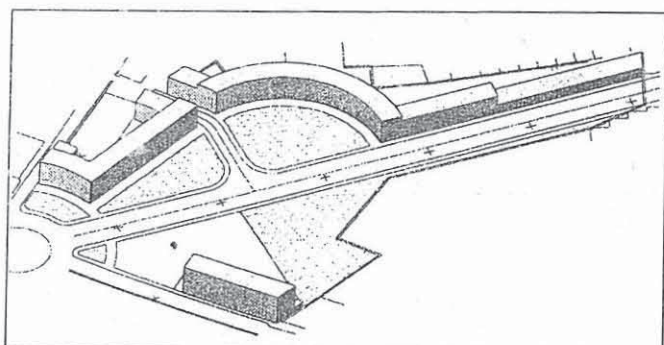
Una pequeña, pero la de mayor altura, en la calle Azorín, continuando el número de plantas existente (B+5), y en forma de bloque abierto que deja perfectamente consolidada la manzana (que no tiene traseras de edificios) con luces al conjunto formado por las parcelas de equipamiento y zona verde, zona 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. Se cierra un inmueble hoy en construcción, retrasando la línea de edificación en la rotonda, no sólo para separarla de posibles ruidos, sino también para dejar fuera de las manzanas la edificación existente, que, aunque ha de desaparecer, no debe constituir un impedimento para la ejecución de la urbanización. Las alturas previstas en función de su ubicación, son B+2, B+3 y B+4.

Una de tamaño mayor, delimitada por las calles Párroco Heriberto Ampudia y Fray Luis de León, y traseras de las edificaciones alineadas con la Av. De San Andrés y c/ Orugo, con alturas previstas de B+2, B+3 y B+4.

Todo ello se articula alrededor de un muy amplio espacio cuyo centro es la conjunción de la c/ Fray Luis de León y la c/ Párroco Heriberto Ampudia.

Se obtiene así un espacio urbano, abierto, conjunto de zonas verdes y equipamientos, con los edificios separados, con orientaciones básicamente a sur y poniente, cuyo aspecto general de conjunto se puede apreciar en la imagen inferior.



Los espacios punteados son zonas verdes, públicas y privadas, pudiendo apreciarse claramente los viales y las edificaciones.

Se puede pues comprobar que los objetivos de la actuación se cumplen, mejorando, además, la imagen general.

APROVECHAMIENTOS

La superficie sobre la que se actúa, según el planeamiento, es de 24.700 m². El levantamiento topográfico del suelo da un total de 24.745,83 m². Dado lo ínfimo de la diferencia, se toma como número el figurado en la ficha, 24.700 m², pues cualquier pequeño error de medición puede haber dado tal diferencia.

La edificabilidad adjudicada es muy justa (y no precisamente en el sentido de justicia). Concretamente la residencial, al ser edificación en varias plantas, para poder cubrir las medianerías existentes con unas alturas que hagan rentable la venta se llega a una propuesta de no más de 10 m de fondo edificable.

En efecto. Si medimos los metros lineales posibles de alineación de fachada, y los multiplicamos por los habituales 12 m de fondo, resulta que la mayor parte de la construcción tendría dos y tres plantas. Si suponemos dos viviendas por planta, resulta que ha de colocarse un ascensor por cada cuatro-seis viviendas, cosa evidentemente desastrosa desde el punto de vista económico-comercial. Se ha optado entonces por un modelo de bastante fachada (lo que siempre es bueno por las luces de las habitaciones) y un fondo medio de 10 m que es más que superficie para dos habitaciones y pasillo (4+4+1 m), más elementos constructivos y voladizos.

Para la confección del cuadro de aprovechamientos residenciales se ha dividido en tres manzanas (R1 a R3), y unas letras que designan el bloque edificable diferenciado por su tipo de altura máxima posible. Las referencias gráficas se reflejan en el plano 01.

La primera columna referencia la manzana, la segunda el bloque tratado, la tercera la altura máxima, la cuarta la edificabilidad posible máxima y la quinta la parcela de suelo sobre la que se puede edificar.

Se pretende dar un cierto margen de movimiento para la construcción, de manera que el bloque finalmente construido, aun cuando se tenga que ajustar a la alineación de fachada dada, pueda tener una cierta flexibilidad de altura (en algunos casos), y de fondo en las plantas altas. Para ello, en el plano 02 se marcan unos volúmenes de movimiento, y, en el cuadro siguiente, en las columnas "altura" y "superficie ocupable" las posibilidades de "movimiento".

La altura edificable, en varios casos está restringida por razón de contacto a la edificación existente, siendo obligatorias B+5 en la medianería de la c/ Azorín, B+2 en la medianería con el edificio en construcción de la c/ Orugo, B+3 en la c/ Fray Luis de León en su contacto con el anterior inmueble. En la c/ Párroco Heriberto Ampudia las alturas se fijan teniendo en cuenta el salto que se produce entre la parte hoy consolidada, que es de B+2, y la nueva a edificar en la parte circular de la manzana, que es de B+4/5. Así, en la medianería con lo edificado se obliga a su misma altura (B+2), luego se marca una primera zona de transición con altura obligada (B+3), una segunda de B+4 obligada, para luego llegar a la máxima posible de B+4/5.

Los restos de las manzanas son edificables en 1 única planta.

Las superficie ocupable máxima en altura, no en baja, se fija en 12 m, aunque, por las edificabilidades dadas en el planeamiento, la idónea sea de 10 (como ya se comentó, la edificabilidad es pequeña en relación con la superficie de suelo y las alturas posibles). Este mayor fondo permite al proyectista, en su momento, maclar las piezas constituyentes de las viviendas con mayor libertad y según las necesidades de cada caso.

MANZANA	BLOQUE	ALTURA	TOTAL EDIFICABILIDAD M ²	SUPERFICIE OCUPABLE
1	R1/a	6	2.664	593,38
2	R2/a	3	160	68,26
	R2/b	5/6	4.175	1.130,99
	R2/c	4	652	209,28
3	R3/a	4	693	229,18
	R3/b	5/6	3.969	1.132,63
	R3/c	4/5	2.187	708,70
	R3/d	4	1.190	469,57
	R3/e	3	410	264,52
			16.100	

En cuanto a la edificabilidad destinada a otros usos no es que sea "muy justa", como se comentó en el apartado de residencial. Es que es escasísima, más bien miserable.

Y si la residencial, principal del sector y de la zona, es corta, las perspectivas de beneficio quedan entonces totalmente escasas.

Se asume que los otros usos son básicamente terciarios, y de ellos, los espacios limítrofes están escasos, aunque con una proporción de suelo terciario respecto al residencial muy superior al aquí tratado.

Si las expectativas de beneficio han de tener una cierta proporción, en este caso es evidente que eso no existe: hay 1 m² de "otros usos" por cada 16,1 m² de residencial, es decir el 6,1%.

La legislación vigente, para estos menesteres, prevé un mecanismo, que denomina "coeficiente de homogeneización", que se recoge en las Normas de San Andrés del Rabanado.

Fijar este coeficiente corrector es una tarea compleja y, en todo caso, basada en mediciones objetivas del entorno. El más próximo significativo es el Crucero y barrio de Pinilla, aunque este último no puede tomarse como referencia muy válida, pues la tipología es completamente diferente.

Si atendemos al anterior (el Crucero), en una altura media de 4/5 plantas más bajo, similar al aquí tratado, existe una baja completa en comercial, es decir, una proporción de 1 m² por cada 4/5 m² de residencial, proporción que permite unos márgenes de explotación razonable.

Su aplicación aquí supondría pasar del 6,1% al 22%, como media ponderada, lo que llevaría a los "otros usos" a 3.542 m², y el coeficiente de homogeneización sería:

$$1.000 / 3.542 = 0,2896 (0,29).$$

Valor excesivo que ha de ser corregido, pues evidentemente el valor comercial de la zona de comparación (el Crucero) y ésta no es igual.

Por fuerza el número a llegar ha de ser ahora subjetivo. Se estima que puede ser razonable pensar que podemos movernos en un 60% mayor, con lo que el coeficiente sería:

$$0,9/6=0,48.$$

proponiéndose como definitivo 0,5, con lo que la superficie final para "otros usos" resultaría:

$$1.000 / 0,5 = 2.000 \text{ m}^2.$$

Esto permitiría paliar una situación extraña, y es que, al ser cortos los metros destinados, y la edificación en altura, los bajos pierden la posibilidad de obtener lo que se define como continuidad comercial, es decir, que si las plantas bajas no tienen las tiendas seguidas, el interés del usuario se pierde, rebajándose muchísimo el valor de la calle en ese aspecto (véase, por ejemplo, el caso de el Paseo de la Condesa, con un valor comercial bajísimo a pesar de ser muy céntrico, pues los bajos del antiguo chalet de Martiniano, de la Casa de Aviación y los ambulatorios, lo cortan totalmente).

Con la superficie corregida no es que se tenga una posibilidad muy brillante, pero, al menos, con los portales y accesos de aparcamiento, la continuidad es medianamente razonable.

En todo caso, ha de confeccionarse el cuadro corregido por manzanas, para los aprovechamientos de "otros usos"

MANZANA	OTROS USOS	CORRECCIÓN
1	165,5	331
2	310	620
3	524,5	1.049

El cuadro general de aprovechamientos privados sería:

MANZANA	BLOQUE	ALTURA	EDIFICABILIDAD m ²	SUPERFICIE Ocupable m ²	OTROS USOS m ²
1	R1/a	6	2.664	593,38	331
2	R2/a	3	160	68,26	620
	R2/b	5/6	4.175	1.130,99	
	R2/c	4	652	209,28	
3	R3/a	4	693	229,18	1.049
	R3/b	5/6	3.969	1.132,63	
	R3/c	4/5	2.187	708,79	
	R3/d	4	1.190	469,57	
	R3/e	3	410	264,52	
			16.100		2.000

En cuanto al cumplimiento en superficies de viario, espacios libres y equipamiento, el cumplimiento es como sigue:

DESTINO	ASIGNADO M ²	DEDICADO M ²
VIARIO	7.000	6.893,49
ESPACIOS LIBRES	2.500	4.401,21
EQUIPAMIENTO	1.500	1.710,62

Como se ve, la superficie de viales es ligeramente inferior a la asignada (106,51 m²), pero la de espacios libres es claramente superior, por lo que se hace evidente el cumplimiento.

Además, se hace constar que, como libre privado se han proyectado 2.172,19 m².

En cuanto a las ordenanzas de edificación, se atenderá ésta a la normas reguladoras del planeamiento en todos sus extremos.

San Andrés del Rabanado, 21 de noviembre de 2001.—EL AL-
CALDE, Miguel Martínez Fernández.

9185

42.699 ptas.

Juntas Vecinales

BARRIENTOS

La Junta Vecinal de Barrientos, en sesión celebrada el día 10 de julio de 2001, aprobó la Ordenanza Fiscal Reguladora de Agua Potable y Saneamiento.

Durante el periodo de treinta días podrá ser examinado el expediente y en su caso formalizar las alegaciones o reclamaciones oportunas por parte de los interesados, contados a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio.

Barrientos, 3 de agosto de 2001.—El Presidente de la Junta Vecinal, Gregorio Cabello García.

ORDENANZA FISCAL REGULADORA POR LA QUE SE HA DE REGIR EN LO SUCESIVO LA SOCIEDAD DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE BARRIENTOS

Art. 1.—De conformidad con lo previsto en el artículo 117, en relación con el artículo 41.b), ambos de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, la Junta Vecinal de Barrientos establece la presente Ordenanza para el suministro de agua potable a domicilio y saneamiento de la red.

Art. 2.—Para la administración de todos los servicios la Junta Vecinal de Barrientos delegará en la Comisión de Aguas y Saneamiento, a la que siempre que ésta se lo pida ha de prestar apoyo. Esta Comisión estará compuesta por seis miembros, que serán usuarios o en quien estos deleguen, debidamente autorizados. Los cargos de la Comisión serán renovados con efectos del 1 de enero de cada año y cesarán el 31 de diciembre del mismo año. Ningún usuario podrá ser obligado a formar parte de la Comisión ni a pagar sanción alguna por ello. El turno de actuación será por veleta rigurosa, comenzando el 1 de enero de 2002 los seis primeros de la lista de usuarios que quieran formar parte; el 1 de enero de 2003 los seis siguientes, e igualmente en años sucesivos. Terminada la lista se comenzará de nuevo por el principio. Dentro de los miembros de la Comisión habrá uno, el que elijan entre ellos, que actuará de Presidente. Éste será el encargado de dirigir las actuaciones y de administrar los papeles. Por prestación del servicio cada miembro de la Comisión tendrá derecho a percibir una cuota de 150,25 euros (25.000 pesetas), por cada año que desempeñe su cargo. En la última semana de diciembre han de rendir cuentas a la Sociedad.

Art. 3.—A partir de aquí solo se citará a la Comisión de Aguas y Saneamiento y no a la Junta Vecinal, pero se especifica que ésta siempre ha de ser la que respaldará las decisiones de la Comisión.

Art. 4.—Los trabajos a realizar por hacienda serán ejecutados, en principio, por los miembros de la Comisión de manera equitativa y mancomunada. Si no son suficientes ellos, o por otras circunstancias especiales, pueden ser ayudados por otros usuarios de la sociedad. Unos y otros tendrán derecho a percibir su remuneración económica, estableciendo el precio de la hora en la misma cuantía que lo hagan en ese momento otros trabajadores de la localidad o zona (Junta Vecinal, Comunidad de Regantes, etc.).

Art. 5.—Están obligados a cumplir todo el contenido de esta Ordenanza los que se benefician de la prestación del servicio. En todo caso, el propietario de la vivienda que tenga autorizado el enganche se encuentra en la situación beneficiario, use o no el servicio, a no ser que la Comisión de Aguas y Saneamiento haya precintado las llaves de entrada de agua y la red de saneamiento.

Art. 6.—Cuotas a pagar por los beneficiarios:

a) Cuota por enganche de agua y saneamiento. La solicitud de enganche comprenderá la de ambos servicios. Se establece una cuota

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE-30

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
25 OCT. 2001
Pleno en sesión de fecha 19 de NOV. 2001
San Andrés del Rabanedo a. EL SECRETARIO

I – MEMORIA JUSTIFICATIVA.

I.1. ANTECEDENTES.

La sociedad J.F.L. DORLE SL., como propietaria única de los terrenos que constituyen la Unidad de Ejecución UE-30, de la localidad de San Andrés del Rabanedo (León), proyecta desarrollar dicha unidad, mediante la realización de este Estudio de Detalle, instrumento necesario para desarrollar el planeamiento en Suelo Urbano, y según se establece en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Son de aplicación en la redacción del estudio de detalle, las especificaciones existentes en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Andrés del Rabanedo (León), así como la normativa de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Comunidad de Castilla y León, regulada por la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, la Ley 5/1999, de 8 de abril, y el Decreto 223/1999, de 5 de agosto.

Este sector calificado por las Normas Subsidiarias Municipales, de acuerdo con la LUCyL (Ley de Urbanismo de Castilla y León), como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, ya que se trata de un suelo urbano en el que es necesario realizar actuaciones de urbanización, y obtención de dotaciones urbanísticas, y por tanto se redactó el **Estudio de Detalle**, la documentación para la aprobación inicial con fecha Marzo-2001, aprobándose inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento en reunión de fecha 6 de junio de 2001, y publicado por el Ayuntamiento en el B.O. de Castilla y León y de la Provincia en fechas 2 de julio y 10 de julio de 2001, respectivamente, y en los diarios provinciales Diario de León y La Crónica-El Mundo de León de fecha 22 de junio de 2001, abriéndose el periodo de información pública de un mes, además de remitirse la documentación a las administraciones y organismos establecidos en el Artº 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan, recibándose dentro del periodo establecido, las siguientes alegaciones e informes:

1. Suscrita por Doña María del Carmen Hidalgo Pavón y otras dos, con registro de entrada n º 6712 de fecha 2 Julio 2001. Esta alegación se realiza por desacuerdo con los linderos internos de la unidad de ejecución, reflejados en la documentación gráfica, y más exactamente en el plano I.4.-

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, ya que varían de los establecidos en el plano que se adjunta a las escrituras de segregación y compraventa realizadas ante notario.

2. Informe del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON Nº 2 con registro de entrada nº 7556 de fecha 23 de julio de 2001. Informe preceptivo según el artº 52.4 de la LUCyL, informe desfavorable por entender el Sr. Registrador que se incumple el artº 44.3.b de la LUCyL, en lo que se refiere a la previsión de plazas de aparcamiento público.
3. Informe de la ADMINISTRACION GENERAL DEL ESTADO con registro de entrada nº 7684 de fecha 26 de julio de 2001. Comunicación acompañando el Informe emitido por RENFE, que a continuación se menciona.
4. Informe de RENFE, enviado al Subdelegado del Gobierno, de fecha 6 de julio de 2001. En dicho informe, no existiendo objeción alguna, recuerda la necesidad de solicitar la autorización de Renfe para llevar a cabo las obras de urbanización y cerramiento de la unidad de ejecución, debiéndose respetar las distancias y franjas establecidas en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y el Real Decreto 1211,1990, de 28 de septiembre.

Teniendo en cuenta estas alegaciones e informes recibidos en los plazos abiertos establecidos por la legislación en vigor, se procede a la realización de la documentación del Estudio de Detalle para la APROBACION DEFINITIVA, correspondiente, de acuerdo con el artº 55.1 de la LUCyL, al Ayuntamiento su aprobación.

A continuación y dentro del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 30, se acometerá el **Proyecto de Actuación** en el que se realizará la reparcelación de las fincas, con la determinación de las cesiones al Ayuntamiento, a realizar mediante el sistema de actuación, que en este caso se adoptará el **sistema de CONCIERTO**, más conveniente ya que todos los terrenos, excepto los de uso y dominio público, pertenecen a un único propietario y finalmente la redacción del **Proyecto de Urbanización** en el que se definirán técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico y finalmente la realización de las **Obras de Urbanización** necesarias, de acuerdo con el proyecto redactado y el plan de etapas establecido.

I.1.1. Ubicación y ámbito.

El sector a desarrollar se encuentra encuadrado dentro de las Normas Urbanísticas Municipales, como la Unidad de Ejecución nº 30, y desarrolladas en el **Capítulo 14. Regulación de las Unidades de Ejecución**, en el cual se exponen las condiciones de desarrollo de dichas unidades, así como la FICHA de cada unidad, con la indicación de las superficies de la unidad, de las reservas y cesiones así como el aprovechamiento y las condiciones de la edificación en cuanto a usos y número de viviendas permitidas.

La unidad de ejecución, se encuentra en el término de San Andrés del Rabanedo, en la zona de Caboalles (Plano 12), situada entre la carretera Comarcal 623 de León a Caboalles, y la línea de Ferrocarril a Asturias (limitando con ella).

Actualmente se encuentra libre de edificaciones, destinándose actualmente a uso agrícola-ganadero, como prados para pasto de animales. Se encuentra dentro de los límites de la unidad un tramo de 83 m. de longitud de la calle del Viento, la cual se urbanizará de acuerdo con las especificaciones de las Normas. Cuenta también con otro acceso, de 10,50 m. de ancho, a través de la C/. Pradillo, que entronca con la carretera a Caboalles (LE-623), y desde la que se inicia la C/. El Viento.

Los límites de la Unidad de Ejecución nº 30, son los siguientes:

Norte. Línea quebrada, primer tramo de 55,80 m. y segundo de 24,80 m, establecida en las Normas como límite de la unidad, y que divide la parcela catastral nº 67132-02.

Este. Salida de 10,50 m. a la Calle Pradillo, y línea de división con porción de suelo urbano con fachada a C/. Pradillo y parcialmente edificado por naves y construcciones antiguas, y longitud de la calle del Viento, con linderos sobre parcelas de suelo urbano.

Sur. Límite con S.A.U. E, La Vega I, en una longitud de 100,08 m., de solar y 4.80 m. de calle del Viento.

Oeste. Con línea de Ferrocarril a Asturias, en una longitud de 117.68 m.

Los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución tienen una superficie de TRECE MIL CIENTO Metros cuadrados (13.100,00 m²). Las parcelas de acuerdo con la numeración catastral, participan en la UE-30 con las siguientes superficies y porcentajes :

Parcela.	Superficie	%	
Parcela catastral nº. 67132-02	1.759,33	13,43	Parcial
Parcela catastral nº. 67132-06	10.759,03	82,13	Total
Calle del Viento.	581,64	4,44	Parcial
Total.	13.100,00	100	

I.1.2. Planeamiento actual.

El Planeamiento actual en vigor son las **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL** aplicables al termino municipal de San Andrés del Rabanedo, provincia de León, aprobada definitivamente la última Modificación y Adaptación de las Normas, por la Comisión Territorial de, en sesión de fecha 16 de diciembre de 1999, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 56, de fecha 8 de marzo de 2000.

El Capítulo catorce de las Normas, **CAPITULO 14. REGULACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**, establece las condiciones urbanísticas de las 35 Unidades de Ejecución, mediante la inclusión de una ficha por cada una, transcribiéndose a continuación la correspondiente a la **UE-30** :

AMBITOS DE ORDENACION. SUELO URBANO

UE-30

LOCALIZACION:

CABOALLES (Plano 12)

SUPERFICIE TOTAL.

13.100 m².

USO CARACTERISTICO.

RESIDENCIAL

GESTION

INICIATIVA DE GESTION.

SISTEMA DE ACTUACION.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

PRIVADA.

COMPENSACION.

ESTUDIO DE DETALLE,

PROY. REPARC., PROY.

URBANIZ.

OBJETIVOS

Consolidación zona residencial carretera de Caboalles.

Creación de espacios libres.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL. 8.300 m2.

EDIFICABILIDAD OTROS USOS.

EDIFICABILIDAD TOTAL. 8.300 m2.

COEFICIENTE 0,63 m2/m2.

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 59

RESERVA

VIARIO 2.900 m2.

ESPACIOS LIBRES 1.900 m2.

EQUIPAMIENTOS

APROVECHAMIENTO 10 %

OBSERVACIONES

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
		Aislada +	
TIPOLOGIA	Aislada	Agrupada	Adosada
SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA (M2)	1.000	500 (A)	120

OCUPACION %	EL SECRETARIO	20	30	60
EDIFICABILIDAD m2/m2.		0,4	0,6	1,2
ALTURA		7 m.	7 m.	7 m.
FRENTE MINIMO (M)		20	10	5
RETRANQUEO ALINEACION		5	4	3 (B)
RETRANQUEO LINDEROS		4	3 (C)	--
PATIOS min.		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 E.D., 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

I.2. INFORMACION URBANISTICA.

Teniendo en cuenta el objeto del Planeamiento como desarrollo de una Unidad de Ejecución, incluida y delimitada en las Normas Urbanísticas Municipales, la información urbanística general será la desarrollada en la redacción de dichas Normas, contemplándose en la documentación gráfica aquella que directamente afecta a la UE-30, y contenida en los siguientes planos :

1. I.01 ... SITUACION UE-30.

2. **I.02 ... ORDENACION URBANISTICA ACTUAL.** Tomada de las Normas Urbanísticas Municipales en vigor.
3. **I.03 ... PLANO CATASTRAL.** En el que figuran las fincas y su referencia catastral.
4. **I.04 ... LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.** Realizado sobre la Unidad de Ejecución, con definición de linderos y cotas actuales del terreno y de las calles limítrofes.
5. **I.05 ... SISTEMAS GENERALES DEL AREA DE INFLUENCIA.** En el que se reflejan los Sistemas Generales, incluyéndose las carreteras, vías férreas, canalizaciones de agua, etc., además de los Servicios Urbanos existentes.

DEFINITIVAMENTE
Pleno en sesión de fecha 25 OCT. 2001
San Andrés del Rabanedo a 19 de NOV. 2001
EL SECRETARIO

I.3. CONVENIENCIA Y SOLUCION ADOPTADA.

Es un objetivo de las Normas Urbanísticas Municipales a la hora del establecimiento de las Unidades de Ejecución y en especial de esta UE-30, la consolidación de la zona residencial de la Carretera de Caboalles, según se establece en la ficha de la unidad.

Además la propia Ley de Urbanismo de Castilla y León, establece en el *Capítulo III. Régimen del suelo urbano*, los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos calificados como suelo urbano, a urbanizar y desarrollar el suelo bajo las determinaciones del Planeamiento Urbanístico en vigor.

La sociedad promotora del desarrollo urbanístico de la UE-30, ha adquirido los terrenos con el fin de promover la construcción de viviendas adosadas, para venta, teniendo en cuenta el buen momento inmobiliario que atraviesa la ciudad de León, y su arrea de influencia, como es el termino municipal de San Andrés del Rabanedo. Además esta zona con la realización actual de varias promociones inmobiliarias y el desarrollo del polígono "58" y últimamente el de "Eras de Renueva", ha adquirido por su proximidad, a estos polígonos, un gran valor para actuaciones residenciales, aconsejando en este momento su desarrollo y construcción.

I.3.1. Razón social de la Propiedad.

Los propietarios de la totalidad del suelo privado incluido en la UE-30, es una sociedad que ha adquirido la totalidad de los terrenos mediante escritura de compraventa, siendo la Empresa Promotora que proyecta desarrollar y urbanizar la unidad, siendo sus datos :

- **J.F.L. DORLE SL.** C.I.F. nº B-24416828
Domicilio. Calle Bernesga, nº 9, 5º 24010 LEON
Representante Don Julio Ricardo García González.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 OCT. 2001**
San Andrés del Rabanedo a **19 NOV. 2001**
EL SECRETARIO



I.3.2. Propuesta de Ordenación.

En las fichas que definen la UE-30, figuran unas determinaciones gráficas en cuanto esquema de desarrollo, en el cual vienen reflejados, el trazado viario y las características de la red principal, la situación de los espacios libres y equipamientos, y la situación de las arreas susceptibles de aprovechamiento lucrativo. Según el art. 14.3, de las Normas Urbanísticas, las condiciones establecidas en las fichas serán:

- | | |
|----------------------------|--|
| Serán VINCULANTES. | La superficie total de cesiones.
La superficie mínima de espacios libres.
La superficie mínima de equipamientos.
El trazo y características de la red viaria principal. |
| Serán ORIENTATIVAS. | La localización concreta de los espacios libres.
La localización concreta de los equipamientos.
La superficie de, en su caso, los otros usos lucrativos. |

En base a estas determinaciones gráficas en cuanto a distribución de los espacios libres, red viaria, y arreas de aprovechamiento lucrativo o edificación, y de acuerdo con los criterios y resultados que desea obtener la sociedad promotora, se ha desarrollado el arrea de la Unidad de Ejecución de la siguiente manera:

1. Manteniendo el trazado viario propuesto en las Ficha de la UE-30, desplazándose la calle sensiblemente paralela a la vía del ferrocarril, hacia ella una distancia de 2,50 m. y trazándola paralela a dicha vía férrea.

2. Dividir la superficie prevista en la Ficha para Espacios Libres en dos zonas, una de ellas como franja de protección de la vía férrea, en toda la longitud que linda la UE con la vía, con una superficie de 1.000,33 m²., separando las parcelas de los límites de los terrenos del ferrocarril una distancia de 8 m., que aumentado en los retranqueos previstos en la Ordenanza, la edificación se situará como mínimo a una distancia de 11 m.

Esta zona de Espacio libre público, será ajardinada con plantación de especies vegetales (árboles), sirviendo de barrera de protección sonoro del paso de trenes. Se proyecta en su extremo Norte una franja de comunicación y acceso desde la calle rodada. También para mejorar las condiciones ambientales de las parcelas y edificaciones, considerando el impacto acústico ocasionado por el paso de convoyes ferroviarios, la sociedad promotora proyecta la realización de una barrera acústica formada por unas pantallas prefabricadas, situadas al límite de la UE-30.

3. La otra zona de espacio libre, situada en la zona interior de la UE, rodeada parcialmente por parcelas edificables de la unidad y limitando con la zona urbana que abraza la UE que tiene fachada a la C/. Pradillo. Esta zona de Espacio Libre, con una superficie total de 1.062,42 m²., se tratará convenientemente para destinarse a áreas de juego, recreo y expansión con la implantación de alguna instalación deportiva de uso público.

Esta zona se une a la calle rodada mediante dos pasillos de comunicación.

4. Para dotar a la unidad de ejecución del número de plazas exigido, se ha dispuesto su localización en los viales, determinándose a efectos de la circulación de vehículos, para las vías internas de la UE el establecimiento de una sola dirección, proponiendo el sentido de circulación contrario al de las agujas del reloj, el acceso a la UE a través de la calle que parte de la C/. Pradillo y la salida a la calle del Viento, esta calle dada su condición de vía

con servicio fuera de la UE, se podría mantener la circulación en doble sentido. SECRETARIO

1.3.3. Cuadro RESUMEN.

De acuerdo con la Ordenación Detallada propuesta para la UE-30, expuesta anteriormente y desarrollada en los planos de ordenación, así como con los datos de la Ficha propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales, se realiza este cuadro comparativo, en el cual se puede comprobar el cumplimiento de los parámetros establecidos en la Normas para esta unidad de ejecución.

	Valores según NORMAS URBANISTICAS (Ficha)	Valores según PROPUESTA ORDENACION
Superficie TOTAL. USO Característico.	13.100 m2. Residencial	13.100 m2. Residencial
GESTION.		
Iniciativa de Gestión. Sistema de ACTUACION.	PRIVADA COMPENSACION	PRIVADA CONCIERTO (*)
APROVECHAMIENTO.		
Edificabilidad RESIDENCIAL. Coeficiente. Nº Máximo de VIVIENDAS.	8.300 m2. 0,63 m2/m2. 59	8.300 m2. 0,63 m2/m2. 59
RESERVAS Y CESIONES.		
VIARIO.	2.900 m2.	Calzada 2.163,58 m2. Aceras. 819,57 m2.

ESPACIOS LIBRES.
EQUIPAMIENTOS.

APROVECHAMIENTO.

1.900 m² 1.000,33 m².
1.062,42 m². (**)
10 % Suelo
830 m².
Nº Viviendas
6

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 OCT. 2001**
San Andrés del Rabanedo a **19 NOV. 2001**
EL SECRETARIO

(*) Sistema de actuación instrumentado en la LUCyL, en el art. 78, indicado para aquellos casos en que todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, pertenezcan a un único propietario.

(**) La superficie de Espacios Libres proyectados, y que superan las exigencias de la ficha de las Normas, se dividen en dos formas distintas en que la Ley contempla los espacios libres, una como zona ajardinada y para plantación de especies vegetales, y la otra como arreas de expansión, recreo y deportivas de uso público (Art. 38)

Se dotará a la **UE-30** de **86 Plazas de aparcamiento** de uso público. Del total de plazas previsto un *dos por ciento*, son para **minusvalidos** (3 plazas de medidas 3,30 x 4,50 m.).

I.4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

El uso característico de la **UE-30** es **RESIDENCIAL** en su categoría **UNIFAMILIAR ADOSADA**, con los usos compatibles que se señalan.

La normativa general de aplicación en esta UE, será la establecida en las Normas Urbanísticas Municipales, analizada anteriormente, complementada con las cesiones de **dotaciones urbanísticas** en viales, espacios libres públicos, equipamientos y servicios urbanos, establecidos por la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Planeamiento.

El presente ESTUDIO DE DETALLE para el desarrollo de la UE-30 se realiza de acuerdo con lo establecido en:

Administración Autonómica.

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
- Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Administración del Estado.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones.

Otra Normativa a tener en cuenta.

- Real Decreto 1211/90, de 28 de Septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles (Título VIII)
- Ley de Ordenación de los Transportes terrestres (L.O.T.T.), de 30 de julio de 1.987.

La solución propuesta cumple con la normativa vigente, en cuanto se trata de una Unidad de Actuación delimitada en las Normas Urbanísticas Municipales, con **ordenación detallada**, cumpliéndose con este estudio de detalle con las determinaciones del Planeamiento Urbanístico y con los deberes establecidos en la ordenación detallada del sector en cuanto a cesión, equidistribución y urbanización.

1.4.1. Sistemas locales de ESPACIOS LIBRES

Se han reservado para cesión de Espacios Libres Públicos las determinaciones exigidas en las Normas Urbanísticas Municipales, y además las que establece la



LUCyL en el Art. 44.3.a, para la Ordenación Detallada de aquellos municipios que cuenten con Normas, debiendo prever una superficie de 10 metros cuadrados de espacios libres por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, resultando para un aprovechamiento máximo autorizado, según Normas Urbanísticas, de 8.300 m2.:

Superficie en ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Superficie superior a 830,00 m2. **Ordenación ... 1.000,33 m2.**

Destinados la totalidad de su superficie a plantación de especies vegetales y arbolado, según se establece en el Artículo 38.1.c), creándose una franja de protección, acústica y visual, entre las parcelas edificables de la UE y la vía del ferrocarril que discurre por su límite.

En el área cedida para la dotación de Espacios libres, no se podrán prever utilidades privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme con el destino de los espacios libres. Las condiciones urbanísticas vienen establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales en el Art 13.7. **ORDENANZA 7. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

I.4.2. Sistemas locales de EQUIPAMIENTOS

De acuerdo con el Art. 44.3.a de la LUCyL, en la ordenación desarrollada se han reservado para cesión de Equipamientos una superficie de 10 metros cuadrados de espacios libres por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, resultando para un aprovechamiento máximo autorizado, según Normas Urbanísticas, de 8.300 m2.:

Superficie en EQUIPAMIENTOS.

Superficie superior a 830,00 m2. **Ordenación ... 1.062,42 m2.**

Teniendo en cuenta el tamaño de la UE-30, la superficie de cesión en equipamientos resulta reducida para acometer dotaciones en edificios, además del marcado carácter residencial, de viviendas unifamiliar-adossada, con poco valor social de la calle que sirve como acceso a las viviendas, que disfrutan interiormente de un espacio libre de uso privado, y teniendo en cuenta la distribución de distintas arreas de actuación dentro del Suelo Urbano y Urbanizable del termino municipal, diseminarian de pequeños centros dotacionales el suelo urbano, con una baja eficacia de los mismos y un coste superior de realización y mantenimiento, aconsejando que estas arreas de cesión para equipamientos, sean utilizadas como **espacios de juegos infantiles, recreo y/o deportivas** de uso público, pudiéndose unir o complementar las zonas destinadas a espacios libres, de acuerdo con las determinaciones del Art. 38.1.c de la LUCyL, aprovechando estas zonas de cesión para equipamientos y no quedando como solares residuales, abandonados y sin un uso determinado, en espera de la implantación por la Administración de un equipamiento de difícil resolución.

De acuerdo con este tratamiento considerado en el desarrollo de la zona a ceder para equipamientos, daríamos sobrado cumplimiento a las exigencias de las Normas Urbanísticas Municipales, establecidas en la ficha de la UE-30, la cual establece una superficie de Espacios Libres de 1.900 m²., inferior a la suma considerada en la ordenación para dotaciones de espacios libres y equipamientos.

I.4.3. Sistemas locales de VIAS PUBLICAS

El trazado viario adoptado es el que, de forma orientativa, recogía las Normas Urbanísticas Municipales en la UE-30, con una calle que partiendo del camino y recorriendo en tres tramos el interior de la UE, se une con la calle del Viento, la cual en un tramo de 82 m. con una superficie de 582,99 m². se encuentra dentro de la unidad de ejecución, debiéndose urbanizar como una vía pública situada dentro de la unidad.

La calle que discurre por el interior de la UE, tiene un ancho total de 11 m., destinado a dos aceras de 1,50 m. cada una y una calzada de 8 m., en la cual se sitúan las bandas de aparcamiento público en línea, limitando con las aceras, y quedando una calzada libre para circular de 3,60 m., que dado su tamaño se establece la circulación de vehículos en un solo sentido.

Las superficies destinadas a vías públicas son las siguientes:

Superficie en VIALES Y APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Vías PUBLICAS.	...	Calzadas y aparcamientos	2.163,58 m2.
		Aceras peatonales.	819,57 m2.
			2.983,15 m2.

En la documentación gráfica se desarrolla el trazado y características de la red viaria y peatonal, con fijación de alineaciones, trazado en planta y rasantes. Se realiza el cumplimiento de la legislación sobre supresión de barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas. Se tendrá en cuenta de las Normas Urbanísticas Municipales el Art. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO.

Pavimentación de calzadas.- Sobre la subrasante, apisonada y nivelada se extenderá una capa de 15 cms. de zahorra natural exenta de arcillas magras y con un 30% de arenas, convenientemente extendida, apisonada y nivelada.

A continuación una base de afirmado de 10 cms. de espesor de macadam calizo de machaqueo y material de recebo constituido por arena natural no plástica y limpia.

Se aplicará sobre esta capa un riego de imprimación con emulsión asfáltica ECR-1 con aplicación de 1 kg./m2. extendiéndose una primera capa de 8 cms. tipo G-25, y una segunda capa de 5 cms. del tipo D-12 de mezcla bituminosa de áridos y ligantes, realizada con áridos de machaqueo y betún asfáltico tipo B 40/50.

Pavimentación de aceras.- Se realizará con bordillos prefabricados de hormigón con dimensiones 25 cms. de altura, 15 cms. en su base y 12 cms. en su cara inferior.

Base de macadán calizo de machaqueo de 10 cms. de espesor. Sobre dicha base se extenderá una capa fina de 15 cms. de hormigón H-175 en paños con juntas de dilatación, acabado superficial con espolvoreado de cemento a razón de 2 kg. Por metro cuadrado.

El acabado superficial con embaldosado de piezas de 33x33.

I.4.4. APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Las plazas de aparcamiento públicas previstas, tienen unas medidas de 2,20 m. por 4,50 m., con una superficie total mínima, incluyendo la parte proporcional de accesos, no inferior a 20 metros cuadrados por plaza.

Del total de plazas de aparcamiento necesarias (83 plazas), se reservará como mínimo un 2 por ciento (2 plazas), para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.

De acuerdo con el Art. 44.3.b de la LUCyL, se deberá prever una plaza de aparcamiento público por cada 100 m². De construcción en uso predominante, resultando con el aprovechamiento máximo previsto de 8.300 m²., un número de:

Número de PLAZAS APARCAMIENTO

Superficie superior a 83 plazas. Ordenación ... 85 plazas.

En la documentación gráfica se desarrolla la disposición y características de las plazas de aparcamiento, necesarias de uso público, con fijación de alineaciones, trazado en planta y rasantes. Realizándose cumpliendo la legislación sobre supresión de barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas.

Pavimentación de bandas de aparcamiento.- Sobre la subrasante, apisonada y nivelada se extenderá una capa de 15 cms. de zahorra natural exenta de arcillas magras y con un 30% de arenas, convenientemente extendida, apisonada y nivelada.

A continuación una base de afirmado de 10 cms. de espesor de macadam calizo de machaqueo y material de recebo constituido por arena natural no plástica y limpia.

Se aplicará sobre esta capa un riego de imprimación con emulsión asfáltica ECR-1 con aplicación de 1 kg./m². extendiéndose una primera capa de 8 cms. tipo G-25, y una segunda capa de 5 cms. del tipo D-12 de mezcla bituminosa de áridos y ligantes, realizada con áridos de machaqueo y betún asfáltico tipo B 40/50.

La calzada y bandas de aparcamiento, presentarán como norma general una pendiente del 2% hasta los lados desde el centro de la calzada.

I.4.5. SEVICIOS URBANOS.

En la documentación gráfica se desarrolla los trazados y esquemas de las distintas redes de servicios urbanos, que son:

- Red de ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- Red de ALCANTARILLADO.
- Red de ALUMBRADO PUBLICO.
- Red de SUMINISTRO ELECTRICO.
- Red de TELEFONIA.

I.4.5.a RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se plantea una distribución del agua en anillo, según la red viaria existente o en proyecto, realizando la acometida de la UE-30 en la red existente o en proyecto en la Calle Pradillo, y cerrando el circuito con la red a realizar en la calle del Viento. Se realizaran redes situadas en las aceras, a ambos lados de la calle, realizando una arqueta de acometida para cada dos parcelas, con canalización prevista para la instalación del contador individual en el cerramiento de cada parcela.

Para la redacción del Proyecto de Urbanización, además de la Normativa específica para las redes de abastecimiento, se deberán considerar las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, en el Apartado **6.7.4. Red de agua**, así como las recomendaciones del servicio de aguas del Ayuntamiento.

Se estima para el calculo de la red de abastecimiento un consumo mínimo de 200 litros/habitante/día. La presión será la existente en las redes actuales o en proyecto, debiendo ser como mínima de 1 atmósfera.

La dotación de agua considerada para el cálculo de riego es de 15 m³/Ha./día para las zonas ajardinadas públicas, y de 1,2 litros/m²/día para calles y zonas pavimentadas.



Estas redes de abastecimiento cubrirán las necesidades de consumo humano, riego e hidrantes contra incendios. El caudal total será de 11,63 litros/seg. No se proponen puntos concretos de acometidas pero si se garantizará que éstos estén lo más próximo a la red de distribución.

En el Proyecto de Urbanización se definirá y dimensionará la red de suministro de agua, las acometidas y demás elementos de la instalación, ajustándose a la normativa vigente y a la establecida por el Servicio Municipal de aguas del Ayuntamiento.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 OCT 2001**
San Andrés del Rabanedo a **19 NOV 2001**
EL SECRETARIO

I.4.5.b RED DE ALCANTARILLADO.

El sistema que se propone para la red ramificada de saneamiento es separativo, independizándose el vertido de aguas fecales de las aguas pluviales. El trazado discurrirá por el eje del viario para la red de aguas fecales y por dos redes próximas a los sumideros para aguas pluviales, reforzándose los tramos de la red en los que la cota de la generatriz superior esté a menos de 0,60 m de profundidad de la calzada.

Se proyectan dos redes independientes con salida hacia ambas calles exteriores de la unidad, calle Pradillo y calle del Viento, en las cuales acometerá en las redes generales actuales o en proyecto.

La pendiente de las conducciones será igual a la de las calles por donde discurren si ésta es menor o igual al 1% localizándose pozos de registro cada 50 m. como máximo. En caso contrario, se resolverá con pozos de resalto separados 50 m. como máximo, y los tramos de conducción entre éstos, con pendiente del 1%.

Las características y dimensionado de la red, corresponderá al Proyecto de Urbanización, debiéndose ajustar éste no obstante, a las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales en su Apartado **6.7.5 Red de evacuación**, y de lo establecido por los servicios municipales.

I.4.5.c RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

La red de energía eléctrica se realizará en baja, el lugar de acometida se determinará en la redacción del proyecto de urbanización con técnicos de empresa suministradora, así como las redes interiores para distribución a los puntos de consumo, se realizará mediante red enterrada, que discurrirá por la red viaria (aceras), con arqueta de salida para cada dos parcelas.

Se ha estudiado la demanda de energía eléctrica de las futuras construcciones de viviendas que se ubicarán en la unidad, teniendo en cuenta su uso residencial, considerando un grado de electrificación elevado de 8.000 W., teniendo en cuenta el número de viviendas previsto construir (59), la carga eléctrica será de:

$$128,8 + (N - 25) \times 3,2 = 520,96 \text{ Kw}$$

TOTAL PREVISIÓN SUMINISTRO ELECTRICO. 520,00 Kw.

Según información de la Compañía suministradora, la zona cuenta con líneas de alta, media y baja tensión, y que en su día tendrán que analizar y estudiar el punto y lugar de mejor acometida, que será subterránea, al menos en la zona de la unidad.

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta para la definición exacta de la red tanto los Reglamentos de Alta y Baja Tensión, las Normas NBE/ITB, NTE/IER, así como las normas de la Compañía Suministradora, además de las especificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales en su apartado **6.7.2. Suministro de energía.**

I.4.5.d RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

En cuanto al alumbrado publico, se prevé una distribución al tresbolillo en el viario publico, con unos niveles mínimos de iluminación en la calle de 15 lux. y de 7,5 lux. en zonas de Espacios Libres a iluminar. La potencia total, en kW, correspondiente a la red de alumbrado publico, se calculará adoptando el valor de 2 W/m². de superficie de viales, incluidas las superficies de rodadura, aparcamiento y aceras peatonales, incluso aquellas zonas de espacios libres en los cuales se quiere mantener una iluminación, resultando :

Potencia prevista. 4.100 m2. x 2 W/m2. = 82 Kw.

En todo lo referente al suministro y conexión con la red municipal de alumbrado publico, y para la redacción del Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta las indicaciones de la Empresa responsable de la instalación y su mantenimiento, con el sistema de instalación a emplear y el material homologados por el Ayuntamiento, además de las especificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales en su apartado **6.7.1. Alumbrado.**

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 OCT. 2001**
San Andrés del Rabanedo a. **19 de NOV. 2001**
EL SECRETARIO

I.4.5.d RED DE TELEFONIA.

Igual que la red de alimentación de energía eléctrica, se ha previsto una red de telefonía subterránea, atendiendo a las recomendaciones de la Compañía Telefónica de España cuyo trazado se efectuará con las conducciones, cámaras y arquetas según Notas. La red se ha predimensionado con las siguientes estimaciones:

Uso RESIDENCIAL.

Mínimo de 2.0 líneas/Parcela.

Uso TERCARIO/Comercial.

1 línea / 50 m2.

equivalente a 118 líneas en total < 400 líneas, por lo que las canalizaciones laterales base 2 y una fila de tubos (diámetro 63 mm.), tendrán una anchura de zanja de 45 cm. y una altura de 87 cm.

Consultas realizadas a la Compañía telefónica, no han definido donde se ha de realizar las acometidas a la red, ya que tendrá que realizar una nueva dotación de líneas a esta zona, con la creación de una infraestructura exterior a la unidad de ejecución.

I.4.6. JARDINERÍA ARBOLADO Y ESPACIOS LIBRES.

Será obligatoria, al menos en un 50% de la superficie destinada a Espacios libres, la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad tanto en vías de tránsito rodado que el propio Plan determine, como en el acondicionamiento de las zonas verdes. Para ello se va a ajardinar la franja de espacios libres que separa la unidad de la vía férrea.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

I.4.6.1 ALINEACIONES.

Las alineaciones son las señaladas en el plano de proyecto correspondiente, de alineaciones y retranqueos.

I.4.6.2 TOPOGRAFIA.

Se mantendrán sin grandes alteraciones la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida. Los suelos destinados a espacios libres y zonas verdes que sean objeto de cesión no superarán la pendiente del 2 %, al menos en las zonas de acceso a peatones.

I.4.6.3 PAVIMENTOS.

En el tratamiento de los pavimentos se considerarán los distintos usos de los espacios libres y de las zonas verdes, debiendo seguir como norma general la utilización de pavimentos blandos en las zonas verdes, como extendido de tierras, gravas de cantera, de machaqueo o rodado, en capas de pequeño espesor, y en zonas de trama urbana e instalaciones deportivas un pavimento mas fuerte, como hormigones "in situ", con tratamiento superficial, colorante, o bien pavimento de baldosas hidráulicas prefabricadas, empleándose materiales resistentes a las condiciones climáticas de la zona.

I.4.6.4 ARBOLADO.



El arbolado se podrá plantar en diferentes formas: alineadas en zona perimetral de la unidad, como protección de la vía férrea que limita con la unidad en su lindero oeste, masas vegetales y zonas de ordenación natural o ajardinamiento en el resto de la franja ajardinada limitando con la vía. En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 25 OCT. 2001
San Andrés del Rabanedo a 19 NOV. 2001
EL SECRETARIO

I.4.6.5 DOTACIONES Y SERVICIOS.

En los espacios de equipamiento se implantarán instalaciones de juegos de niños e instalaciones deportivas, cuidando en especial los tratamientos de suelos, que estarán contemplados y definidos en el proyecto de urbanización. Actualmente y en el Proyecto de Urbanización se sitúan las plazas mínimas de aparcamiento según las especificaciones de la LUCyL y del Reglamento de Planeamiento.

I.5. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

Su desarrollo en base a la condición jurídica de suelo urbano no consolidado, y de las especificaciones de la ficha de la Unidad de Ejecución, de las Normas Urbanísticas Municipales, y realizando la Ordenación Detallada de la unidad, completar las obras de urbanización necesarias y poder alcanzar la calificación de solar de las parcelas interiores a la UE-30.

I.5.1. RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

Las expectativas necesidades de las Empresas promotoras así como el tamaño del sector han condicionado el desarrollo en parcelas para la construcción en cada una de una vivienda adosada, creando cuatro agrupaciones, con un total de 53 parcelas.

I.5.1.a DATOS GENERALES.

- **Superficie TOTAL de la UE-30.** **13.100,00 m2.**
- **Superficie PARCELAS EDIFICABLES.** **8.054,10 m2.**
- **Superficie en RED VIARIA.** ... **Calzadas.** **2.163,58 m2.**
Aceras. **819,57 m2.**
- **Plazas de APARCAMIENTO Público.** **85 plazas.**

DEFINITIVAMENTE
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **25 OCT. 2001**
San Andrés del Rabanedo a. **19 NOV. 2001**
EL SECRETARIO

I.5.1.b RESERVA PARA DOTACIONES URBANISTICAS.

- Sistema local de ESPACIOS LIBRES Públicos.

1.000,33 m2.

- Sistema de EQUIPAMIENTO o Espacios Libres.

1.062,42 m2.



I.5.1.c CUADRO RESUMEN DE PARCELAS.

- De USO PRIVADO.

PARCE LA	Superficie. (m2.)	Modulo	Edificabilidad	Superficie CONSTRUIBLE (m2.)	USO
1	182,07	M1	0.86571	157,62	Residencial
2	128,91	M1	1.18858	153,22	Residencial
3	129,16	M1	1.18628	153,22	Residencial
4	129,42	M1	1.18389	153,22	Residencial
5	129,67	M1	1.18161	153,22	Residencial
6	129,93	M1	1.17925	153,22	Residencial
7	130,18	M1	1.17698	153,22	Residencial
8	130,44	M1	1.17464	153,22	Residencial
9	130,69	M1	1.17239	153,22	Residencial
10	197,61	M1	0.79764	157,62	Residencial
11	276,36	M2	0.57034	157,62	Residencial
12	121,51	M2	1.20000	145,81	Residencial
13	128,96	M2	1.18812	153,22	Residencial
14	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
15	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
16	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
17	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
18	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
19	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
20	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial

21	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
22	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
23	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
24	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
25	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
26	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
27	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
28	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
29	132,77	M2	1.15402	153,22	Residencial
30	220,54	M2	0.71470	157,62	Residencial
31	171,05	M3	0.90172	154,24	Residencial
32	127,41	M3	1.20000	152,89	Residencial
33	143,26	M3	1.06952	153,22	Residencial
34	146,90	M3	1.04302	153,22	Residencial
35	146,90	M3	1.04302	153,22	Residencial
36	146,90	M3	1.04302	153,22	Residencial
37	146,90	M3	1.04302	153,22	Residencial
38	146,90	M3	1.04302	153,22	Residencial
39	146,90	M3	1.04302	153,22	Residencial
40	146,90	M3	1.04302	153,22	Residencial
41	146,90	M3	1.04302	153,22	Residencial
42	184,64	M3	0.83535	154,24	Residencial
43	244,87	M3	0.62988	154,24	Residencial
44	131,35	M3	1.16650	153,22	Residencial
45	138,17	M3	1.10892	153,22	Residencial
46	139,20	M3	1.10072	153,22	Residencial
47	211,20	M3	0.74630	157,62	Residencial
48	207,66	M4	0.86967	157,62	Residencial
49	132,97	M4	1.16084	153,22	Residencial
50	136,33	M4	1.16084	153,22	Residencial
51	138,69	M4	1.16084	153,22	Residencial
52	138,20	M4	1.16084	153,22	Residencial
53	137,23	M4	1.16084	153,22	Residencial
54	206,91	M4	0.78739	157,62	Residencial
Total	8.054,10		1.03053	8.300,00	

Aprobado **8.300,00** por el Ayuntamiento
 Pleno en sesión de fecha **25 OCT. 2001**
 San Andrés del Rabanedo a. **19 de NOV. 2001**
 EL SECRETARIO

- De USO PUBLICO.

PARCELA	Superficie. (m2.)	Edificabilidad	Superficie CONSTRUIBLE (m2.)	USO
EL	1.000,33	0,02 m2/m2.	20,00	E. LIBRE
DOT	1.062,42	0,30 m2/m2.	318,73	EQUIPAM.
VC	2.163,58	-----	-----	VIALES CALZADA

VA	819,57	-----	-----	VIALES ACERAS
Total	5.045,90	-----	338,73	

Aprovechamiento TOTAL

Total Del SECTOR	13.100	0.65945	8.638,73	Edificación
------------------------	--------	---------	----------	-------------

De acuerdo con los aprovechamientos lucrativos totales previstos en el sector, en el uso característico residencial (8.300 m2.), y la superficie total del sector (13.100 m2.), resulta un aprovechamiento medio de:

- | | | |
|-------------------------------------|-------|--------|
| • Aprovechamiento MEDIO de la UE-30 | | 0,6336 |
|-------------------------------------|-------|--------|

DEFINITIVAMENTE
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 25 OCT. 2001
San Andrés del Rabanedo a 19 NOV. 2001 de
EL SECRETARIO

II – ORDENANZAS REGULADORAS.

Las ordenanzas reguladoras dentro de la UE-30, serán las específicas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales actualmente en vigor, en cuanto a la regulación de las distintas arreas de Suelo Urbano, por las zonas de ordenanza aplicable, y complementándose con las condiciones de uso y edificación establecidas en los capítulos 4 y 5, de las Normas. Siendo estas:

- **ORDENANZA 2 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR** (Artículo 13.2).

Por aplicación de esta Ordenanza en ningún caso se superará la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución establecida en la ficha de la UE-30 fijada en las Normas Urbanísticas Municipales de 8.300 m2. construibles en uso Residencial, regulándose el aprovechamiento de cada parcela por el cuadro, anteriormente presentado I.5.1.c Cuadro Resumen de PARCELAS.

- **ORDENANZA 6, EQUIPAMIENTO** (Artículo 13.6)

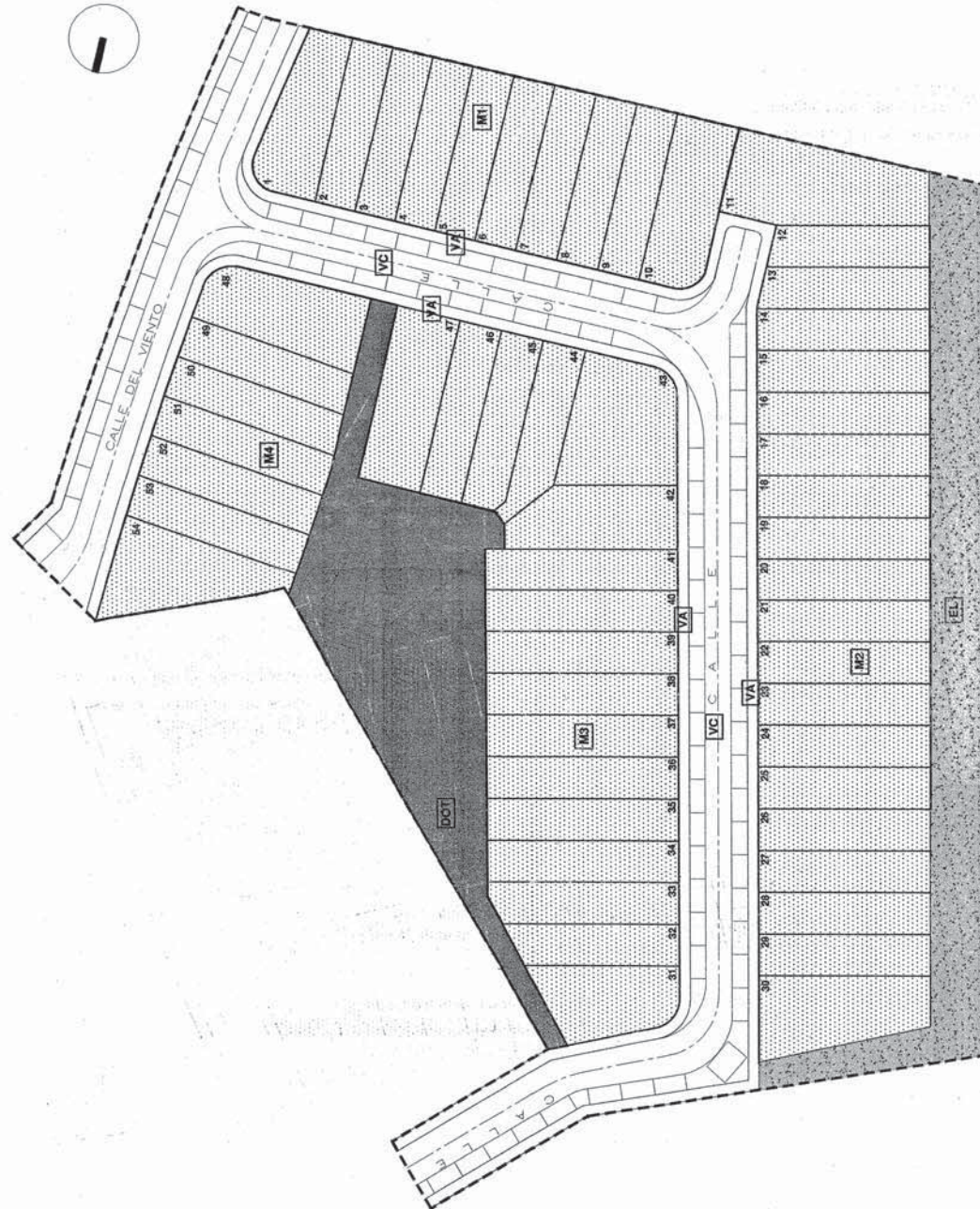
- **ORDENANZA 7, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES** (Artículo 13.7)

Encontrándose afectado por la ORDENANZA 8, ESPECIAL RENFE, por su condición de limitar en uno de sus linderos con la línea de Ferrocarril LEON-GIJON.

En León, septiembre de dos mil uno.

Fdo. JULIAN GARRIDO MARTINEZ, Arquitecto.





ORDENACION UE 30			
M1	RESIDENCIAL (10 VIV. ADOSADAS)	1.418,07 M2	
M2	RESIDENCIAL (20 VIV. ADOSADAS)	2.871,59 M2	
M3	RESIDENCIAL (17 VIV. ADOSADAS)	2.666,35 M2	
M4	RESIDENCIAL (7 VIV. ADOSADAS)	1.097,99 M2	
TOTAL RESIDENCIAL 54 VIVIENDAS ADOSADAS		8.054,10 M2	
EL	ZONA ESPACIOS LIBRES AJARDINADO PUBLICO	1.000,33 M2	
DOT	ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PUBLICO DEFINITIVAMENTE	1.062,42 M2	
VC	VARIO CALZADAS	2.163,58 M2	
VA	VARIO ACERAS	819,57 M2	
TOTAL Unidad de EJECUCION - 30		5.045,90 M2	
		13.100,00 M2	



Estudio de Detalle
UNIDAD DE EJECUCION UE-30
 San Andres del Rabanero
 APROBACION DEFINITIVA septiembre 2001

Julían Garrido
 Martínez -ARQUITECTO
 C/LA BLA 35-37 24000 LECIN / BNO. 21512

GA

ORDENACION

PROYECTO: J.F.L. DORLE S.L.
 FIN: CALIFICACION Y USOS DEL SUELO
 FECHA: SEPTIEMBRE-2001
 ESCALA: 1/500

P-2

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UE-31

A.D.

Jesús Martínez del Cerro
Miguel Angel Martínez del Cerro
Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 31

EMPLAZAMIENTO : CABOALLES (PLANO 9,12)

SAN ANDRÉS DEL RABANEDO - LEON

PROMOTOR: MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L

MEMORIA

1- DATOS GENERALES

2- ORDENACIÓN

3- GESTIÓN



14.2.00

1- DATOS GENERALES.

San Andrés del Rabanedo se regula urbanísticamente por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del Término Municipal, cuya Modificación y Adaptación fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de fecha 16 de Diciembre de 1999.

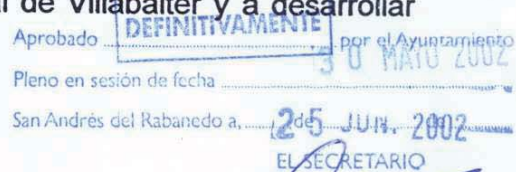
Estas Normas Urbanísticas establecen y delimitan tres tipos de suelo: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable. Dentro del Suelo Urbano se han definido 35 Unidades de Ejecución, una de las cuales, en concreto la UE-31 es objeto del presente Estudio de Detalle.

Los terrenos que nos ocupan quedan por lo tanto incluidos en una zona calificada como urbana, dentro del núcleo rural de Villabarter y a desarrollar mediante una Unidad de Ejecución.

La finalidad de este Estudio de Detalle es la determinada en el apartado b.3 "in fine" del artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En un sector de suelo urbano no consolidado se trata de Modificar y Completar la Ordenación detallada ya establecida por el Planeamiento General del Municipio.

El caso que nos ocupa se trata de adaptar las determinaciones del Plan General a la parcela concreta que nos ocupa y a las dimensiones y características exactas del terreno.



No se modifica la disposición de los volúmenes por lo que no se precisa realizar estudio volumétrico comparativo, sino de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las Normas Subsidiarias.

En el presente Estudio de Detalle no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento general y no existen perjuicios sobre las fincas colindantes.

Asimismo se mantienen las características de aprovechamiento previsto por las Normas y no hay disminución de espacios libres y dotaciones públicas.

Se mantienen igualmente las Ordenanzas de Edificación para cada tipo de Suelo.

Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **30 ENE. 2002**
San Andrés del Rabanedo a **6 FEB. 2002**

P. DEL SECRETARIO
OFICIAL MAYOR



2-ORDENACIÓN.

El objeto de la ordenación propuesta es la definida por las Normas Subsidiarias del Municipio correspondiente a la Unidad de Ejecución UE-31, consolidación de zona residencial en la carretera de Caboalles y ampliación de viario.

Se obtienen espacios libres de dominio y uso público y viario general conectando con la zona urbana consolidada y dotados de los servicios urbanísticos.

Las parcelas resultantes se destinarán a uso residencial, a viales y a zona verde de uso público.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
San Andrés del Rabanedo a **30 MAYO 2002**
de **JUN. 2002**
EL SECRETARIO



Las directrices fijadas para la Unidad de Ejecución UE31 son las siguientes:

Superficie Total	22.756 m2.
Uso Característico	Residencial
Iniciativa de Gestión	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Edificabilidad residencial	15.100 m2
Edificabilidad Total	15.100 m2
Coefficiente	0,6636 m2/m2
Número máximo de viviendas	94
Viario	3.700 m2
Espacios libres	2.100 m2
Aprovechamiento	10%

En el Estudio de detalle se han considerado vinculantes las siguientes condiciones:

Superficie Total de Cesiones
Superficie mínima de espacios libres
Superficie mínima de equipamientos
Trazado y características de la red viaria principal.
Número máximo de viviendas
Edificabilidad máxima



Las demás condiciones se consideran orientativas.



Se disponen los siguientes viales :

Viario principal no modificado: Vía de acceso para tráfico rodado de 12,00 metros de anchura con zona de aparcamiento.

Vía de acceso para tráfico rodado de 12.00 m. de anchura con zona de aparcamiento.

Tres vías de acceso para tráfico rodado de 10.00 m. de anchura, una de ellas con aparcamiento.

La superficie total destinada a viales asciende a 6.964 m².

La zona verde o espacio público tiene una superficie total de 2.100 m².

Existen dos tipos de Edificación Residencial con una edificabilidad total sobre rasante de 15.100 m².

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.

La edificabilidad de la zona residencial se adaptará a la Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del Municipio, dándose cumplimiento a las observaciones y disposiciones de las citadas Normas:

No se reduce la superficie de espacios libres ni de viales

Se respetan los criterios de la Ordenación general

Se mantienen las características de aprovechamiento.

Las parcelas resultantes se definen en los planos del estudio de detalle, determinando mediante alineaciones el área de movimiento dentro del cual deberá disponerse la edificación.

Los parámetros de la Unidad adaptados a la realidad física están recogidos en la siguiente ficha:



Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha **30 MAYO 2002**
San Andrés del Rabanedo a, **30** de **MAYO** de **2002**
EL SECRETARIO



UNIDAD DE EJECUCION

UE-31

LOCALIZACION

Caboalles (Plano 9,12)

Superficie Total

22.756 m2.

Uso Característico

Residencial

GESTION

Iniciativa de Gestión

Privada

Sistema de Actuación

Compensación o Concierto

Planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle, Proyecto de
Reparcelación y Urbanización

OBJETIVOS

Consolidación de zona residencial en carretera de Caboalles

Ampliación de viario

INICIALMENTE

Aprobado por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha 30 ENE. 2002
San Andrés del Rabanedo a 6 FEB. 2002

EL SECRETARIO,

P. D. F. OFICIAL MAYOR

APROVECHAMIENTO

Edificabilidad residencial

15.100 m2

Edificabilidad Total

15.100 m2

Coefficiente

0,6636 m2/m2

Número máximo de viviendas

94

DEFINITIVAMENTE

Aprobado Pleno en sesión de fecha 30 MAYO 2002

San Andrés del Rabanedo a 10 JUN. 2002

EL SECRETARIO

RESERVAS Y CESIONES

Viario

6.964 m2

Espacios libres

2.100 m2

Aprovechamiento

10%

OBSERVACIONES

Ordenanzas de edificación de las Normas Subsidiarias de San Andrés
del Rabanedo (núcleo rural - Villabalter)

3- GESTION

Las características de la gestión vienen determinadas por lo dispuesto en la Normas Subsidiarias dl Municipio de San Andrés del Rabanedo y por las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El sistema señalado es el de Compensación o Concierto, siendo las figuras del planeamiento de desarrollo el presente Estudio de detalle y el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, toda vez que puede tratarse de un solo propietario y no se precisaría Proyecto de Compensación.

León a 10 de Septiembre de 2001

Los arquitectos :



Aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **30 ENE. 2002**
San Andrés del Rabanedo a, de **6 FEB. 2002**

EL SECRETARIO



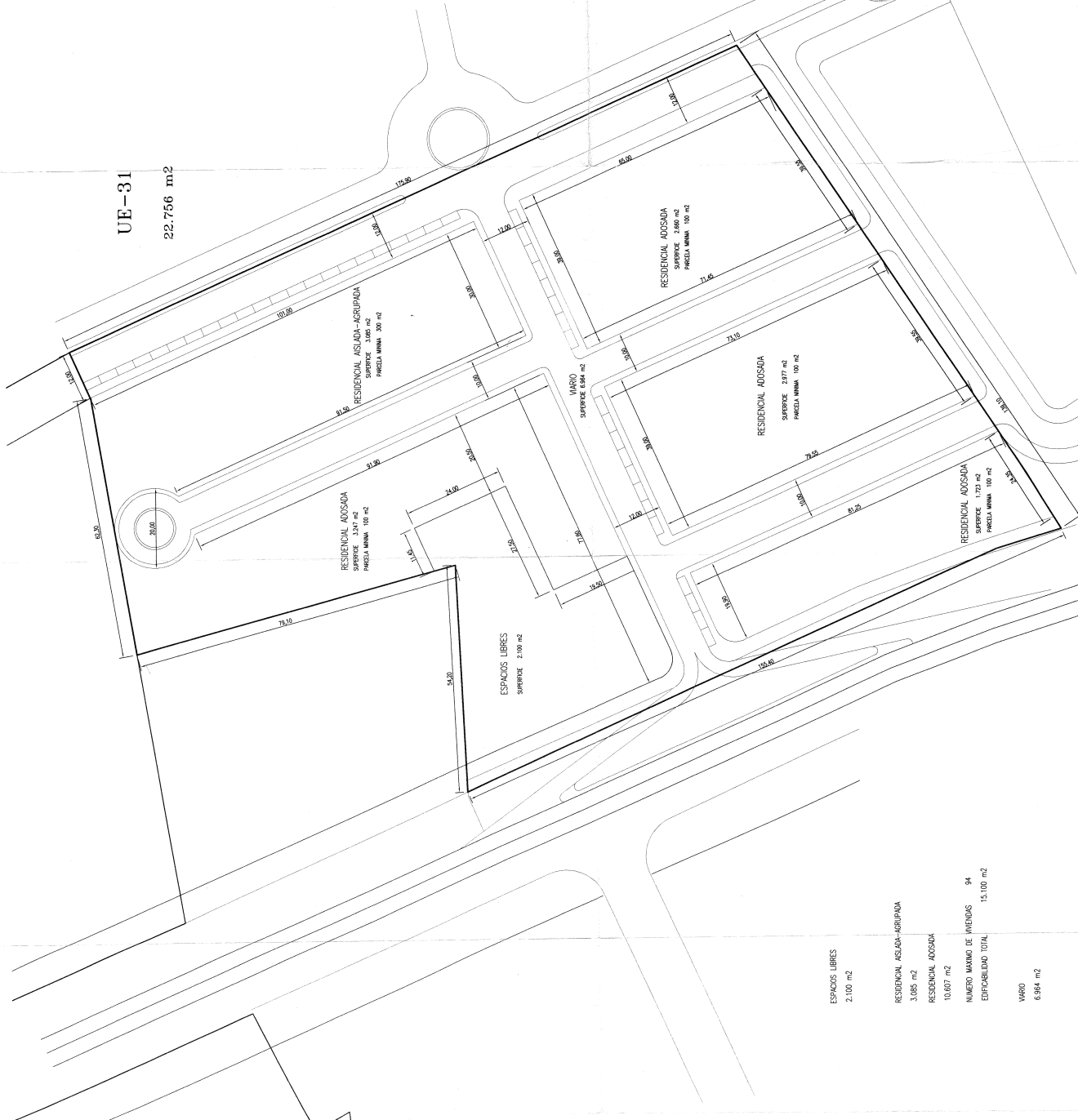
Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **30 MAYO 2002**
San Andrés del Rabanedo a, de **25 JUN de 2002**

EL SECRETARIO



UE-31

22.756 m²



ESPACIOS LIBRES
2,100 m²

RESIDENCIAL ASADA-ASRUPADA
3,085 m²

RESIDENCIAL ADOSSADA
10,607 m²

NUMERO MAXIMO DE VEHICULOS
94

EDIFICABILIDAD TOTAL
15,100 m²

VARIOS
6,984 m²

INICIALMENTE
Aprobado por el Ayuntamiento de San Andrés del Balam en sesión de fecha 30 JUL 2002
P.D. EL ALCALDE MAYOR



DEFINITIVAMENTE
Aprobado por el Ayuntamiento de San Andrés del Balam en sesión de fecha 25 JUL 2002
EL SECRETARIO



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA UNIDAD DE EJECUCION UE-31	Escala	No. Plano	4
Propietario	Fecha	Contenido	
MANUEL FERNANDEZ FRANCO S.L.	Septiembre 2001	ALINEACIONES COTAS SUPERFICIES	
Elaborado por	Revisado por		
Jesus Martinez del Cerro			
Miguel Angel Martinez del Cerro			
Arquitectos			



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UA-3

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno
Municipal, en sesión de fecha 24- MARZO- 1998
San Andrés del Rabanedo a, 2 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 24- SEPT-1998
San Andrés del Rabanedo a, 7 de OCT de 1998



EL SECRETARIO,



**MODIFICACIÓN AL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN N° 3 EMPLAZADA ENTRE LAS CALLES CORPUS CHRISTY
Y PÁRROCO GREGORIO BOÑAR DE LA LOCALIDAD DE SAN ANDRÉS
DEL RABANEDO (LEÓN). POR ENCARGO DE VIVIR ADOSADO S.L.**

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno
Municipal, en sesión de fecha 24-MARZO-1998

San Andrés del Rabanedo a, 2 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 24-SEPT.-1998

San Andrés del Rabanedo a, 7 de OCT. de 1998



EL SECRETARIO

MEMORI

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 24-MARZO-1998

San Andrés del Rabanedo a, 2 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

MEMORIA

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 24-SEPT.-1998

San Andrés del Rabanedo a, 7 de OCT de 1998



EL SECRETARIO

1. ANTECEDENTES

1.1.- OBJETO Y CONVENIENCIA

El presente documento se plantea como "Modificación al Estudio de Detalle" de la Unidad de Actuación nº 3 emplazada entre las calles Corpus Christy y Párroco Gregorio Boñar de la localidad de San Andrés del Rabanedo (León).

El objeto del mismo es presentar una modificación al Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento en pleno en sesión celebrada el 8 de Marzo de 1990, con el fin de adaptarlo a las necesidades que la sociedad requiere en cuanto características de diseño y composición de viviendas, estableciendo una nueva ordenación del espacio entre ambos viales con una unidad de diseño para su aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.

Este Estudio de Detalle se realiza a instancia de VIVIR ADOSADO S.L.

La conveniencia de redacción del presente documento se encuentra fijada en las previsiones que las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento estipula para la Unidad de Actuación nº 3

1.2.- CONTENIDO

Según el apartado 1.C del artículo 65 del Reglamento de planeamiento, los Estudios de Detalle se redactarán con la finalidad de "Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento..."

Aprobado ~~Inicialmente~~ por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 24-MARZO-1998

San Andrés del Rabanedo a, 2 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

Por consiguiente, el presente Estudio de Detalle, se encuentra dentro de los apartados de la vigente Legislación Urbanística, por lo que le son de aplicación todos los supuestos de la misma.

Por lo tanto el contenido del presente Estudio de Detalle, se ajusta a lo establecido en el artículo 14 de la Ley del suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, así como lo que se estipula en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de San Andrés del Rabanedo.

1.3.- DOCUMENTACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento la documentación de que constará este Estudio de Detalle será la siguiente:

A.1.- Documentación Escrita

Memoria:

- 1.- Antecedentes
- 2.- Condicionantes de la Ordenación
- 3.- Descripción de la Ordenación
- 4.- Justificación de la Ordenación - Conclusiones -

B.1.- Documentación Gráfica

Planos:

- Emplazamiento
- Parcelación y Delimitación
- Estado Actual
- Ordenación Vigente
- Ordenación General
- Ordenación Proyectada
- Ordenación (Cesiones)



Aprobado ~~Definitivamente~~ por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 24-SEPT-1998

San Andrés del Rabanedo a, 7 de OCT de 1998

EL SECRETARIO,

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 24-MARZO-1998
San Andrés del Rabanedo a 2 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

2. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Las principales características de los terrenos a ordenar, son las siguientes:

Situación y Límite.

La Unidad de Actuación a ordenar, esta situada entre las calles Corpus Christy y Párroco Gregorio Boñar, con fachada a dichas calles y a una calle perpendicular a estas prácticamente peatonal (Calle de Veneranda). Limita al Norte con la calle Corpus Christy, al Sur con la calle Párroco Gregorio Boñar, al Este con propiedades particulares del resto de la manzana y al Oeste con la calle de Veneranda.

Topografía y Geología.

El terreno presenta un perfil topográfico bastante pronunciado. En el plano topográfico se puede apreciar como el terreno presenta una zona menos pronunciada en su parte Norte para acentuarse su topografía hacia el Este y el Sur.

Infraestructura.

La unidad de actuación objeto de estudio se encuentra ubicada con fachada a las calles Corpus Christy, Párroco Gregorio Boñar y de Veneranda, siendo las vías principales Corpus Christy y Párroco Gregorio Boñar; dichas calles presentan todos los servicios urbanísticos, de pavimentación de calzada, encintado de aceras, energía eléctrica, abastecimiento de agua y alcantarillado.

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 24-SEPT-1998

San Andrés del Rabanedo a 7 de OCT. de 1998

2.2.- CONDICIONES LEGALES

EL SECRETARIO,



La ordenación que se proyecta y que configura el presente Estudio de Detalle, se encuentra dentro de la normativa que sobre ESTUDIOS DE DETALLES, establece las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés del Rabanedo.

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 24-MARZO-1998

San Andrés del Rabanedo a, 2 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

La superficie de la parcela sobre la que se va a actuar es de 13.897,00 metros cuadrados, que es la superficie real de la Unidad de Actuación nº 3.

El presente Estudio de Detalle se refiere a la Unidad de Actuación completa, no modificando ninguna alineación y trata únicamente de ordenar los volúmenes edificables, sin originar aumento de volumen ni alterar el uso del suelo establecido en las Normas Subsidiarias.

Como se ha podido apreciar la medición efectuada en dicha Unidad de Actuación arroja una superficie mayor en metros cuadrados que la reflejada en la ficha de las Normas Subsidiarias.

Dicha superficie a mayores no ha sido considerada a los efectos de Densidad de Viviendas, Superficie edificable y Cesiones, por considerar que ello nos llevaría a una alteración de las características establecidas para la Unidad de Actuación nº 3, por ello este Estudio de Detalle se realiza en base a la edificación de 65 Viviendas; 4000 metros cuadrados de zonas verdes públicas y 1000 metros cuadrados para equipamientos, con lo cual las condiciones de la ordenación se mantienen, quedando el exceso en metros cuadrados como aparcamiento público y zonas verdes - deportivas privadas, cumpliendo así el apartado cuarto del artículo 65 de Reglamento de Planeamiento en el que se indica que la ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo y de los volúmenes edificables previstos, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel.

Se respetarán en todo caso las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.3.- RELACIÓN CON EL ENTORNO URBANO

En el momento de redactar el presente Estudio de Detalle el entorno de dicho solar, se encuentra parcialmente edificado, por ello que el ambiente urbano de dichas calles no puede ignorarse, por el impacto negativo que una ordenación no acorde con el medio podría llegar a producir.

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 24-SEPT-1998

San Andrés del Rabanedo a, 7 de OCT de 1998



EL SECRETARIO

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno

Municipal, en sesión de fecha 24-MARZO-1998

San Andrés del Rabanedo a, 2 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 24-SEPT. 1998

3.1.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

San Andrés del Rabanedo a, 1 de OCT. de 1998



EL SECRETARIO

Los condicionantes principales nos vienen dados por los criterios establecidos en la ficha de la Actuación nº 3.

La ordenación de la edificación se realiza en tres conjuntos longitudinales en sentido Este - Oeste de Viviendas Unifamiliares Adosadas y un pequeño bloque de Apartamentos en el extremo Este de la parcela.

Los conjuntos de Viviendas Unifamiliares Adosadas y el edificio de Apartamentos con fachada a la calle Corpus Christy, se adapta prácticamente a su alineación, manteniéndose prácticamente la trama urbana.

El conjunto de Viviendas Unifamiliares Adosadas en el Sur se ubica prácticamente paralelo a la composición del Norte, creándose entre ambos un espacio libre privado, donde se ubicaran zonas verdes y deportivas privadas.

La ubicación de las distintas unidades de viviendas en este sentido permite una orientación buena, así como unas vistas agradables.

Las zonas verdes públicas se ubican de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Subsidiarias junto a las vías perimetrales, bordeando prácticamente en su totalidad a la Unidad de Actuación. Se ha dado mayor importancia a la parte Sur de la parcela por sus características topográficas y de orientación, así como el espacio que linda con las edificaciones actuales al objeto de formar una cortina verde que cierre la actuación que se propone.

La zona de equipamiento se ubica con fachada a la calle Párroco Gregorio Boñar y lindando con la zona verde, con lo cual la zona verde pública y la zona de equipamiento se pueden desarrollar con un mismo criterio de ordenación.

En la calle Párroco Gregorio Boñar y en cumplimiento del Anexo I - UNIDADES DE ACTUACIÓN, se ha previsto un aparcamiento en línea, remitiendo las aceras en dicha zona; por considerar que es la ubicación mas idónea para el uso

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 24- Mayo - 1998

San Andrés del Rabanedo a, 2 de Mayo de 1998



EL SECRETARIO

público y no tener dicha vía un tráfico intenso como la calle Corpus Christy que produciría una mayor problemática al tráfico que soporta dicha vía.

Interiormente se han previsto igualmente aparcamientos en superficie para personas de visita a dicha ordenación.

Criterios Socio - Económicos.

El criterio principal, es que dentro del actual perfil socio - económico, donde de una manera lógica se continua la vivienda, la tipología de esta se modifique y se desarrolle de forma diferente a las colindantes de la zona, facilitando un desarrollo de la calidad de vida mas acorde con las necesidades del hombre; creando espacios adecuados para la convivencia y tranquilidad, no repitiendo las mismas fórmulas marcadas por la tipología actual.

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 24- SEPT. - 1998

San Andrés del Rabanedo a, 7 de OCT. de 1998



EL SECRETARIO,

Criterios de gestión.

Desde el punto de vista de gestión inmobiliaria, surge la necesidad de resolver el solar de forma que se busque una mejor distribución, orientación, vivencias y calidad de vida, así como facilitar la posibilidad de fragmentar la parcela edificable, con el fin de acceder a un aspecto del mercado comprador lo más amplio posible, pudiendo mantener así distintas opciones con una mayor calidad en la oferta inmobiliaria.

3.2.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Como norma imperativa y legal, se manifiesta que este Estudio de Detalle, ha respetado la infraestructura establecida en las Normas Subsidiarias y el uso del suelo,

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno
Municipal, en sesión de fecha 24-MARZO-1998



San Andrés del Rabanedo a, 2 de ABRIL de 1998

EL SECRETARIO

dado que su objeto como ya hemos manifestado es la ordenación del espacio entre los
viales Corpus Christy, Párroco Gregorio Boñar y de Veneranda.

La solución volumétrica, Nº de Viviendas, Superficies edificables sobre rasante,
Cesiones; se encuentran establecidas para dicho solar en las Normas Subsidiarias de
Planeamiento y fijadas en el mismo en la Unidad de Actuación nº 3.

Clasificación.....Suelo Urbano
Ordenanza.....Residencial Multifamiliar
Nº de Viviendas.....65

Cesiones

Zona verde pública.....4000 m2
Equipamientos.....1.000 m2
Nº de plantas.....PB+3
Superficie edificable sobre rasante.....9.100 m2 en Viviendas
Superficie edificable sobre rasante.....2.000 m2 en Locales

Como consecuencia de dichas condiciones de edificación en dicha Unidad de
Actuación podrían edificarse las siguientes superficies.

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 24-SEPT.-1998



San Andrés del Rabanedo a, 7 de OCT. de 1998

EL SECRETARIO,

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno
Municipal, en sesión de fecha 24-MARZO-1998
San Andrés del Rabanedo a, 2 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

3.3.- ORDENACIÓN VIGENTE

SUPERFICIES

USO TERCARIOS LOCALES COMERCIALES	2.000 M2	
--------------------------------------	----------	--

SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE EN USO TERCARIO	2.000 M2
---	----------

VIVIENDA PLANTAS BAJA, PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA	9.100 M2	
---	----------	--

SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE EN VIVIENDAS	9.100 M2
--	----------

Aprobado...Definitivamente... por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha...24-SEPT.-1998...
San Andrés del Rabanedo a, 7 de OCT. de 1998



EL SECRETARIO,

Aprobado Inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha 24-MARZO-1998
 San Andrés del Rabanedo a, 2 de Abril de 1998

EL SECRETARIO

ESTUDIO DE SUPERFICIES PROPUESTAS

PLANTA BAJA (USO TERCARIOS)	360 M2
--------------------------------	--------

SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE EN USO TERCARIO	2000 M2
---	---------

PLANTA BAJA ZONA 1 2.326,00 M2 ZONA 2 2.326,00 M2 ZONA 3 435,50 M2 (VIVIENDA) 5.087,50 M2	
PLANTA PRIMERA ZONA 1 2.326,00 M2 ZONA 2 2.326,00 M2 ZONA 3 435,50 M2 ZONA 4 357,00 M2 (VIVIENDA) 5.444,50 M2	
PLANTA SEGUNDA ZONA 4 357,00 M2 (VIVIENDA) 357,00 M2	
PLANTA TERCERA ZONA 4 357,00 M2 (VIVIENDA) 357,00 M2	

SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE EN VIVIENDAS	9.100 M2
--	----------

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 24-SEPT-1998
 San Andrés del Rabanedo a, 7 de oct. de 1998

EL SECRETARIO

Aprobado ~~Inicialmente~~ por la Comisión de Gobierno

Municipal, en sesión de fecha 24 - MARZO - 1998

San Andrés del Rabanedo a, 2 de ABRIL de 1998



EL SECRETARIO

La superficie destinada a zona verde pública es de 4.003,34 metros cuadrados.

La superficie destinada para parcela de equipamiento es de 1.007,21 metros cuadrados.

Como se puede apreciar dichas superficies se encuentran todas ellas acordes con lo establecido en la ficha correspondiente a la Unidad de Actuación nº 3.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN - CONCLUSIONES -

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.

La superficie a edificar no aumenta con la propuesta; a este nivel de definición en los planos se delimita una superficie mayor de lo que se construirá, al objeto de no especificar, lo que llevaría a un desarrollo rígido del Proyecto de edificación.

Las superficies y alineaciones sobre las que se generarán los volúmenes de esta propuesta están reflejados en los planos que acompañan el presente Estudio y se desarrollaran en los Proyectos correspondientes.

León, Diciembre de 1997

Los Arquitectos

Fdo:

Mariano Diez Sáenz de Miera

Angel San Juan Morales

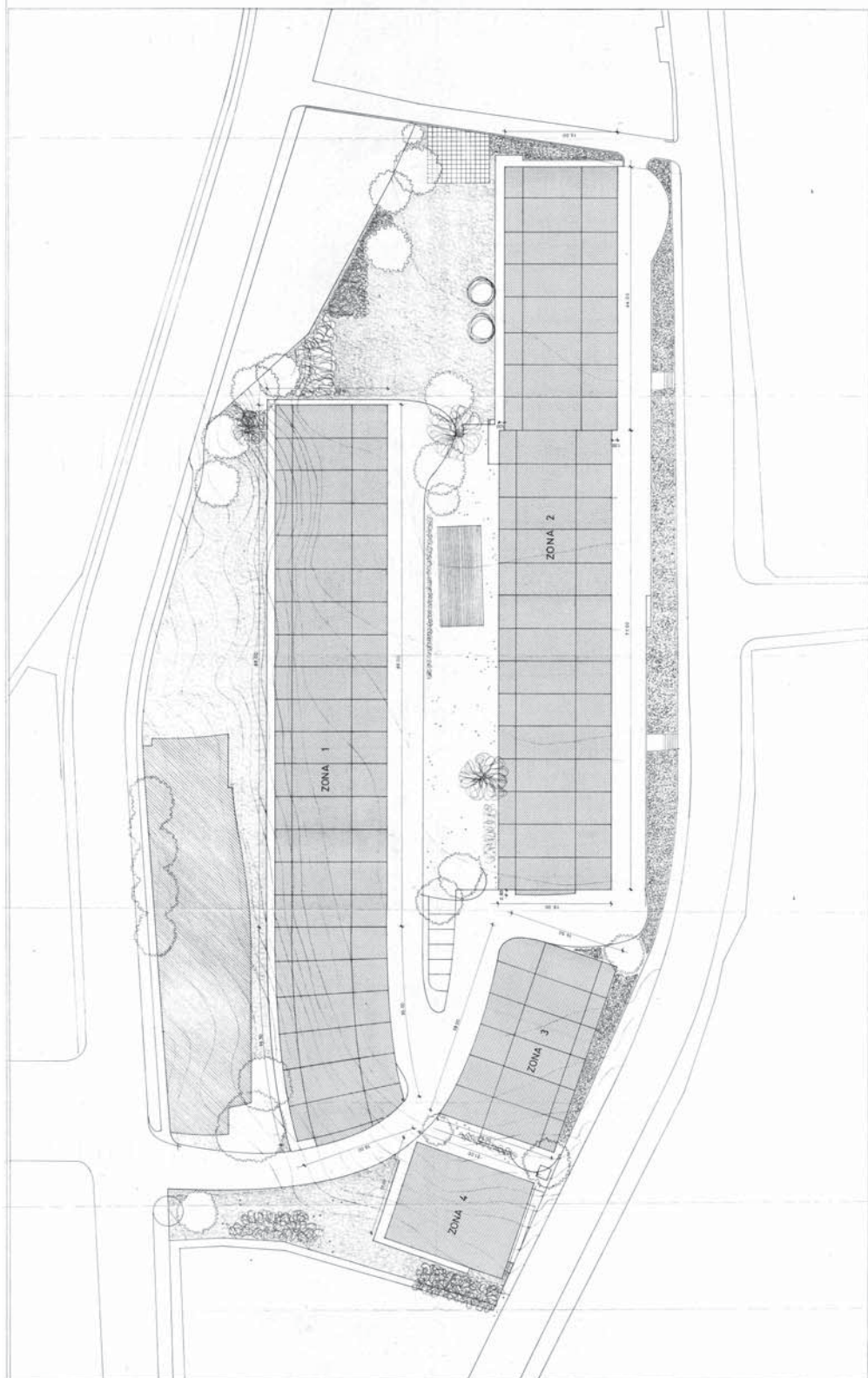


Aprobado ~~Definitivamente~~ por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 24 - SEPT - 1998

San Andrés del Rabanedo a, 7 de OCT. de 1998

EL SECRETARIO



MODIFICACION AL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACCION
Nº 3 EMPLAZADA ENTRE LAS CALLES CORPUS CHRISTI Y PARISO
GREGORIO BOÑAR DE LA LOCALIDAD DE SAN ANDRES DEL RABINEDO
(LEON). POR ENCARGO DE VIVIR ADOSSADO S.L.

ORDENACION PROYECTADA

Signature: _____

STATIONARY STATE • WINTER 2011

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UA-5

ESTUDIO DE DETALLEESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 5. INCLUIDA EN LAS NORMAS SUSIDIARIAS MUNICIPALES DE SAN ANDRES DEL RABANEDO DE LEON.INDICE

- 1.- ENCARGO
- 2.- LOCALIZACION
- 3.- DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES
- 4.- SOLUCION VOLUMETRICA PROPUESTA
- 5.- CUADRO DE SUPERFICIES
- 6.- CUADRO DE PARCELAS

1.- ENCARGO

El presente Estudio de Detalle, se realiza por encargo de la totalidad de los propietarios de los terrenos que componen la unidad de actuación número 5 definida por la Normas Subsidiarias Municipales de San Andrés del Rabanedo.

Los propietarios son las sociedades conyugales formadas por D. Genaro García García y Doña Nélida Fernández García; D. Francisco García García y Doña María Fernández García y D. Plácido García García y Doña Henorinda Fernández García. Representados todos ellos por D. Plácido GARCIA GARCIA; ostentan la propiedad de los 14.236 m² que aparecen como unidad de actuación número 5. De estos terrenos, se segregó una parcela de unos 1.600 m² que se cedió a la empresa FERAT S.A., cuyo representante es D. Alberto Fernández Santos.

2.- LOCALIZACION

La unidad de actuación de forma triangular, aproximadamente, queda delimitada por las calles CARBOSILLO, GUADALQUIVIR Y EL CANAL DE CARBOSILLO.

3.- DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES.

La normativa en la que nos hemos basado para el desarrollo del presente estudio de detalle son las aprobadas para el Municipio de San Andrés del Rabanedo en fecha 24 de Julio de 1986 y modificaciones sucesivas.

El resumen es el siguiente:

UNIDAD DE ACTUACION Número 5. HOJA Número 4.

EMPLAZAMIENTO: Calle Carbosillo, (urbanizada), y calle Guadalquivir, (sin urbanizar).

SUPERFICIE: 14.236 m²

DENSIDAD: 50 Viv/ Ha.

VIVIENDAS: 71

CESIONES: 4.000 m² para zona verde pública, situada en una franja de profundidad uniforme, a la orilla del Canal del Carbosillo.

SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE SEGUN USOS:

VIVIENDAS: 9.940 m²

LOCALES COMERCIALES 2.000 m²

OTROS: 25 m² para garajes por vivienda (vinculados).

CONDICIONES PARA LA ORDENACION:

Altura máxima: 9 m. para ordenación multifamiliar
6,5 m. para ordenación unifamiliar

Ordenación unifamiliar: Se autorizan Semisótanos y espacios bajo cubierta.

Zonas Verdes Privadas: Se autorizan

Zonas Deportivas Privadas: Se autorizan

Reserva de Aparcamiento: Una Plaza por cada dos viviendas

4.- SOLUCION VOLUMETRICA PROPUESTA

La solución que propone el presente Estudio de Detalle divide el terreno en 4 zonas edificables con los siguientes usos y superficies.

4.1.- 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.

4.2.- Zona 2.

Parcela de 3.196 m² en la que se edificaran 24 viviendas 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 desarrolladas en Planta Baja, Planta Primera y Bajo Cubierta, el total de superficie edificable en esta zona es de 4.683,40 m²

4.3.- Zona 3.

Parcela de 1.565 m² en la que se edificaran 10 viviendas unifamiliares adosadas, 8 de ellas con una superficie construida total de 194 metros cuadrados cada una, dos de 207,70 m² desarrolladas en Planta Baja, Planta Primera y Bajo Cubierta, el total de superficie edificable en esta zona es de 1.967,40 m²

4.4.- Zona 4.

Parcela de 1.585 m² en la que se edificará un edificio mixto comercial y de viviendas con Ordenación Multifamilia, con el siguiente desarrollo:

Planta	Maxima superficie cons.	Uso	N. Viv.
Baja	1.356,80	Comercial	0
Primera	643,20	Comercial	0
	283,00	Viviendas	3
Segunda	926,20	Viviendas	9

JUSTIFICACION Y COMPARACION DE EDIFICABILIDADES

CONCEPTO	AUTORIZADA	PROPUESTA
Densidad	50 Viv/ Ha.	41,44 Viv/ Ha.
N. de Viviendas	71 Viv.	59 Viv.
Edificabilidad	0,84 m ² x m ²	0,84 m ² x m ²
Cesiones	4.000 m ²	4.007
Plazas Aparcamiento	1 por cada 2 Viv.	30 Plazas
Superficie Viviendas	9.940 m ²	9.940 m ²
Superficie Comercial	2.000 m ²	2.000 m ²

En resumen consideramos que se reduce la densidad en un 17,12 por ciento, también se reduce el número de viviendas, se mantienen las cesiones, la edificabilidad, las superficies autorizadas y sus usos, y se cumple con la condición de dotar de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas dotando a la unidad de actuación de 30 plazas de aparcamiento.

ALINEACIONES

Las alineaciones son las indicadas en el plano correspondiente en el que se representan los retranqueos vigentes para el tipo de ordenación que se propone, es decir tres metros mínimo en viviendas unifamiliares adosadas, en el frente y el fondo, y se mantienen las alineaciones de aceras en el edificio de ordenación multifamiliar.

VIALES DE TRAFICO RODADO

Calle Carbosillo: No se modifica

Calle Guadalquivir: Se mantiene conforme a lo indicado por el Ayuntamiento de San Andrés en 8 metros de ancho.

Calle Interior: Se crea una nueva calle de 9 metros de ancho, con final en fondo de saco y aparcamiento con el fin de dar acceso a

las parcelas de viviendas unifamiliares, y al mismo tiempo restringir su uso al máximo.

VIALES DE USO PEATONAL

Se crea un vial peatonal que conecta el edificio comercial con la zona verde publica representado en los planos correspondientes.

CUADRO DE SUPERFICIES

CONCEPTO	SUPERFICIE	N. VIVIENDAS	SUP. CONS. S.R.	
			VIVIENDAS	COMERCIAL
ZONA 1	1.550	13	2.080	0
ZONA 2	3.196	24	4.583,40	0
ZONA 3	1.566	10	1.967,40	0
ZONA 4	1.585	12	1.209,20	2.000
TOTAL		59	9.940	2.000

OTRAS SUPERFICIES

CALLE INTERIOR	1.210
VIAS PEATONALES	107
APARCAMIENTOS	297
ZONA VERDE PUBLICA	4.007

El resto de la superficie se dedica a zona verde privada y zonas deportivas.

6.- CUADRO DE PARCELAS

Las superficies y alineaciones representadas en los planos definen el contenedor máximo e indican las líneas que no se sobrepasarán con edificaciones, si bien en cada parcela se respetará la máxima superficie edificable, a continuación se añade un cuadro de parcelas con los datos de cada una de ellas.

DENOMINACION PARCELA	N. VIV.	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPOLOGIA
1-1A	1	115	160	PB+PI+BC
1-2A	1	115	160	PB+PI+BC
1-3A	1	115	160	PB+PI+BC
1-4A	1	115	160	PB+PI+BC
1-5A	1	115	160	PB+PI+BC
1-6A	1	115	160	PB+PI+BC
1-7A	1	115	160	PB+PI+BC
1-8A	1	115	160	PB+PI+BC
1-9A	1	115	160	PB+PI+BC
1-10A	1	115	160	PB+PI+BC
1-11A	1	115	160	PB+PI+BC
1-12A	1	115	160	PB+PI+BC
1-13C	1	169,74	160	PB+PI+BC

2-1D	1	155,08	205	PB+P1+BC
2-2B	1	124,80	194	PB+P1+BC
2-3B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-4B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-5B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-6B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-7B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-8B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-9B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-10B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-11B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-12B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-13B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-14B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-15B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-16B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-17B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-18B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-19B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-20B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-21B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-22B	1	125,40	194	PB+P1+BC
2-23E	1	128,94	199,40	PB+P1+BC
2-24F	1	279,24	205	PB+P1+BC

3-1G	1	203,30	207,70	PB+P1+BC
3-2H	1	130,80	194	PB+P1+BC
3-3H	1	130,80	194	PB+P1+BC
3-4H	1	130,80	194	PB+P1+BC
3-5H	1	130,80	194	PB+P1+BC
3-6H	1	130,80	194	PB+P1+BC
3-7H	1	130,80	194	PB+P1+BC
3-8H	1	130,80	194	PB+P1+BC
3-9H	1	130,40	194	PB+P1+BC
3-10I	1	316,24	207,70	PB+P1+BC

4	12	1.585	3.209,20	PB+P1+P2
---	----	-------	----------	----------

Con la presente Memoria creemos que queda definida la actuación que se pretende en el terreno denominado como Lotea de Actuación número 5.

El presente Estudio de Detalle se completará con la formalización de viales y el Proyecto de Urbanización Correspondiente.

León Enero 1990

EL ARQUITECTO

Javier G. Miranda



INDICE DE PLANOS

1.- SOLAR ESTADO ACTUAL.

Se indican las cotas en los principales puntos, el Canal del Carbosillo y el estado actual de la calle Carbosillo, que está urbanizada.

2.- PARCELACION, ZONIFICACION.

Se establecen las Zonas que contendrán edificaciones.

3.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Alineaciones máximas de edificación y retranqueos mínimos previstos.

4.- PLANTA BAJA.

Zonas máximas que contendrán la edificación en planta baja; trama lisa corresponde a viviendas, trama de líneas a comercial.

En la zona de viviendas unifamiliares adosadas no se especifica la ocupación en planta baja para no condicionar el proyecto de edificación, que se tendrá que ajustar a los metros construidos sobre rasante indicados en el cuadro de parcelas, queda libre por tanto la ocupación en cada una de las plantas autorizadas.

5.- PLANTA PRIMERA.

Zonas máximas de ocupación en planta primera. En la Zona 4 el fondo máximo edificable en esta planta será de 12 metros.

6.- PLANTA SEGUNDA.

Zonas máximas de ocupación en planta segunda. En la Zona 4 el fondo máximo edificable en esta planta será de 12 metros.

7.- PARCELACION.

Composición general de terreno con identificación de parcelas, número de las mismas y ubicación de viales.

León Enero 1990

EL ARQUITECTO

Javier G. Miranda



CALLE GUADALUPE VIVIR

SEDA PEATONAL

ZONA
PRIVADA

CALLE

CALLE

CAROSILLO

CALLE PARTI CULAR

ZONA VERDE PUBLICA

CANAL DEL CARBOSILLO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

UBICACION: SAN ANDRES DEL RABANEO

PROYECTO: SAN ANDRES DEL RABANEO

REDACTORES: J. A. SANCHEZ

REDACTORES: J. A. SANCHEZ

VISADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR A2

III.2.5 Suelo de aprovechamiento privado

Edificabilidad : La
edificabilidad máxima en cada una de
las manzanas es la siguiente :

Manzana n°	Superficie m2	N. Máximo viviendas	Edificabilidad m2
1	3.788	19	5.240,57
2	5.687	36	9.929,50
3	6.980	40	11.032,78
4	6.579	100	27.581,96
5	5.343	60	16.549,18
6	5.834	29	7.998,77
7	3.336	17	4.688,93
8	5.550	34	9.377,86
9	5.146	33	9.102,05
10	6.151	38	10.481,14
11	6.208	80	22.065,57
total	60.602	486	134.048,31

JAVIER CARDAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de la

CERTIFICO:

Que el presente documento es
sueño de urbanismo de la Provincia de León
celebrada el 19.12.89 en la que se aplicaron
que constan en el acuerdo aprobatorio.



22-1-90

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Alturas máximas y ocupación :
Para cada manzana la altura máxima y la máxima ocupación en planta serán las siguientes cada manzana :

Manzana Altura máxima Ocupación máx.

N°	plantas/m	%
1	3/9	60
2	3/9	70
3	3/9	65
4	6/18	90
5	6/18	90
6	3/9	60
7	3/9	60
8	3/9	70
9	3/9	70
10	3/9	70
11	6/18	90

JOSE CARDOZO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
de Urbanismo de León
CERTIFICO:
que en la fecha en que se emite el presente documento
se ha acordado en la sesión de la Comisión de Urbanismo de León
celebrada el 19-12-89
que constan en el acuerdo aprobado.
León, 22-1-90
SECRETARIO DE LA COMISIÓN



El terreno no ocupado en planta baja deberá dedicarse a jardines, zonas peatonales de estancia y recreo o instalaciones deportivas, debiendo figurar tal tratamiento en los proyectos de edificación.

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, 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 minimas la parcela minima se fija en 85 m2 con una fachada minima 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 aplicaciones 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

JUAN CARLOS MARTINEZ, Secretario de la Comisión
CERTIFICÓ:
que el día 19-12-89 se reunió en la sede de la Comisión de la Paz y Justicia, para tratar los asuntos que corresponden al estudio del expediente N° 001-89, sobre el cual se acordó lo siguiente:

Lo que consta en el acuerdo adjunto.

León, 22-1-90 SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

[Firma]

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 medianería 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.

JAVIER CABEAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León. CERTIFICO:
Que el presente documento se encuentra en
sentido de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 19.12.89 con las modificaciones
que constan en el acuerdo adjunto.



IV PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística general, los propietarios del sector tienen la obligación de ceder al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento privado de aquél.

Consiguientemente, y teniendo en cuenta los datos y determinaciones del Plan Parcial, el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanado tiene derecho a obtener el siguiente aprovechamiento :

Edificabilidad : 13.405 m²

Número de viviendas : 49

Se señala como ubicación del aprovechamiento municipal la manzana n° 11, cuyo aprovechamiento total es de 80 viviendas y 22.065,67 m². Ello quiere decir que, como aprovechamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento el 60,75047 % de la edificabilidad fijada para la manzana n° 11, con 49 viviendas como máximo.

CAPIATÁN MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión
Ayuntamiento de León, CERTIFICO:
que constan en el acuerdo aprobatorio,
León, 22-1-90



El proyecto de Compensación determinará, entre las fincas resultantes la que, dentro de la manzana citada, corresponda al aprovechamiento descrito, tanto en edificabilidad como en número de viviendas, adjudicándosela al Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo, que deberá hacer frente al 10 % de los costes de urbanización frente y demas gastos que ocasione el desarrollo del sector, conforme a las reglas legales de aplicación.

JAVIER CADEYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de la

CERTIFICO:

Que el presente documento ha sido emitido en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 19-12-89 con las modificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.

León, Abril de 1.989

EL Arquitecto

Fdo. Luis Diego Polo



Aprobado por el Pleno en sesión de 20 de Septiembre de 1989

El Secretario

Antonio Cubero Fernández



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR A1

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión del 25-2-93
San Andres del Rabanedo a 16-6-93
El SECRETARIO,



LA MEMORIA

El presente anexo tiene por objeto cumplimentar lo dispuesto en el Art. 58.3 del Reglamento de Planeamiento, sintetizando y completando los datos de la Memoria de forma abreviada.

MIGUEL GAMEZ PERIAÑEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 19-10-93.

León, 14-11-93

EL SECRETARIO DE LA COMISION,

1.- DATOS GENERALES.

Superficie del sector: 35.820 m².

Edificabilidad total: 35.820 m² * 1.15 m²/m² = 41.193 m²

Densidad: 50 viv/Ha.

Número de viviendas: 50 * 3.58 = 179 viviendas.

2.- CESION DE EDIFICABILIDAD AL AYUNTAMIENTO CON CARACTER GRATUITO.

Cesión de edificabilidad: 10% S/41.193 m². = 4.119 m².

N° de viviendas correspondientes a la cesión: 10% S/179 = 18 viviendas.

3.- RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES, SEGUN CALIFICACION

3.1.- Sistema complementario de espacios libres.

- No computables

626,32 m².

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión del 25-2-93
San Andres del Rabanedo a 16-6-93
SECRETARIO,



3.296,40 m2.

Áreas de juego y recreo para niños 697,19 m2.

TOTAL 4,619,91 m2.

(Mínimo exigido : 10% 5/35.820 = 3.582 m2.)

3.2.- Equipamiento educativo

Parcela para preescolar 1.811 m2.

(Mínimo exigido: 10 m2. * 179 viviendas= 1.790 m2.)

3.3.- Equipamiento comercial

Provincial de Urbanismo de León. CERTIFICO: Que el
Equipamiento Comercial de Inicialmente 181,11 m2.
sesión de la Comisión provincial de Urbanismo de León,
Equipamiento 181,11 m2.



León, 14-11-93
EL SECRETARIO DE LA COMISION, 362,22 m2.

(Mínimo exigido: 2 m2. * 179 viviendas= 358 m2.)

3.4.- Viales

Circulación rodada y peatonal 12.822,78 m2.

3.5.- Superficie de aprovechamiento privado

Residencial unifamiliar adosada 1.490 m2.

Residencial multifamiliar 8.401 m2.

Zona comercial 6.313 m2.

Total superficie aprovechamiento

privado.....16.204 m2.

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión del 25-2-93
San Andres del Rabanedo a 16-6-93
EL SECRETARIO,



un total de 35.820 m2. del sector, las cesiones suman
19.816 m2. es decir, un 55,60%, sin contar la parcela a
ceder al Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento
medio.

MIGUEL GAMEZ PERIAÑEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO: Que el
presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 19-10-93

León, 14-11-93

EL SECRETARIO DE LA COMISION,



ANEXO Nº 1 A LA MEMORIA
CUADRO RESUMEN

Aprobado por el Comité de Urbanismo
pleno en sesión del 25-2-93
San Andrés del Bataño a 16-6-93



ESPACIO/ PARCELA	USO	SUPERFICIE m2		EDIFICABILIDAD		ALTURA MAXIMA		FONDO MAX.		OCCUPACION MAX. %	RETRANQUEOS	OBSERVACIONES
		PARCIAL	TOTAL	M2	N° VIVIENDAS	PLANTAS	METROS	METROS	METROS			
ESPACIOS LIBRES	JARDINES	3.297										
	JUEGO NIÑOS	697										
	NO COMPUT.	626	4.620									
EQUIPAMENTOS	PREESCOLAR	1811	1811	1811		3	12			60%		
	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO											
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1811	1811	1811		2	7			100%		
CESIONES PARA USO PUBLICO	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1811	1811	1811		2	7			100%		
	VIALES	12.822,78	12.822,78									
	ORCULACION ROD. / PEATONAL											
APROVECHAMIENTO PRIVADO	RESIDENC. MULTIFAMIL.	2.247 1.170 1.170 1.907 1.907		4.163 4.555 4.555 8.450 8.450	18 27 27 50 50	6	18	15m. EN P.B. 12m. EN P. 1º a 5º		NO SE FUJAN DIRECTAMENTE	3m. EN FACH. 5m. A PRESA	PREVISTA SU CESION AL AYUNTAMIENTO ESTUDIO DE DETALLE OPTATIVO
	RESIDENC. UNIFAMIL.	658 832		690 920	3 4	3	8.2	18			3m. EN FACH. 3m. EN FONDO	
	ZONA COMERCIAL	6.313	6.313	9.410		6	18			70%	5m. A CAMINO SUR, DE RENFE	ORDENACION OBLIGATORIA MEDIANTE UNO O VARIOS ESTUDIOS DE DETALLE

MICHEL GAMEZ PERIANEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO: Que el
presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 19-10-93

LEÓN, 14/11/93

EL SECRETARIO DE LA COMISION,



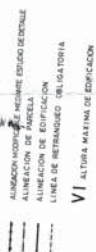


Arribado provisionalmente por el Ayuntamiento
Plazo en sesión de 25-2-93
Sr. Andrés del Plazuelo a 16-6-93
Secretaría.

[illegible]

NUMERO DE PLAZAS DE ASESORAMIENTO VINCULADAS A LA RED VIAL 1407

[illegible]

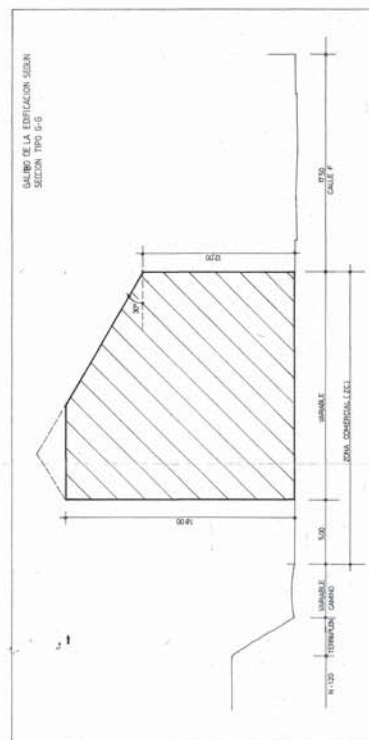


MIGUEL GARCÍA PIRIAÑEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO: Que el presente documento y las solicitudes adjuntas en el expediente de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, corresponden a la causa: 19-10-53

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento
 Pasa en sesión del 25-2-93
 En Pleno del 16-6-93
 En Sesión Ordinaria



NÚMERO 27/00	PLAN PARCIAL DEL AREA A-1						FECHA 1/08
	EXPLANTAMIENTO		SAN ANTONIO DEL RABAZADO		FECHA 1/08		
	PROMOTOR:		SANTA GESTORA		FECHA 1/000		
	PLANO		ALINEACIONES Y RUTAS		FECHA		
			PARVALES		COMPR.		
					CONF.		
					PLANO		
					P		
					02		



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR A7

ANEXO N° 1 A LA MEMORIA.

En el presente anexo se sintetiza y se completa la información contenida en la Memoria, al objeto de describir brevemente las características más relevantes del Plan Parcial.

1.- Ambito del Plan.- Sector o área de suelo apto para la urbanización denominado A-7 en las Normas Subsidiarias Municipales de San Andrés del Rabanedo (León).

La extensión del Plan es de 58.733 m²

2.- Densidad y número de viviendas.- La densidad es de 50 viv/Ha, edificándose 294 viviendas.

3.- Relación de superficies, según usos.-

- Sistema de estacios libres de dominio y uso públicos.

(10% Sector)..... 6.136,16

Desglose:

Jardines..... 5.044,16

Juego de niños.... 1.092

- Centros docentes:

(E.G.B. 8 unidades)..... 5.129,82

- Servicios de interés público y social. 3.841,20

Desglose:

Parque deportivo.. 1.914

Eq. Comercial..... 526,25

Eq. Social..... 1.400,95

- Viales (calzadas, aceras)
 - Aparcamientos..... 14.802,48
- Areas peatonales..... 1.410
- Plazas de aparcamiento:
 - En vía pública..... 143
 - En interior de parcelas. 294 mínimo.
- Superficie de aprovechamiento privado. 27.413,72
- Porcentaje de cesiones: 53,32% de la superficie del sector.

4.- Edificabilidad.-

Edificabilidad bruta (según NN.55.)... 1.15 m²/m².

Edificabilidad total:

$$1.15 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 58.733 \text{ m}^2 = 67.542,95 \text{ m}^2.$$

5.- Sistema de actuación.-

Se propone el de compensación.

1.-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		
SÍMBOLO	CALIFICACION	SUP. m2
	JARDINES	5.044,16
	AREAS DE JUEGOS Y RECREO DE NIÑOS	1.092,00
	AREAS PEATONALES	1.410,00
SUPERFICIE TOTAL		7.546,16

2.-CENTROS DOCENTES		
SÍMBOLO	CALIFICACION	SUP. m2
	8 Uds. E.G.B. O B.U.P.	5.129,82
SUPERFICIE TOTAL		5.129,82

3.-SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL		
SÍMBOLO	CALIFICACION	SUP. m2
	PARQUE DEPORTIVO	1.914,00
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	526,25
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.400,95
SUPERFICIE TOTAL		3.841,20

4.-SISTEMA VIARIO		
SÍMBOLO	CALIFICACION	SUP. m2
	VEHICULOS	9.695,31
	PEATONES	3.829,83
SUPERFICIE TOTAL		13.525,14

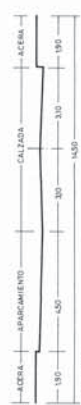
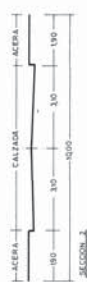
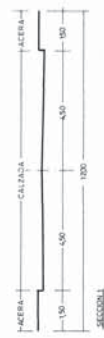
5.-APARCAMIENTOS		
SÍMBOLO	CALIFICACION	SUP. m2
	EN BATERIA (M PLAZA MINIMAS) 94	931,50
	EN LINEA (M)	345,84
SUPERFICIE TOTAL		1.277,34

6.-SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVADO		
SÍMBOLO	CALIFICACION	SUP. m2
	CONSTRUCCION EN ALTURA	8.540,04
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	10.873,68
SUPERFICIE TOTAL		27.413,72

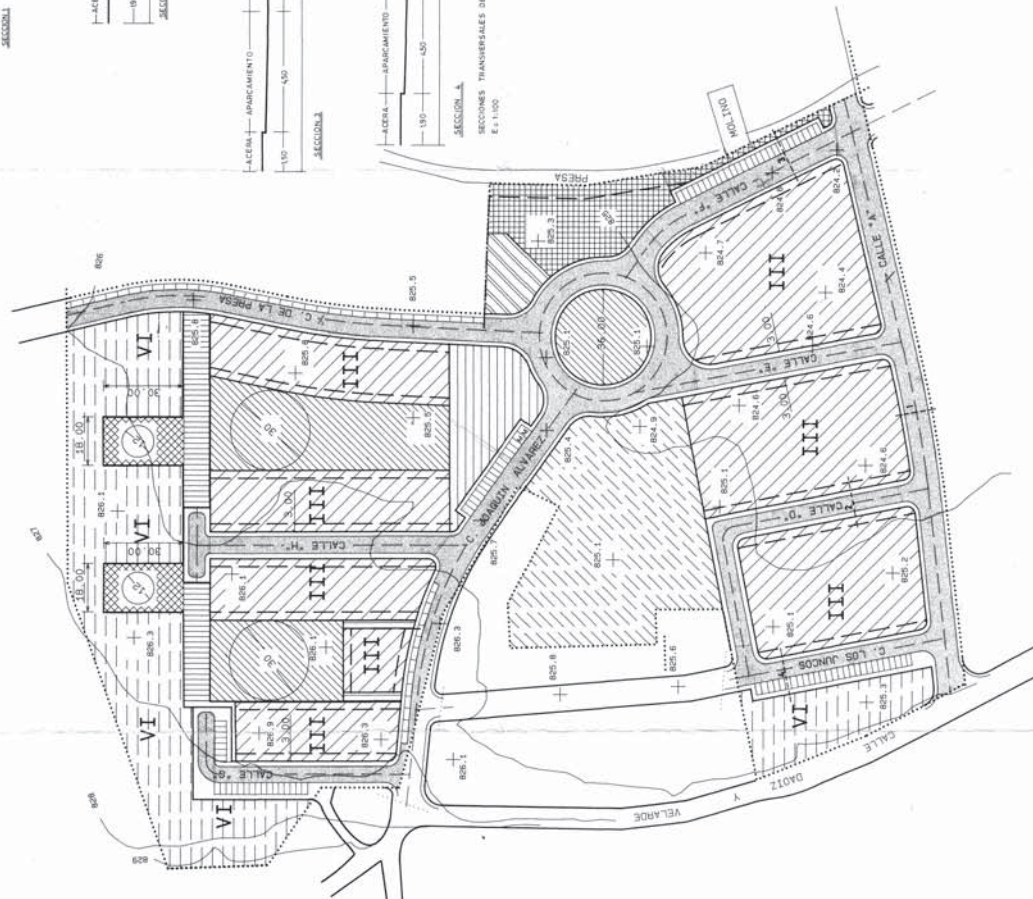
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 59.733,38

SÍMBOLO	CALIFICACION	SUP. m2
	CONSTRUCCION EN ALTURA	8.540,04
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	10.873,68
SUPERFICIE TOTAL		27.413,72

ATROBADO TRANSICIONAMENTE POR EL TRAMO EN SECCION DE 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.



SECCIONES TRANSVERSALES DE VIALES E: 1:100



EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UA-12

Aprobado *Definitivamente* por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha... 21 JUL. 1995
San Andrés del Rabanedo a, 24 OCT. 1995 de

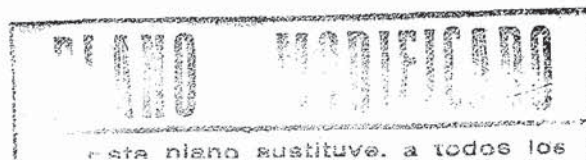
EL SECRETARIO,

- M E M O R I A -

1 - JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la empresa Comercial Industrial Fernández, S. A. (COI-FER, S.A.), domiciliada en Carretera de Trobajo, Km. 1,9, León y representada por don Jesús Huguet Moros en calidad de apoderado. Tiene por objeto la ordenación de volúmenes y la determinación de alineaciones, rasantes y urbanización interior de la manzana definida por las calles Párruco Pablo Díez, el Príncipe, Venus y el Sol en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés de Rabanedo, cumplimentando con ello lo establecido por las referidas Normas que prevén la redacción del mismo como siste-

...///...



Aprobado...~~delimitivamente~~... por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha... 21 JUL. 1995
San Andrés del Rabanedo a, 24 OCT. 1995 de ...

- 2 -

EL SECRETARIO

ma de actuación previo a la edificación.

2 - AREA DE APLICACION.

El terreno afectado por el presente Estudio de Detalle ocupa una franja comprendida entre la Carretera Nacional N-120 y el Ferrocarril Gijón - León, quedando limitado en sus otros lados por dos calles paralelas a este eje. Tiene forma sensiblemente trapezoidal con una longitud para sus lados de 85, 127, 102 y 155 metros en las calles Párroco Pablo Díez, el Príncipe, Venus y el Sol respectivamente, siendo la anchura prevista para éstas en las Normas vigentes de 20, 10, 8 y 16 metros por este orden.

La superficie de la manzana es de 12.092 metros cuadrados que corresponden a cinco propietarios siendo ampliamente mayoritaria la sociedad promotora del Estudio de Detalle. La relación de propietarios afectados

...///...



Aprobado. *Se/initialmente*..... por el Ayuntamiento

- 3 -

Pleno en sesión de fecha..... 21 JUL. 1995

San Andrés del Rabanedo a,..... 24 OCT. 1995 de

EL SECRETARIO

y las superficies aportadas es la siguiente :

- 1 - COIFER, S. A. 10.784,91 m2.
- 2 - D. GERARDO SANTOS VALCARCEL. . 386,63 m2.
- 3 - D. ANGEL ALONSO CRESPO 79,35 m2.
- 4 - DOÑA PURIFICACION MATILLA MATILLA
Y D. NICANOR MATILLA CASTRILLO 831,45 m2.
- 5 - D. MANUEL RODRIGUEZ FEITO. . . 9,66 m2.

Los números de la relación corresponden a los asignados a las propiedades en el plano parcelario (Nº. 2) que se acompaña.

3 - CONDICIONES TOPOGRAFICAS.

La manzana presenta un leve desnivel, del orden del 1%, en sentido Norte-Sur, situándose la cota más alta en la calle Párroco Pablo Díez y la inferior a un metro de aquella, junto al ferrocarril, lo que obliga a esca-

...///...



Aprobado... *de/inihivemente*... por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha..... 21 JUL 1995.....

San Andrés del Rabanedo a,..... 24 OCT. 1995..... de

EL SECRETARIO,

lonar ligeramente las edificaciones y espacios interiores previstos.

4 - ESTADO ACTUAL Y SERVICIOS EXISTENTES.

En la actualidad los terrenos comprendidos en la manzana a remodelar se encuentran ocupados en su mayor parte por las instalaciones industriales de COIFER, S. A. en las que desarrolla su actividad a pleno rendimiento, existiendo en las otras propiedades una casa habitada y destinándose el resto a pequeñas actividades complementarias como almacenaje, cría de aves de corral, etc.

En cuanto a los servicios urbanísticos cabe señalar que la manzana dispone de los necesarios para el desarrollo de las actividades que actualmente se realizan pero que son insuficientes para la nueva or-

...///...



Aprobado...~~del~~insistivamente..... por el Ayuntamiento

- 5 -

Pleno en sesión de fecha..... 21 JUL 1995.....

San Andrés del Rabanedo a,..... 24 OCT. 1995, de de

EL SECRETARIO

denación por lo que se hace necesario el que previa-
mente a la construcción se tramite el correspondiente
proyecto de urbanización en el que se determinen en
detalle las características de cada servicio.

5 - PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS QUE LE AFECTAN.

La actuación urbanística sobre el terreno que nos
ocupa viene regulada por las Normas Subsidiarias de Pla-
neamiento del Término municipal de San Andrés de Raba-
nedo en las que está calificado como suelo destinado a
Vivienda Residencial Multifamiliar con el grado 3, es-
tableciéndose 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 ca-
lle.

6 - CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD.

Para la determinación de la superficie edificable

...///...



Aprobado ~~Definitivamente~~..... por el Ayuntamiento

- 6 -

Pleno en sesión de fecha..... 21 JUL 1995.....

San Andrés del Rabanedo a, 24 OCT. 1995 de

EL SECRETARIO,

según la normativa vigente se ha aplicado al caso lo

expuesto en el apartado anterior y siendo los anchos

de las calles Párroco Pablo Díez, el Príncipe, Venus

y el Sol de 20, 10, 8 y 16 metros, las alturas de edi-

ficación que les corresponden son de B + 5, B + 3,

B + 2 y B + 4 respectivamente, obteniéndose de esta

forma y según se detalla en el plano Nº. 3 unas edi-

ficabilidades de 12.092 m². en planta baja, 5.394,70

m². en plantas primera y segunda, 4.554,70 m². en plan-

ta 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.

7 - PROPUESTA DE ORDENACION.

Los criterios básicos seguidos para la transfor-
mación de la edificabilidad obtenida en el apartado
anterior en la propuesta que se formula han sido por

...///...

Aprobado ~~Definitivamente~~..... por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha..... 21 JUL. 1995
San Andrés del Rabanedo a,..... de 24 OCT. 1995 de

- 7 -

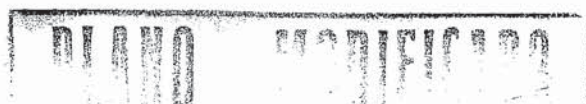
EL SECRETARIO,

una parte y según lo requerido por el Ayuntamiento,
ampliar la anchura prevista por las Normas para la
calle el Principe con vistas a poder situar en ella
el paso bajo el ferrocarril Gijón-León proyectado ini-
cialmente en la calle el Sol y que por iniciativa mu-
nicipal se ha trasladado a aquella, estando en la ac-
tualidad en construcción; y por otra el transformar
la manzana cerrada en una edificación abierta más
acorde con las actuales tendencias urbanísticas.

Para ello se modifica la alineación de manzana en
la calle el Principe remetiéndola en casi tres metros y
manteniendo la de las otras tres calles según se indica
en el plano Nº. 2.

En cuanto a la edificación se ha previsto la dis-
posición de tres bloques independientes representados
en los planos de ordenación con las letras A, B, y C,

...///...



Aprobado ~~Definitivamente~~ por el Ayuntamiento

- 8 -

Pleno en sesión de fecha.....2.1 JUL 1995.....

San Andrés del Rabanedo a,.....24 OCT. 1995.....dede

EL SECRETARIO,

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 $B + 5$ y para el C, $B + 4$ en la fachada a la calle Venus y $B + 5$ en las de el Príncipe y el Sol.

Los tres edificios quedarían unidos por una o más plantas de sótano que ocuparían la práctica 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

...///...



Aprobado...*depluvivamente*... por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha... 21 JUL. 1995
San Andrés del Rabanedo a... 24 OCT. 1995 de ...

- 9 -

EL SECRETARIO

en los espacios resultantes entre éstos y aparcamien-
tos en superficie para 52 vehículos.

A todos los efectos se considerarán espacios pù-
blicos los que quedan fuera de la alineación oficial de
la manzana, es decir calzadas y aceras, y privados con
uso público los resultantes de la ordenación propuesta
en el interior de aquéllas, soportales y plazas ajardina-
das.

Las plantas altas se destinarán a viviendas, sien-
do compatible este uso con el de oficinas siempre que se
trate de casas enteras y en el correspondiente plano de
ordenación (Nº. 4) se indican las líneas perimetrales
de fachada y vuelos dentro de las cuales se podrá dispo-
ner la edificación con libertad de composición para am-
bas y sin poder superar en ningún caso los aprovechamien-
tos recogidos en el cuadro del siguiente apartado.

A efectos de aprovechamiento se contabilizará to-
da la superficie cerrada a excepción de los vuelos abier-
tos (terrazas) que se computarán al 50%.

...///...



Aprobado *deliberativamente*.... por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha..... 21 JUL 1995.....

8 - CUADRO DE USOS Y APROVECHAMIENTOS San Andrés del Rabanedo a, 24 OCT, 1995 de

EL SECRETARIO,

EDIFICIO		A		C
ALTURA		B + 5	B + 5	B + 4 B + 5
USO	PLANTA BAJA	LOCALES COMERCIALES Y PORTALES	LOCALES COMERCIALES Y PORTALES	LOCALES COMERCIALES Y PORTALES
	PLANTAS ALTAS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
SUPERFICIE EDIFICABLE M2.	PLANTA BAJA	1.100	1.000	840
	PLANTAS ALTAS	8.600	10.600	9.500
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE POR EDIFICIO M2.		9.700	11.600	10.340

RESUMEN.

- Superficie edificable en plantas bajas :

$$1.100 + 1.000 + 840 = 2.940 \text{ m}^2.$$

- Superficie edificable en plantas altas :

$$8.600 + 10.600 + 9.500 = 28.700 \text{ m}^2.$$

- SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE:

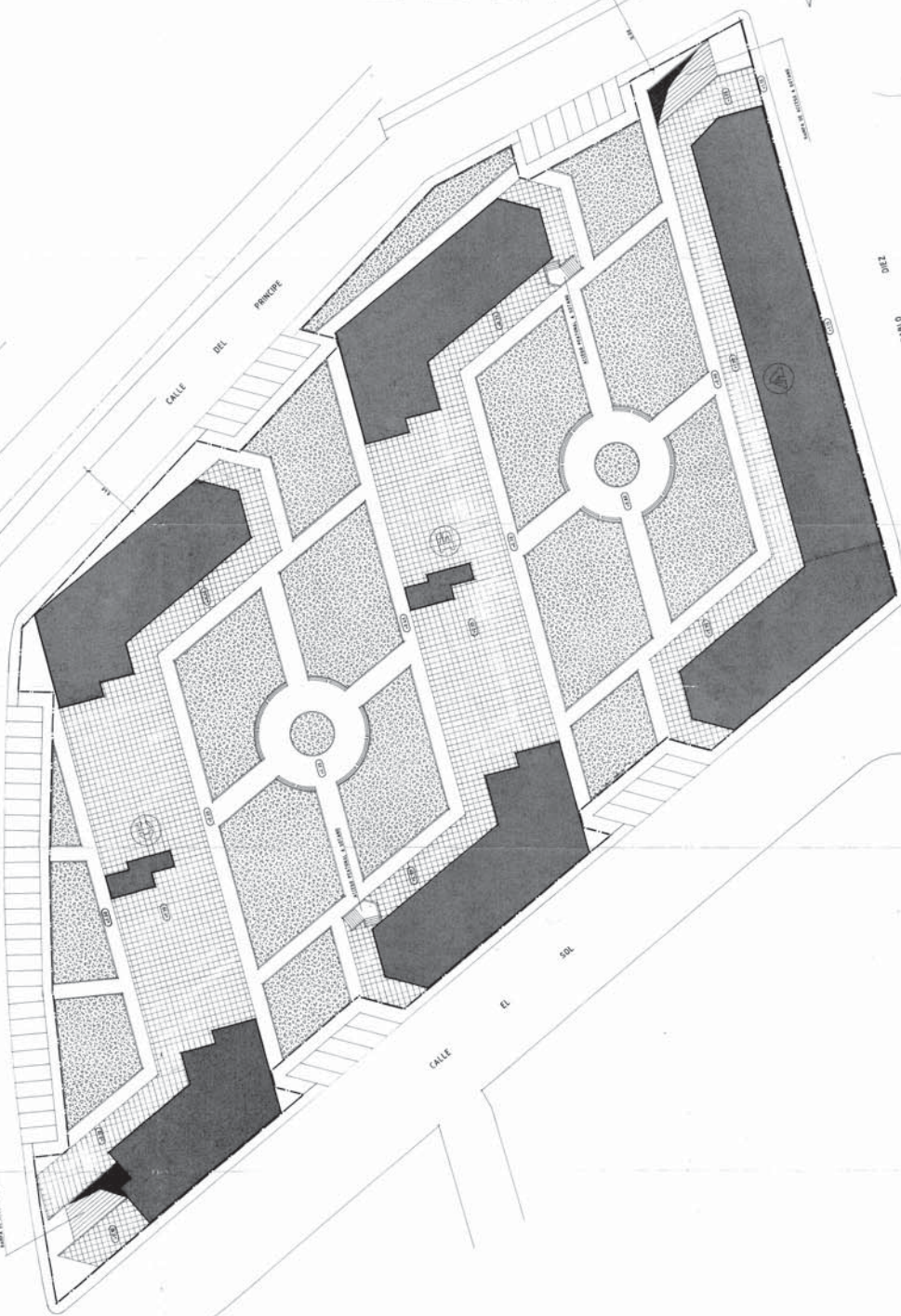
$$2.940 + 28.700 = \underline{31.640 \text{ m}^2}$$

...///...



CALLE VENUS

SECTOR DE ACCESO A VEHICULOS



- EDIFICACION
- PORCHE
- JARDIN
- LINEA DIVISORIA DE ZONA PUBLICA Y PRIVADA



Aprobación del proyecto por el Ayuntamiento de San Andrés de Bajanedo, León, el día 21 de Marzo de 1995.
San Andrés de Bajanedo, 21 de Marzo de 1995.
El Alcalde

FCCO. JAVIER SANZ ARTIÑAN - ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE		FOLIO 7	
Proyecto de:	SAN ANDRES DE BAJANEDO LEON	Fecha:	MARZO 95
Proyectado por:	CONCEPCION INDUSTRIAL FERNANDEZ S.A.	Escala:	1:500
DELIMITACION DE ZONA PUBLICA Y PRIVADA		FOLIO 7	
AUTORIZACION DE PROYECTO		FOLIO 7	
FOLIO 7		FOLIO 7	

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S1

DEFINITIVAMENTE

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de fecha 29 MAR. 2001
San Andrés del Rabanedo a 10 de ABR. 2001
EL SECRETARIO

-30-

Aprobado ~~inicialmente~~ por la Comisión de Gobierno
Municipal, en sesión de fecha 9-DICIEMBRE 1999
San Andrés del Rabanedo a 13 de Dic de 99.



ANEXO 1.



EL SECRETARIO

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

Tienen por objeto la exposición de forma numérica de los distintos datos, tanto originales, como resultantes del estudio efectuado en el Sector "S-1".

1.- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

- SUPERFICIE AREA	41.801,00 m2
(Según nueva medición)	
- EDIFICABILIDAD TOTAL 1,15 m2/m2 ...	48.071,15 m2
- DENSIDAD 40 viv/Ha.	167 uds.

2.- RESERVAS DE SUELO DEL SECTOR

S/R.P.(m2)

S/P.P.(m2)

A.- Sistema de espacios libres
de uso y dominio público:

. Jardines ... 15 m2/viv	2.505 m2	3.667 m2
. Areas de juego y recreo .. 3 m2/viv	501 m2	501 m2
. Mínimo: 10% Sector	4.180 m2	4.350 m2

Aprobado ~~inicialmente~~ por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha ~~9-NOVIEMBRE-1999~~
San Andrés del Rabanedo a, 13 de Dic de 99.

-31-

EL SECRETARIO



S/R.P. (m2)

S/P.P. (m2)

B1- Centros docentes:

. Preescolar.. 10 m2/viv 1.670 m2

1.715 m2

C.- Servicios de interés público y social:

. Social-comercial 2 m2 constr/viv ---
334 m2 constr.

360 m2

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha **29 MAR. 2001**

San Andrés del Rabanedo a, **10 ABR. 2001**

EL SECRETARIO

TOTAL 5.848 m2

6.425 m2.

=====

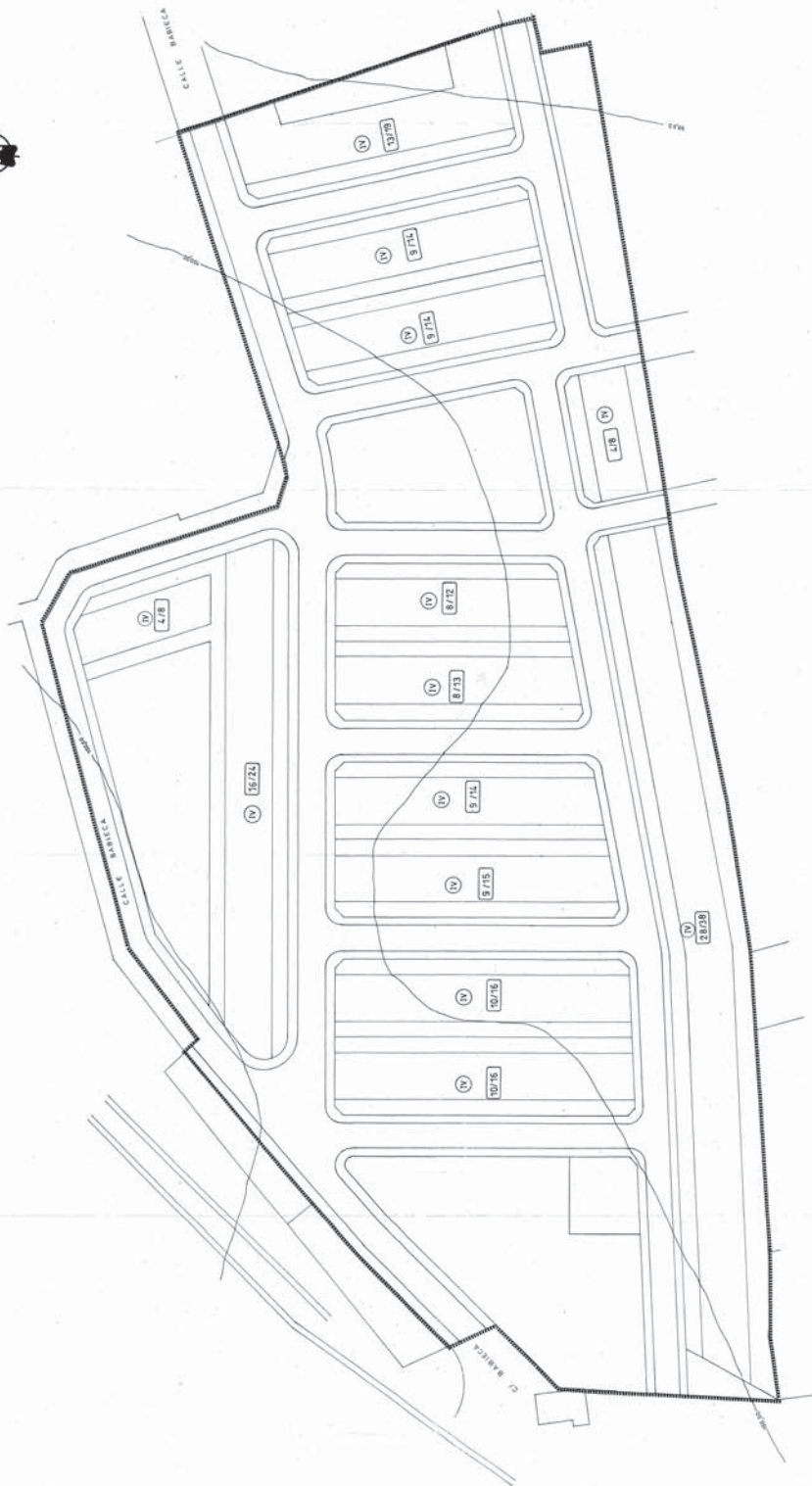


SUPERFICIES DE SUELO POR USOS

- Residencial	12.640 m2
- Zona privada acceso viviendas	4.075 m2
- Zona verde privada	5.292 m2
- Zona verde pública	4.350 m2
- Equipamiento Educativo	1.715 m2
- Equipamiento Social-Cultural	360 m2
- Red viaria	13.367 m2

TOTAL 41.801 m2

=====



LEYENDA

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE

----- LIMITE AREA URBANIZABLE



**AYUNTAMIENTO
DE
SAN ANDRES DEL RABANERO**

**PLAN PARCIAL
SECTOR S-1
-SUELO URBANIZABLE-**

ORDENACION DE VOLUMENES
ZONAS EDIFICACION PRIVADA

Procedido del expediente de la Comision de Urbanismo,
Municipal, en sesión de fecha 15 de Mayo de 1999,
San Andrés del Rabanero a 15 de Mayo de 1999.

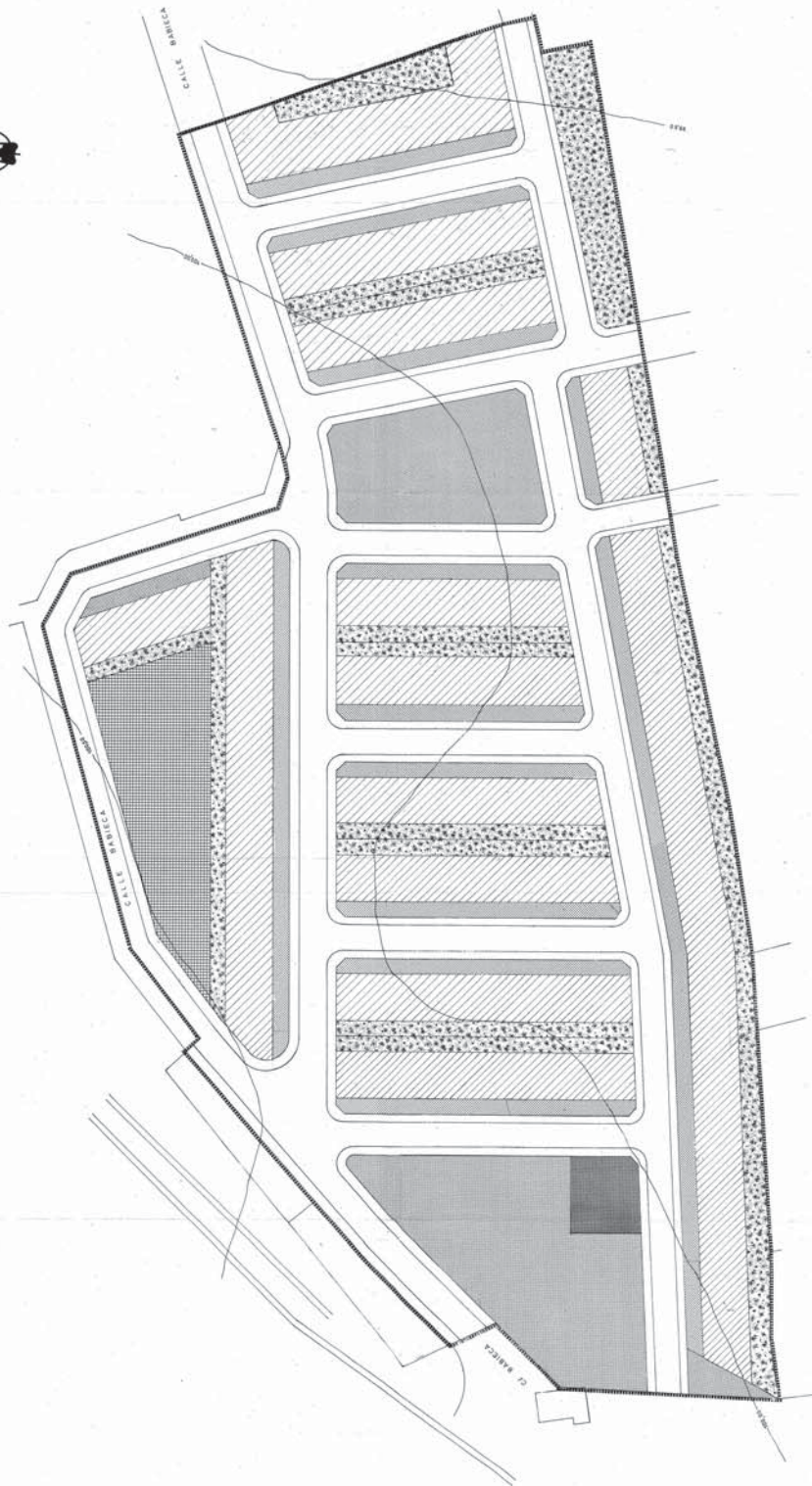
El Alcalde

MIGUEL MARTINEZ PUENTE ARQUITECTO

PROYECTO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SECTOR S-1

13



LEYENDA

-----	LMITE DEL AREA URBANIZABLE	13,140 m ²
-----	RESIDENCIAL	3,440 m ²
-----	ECOD. GENERAL	1,775 m ²
-----	EDUCATIVO PUBLICO	1,775 m ²
-----	RED VIARIA	13,310 m ²
-----	ZONA VERDE PRIVADA	5,340 m ²
-----	ZONA VERDE PUBLICA	4,300 m ²
-----	ZONA PRIVADA ACCESO VIVIENDAS	4,275 m ²
-----	TOTAL	61,890 m ²

AYUNTAMIENTO
DE

SAN ANDRES DEL RABANEDO

PLAN PARCIAL
SECTOR S-1

-SUELO URBANIZABLE-

PLANO

ZONIFICACION GENERAL

Introducido y elaborado por la Comision de Gobierno,
Elaborado en el mes de mayo de 1995, en la ciudad de
San Andres del Rabanedo a las 15:00 hrs. en el
EL REGISTRO



ELABORADO
JUNIO 1995

PROYECTO

1

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SECTOR S-1

MIGUEL MARTINEZ PUENTE ARQUITECTO

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S2

JAVIER CARUAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 22-11-90 con las especificaciones
que constan en el acuerdo aprobatorio.

León, 3-12-90

El SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



3.- ORDENACION PROPUESTA.

3.1.- INTRODUCCION Y DESCRIPCION DE LA ACTUACION PREVISTA

Los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, están incluidos según las Normas Subsidiarias de San Andres del Rabanedo en el Sector S2 de suelo urbanizable.

La extensión de los terrenos objeto del presente Plan Parcial es, tal y como se ha expuesto y justificado en la memoria informativa (punto 1.2 del presente Plan Parcial.) de 48.174,84 m² de los cuales 46.071,84 m² pertenecen a las diferentes parcelas que componen la superficie del sector y 2.103,00 m² al vial existente.

En cuanto a la actuación prevista es de significar como criterio básico de partida para el diseño de la actuación la fragmentación de los espacios libres conformando estos las diferentes zonas en que queda dividido el sector, sirviendo estas a modo de colchon de las edificaciones. Se establecen recorridos peatonales que unen los diferentes espacios libres del sector garantizando asimismo la conexión con las áreas colindantes y con el equipamiento del sector, ofreciendo una alternativa real al tráfico rodado si se tiene en cuenta que por las proporciones del polígono no existen

JAVIER CABBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.
León, 3-12-90
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

distancias largas que invaliden esta propuesta de alternativa.

El equipamiento social y docente se agrupado y en conexión con la zona verde colindante.

En cuanto a los viales se ha huido de las soluciones en fondo de saco, utilizando el mismo de calzada en todas las vías para evitar de este modo las vías prioritarias.

Se establece en la zona norte del Sector una zona verde privada que se adjudicará a los propietarios numerados del 1 al 6, ambos inclusive, en el plano de parcelación, la cual, no tendrá edificabilidad alguna, paliando de esta forma el problema surgido en las traseras de viviendas de las mencionadas parcelas, en la zona correspondiente a suelo urbano como consecuencia de la escasa franja de suelo urbano delimitado en su día.

3.2.-DENSIDAD DE POBLACION.

Se ha optado por el criterio de baja densidad en la totalidad del poligono sacrificando para ello el numero total de viviendas del sector, que de acuerdo con lo establecido en las NN.SS. seria de :

$$4,817484 \times 40 = 192,6 \text{ viviendas}$$

pero de acuerdo con el punto 1.2 de la presente memoria y teniendo en cuenta lo expuesto respecto al incremento de superficie consideramos oportuno no aplicar ningún

JAVIER CARRASCO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León
celebrada el 22-11-90 con las especificaciones
que constan en el acuerdo aprobatorio,
León, 3-12-90

tipo de edificabilidad a la superficie del
existente por lo cual se establece un numero máximo de
viviendas de :

$$4,607184 \times 40 = 184,29 \text{ viviendas}$$



coincidiendo de este modo, con lo expresado en el Título
V, Cap. II de las NN.SS. con respecto al numero máximo
de viviendas del Sector S2 y quedando fijado por lo
tanto en 184 viviendas, equivalente a una densidad de
38,2 viv./Ha. considerando que la superficie total del
sector es de 48.174,84 m2.

3.3.- ZONIFICACION.

En la solución adoptada, y en base a lo
establecido en el Reglamento de Planeamiento se ha
efectuado la zonificación del Sector de actuación en :

Viales y aparcamientos .

Espacios libres :

Areas de juego y recre niños

Jardines y areas peatonales

Equipamiento Docente.

Servicios de Interes Público y Social :

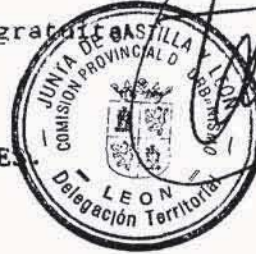
Equipamiento Social

Suelo Residencial - vivienda unifamiliar

adosada

JAVIER CARRAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León. CERTIFICO:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones

El suelo destinado a viales y aparcamientos, a espacios libres, a equipamiento docente, y equipamiento social, será de cesión Municipal obligatoria y gratuita, que constan en el acuerdo aprobatorio, León, 3-12-90 EL SECRETARIO DE LA COMISION.



3.4.1.- ESTUDIO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

3.4.1.1.- Los viales y aparcamientos ocupan una superficie total de :

Viales 6.833,00

Aparcamientos 1.035,00

total 7.868,00

Lo que equivale al 16,33 % s/total S.P.P.

3.4.1.2.- Espacios libres : el suelo reservado para estos usos es de :

Jardines 3.805,00

Areas de juego y recreo niños .. 1.020,00

Zona verde privada 4.083,00

Itinerarios peatonales 6.409,34

total ... 15.317,34

Lo que equivale al 31,80 % s/total S.P.P.

En cuanto a edificabilidad establecida para esta zona se estará en todo momento de acuerdo a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de San Andres del Rabanedo, al Titulo V. (Normas especificas en Sectores

Residenciales).

JAVIER CARRASCO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León. CERTIFICADO
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 22-11-90 con las especificaciones
que constan en el acuerdo aprobatorio.

León, 3-12-90

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

3.4.1.3.- Equipamiento cultural y docente. La reserva
de suelo para este uso se ha obtenido del Anexo de
Reglamento de Planeamiento, Arts.9 y 10, en el que el
numero de viviendas se requiere un equipamiento
de unidad elemental que exige en el caso que nos ocupa
un equipamiento mínimo de preescolar -guardería ; para
ello se ha dejado una reserva de 10 m2/viv. lo que
equivale a un total de 1.840,00 m2. que representa un
3,82 % s/total S.P.P. Superficie que será de cesión
Municipal obligatoria y gratuita.

La edificabilidad establecida para esta zona,
según ordenanza II.3 Art. 36, es de 3,00 m2/m2.
Resultando una superficie máxima de construcción para
esta zona de 5.520,00 m2 construidos.

3.4.1.4.- Servicios de Interés Público y Social : la
reserva de suelo en esta zona será de Equipamiento
Social y será de 500 m2 lo que representa un 1,04 %
s/total S.P.P. Superficie que será de cesión municipal
obligatoria y gratuita.

La edificabilidad establecida para esta zona
será de 1,00 m2/m2 de acuerdo con lo establecido al
Titulo V de las N.N.S.S. de San Andres del Rabanedo.

3.4.1.5.- Suelo residencial : el suelo destinado a uso
residencial, vivienda unifamiliar adosada, tiene una

superficie de :

suelo residencial 22.600,00 m²
equivale al 46,91 % s/total S.P.P.

La edificabilidad establecida para esta zona según ordenanza I, Art. 16, es de 1,47 m²/m². Resultando una superficie máxima de construcción para esta zona de 33.222 m² construidos.

Este suelo residencial se ha subdividido en 184 parcelas para vivienda unifamiliar adosada, según refleja el plano N^o 13 de Parcelación.

3.4.1.6.- Espacios reservados para Infraestructuras urbanísticas.

Son las zonas reservadas para la ubicación de los servicios de necesidades colectivas ó generales, depositos de agua, equipos impulsores , tranformadores, etc...

Para ello se ha dejado previsto un espacio estratégicamente situado en el ambito del sector, tal como queda reflejado en la documentación grafica.

Suelo reserva Infraestructura ... 49,50 m²
lo que equivale al 0,10 % s/total S.P.P.

JAVIER CARRAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León. CERTIFICO:
Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-70 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.

León, 3-12-70

El SECRETARIO DE LA COMISION



JAVIER CARRASCO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICA:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.



3.4.2.- RESUMEN SUPERFICIE Y EDIFICABILIDADES.

3.4.2.1.- Superficie de suelo. M2 .

USO	SUELO USO PUBLICO	SUELO USO PRIVADO		
VIALES	6.833,00	----	6.833,00	14,18
APARCAMIENTOS	1.035,00	----	1.035,00	2,15
AREAS JUEGO Y RECREO	1.020,00	----	1.020,00	2,12
JARDINES	3.805,00	----	3.805,00	7,90
ITINERARIOS PEATONALES	6.409,34	----	6.409,34	13,30
E. CULTURAL Y DOCENTE	1.840,00	----	1.840,00	3,82
E. SOCIAL	500,00	----	500,00	1,04
RESIDENCIAL	-----	22.600,00	22.600,00	46,91
Z. VERDE PRIVADA	-----	4.083,00	4.083,00	8,48
I.URBANISTICA	49,50	----	49,50	0,10
TOTALES	21.865,84	26.309,00	48.174,84	100,00

3.4.2.2.- Superficies máximas construidas.

USO	SUP. MAX. CONST.	%
	M2	
ESPACIOS LIBRES	3.063,50	7,24

E. CULTURAL Y DOCENTE	5.520,00
E. SOCIAL	500,00
RESIDENCIAL	33.222,00
 TOTALES	 42.305,50

JAVIER CARRASCO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.
78.520-12-70



Lo que nos da una edificabilidad media de 0,878 m²/m² sobre el total de la superficie del Plan Parcial.

JAVIER CARRAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICA:
Que el proyecto de urbanismo fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones

3.4.3.- CUADRO RESERVAS DE CESION PARA DOTACIONES EN SUELO
León, 3-12-90

RESIDENCIAL.

RESERVA
REGL. DE PLANEAMIENTO



ESPACIOS LIBRES	4.817,50 M2	4.825,00 M2
JARDINES Y AREAS PEATONALES	2760	3.805,00 M2 2760
AREAS DE JUEGO Y RECREO NIÑOS	1552	1.020,00 M2 552

CENTROS DOCENTES

PREESCOLAR	1.840,00 M2	1.840,00 M2
------------	-------------	-------------

S. DE INT. PUBLICO Y
SOCIAL

E. SOCIAL	368,00 M2 C.	500,00M2
-----------	--------------	----------

APARCAMIENTOS

	423	460
AL AIRE LIBRE	menos de 212	92

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA

"SECTOR S2" - SAN ANDRES DEL RABANEDO.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO PRIMERO.

GENERALIDADES .-

ARTICULO 1.- Ambito de aplicación.

La obligatoriedad de las normas contenidas en las presentes ordenanzas, alcanzarán a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo comprendido en el territorio ordenado urbanísticamente por el presente Plan Parcial y del cual forman parte íntegra estas ordenanzas.

A lo no contenido en las presentes Ordenanzas en cuanto a su aplicación sobre uso y edificación, para todo tipo y categoría de suelo, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales de San Andres del Rabanedo y en concreto a lo dispuesto en el Titulo III (Normas Generales de edificación.), Capítulos Cero, Primero y Segundo (Definiciones, Regulación de usos y parametros comunes a todos los tipos de ordenación.) vigentes en la fecha de aprobación

JAVIER CARRAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León. ~~CONFIRMO~~
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León
celebrada el 22-11-90 con las especificaciones
que constan en el acuerdo aprobatorio.
León, 3-12-90



de este Plan Parcial.

ARTICULO 2.- Entrada en vigor y vigencia.

Estas normas comenzarán a regir a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del anuncio de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo. (Art. 138. del Reglamento de Planeamiento. Art. 5,6 y 7 Real Decreto Ley 10/1981).

Tendrá vigencia hasta la aprobación de su revisión o modificación por el organismo competente.

ARTICULO 3.- Terminología.

La terminología y definiciones a considerar en el presente Plan Parcial serán en todo caso las establecidas en el Título III Capítulo Cero de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo.

REGIMEN DEL SUELO.-

ARTICULO 4.- Tipo de edificación y clasificación del suelo.

El presente Plan Parcial desarrolla el suelo clasificado en las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo como suelo urbanizable para vivienda residencial multifamiliar, en el cual se ha cambiado la tipología indicada por la de residencial unifamiliar adosada, de acuerdo a lo estipulado en las Normas Subsidiarias al Título

JAVIER CARRAYO MARTINEZ, Secretario de la Junta Provincial de Urbanismo de León, **CERTIFICA**
que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta Provincial de Urbanismo de León el 22-11-90 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.
León, 3-12-90
M. SECRETARIO DE LA JUNTA



León, 3-12-70



V, Capítulo II; así como las edificaciones necesarias para los diferentes equipamientos, dotaciones y servicios señalan para las diferentes zonas, en los documentos del Plan Parcial y en los artículos sucesivos de las presentes Ordenanzas.

Su desarrollo se realiza a través de una única etapa de actuación y contempla, según las zonas de diferente calificación en que se ha dividido la totalidad del suelo del Sector, los usos que a continuación se enumeran :

Espacios libres :

Jardines.

Áreas de juego y recreo para niños .

Áreas peatonales.

Culturales y Docentes :

Equipamiento educativo para preescolar.

Servicios de interés Público y Social :

Equipamiento social.

Infraestructura Urbanística.

Residencial de vivienda unifamiliar.

ARTICULO 5.- Control de la Edificación.

Conforme a lo establecido en el Reglamento de disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo en su Art. 1º, estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos :

1. Las obras de construcción de edificaciones o instalaciones de todas clases de nueva planta.

León, 3-12-90

El SECRETARIO DE LA COMISIÓN

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.

7. Las obras de instalación de Servicios Públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.

9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización ó de edificación aprobado ó autorizado.

10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 de la Ley del Suelo.

12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14. La demolición de las construcciones, salvo en

JAVIER CARRASO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO:

Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones

los casos declarados de ruina inminente.

15. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La corta de árboles integrados en masas arborescentes que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planos, Normas u Ordenanzas.

Ateniéndose en todo caso a lo establecido en el Título IV, Capítulo segundo de las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo.

ARTICULO 6.- Parcelaciones.

En los proyectos de parcelación de las zonas destinadas a uso de vivienda, se contempla una superficie mínima de parcela de 21 m de fondo por 5,80 m de fachada, lo que supone 121,80 m² de superficie, no admitiéndose la subdivisión de la parcela mínima.

ARTICULO 7.- Solicitud de licencias.

Para solicitar dicha autorización, el peticionario deberá someter al Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo el correspondiente proyecto suscrito por facultativo legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente,



JAVIER CARRAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO:

Que el presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 22-11-90 con las especificaciones
que constan en el acuerdo aprobatorio.

debiendo ir dichos documentos firmados asimismo por el solicitante, y siempre de acuerdo con lo establecido al

Titulo III Capitulo segundo Art. 3.105.1 de las Normas
Subsidiarias de San Andres del Rabanedo.



ARTICULO 8.- Documentos del proyecto.

Proyecto básico.- Es la fase del trabajo en la que se define de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

Proyecto de ejecución.- Es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico con determinación de detalles, materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos. Su contenido reglamentario es suficiente para la iniciación de las obras.

Los documentos correspondientes a los proyectos Básico y de Ejecución, podrán presentarse por separado o bien podrán fusionarse en un solo documento.

JAVIER CARUAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO:
Que se presenta documento de urbanización definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 22-11-90 con las especificaciones
que constan en el acuerdo de aprobación.



CAPITULO SEGUNDO.-

ZONIFICACION.-

ARTICULO 9.- Clasificación de zonas.

A efectos de aplicación de estas Ordenanzas, se
consideran las zonas siguientes :

ZONA I - RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

ZONA II - DOTACIONES

Espacios libres .

Viales y Aparcamientos .

C. Culturales y Docentes .

Servicios de Interés Público y Social .

ZONA III - INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

JAVIER CARRASO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León, ~~CONFIRMA~~
Por el presente documento se ha acordado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 22-11-90 con las especificaciones
que constan en el acuerdo aprobatorio,

León, 3-12-90

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN



CAPITULO TERCERO .-

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.-

ORDENANZA I - ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

ADOSADA .

ARTICULO 10.- Definición de la zona.

Esta zona, definida en el plano numero 5 - Zonificación, está constituida por la totalidad de los terrenos para uso principal de vivienda unifamiliar adosada, estando permitidos los siguientes usos : garaje al servicio de la vivienda, así como los recogidos en la normativa general al Título III, Cap.I, Art. 12, punto 4 y al Título V (Normas específicas en suelo urbanizable en sectores residenciales.)

ARTICULO 11.- Superficie mínima de parcela.

La superficie mínima de la parcela será de 121,80 m² con un frente a vía pública de 5,80 m y un fondo de 21,00m y siempre de acuerdo, en cuanto a alineaciones, a la disposición que refleja el plano de parcelación.

ARTICULO 12.- Condiciones de uso.

El uso principal será el de vivienda unifamiliar adosada, pudiendo construirse una única vivienda por parcela.

Que el presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 27-11-90 con las especificaciones
que constan en el anexo aprobado.

No se autoriza ninguna edificación complementaria
que por su propia naturaleza tuviera carácter auxiliar
complementario (garajes, almacenes o construcciones
del jardín).



ARTICULO 13.- Condiciones de volumen y edificación

En lo referente a sus condiciones de volumen, la
edificación habrá de satisfacer simultáneamente las
limitaciones de ocupación, edificabilidad, alturas y
distancia a linderos que quedan definidas en los artículos
siguientes.

ARTICULO 14.- Ocupación de la edificación.

La superficie máxima a ocupar en planta en cada
parcela por la totalidad de la edificación proyectada, no
podrá superar en ningún caso el 52,38 % de la superficie
bruta de la parcela y siempre de acuerdo con las alineaciones
previstas en el plano 5-Zonificación del presente Plan
Parcial.

ARTICULO 15.- Areas libres.

Los porcentajes restantes en cada parcela, una vez
deducida la superficie susceptible de edificación se
consideran como zonas verdes privadas de cada vivienda cuyo
uso quedará restringido al propio de construcciones de
jardín. Se prohíbe la utilización de estos espacios verdes
privados para el almacenamiento de mercancías, depósitos de
materiales, vertidos de desperdicios y en general todo lo que

pueda dañar la estética de la urbanización.

ARTICULO 16.- Superficie edificable.

El total de la superficie máxima edificable será resultante de multiplicar la superficie bruta de cada parcela por 1,47 m²/m².

La superficie total edificada será la suma de cada una de las plantas sobre rasante del edificio, medida dentro de las lindes definidas por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y los ejes de las medianerías en su caso, ; los cuerpos volados, balcones ó terrazas, porches, que estén cubiertos, formarán parte de la superficie total construida contabilizándose en su totalidad si se encuentran cerrados y al 50 % en el resto de los casos.

ARTICULO 17.- Superficie mínima edificable.

Se establece como unidad mínima de actuación, sobre rasante, de cada parcela, la resultante de multiplicar la superficie bruta de la misma por 1,00 m²/m², no pudiendo ser nunca inferior a 121,80 m² construidos, y una fachada mínima a la vía de acceso y a la zona de jardín privado de 5,80 m y siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en el plano nº5-Zonificación del presente Plan Parcial.

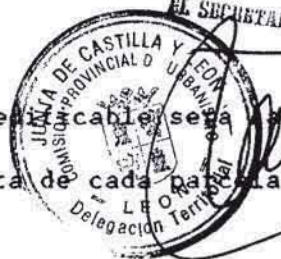
ARTICULO 18.- Sotanos y Semisotanos.

Se autorizan sotanos y semisotanos, estando restringido su uso a lo especificado en la regulación de usos de la Normativa General de las Normas Subsidiarias de San

MARTIN BARBAO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICA:
Que el presente documento es el estado definitivamente aprobado de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.

León, 3-12-90

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN



Que el presente documento fue aprobado el 22-11-90 en la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.

León, 3-12-90



Andrés del Rabanedo .

ARTICULO 19.- Cubiertas.

Los planos de cubierta serán planos o inclinados, admitiéndose en este segundo caso la inclinación de los espacios bajo cubierta así como zonas aterrazadas, siendo la altura máxima de cumbrera de 3,50 m medida desde la parte superior del último forjado y estableciendo una pendiente máxima del 100 % en el 50 % de la superficie en planta de cubierta y del 70 % en el resto.

ARTICULO 20.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá superar los 7,35 m en dos plantas, a medir desde la rasante del terreno en cualquier punto del perímetro de la edificación a la cara inferior del último forjado.

ARTICULO 21.- Reserva de estacionamiento.

Se establece con carácter general la reserva de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de las edificaciones.

ARTICULO 22.- Retranqueos.

Se establece un retanqueo de 3 m en la fachada principal; en los testeros que se produzcan en los finales de las hileras de viviendas no será necesario retranqueo.

ARTICULO 23.- Cerramientos o vallados de las parcelas.

Que el presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,

Al quedar dotada cada parcela de la correspondiente ²²⁻¹¹⁻⁹⁰ con las especificaciones
que constan en el acuerdo aprobatorio.

urbanización exterior, será obligatoria la ejecución ¹²⁻⁷⁰
distintos linderos de los respectivos cerramientos ^{SECRETARIO DE LA COMISION}

La estructura de los cerramientos o vallados de las
parcelas a fachada principal o vía de acceso se compondrá de
verja o tela metálica de 1.20 m de altura, quedando prohibido
el uso de alambre de espino, pudiendo existir un seto vegetal
hasta una altura máxima de 2,00 m.

La estructura de los cerramientos o vallados de
parcelas a las lindes con otras parcelas o testers se
compondrán de verja o tela metálica hasta una altura máxima
de 2,20 m, pudiendo existir un seto vegetal hasta la misma
altura.

ARTICULO 24.- Usos prohibidos.

Quedan prohibidos los usos que por su condición
específica sean molestos, nocivos, y puedan atentar a la
moralidad pública y a la normal y pacífica convivencia de las
personas y en general a los no recogidos en el Art. 10 de las
presentes ordenanzas.

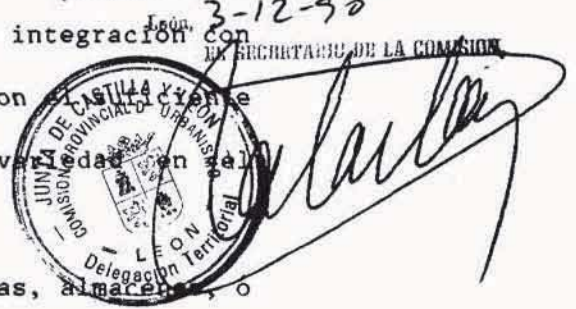
ARTICULO 25.-

En lo relativo a lo no especificado en las presentes
ordenanzas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza II (Área
de vivienda unifamiliar adosada - disposiciones comunes.) de
las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo.

ARTICULO 26.- Condiciones estéticas.

Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.

Las construcciones deberán adaptarse al ambiente estetico de la zona, para conseguir una mayor integración con el entorno en que se encuentran situadas, y con el grado de libertad, para crear una mayor variedad en el conjunto urbanístico.



No se permitirán, barracones, casetas, almacenes, o edificios similares que sean lesivos a las condiciones estéticas de la urbanización y su entorno. Los tendederos, lavaderos, depósitos, calderas y otras instalaciones similares deberán quedar ocultos a la visión desde la vía pública, así como del resto de las parcelas, debiendo quedar ocultas e inscritas en el volumen de la edificación sin que en ningún caso desfiguren el aspecto general de esta.

Se prohíben efectuar movimientos de tierras que puedan afectar a las propiedades colindantes, así como los que de alguna manera puedan influir en la configuración del paisaje. Dentro de cada parcela podrán realizarse aterrazados o taludes que en todo caso deberán ser trazados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables.

Las fachadas de todas las construcciones se resolverán con una uniformidad en el tratamiento de los paramentos vistos en cuanto a la calidad de los materiales empleados.

A las cubiertas y medianerías, en el caso de que queden vistas temporalmente, así como en los testeros que se producen en los finales de las hileras, se les dará el mismo tratamiento que en fachadas en cuanto a calidad y textura de materiales empleados.

Se prohíben de forma específica :

Las planchas onduladas de cualquier tipo en cubiertas, fachadas y medianerías.

El bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento visto adecuado.

El ladrillo visto repintado.

Los materiales perjudiciales o molestos para los colindantes (reflectantes, colores violentos, etc...).

JAVIER CARRASCO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO:

Que el presente documento fue otorgado en cumplimiento de acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.

León, 3-12-90



JAVIER CARRAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICA:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, celebrada el 22-11-90 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.

León, 3-12-90



ORDENANZA II - ZONA DE DOTACIONES.

ARTICULO 27.- Definición de zona.

Comprende los terrenos así calificados en el plano de Zonificación destinados a :

Viales y aparcamientos.

Espacios libres :

jardines.

áreas de juego y recreo para niños.

áreas peatonales.

Culturales y Docentes.

equipamiento docente.

Servicios de Interés Público y Social:

equipamiento social.

ORDENANZA II.1 - VIALES Y APARCAMIENTOS.

ARTICULO 28.- Viales.

Son los espacios destinados a la circulación de vehículos y peatones así como a la estancia de los vehículos; pertenecen al sistema complementario de comunicaciones

Dentro de estos espacios se encuentra la red de itinerarios peatonales según se ha reflejado en los planos correspondientes.

JAVIER CARRASCO MARTINEZ, Secretario
Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICÓ:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Junta Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 22-11-90 con las especificaciones
que constan en el presente.

Este tipo de suelo tendrá carácter público y
cederán obligatoriamente al municipio, libres de
gravámenes. Son los zonificados como tales en el
Plan Parcial.

No se permite en este tipo de suelo
construcción salvo las de carácter temporal y de fácil
traslado y desmontaje, destinadas en general a la venta de
periodicos, golosinas, helados etc...; solo se autorizará la
colocación de elementos de mobiliario urbano y cabinas
telefonicas.

ORDENANZA II.2 - ESPACIOS LIBRES.

ARTICULO 29.- Definición de la zona.

Comprende los espacios públicos de libre acceso,
destinados a plantaciones de arbolado y jardineria, con
objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de
la población.

Las superficies destinadas a este uso son las que
aparecen calificadas como Zona verde pública y Zona de juego
y recreo para niños en el plano de Zonificación.

ARTICULO 30.- Condiciones de uso.

Usos permitidos :

Espacios verdes públicos.

Construcciones auxiliares de carácter
provisional destinadas únicamente para usos recreativos y

Que el presente instrumento fue aprobado el 22-11-90
según de la Comisión Provincial de Urbanismo de León
publicado el 23-12-70 con las especificaciones
que constan en el acuerdo aprobatorio.

deportivos especialmente infantiles de carácter público y no
lucrativo, servicios higienicos o pequeñas casetas de mando,
regulación de instalaciones.

Sendas peatonales.

Usos prohibidos :

Todos los restantes.



ARTICULO 31.- Condiciones de volumen.

Para las construcciones provisionales recreativas
se establecen las siguientes determinaciones :

Edificabilidad máxima : 0,2 m2/m2

Altura máxima : 3,00 m

Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de
edificio o instalaciones permanentes con carácter general,
salvo las admitidas en el Art.30 de las presentes Ordenanzas,
no obstante, se estará obligado, en todo momento, al
cumplimiento de lo establecido en las Normas Subsidiarias de
San Andres del Rabanedo, al Titulo V .

ARTICULO 32.- Condiciones higienicas,de diseño, calidad y estéticas.

En cuanto sea de aplicación general, habrá de
considerar lo establecido en el Art. 26 de estas Ordenanzas.

En lo específico, según el uso, se atenderá a las
normas contenidas en los distintos reglamentos oficiales
vigentes.

ARTICULO 33.- Condición especial.

JAVIER CARBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en
sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 22-11-70 con las especificaciones
que constan en el acuerdo o resolución,
León, 3-12-70

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

ARTICULO 37.- Condiciones higienicas, de diseño, de calidad y
estéticas.

Será de composición libre para mayor flexibilidad
de su utilización ateniéndose a las recomendaciones del Art.
26 .



ARTICULO 38.- Separación a linderos.

Es la distancia entre la línea perimetral de la
edificación y los limites de la parcela en que se encuentra
ubicada. Será mayor o igual a 5,00 m a cualquiera de las
lindes . En estos espacios no se podrá realizar ningún tipo
de edificación.

ORDENANZA II.4 - SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

ARTICULO 39.- Definición de la zona.

Comprende los terrenos calificados en el plano de
Zonificación como de Equipamiento Social.

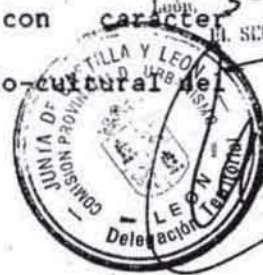
En cumplimiento del Reglamento de Planeamiento
Anexo reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales
Art. 6 y 10, será de cesión obligatoria y gratuita el suelo
necesario para edificar 368 m2 construidos para Equipamiento
Social, y que en el caso que nos afecta se ha ido a una
superficie de parcela de 500,00 m2.

ARTICULO 40.- Condiciones de uso.

Se utilizará para la implantación de de un servicio
de carácter socio-cultural, sanitario, asistencial o

JAVIER CABBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión
Provincial de Urbanismo de León. CERTIFICADO:
Que el presente documento ha sido debidamente en-
sueño de la Comisión Provincial de Urbanismo de León,
celebrada el 22-11-70 con las especificaciones
que constan en el acuerdo o resolución.

administrativo de orden inferior al municipal. Por las
características del Sector, se sugiere, con carácter
indicativo y no vinculante el de un centro socio-cultural del
barrio.



ARTICULO 41.- Condiciones de volumen.

Se aplicará el coeficiente de edificabilidad de
1,00 m2/m2 .

Se define una ocupación máxima del 100 %

Altura máxima de 6,50 m, dos plantas.

Parcela máxima la resultante del Plan Parcial.

ARTICULO 42.- Separación a linderos.

Es la diostancia entre la línea perimetral de la
edificación y los límites de la parcela en que se encuentra
ubicada. Será mayor o igual a 3,00 m

En estos espacios no se podrá realizar ningún tipo
de edificación.

ORDENANZA III - INFRAESTRUCTURA.

ARTICULO 43.- Definición.

Son los espacios destinados a la presentación de
servicios o satisfacción de necesidades colectivas o generales
de la infraestructura urbana

ARTICULO 44.- Usos y condiciones.

JAVIER CADENAS MARTINEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICÓ:
Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de León celebrada el 22-11-90 con las especificaciones que en ella se acordó aprobarlo.

Se prohíbe construir edificios o instalaciones ajenas a las necesidades propias de la urbanización.

Solo los espacios señalados como tales en el plano de Zonificación tienen esta calificación.



ARTÍCULO 45.- Condiciones de volumen .

No se limitan estas condiciones, consistiendo su única limitación a la de uso restringido que se indica en el artículo anterior.

León, febrero de 1.990

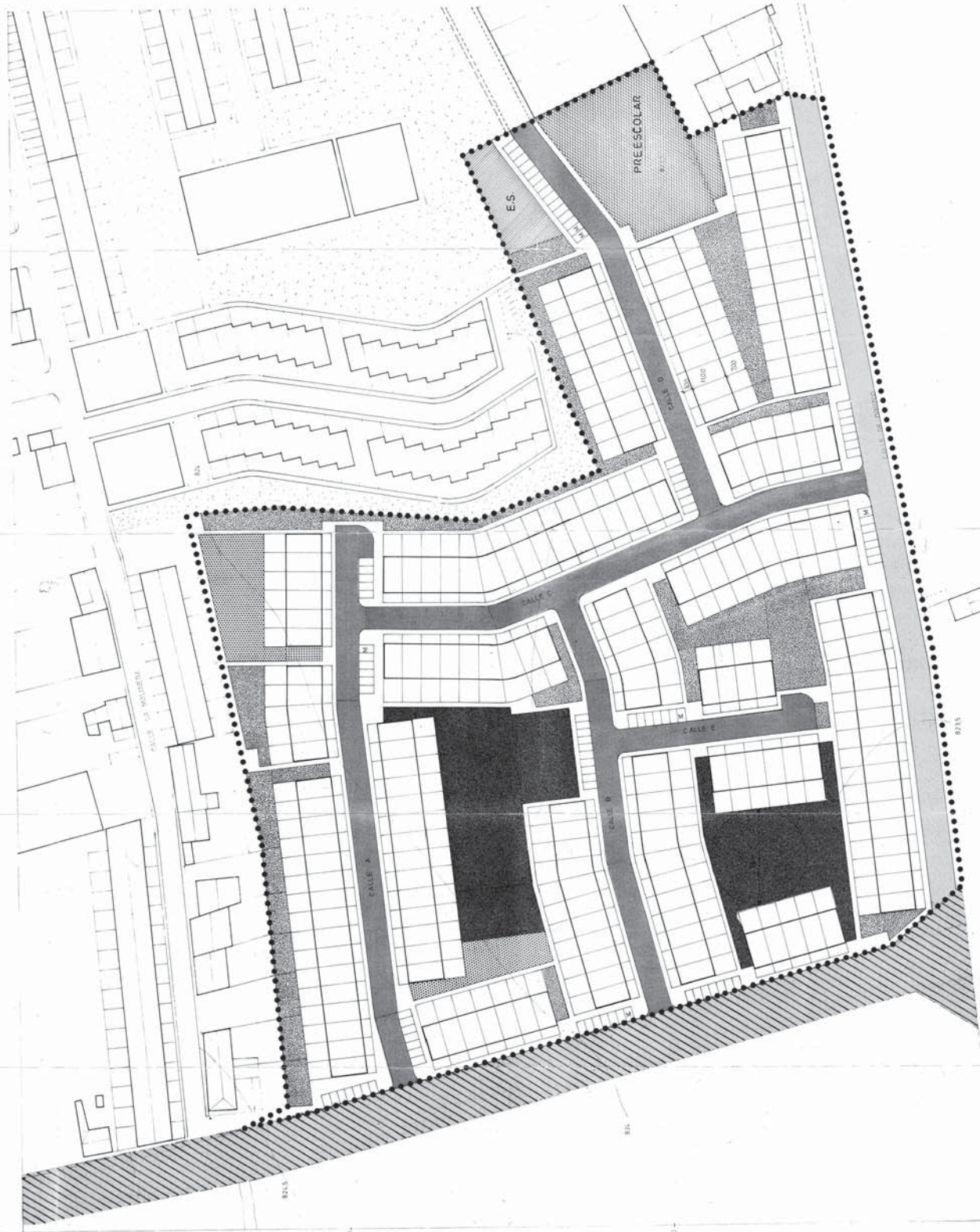


EL ARQUITECTO

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Oscar Villalon Alonso.

Fdo. OSCAR VILLALON ALONSO

- VIAL GENERAL PREVISTO EN LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS.
- VIAL PRINCIPAL
- VIALES SECUNDARIOS.
- AREAS PEATONALES.
- RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
- EQUIPAMIENTO SOCIAL.
- PREESCOLAR.
- ZONA VERDE PUBLICA.
- ZONA DE JUEGO Y RECREO NIÑOS
- ZONA VERDE PRIVADA.
- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.
- ALINEACION DE EDIFICACIONES



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA "SECTOR 2"	5
SAN ANDRÉS DEL RABANEDO. (LEÓN)	ESCALA 1:500 FECHA FEB.-1990
ZONIFICACION	FECHA FEB.-1990
OSCAR VILLALON ALONSO	FECHA FEB.-1990

**EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A
LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR API-9a,
INCLUIDA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE 1999**

FICHA DE DETERMINACIONES EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DEINOMINACION:



EL SECRETARIO

A.P.I. 9 b

ANTIGUA U.A. - 11

LOCALIZACIÓN

PLANO 22

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUP. DEL ÁMBITO

4.070 m²

SUP. EDIFICABLE

CESIÓN ESP. LIBRES

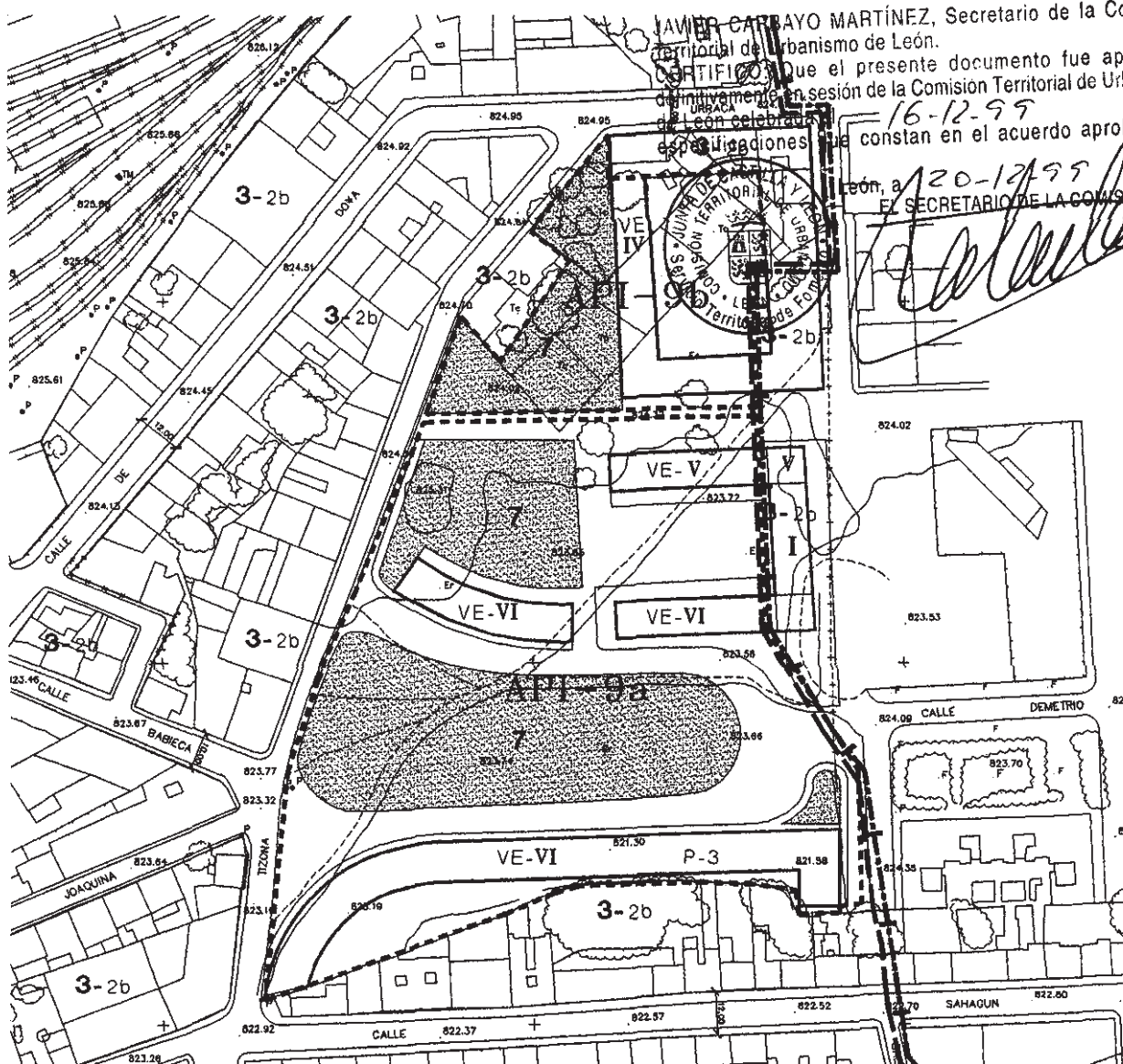
Nº MÁX. VIVIENDAS

CESIÓN VIARIO

DENSIDAD

CESIÓN DOTACIONES

ÍNDICE EDIFICABILIDAD



JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

CERTIFICO que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 16-12-99 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.

León, a 20-12-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

OBSERVACIONES: - DESARROLLO POR PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y DE URBANIZACIÓN.

- SE ADJUNTA FICHA DE LA UNIDAD.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 11

PLANO Nº 11

EMPLAZAMIENTO: C/ Tizona

SUPERFICIE (M²) 4.070

ORDENANZA Residencial Multifamiliar

OBJETIVO: Resolver la zona de contacto con el P.G. de León, con unidad de diseño, obteniendo viales y zona verde de uso público.



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo a 8 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO

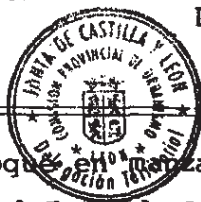
DENSIDAD - - - Viv/Ha

Nº VIVIENDAS: - - -

CESIONES: Viales, Zona verde y espacio libre público, según ordenación del plano 11,

MIGUEL GAMEZ PERIANEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León. (CERTIFICO): Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión provincial de Urbanismo de León celebrada el 27-5-96

León, 3-6-96
EL SECRETARIO DE LA COMISION,



SOLUCION VOLUMETRICA: Bloque en manzana cerrada, con edificación acorde con la señalada por el P.G. de León.

Posibilidad de utilización de la totalidad de la planta baja para uso de locales. (Alturas señaladas con números romanos en plano número 11).

JAVIER CARRAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

(CERTIFICO): Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el 16-12-99

SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE

dencial Multifamiliar; alineaciones, alturas y fondos representadas en el plano nº 11.



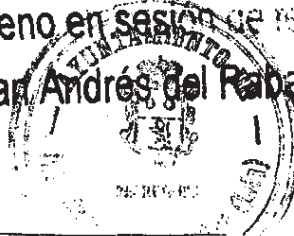
León, a 20 de Enero de 2000
EL SECRETARIO DE LA COMISION

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Formalización de cesiones y proyecto de urbanización.

CONDICIONES PARA LA ORDENACION: Bloque residencial Multifamiliar con altura de PB+3 plantas. Alineaciones, fondo y dimensiones figuradas en el plano nº 11. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 23 FEB. 1996

San Andrés del Rabanedo a, de 5 MAR. 1996 de



EL SECRETARIO

**EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A
LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR API-9b,
INCLUIDA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE 1999**

PORADO
San Andrés del Rabanedo 29 de Noviembre de 1999

~~EL SECRETARIO~~

A.P.I. 9 a

DE/NOMINACION:

LOCALIZACIÓN

PLANO 22

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS:

SUI⁹. DEL ÁMBITO

17.776 m2

CESIÓN ESP. LIBRES

CESSION VIARIO

CESSION DOTACIONES

SUP. EDIFICABLE JAVIER GARCERÁN MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

Nº 6441. VIVIENDAS el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo

DENSIDAD 16-12-99 con las especificaciones que constan en el acuerdo aprobatorio.

especificaciones que ÍNDICE EDIFICABILIDAD

León 20/12/59

~~EL SECRETARIO DE LA COMISION~~



OBSERVACIONES: - DESARROLLO POR PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y DE URBANIZACIÓN.

- SE ADJUNTA FICHA DE LA UNIDAD.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 13

PLANO Nº 11

EMPLAZAMIENTO: C/ Tizona y C/ Demetrio Montesperim.

SUPERFICIE (M²) 17.776

ORDENANZA Residencial Multifamiliar

OBJETIVO: Resolver la prolongación de la C/ Demetrio Montesperim, con un diseño acorde con la ordenación existente, y obtener espacios libres públicos y parcela para equipamiento deportivo, parcela edificable para posible ubicación de consultorio médico.

Ocultar las medianerías en la trasera de la C/ Sahagún.

DENSIDAD - - - Viv/Ha

Nº VIVIENDAS: - - -

CESIONES: Viales, zonas verdes y parcela "P4" para uso residencial y equipamiento social y/c sanitario, todo ello en favor del Ayuntamiento.

MIGUEL GÁMEZ PERIAÑEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión provincial de Urbanismo de León, celebrada el 29-5-96

León, 3-6-96

EL SECRETARIO DE LA COMISION,

SOLUCION VOLUMETRICA: Edificio en bloque, para uso residencial Multifamiliar con alineaciones y fondos representados en el plano número 11.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999

San Andrés del Rabanedo a 9 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO

SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE: Lo que se deduce de la ordenación detallada.

JAVIER GARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, celebrada el 16-12-99, en el proyecto de urbanización de las parcelas que constan en el acuerdo aprobatorio.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Formalización de cesiones de parcelas para urbanización.

CONDICIONES PARA LA ORDENACION: Bloques de ordenanza Residencial Multifamiliar, con las alineaciones, fondos y dimensiones figuradas en el plano número 11.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 FEB. 1996
San Andrés del Rabanedo a 5 MAR. 1996 de

EL SECRETARIO

**EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL
ESTUDIO DE DETALLE DE LOS SECTORES UA-16-1 Y API-
13b**

MEMORIA GENERAL

Complementaria a la documentación Gráfica

LUIS DIEGO POLO ARQUITECTO

Avda. De la Facultad, 23 - 10º 24004 León Tfno. 250011 Fax 215296

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación del volumen edificable de la Unidad de Actuación 16-1 del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.

Dicha unidad de actuación procede de la división en dos de la antigua nº 16, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de León, que aprobó la división citada definitivamente por acuerdo de 29 de mayo de 1.996.

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Al disponer las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés la obligatoriedad del Estudio de Detalle, en la ficha de características de la Unidad de actuación, huelga argumentar sobre su conveniencia.

3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Como puede verse en el plano de planeamiento de las NN.SS., la U.A. nº 16.1 tiene fachada a tres calles: la Avda. de San Ignacio de Loyola y otras dos de nueva apertura, y aún sin nombre, perpendiculares a aquélla en su lado Este. La situada más al Norte discurre junto al Arroyo del Valle, llamado también Canal del Carbosillo. Al ser la ordenanza aplicable la de "Residencial Unifamiliar Adosada" parece lo más conveniente disponer la edificación en dos hileras a lo largo de las calles de nueva apertura, ya que multiplicar los accesos a la Avda. de San Ignacio, que es la Cra. C-623, entrañaría mayor peligro de colisión y, en todo caso, perturbaría más el tráfico. Dispuesta así la edificación, y dado que hay que dotar una zona verde pública de 700

LUIS DIEGO POLO ARQUITECTO

Avda. De la Facultad, 23 - 10º 24004 León Tfno. 250011 Fax 215296

Aprobado inicialmente por la Comisión de Urbanismo de León el 12-12-1996. Por Acuerdo del Ayuntamiento 18-12-1996. Se otorga el

Conviene señalar aquí una circunstancia que si bien no tiene la menor repercusión práctica, explica la diferencia de superficie entre la estimada en la ficha de la unidad de Actuación y la que figura en el presente Estudio de Detalle, y es que el límite de la citada Unidad con la Avda. de San Ignacio, no coincide con el límite de la propiedad. La cesión de viales comprende la correspondiente a la U. de A. y la situada entre el límite de ésta y la carretera. El plano de ordenación ilustra cuanto acabamos de decir. La finca se ha medido cuidadosamente, de modo que las superficies que aquí figuran son, salvo error, las correctas.

De acuerdo con las NN.SS. las cifras totales de la U. de A. son las siguientes:

Nº máximo de viviendas	30
Edificabilidad residencial	5.581 m ²
Edificabilidad suplementaria en garajes vinculados a vivienda	25 m ² /vivienda
Altura máxima edificable	7,35 m.
Se autoriza el uso de semisótano y del espacio bajo cubierta.	
Zona verde pública a ceder al Ayuntamiento	700,04 m ²
Viales públicos a ceder al Ayuntamiento	2.392,64 m ²

Avda. De la Facultad, 23 - 10º 24004 León Tfno. 250011 Fax 215296

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con el planeamiento general, no establece determinaciones impropias de su rango ni altera las contenidas en las Normas Subsidiarias. Tampoco ocasiona perjuicios a terceros ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

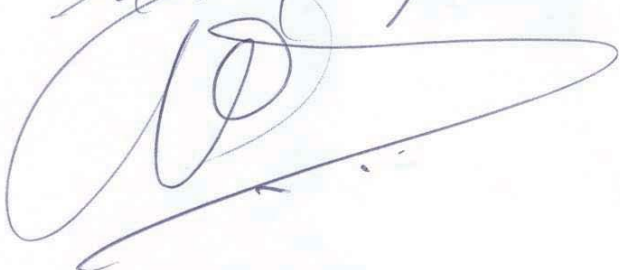
5.- DOCUMENTOS

El presente estudio de detalle contiene los siguientes documentos:

- Memoria justificativa
- Plano de situación.
- Plano de planeamiento vigente (Esc. 1:1000).
- Plano de ordenación (Esc. 1:500)



*aprobado inicialmente por -
la Comisión de Obra de la zona
celebrada el día 12-12-1996.
San Andrés del Robledo 18-12-96.
El Oficial Mayor*



León, Septiembre - 1.996

El Arquitecto



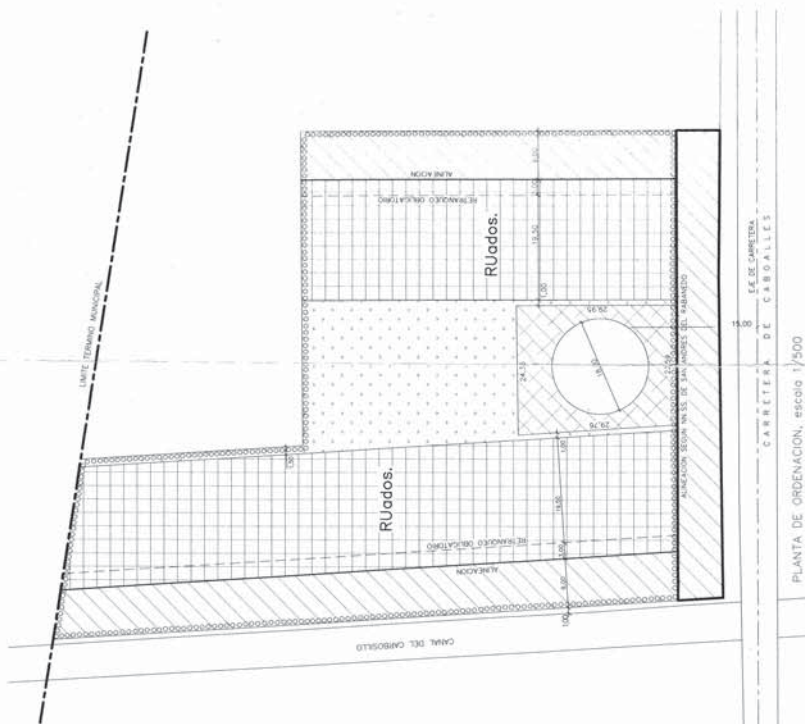
Fdo. Luis Diego Polo

LUIS DIEGO POLO ARQUITECTO

Avda. De la Facultad, 23 - 10º 24004 León Tfno. 250011 Fax 215296



	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN B-1	NÚMERO 16/93	SITUACIÓN
	EMPLAZAMIENTO PARQUE DE JARDINES DE LOSA SANJUANES DEL RABALERO (LEÓN)	FECHA 17/82	
	PROMOTOR DEZ Y G. S.L.	FECHA JUL-96	
	PLANO SITUACIÓN, ORIENTACIÓN Y PLANEAMIENTO	ESCALA 1/500	
	RECONOCER FECHA COMARCA CONF.	01	
DATOS INFORMATIVOS FICHERO E-732-ES	LEÓN, 12 DE JULIO DE 2001. - FOLIO 21/24		



PLANTA DE ORDENACION, escala 1/500

Invito a partecipare per la Elección al Brum-
en con el fin de el día 12-12-1996.
Can Andrés, en febrero a 18-12-1996
El Sr. Andrés

Aprobado por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha 26 DIC. 2002
de 7 DIC. 2002
San Andrés del Rabinado a,
San Andrés del Rabinado a, EL SECRETARIO,

P.D. EL C. SALVADOR



Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 12 MAR 2003
San Andrés del Rabinado a, EL SECRETARIO



MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente Estudio de Detalle se redacta para completar el planeamiento de una zona situada en la esquina de la Avda. Gutiérrez Mellado y la Avda. de San Ignacio de Loyola, que constituye una unidad de actuación denominada A.P.I.-13b (Area de Planeamiento Incorporado 13-b). Como su nombre indica, se trata de una zona cuyo planeamiento, o sus condiciones, se trasladan del planeamiento anterior, es decir, de las Normas Subsidiarias anteriores a la reforma o modificación que dió lugar a las que actualmente están en vigor.

La ficha de planeamiento que corresponde a la A.P.I. 13b nos indica que ésta proviene de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias anteriores que dividió la U.A. 16 en U.A.16.1 y U.A.16.2, correspondiendo esta última a lo que ahora se denomina A.P.I. 13-b. Las condiciones de planeamiento y desarrollo de la A.P.I. 13-b están contenidas en dos fichas, una de las cuales es de nueva elaboración, con la modificación de las Normas Subsidiarias, y otra es la ficha que contenía dichas normas antes de ser modificadas, que contienen la misma información, por lo que, elaborando una síntesis de ambas, las condiciones a cumplir para el planeamiento y desarrollo de la A.P.I. serían las siguientes:

Objetivo : Completar la trama urbana en la margen derecha de la Cra. Caboalles, abrir el vial de circulación desde el polígono 58 de León.

Superficie (m2) : 8.471 m2

Densidad : 50 viv/ha.

Nº de viviendas : 42

Aprobado por la Comisión de
Gobierno Municipal en sesión de fecha
San Andrés del Pulgar a de de 2002

EL SECRETARIO

Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
San Andrés del Pulgar a de de 2003

EL SECRETARIO

Edificabilidad : 5.910 + 1600

Cesiones : Viales señalados en planeamiento

Zona verde : Pública de 800 m² en una sola parcela con lado mínimo 18 m.

Solución volumétrica:

- Vivienda unifamiliar adosada según Ordenanza
- Edificación en tipología Residencial Multifamiliar con altura máxima PB+4 en la zona señalada, pudiendo optar por vivienda unifamiliar en hilera también en esta zona, debiendo proyectarse, en este último caso, los locales comerciales en edificio exento de 2 plantas como máximo.

Superficie edificable sobre rasante

Viviendas: 5.910 m²

Locales comerciales: 1.600 m²

Otros: Garajes vinculados a vivienda, a razón de 25 m²/vivienda.

Instrumento de Desarrollo:

Estudio de Detalle, formalización de cesión y Proyecto de Urbanización.

Condiciones para la Ordenación:

1.- El Estudio de Detalle resolverá el ensamblaje entre la edificación unifamiliar y multifamiliar, en su caso, sin medianerías vistas.

2.- Se dispondrán los viales de acceso necesarios, con anchura no inferior a 8 m.

Aprobado **OFICIALMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, el **15 DE DIC. 2002**
San Andrés del Rabal, a **27 DE** de **2002**

EL SECRETARIO

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **28 ABR. 2003**
San Andrés del Rabal, a **28 DE** de **2003**

EL SECRETARIO

Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
San Andrés del Rabanedo a, 11 de Mayo 2003
EL SECRETARIO

3.- Podrán disponerse zonas verdes deportivas privadas.

Como puede observarse fácilmente, hay exceso de requisitos que, si pudieron en su día tener justificación, lo cual es dudoso, hoy en día no resultan apropiados. En primer lugar, los objetivos del Estudio de Detalle están cumplidos en sus aspectos mas relevantes: la trama urbana está consolidada en la margen derecha de la Carretera Caboalles y el vial de circulación está abierto con un resultado que probablemente no sospecharon quienes redactaron el planeamiento anterior. En segundo lugar, el futuro de la zona situada entre la carretera Caboalles y el río Bernesga hace que la situación del A.P.I. sea inmejorable, y, por último, la ley de Urbanismo de Castilla y León exige unas reservas, cesiones y previsiones que inciden notablemente en el desarrollo urbanístico de nuevas áreas vacantes, y que son las que marca su Art. 44, y que son las siguientes para suelo urbano no consolidado:

- Espacios libres públicos: 10 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante. (Cesión)
- Equipamientos: 10 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante. (Reserva)
- 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante (Previsión)

Además de todo ello, hay que ceder suelo urbanizado apto para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo en favor del Ayuntamiento o compensarle su valor en dinero.

Aprobado **DEFINITIVAMENTE** por la Comisión de
Gobierno Municipal, en sesión de fecha **5**
San Andrés del Rabanedo a, **11** de **11** de **2008**

EL SECRETARIO

El uso predominante es el residencial y por fortuna la extensión de la zona verde pública prevista cubre las necesidades que la ley establece. El equipamiento puede perfectamente ser de carácter comercial y privado, con lo que si disponemos en la vía pública plazas de garaje, la solución es posible.

La estructura de la propiedad es muy simple, puesto que solamente hay dos parcelas en el ámbito de la A.P.I. que son las siguientes:

- Parcela de 5.223,57 m2 (Ref. Catastral 7210010) propiedad de GEINVI
CASTILLA S.L.

- Parcela de 2.409,95 m2 (Ref. Catastral 7210011) propiedad de Virgilio
Pérez S.L.

Se ha practicado una medición topográfica muy precisa, teniendo en cuenta que existen referencias materiales sobre el terreno que no dejan lugar a dudas. la A.P.I. está delimitada por obras de urbanización, construcciones existentes y una reciente delimitación del límite común entre San Andrés del Rabanedo y León. El resultado de la medición arroja la cifra de 8.633,52 m2, que defiere en una 1,92 % en más de la superficie estimada en el antiguo planeamiento. teniendo por más cierta la superficie ahora estimada, y teniendo en cuenta que normalmente se admiten pequeños reajustes como el que se deriva de la medición en los ámbitos de planeamiento de desarrollo, los parámetros reajustados para el Estudio de Detalle serían los siguientes:

Superficie de actuación	: 8.633,52 m2
Cesión de espacios libres	: 815,36 m2
Superficie edificable	: 6.023,47 + 1.630,72 = 7.654,19 m2
Número máximo de viviendas	: 43
Reserva mínima de equipamiento	: 765 m2
Previsión de plazas de aparcamiento de uso público:	76

Gobierno Municipal, en sesión de fecha 26 Dic 2002

San Andrés del Rabanedo a de de 2002

EL SECRETARIO MAYOR

Con estos parámetros se ha adoptado la disposición que se representa en los planos adjuntos, en los que se dispone una mezcla de usos y tipo de construcción apropiada para su emplazamiento y para el futuro de la zona, servidos por un viario generoso que se considera más útil que el que a título indicativo sugiere el planeamiento.

Se adjuntan cuadros de superficies de suelo por usos y de superficies edificables, expresando para cada parcela el tipo de construcción y número de plantas.

Para facilitar la gestión, todos los usos se han valorado igual, de modo que se comparan las superficies directamente.

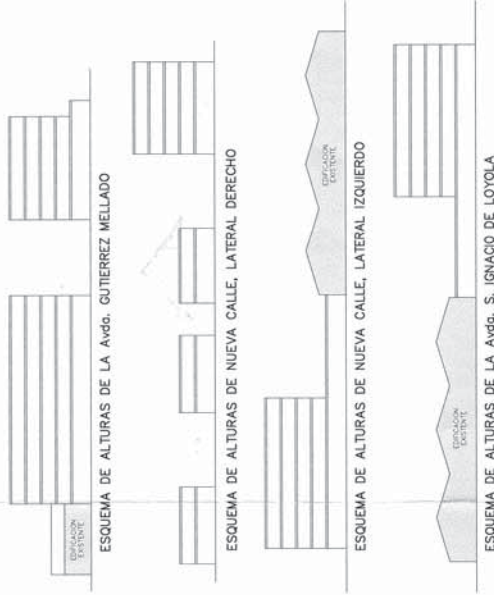
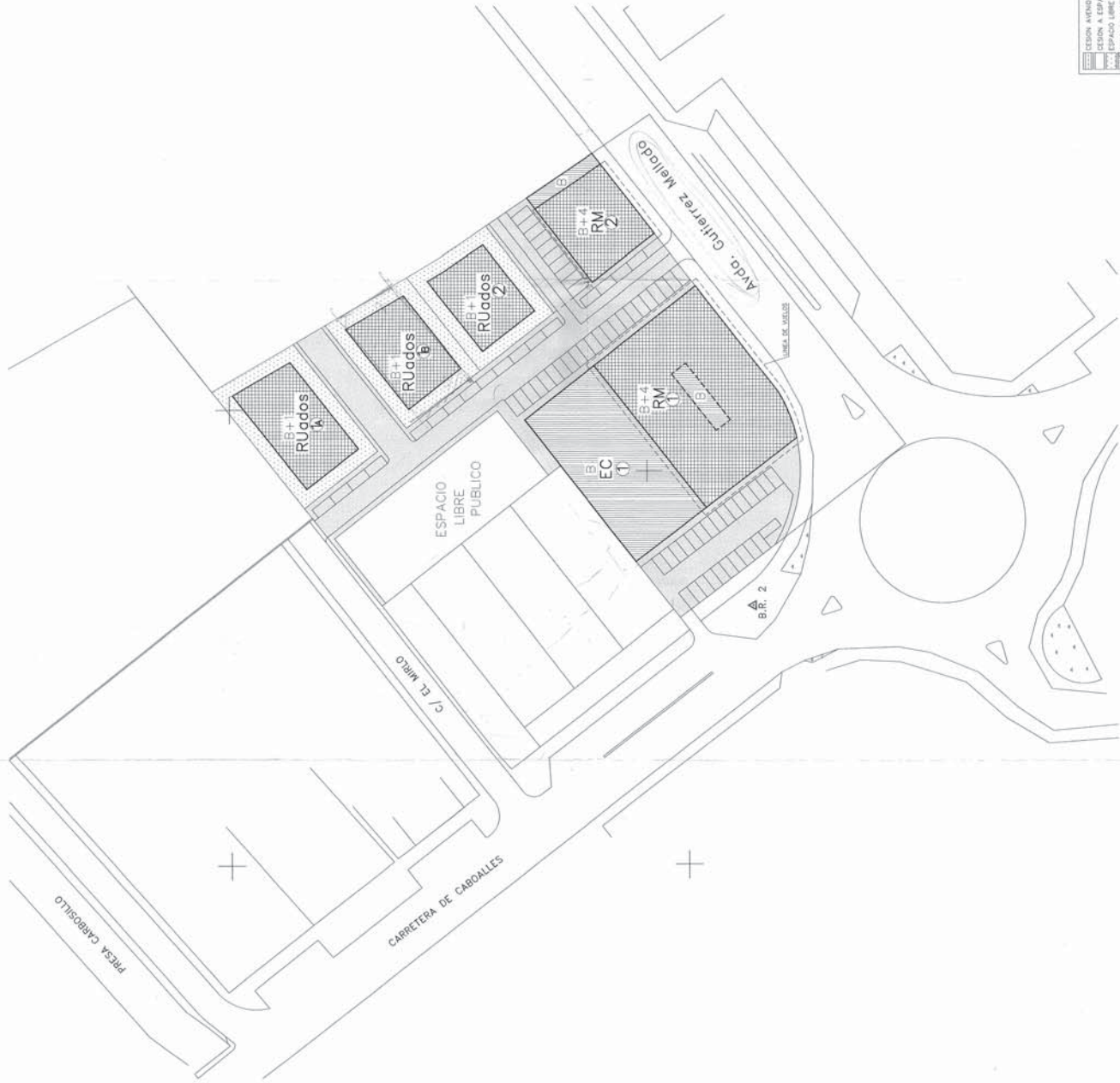
El Estudio de Detalle no ocasiona perjuicios a terceros ni altera los usos previstos en el planeamiento general, ni produce aumentos de edificabilidad sobre la prevista ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes o próximos.

León, Junio de 2002

28 APR. 2003

192 ~~WATER~~ 7000





CEDEO AVENIDA GUTIERREZ MELLADO 1.550.42m ²	APR-120
CEDEO A ESPACIO LIBRE PUBLICO 815.36m ²	8.633.52
ESPACIO LIBRE PRIVADO 765.18m ²	
APPROXIMACION PRIVADO 3.206.20m ²	
TOTAL 2.318.36m ²	

RESIDENCIAL UNIFAM. ADOSADAS 815.36m ²	RESIDENCIAL UNIFAM. ADOSADAS 815.36m ²
RESIDENCIAL UNIFAM. ADOSADAS 815.36m ²	RESIDENCIAL UNIFAM. ADOSADAS 815.36m ²
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 2.700.84m ²	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 2.700.84m ²
COMERCIAL 765.18m ²	COMERCIAL 765.18m ²
LOCALES 384.15m ²	LOCALES 384.15m ²
TOTAL 7.634.19m ²	TOTAL 7.634.19m ²

CONSEJO DE REGULACION DE CAMBIO DE USOS Y DESTINOS
15 NOV. 2022 6 35 10
VALIDO HASTA 15/11/2023



REVISADO POR: [Firma]
FECHA: 15/11/2022
LUGAR: [Lugar]

MODIFICADO
SUSTITUYE AL PLANO N.º 2
DE ANTERIOR MODIFICACION

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DEL A.P.I. 136	FECHA	JUN-02
EMPLAZAMIENTO	S. ANDRES DEL RABANEDO (LEON)	PROMOTOR	GEINTI CASTILLA S.L.
PLANO 2º	PLANTA DE ORDENACION	ESCALA	1:500

EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR UA-21

Aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha tres de febrero de 1998
San Andrés del Rabanedo a, 18 de febrero de 1998



I NATURALEZA

Se formula el presente Estudio de Detalle, dentro de una única propiedad en suelo urbano, con la finalidad de la ordenación de volúmenes, conforme a lo establecido en la Modificación de la Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés del Rabanedo aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de fecha 29 de julio de 1.997, en el vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante Ley del Suelo) y en el artículo 65.1 del Reglamento de Planeamiento.

II SITUACION

El presente Estudio de Detalle se situa sobre unos terrenos situados en la denominada Carretera de Caboalles en San Andrés del Rabanedo (León). Estos terrenos están ocupados en el momento presente por los edificios e instalaciones del antiguo matadero de FRILESA.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30 de Abril de 1998
San Andrés del Rabanedo a, 11 de Mayo de 1998



III PROPIEDAD

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de D. Francisco Rubio Garcés, con DNI n° 16.786.330-X, en representación de la empresa HERCE MADRID SL, con CIF n° B-81312209, con domicilio en la Plaza de Castilla n° 3-11°, como propietaria del mismo.

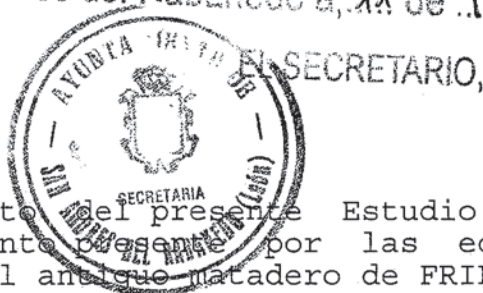
Aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha tres de febrero de 1998
San Andrés del Rabanedo a, 18 de Febrero de 1998



IV ARQUITECTO REDACTOR

El autor del presente Estudio de Detalle es D. José Enrique Jiménez Catalán, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (Demarcación de Soria) con el número 0213, HABILITADO EN EL COAL, en representación de José Enrique Jiménez Catalán y Asociados SL, sociedad colegiada en el COACYLE con el n° 90028, HABILITADA EN EL COAL, con domicilio profesional en Soria en la calle Nicolás Rabal n° 23-B-1°-C. Tfno: 975-228540.

Aprobado ~~Definitivamente~~..... por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30 de Abril de 1998
San Andrés del Rabanedo a, 11 de Mayo de 1998



V ESTADO ACTUAL

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle están ocupados en el momento presente por las edificaciones, instalaciones y oficinas del antiguo matadero de FRILESA.

Por la carretera de Caboalles discurren los servicios municipales de agua limpia y alcantarillado; las instalaciones del antiguo matadero disponen de energía eléctrica y telefonía.

VI NORMATIVA URBANISTICA

La Normativa Urbanística de aplicación viene determinada por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Andrés del Rabanedo, así como por la Modificación de las Mencionadas Normas Subsidiarias

Aprobado Inicialmet. por la Comisión de Gobierno
Municipal, en sesión de fecha tre de febrero de 1998
San Andrés del Rabanedo a 18 de Febrero de 1998



lo establecido en la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Andrés del Rabanedo, en la Ley del Suelo y en el artículo 65.1 del Reglamento de Planeamiento.

7.2.- ENCUADRE LEGAL

La legalidad del presente trabajo se desprende de la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento (Artículo 65) y determinaciones de la Modificación de las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo.

El artículo 65 del Reglamento de Planeamiento establece que los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de Ordenar los Volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Subsidiarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano.

Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 30 de Abril de 1998

San Andrés del Rabanedo a 11 de Mayo de 1998



7.3.- DESCRIPCION DEL ESTUDIO

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 plantas sobre rasante y planta sótano para su utilización como garajes y trasteros. En planta baja se podrá ubicar asimismo locales comerciales.

Se definen completamente la parcela de aprovechamiento privado con las alineaciones y rasantes de los viales interiores de acuerdo con la Modificación de las Normas Subsidiarias, con viales perimetrales de 13,00 metros de anchura y vial de acceso de 14,00 metros de anchura, respetando la superficie de 3.250 m2 de zona verde prevista y la cesión de terrenos para la ampliación del trazado de la carretera de Caboalles. La parcela residencial restante tiene una superficie total de 11.505,00 m2.

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 parametros 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 deberán cumplir asimismo el resto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio.

Aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha tres de febrero de 1978
San Andrés del Rabanedo a, 18 de febrero de 1978

VIII JUSTIFICACION



8.1.- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

La modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Andrés del Rabanedo (Unidad de actuación nº 21) establece que la ordenación de volúmenes dentro de la parcela será libre y se fijará mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

En el presente Estudio de Detalle se ordenan los volúmenes dentro de la parcela de aprovechamiento privado mediante alineaciones de la parcela y fondos máximos de la edificación; de esta forma se definen unas envolventes, dentro de las cuales se podrá desarrollar la edificación.

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30 de Abril de 1978

San Andrés del Rabanedo a, 11 de Mayo de 1978

8.2.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

EL SECRETARIO,



La ordenación de volúmenes propuesta, no supone aumento de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas, ni de los volúmenes edificables previstos en la Modificación de Normas Subsidiarias, no pudiéndose incrementar la densidad de población al no estar señalada en la misma y no alterándose el uso asignado, justificándose por tanto el cumplimiento de los extremos señalados en el artículo 65.4 del Reglamento de Planeamiento.

Aprobado ~~inicialmente~~ por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha ~~tres de febrero de 1998~~ San Andrés del Rabanedo a, 18 de febrero de 1998



IX RESUMEN DE SUPERFICIES

En el presente apartado se hace una relación resumen de las superficies resultantes en el presente Estudio de Detalle:

PARCELA APROVECHAMIENTO PRIVADO	11.505 m2
ZONAS VERDES	3.250 m2
VIALES	7.338 m2

TOTAL ESTUDIO DE DETALLE	22.093 m2
--------------------------------	-----------

Aprobado ~~Definitivamente~~ por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 30 de Abril de 1998

San Andrés del Rabanedo a, 11 de Mayo de 1998



X ESTUDIO COMPARATIVO

En este apartado se realiza un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos marcados en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés del Rabanedo, a los resultantes del presente Estudio de Detalle, justificándose el cumplimiento de todos ellos.

Superficie edificable	22.230 m2	22.230 m2
Ocupación	50% P. Baja	50% P. Baja
Altura máxima	Baja + 4	Baja + 4
Zonas verdes	3.250 m2	3.250 m2

Aprobado ~~inicialmente~~ por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de fecha tres de Enero de 1998
San Andrés del Rabanedo a, 18 de Febrero de 1998



XI DOCUMENTOS

El presente Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

MEMORIA

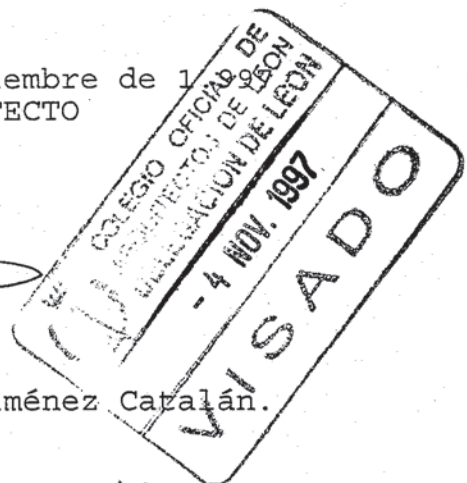
PLANOS:

Plano n° 1: Situación y Emplazamiento.

Plano n° 2: Planta General - Ordenación de Volúmenes.

San Andrés, 2 de septiembre de 1997
EL ARQUITECTO

Fdo.- José Enrique Jiménez Catalán.



Aprobado ~~Definitivamente~~ por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30 de Abril de 1998
San Andrés del Rabanedo a, 11 de Mayo de 1998
EL SECRETARIO,



**EXTRACTO DE LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE A
LA MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE LA UE-29**

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO (LEÓN) PARA LA CORRECCIÓN DE UN ERROR EN LA DELIMITACIÓN DE LA U.E. 29 , Y ADAPTACIÓN A LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, ASÍ COMO AL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN (DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 12.8 JUL 2005
San Andrés del Rabanedo a, 6007 0947 Z. Z.

El término municipal de San Andrés del Rabanedo (León) se encuentra ordenado por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuya aprobación definitiva se produjo por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León de 16 de diciembre de 1999.

Esta Modificación promovida por el Ayuntamiento, tiene por objeto adecuar las determinaciones de las Normas Subsidiarias a la realidad física y jurídica de los límites entre los términos municipales de San Andrés del Rabanedo y León, demostrada por:

- La delimitación mediante dos hitos o mojones situados en el límite este del Área de Planeamiento Incorporada 14.
- La delimitación con dos tocones de árboles situados en línea con dichos hitos a la altura de la Unidad de Ejecución 31.
- La superposición a la misma escala del plano catastral de urbana y de los planos de ordenación y gestión números 19 y 21 de las Normas Subsidiarias.

La Modificación se concreta en que la Unidad de Ejecución número 29 ve modificado su límite este.

Dicha Modificación se encuentra pendiente de su aprobación definitiva; conforme establece la Disposición Transitoria Tercera, apartado 2, de la Ley 5/1999, esta modificación de planeamiento se adaptará a lo establecido por dicha Ley, desarrollada en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004).

La unidad de ejecución 29 con clasificación de suelo urbano no consolidado tras sufrir dicha modificación se encuentra en una situación transitoria de adaptación de las Normas Subsidiarias de San Andrés del Rabanedo a la ley 5/99 , siendo una modificación sin carácter de mejoría, beneficio o petición por parte de los propietarios de los terrenos de dicha unidad.

Por ser San Andrés del Rabanedo un municipio con mas de 20.000 habitantes su adaptación a la ley 5/99 supondrá tener un **Plan General** que sustituirá a las Normas Subsidiarias, con tal motivo se decide no sólo adaptarse a la Ley si no también al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en lo referente a ordenación detallada de

CASTILLA Y LEÓN
GOBIERNO DE CASTILLA Y LEÓN
El presente documento ha sido aprobado
definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento
de fecha, 26 SET. 2005
con las precisiones que se establecen en la dicha orden
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Plan General siendo éste mas restrictivo de manera que no presente esta unidad mejoría con lo que posteriormente se desarrollará en el Plan General.

No obstante, y debido a este estado de transición se propone el mantener como invariantes el **número máximo de viviendas**, la **superficie total edificable** así como las **reservas para espacios libres**. Parámetros que aplicando el Reglamento situarían a la Unidad de Ejecución 29 en una situación más favorable que la propuesta.

Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha **28 JUL. 2005**
San Andrés del Rabanedo a, **22 ABO. 2005** de
EL SECRETARIO

DESCRIPCIÓN

La solución adoptada respeta básicamente la existente en las NNSS, manteniendo un vial de 12m, en el límite en tanto que el plan parcial del Area 17 hace lo mismo con otro de 16 m. La línea de contacto entre ambos viales, la mediana, es precisamente el límite común a ambos términos municipales.

Las ventajas que derivan de tal disposición son evidentes. Por lo que a San Andrés respecta, se mejora notablemente la red viaria, puesto que, en el momento anterior, el vial que discurre por el límite Este de San Andrés comienza y acaba en la C-623, mientras que con la modificación, dicho vial se integra con la red viaria de León, mediante el trazado de tres glorietas que conectan con la prolongación del Paseo de Salamanca. Esta conexión viaria, además, permite la mejor integración funcional de los equipamientos y espacios libres de ambos municipios y , finalmente la posibilidad de evacuar al Bernesga las aguas pluviales del sistema separativo de saneamiento, descargando la red existente.

La unidad de ejecución 29 ve modificado su límite Este pasando de 37.800 m² a 32.386 m² que junto con una superficie de 4.004 m² superficie destinada a sistemas generales que se incluyen adaptándose al reglamento suman un total de 36.390 m².

Justificación de cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004) :

En cuanto a Ordenación General en suelo urbano no consolidado se cumple con los siguientes parámetros (Artículo 86.2):

- a) El uso predominante es **residencial**.
- b) La densidad máxima de edificación queda definida por un coeficiente de edificabilidad de 0,7009 m²/m² manteniendo la **edificabilidad máxima** en usos privados de **22.700 m²**, lo que supone 7.009,20 m² por cada hectárea, excluyendo a tal efecto de la superficie los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro está por debajo de los 10.000 m²/ha establecido como límite para los municipios con más de 20.000 habitantes.

SECRETARÍA DE CASTILLA Y LEÓN
El presente documento ha sido aprobado
definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento
de fecha,
26 SET. 2005
con las precisiones que se establecen en la citada orden
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

- c) El **índice de variedad de uso** que expresa el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a usos compatibles con el predominante es el **10%** ya que la **edificabilidad residencial** se limita a **20.430 m²** queda una **edificabilidad** destinada a otros usos de **2.270 m²** (Art. 86.2.d.1°).

Al tratarse de uso predominante residencial se fijan los siguientes parámetros (Art.86.3):

- a) La **densidad de población** es de **50,95 viviendas por hectárea** (se mantiene el número máximo de viviendas total en **165 ud.**) excluyendo de la superficie los terrenos reservados para sistemas generales, encontrándose dentro de los límites máximo y mínimo de 70 y 40 viviendas por hectárea respectivamente por tratarse de municipio con población superior a 20.000 habitantes (Art. 86.3.a.1°)
- b) El **índice de variedad tipológica** que expresa el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, aunque no es obligatorio resulta 43% y 57% para vivienda adosada y manzana cerrada respectivamente (Art. 86.3.b).
- c) Se incluye una **reserva** de 4.004 m² para **sistemas generales** junto a la carretera C-623 de León a Caboalles (Artículo 88.a).

aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 12 8 JUL. 2005
San Andrés del Rabanedo a, 22 AGO. 2005 de
EL SECRETARIO

En cuanto a ordenación detallada en suelo urbano no consolidado se cumple con los siguientes parámetros y reservas:

Al establecer la ordenación detallada según el Artículo 102.a, se asigna para todos los usos el mismo **coeficiente de ponderación** que será igual a la unidad.

Se establece una **reserva de suelo para aparcamientos de 454 plazas**, dos plazas por cada 100 m² edificables, cumpliendo con el requerimiento de una de ellas al menos de uso público, así como con las reglas de al menos el 25% ubicadas en terrenos de dominio público y el 50% al menos ubicadas sobre terrenos de titularidad privada (Art.104), ya que el 50% son de uso y dominio público y el otro 50% sobre terrenos de titularidad y uso privados.

Según el Artículo 105.1.a, la **reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos** debe alcanzar al menos en suelo urbano no consolidado, 15 m² por cada 100 m² edificables resultando una superficie de 3.405 m².

Según el Artículo 106.1.a, la **reserva de suelo para el sistema local de equipamientos** debe alcanzar al menos en suelo urbano no consolidado, 15 m² por cada 100 m² edificables resultando una superficie de 3.405 m².

GOBIERNO DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJERÍA DE FOMENTO
El presente documento ha sido aprobado
definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento
de fecha, 26 SET. 2005
con las precisiones que se establecen en la citada orden
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

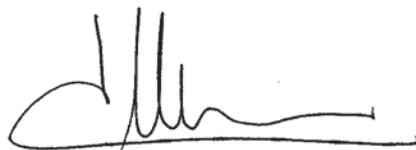
No obstante, y en virtud del artículo 106.3.a, la superficie reservada para el sistema local de equipamientos, se destinará a incrementar la **reserva para el sistema local de espacios libres públicos**, así como con otros 5.390 m2, hasta alcanzar la cantidad de **12.200 m2** previstos en las NN.SS.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS MÍNIMOS	3.405 m2
ESPACIOS DE EQUIPAMIENTOS QUE SE DESTINAN A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	3.405 m2
SUPERFICIE ADICIONAL DESTINADA A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	5.350 m2
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	12.200 m2

Se adjuntan tablas con parámetros de ordenación general y ordenación detallada, así como la ficha y plano modificados de la Unidad de Ejecución 29.

San Andrés del Rabanedo, 19 de julio de 2005

El Arquitecto,



Fdo. Javier Mirasierras Tarodo

Estado por el Ayuntamiento
 26 JUL 2005
 Pleno en sesión de fecha
 22 AGO. 2005
 San Andrés del Rabanedo a, de de
 EL SECRETARIO

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
 CONSEJERÍA DE FOMENTO
 Este documento ha sido aprobado
 por Orden de la Consejería de Fomento
 de 26 SET 2005
 en las previsiones que se establecen en la citada orden.
 SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN	SEGÚN PLANO
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
DENSIDAD MÁX. DE EDIFICACIÓN	7.009,20 m2/Ha
INDICE DE VARIEDAD DE USO MIN.	10%
DENSIDAD MÁX. DE POBLACIÓN	50,95 viv/ Ha
TIPOLÓGÍA PREDOMINANTE	VIVIENDA COLECTIVA
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	43%
INDICE DE COHESIÓN SOCIAL	0
SISTEMAS GENERALES	4.004 m2

Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha 22.8 JUL. 2005
San Andrés del Rabanedo a 22 AGO. 2005
EL SECRETARIO

GOBIERNO DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Este documento ha sido aprobado
por Orden de la Consejería de Fomento
de León,

26 SET. 2005

en las predicciones que se establecen en la ordenación.
SECRETARIO DEL CONSEJO DE DESARROLLO Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Aprobado _____ por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 12.8 JUL. 2005

San Andrés del Rabanedo a. 22 AGO 2005

EL SECRETARIO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

USO PORMENORIZADO:

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (Ordenanza 2.3. de las NN.SS.DE San Andrés del Rabanedo)

USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL.

USOS COMPATIBLES: APARCAMIENTO CATEGORÍA 1ª A.
TERCIARIO COMPATIBLE CON VIVIENDA.
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

USOS PROHIBIDOS: LOS NO ESPECIFICADOS

VIVIENDA COLECTIVA (Ordenanza 3.2.c de las NN.SS.DE San Andrés del Rabanedo)

USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL.

USOS COMPATIBLES: APARCAMIENTO CATEGORÍAS 2ª, 3ª Y 4ª SITUACIÓN B.
TERCIARIO COMPATIBLE CON VIVIENDA.
TERCIARIO USO COMERCIAL CATEGORÍA 4ª.
TERCIARIO USO DE OFICINAS CATEGORÍAS 2ª Y 3ª.
TERCIARIO USO DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS CATEGORÍA 1ª.
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.
USO ARTESANIA CATEGORÍA 1ª, 2ª Y 4ª.
USO INDUSTRIAL CATEGORÍA 1ª.

USOS PROHIBIDOS: LOS NO ESPECIFICADOS.

VARIEDAD DE USO 10% EN CUALQUIER USO COMPATIBLE

VARIEDAD TIPOLOGICA 43% VIVIENDA ADOSADA.
57% VIVIENDA COLECTIVA.

SISTEMAS LOCALES

RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS 454 Plazas

RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS 3.405 m2

RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS 3.405 m2

SERVICIOS URBANOS

RED DE AGUAS FECALES: DISCURRIRÁ POR LOS EJES DE LAS CALZADAS.
RED DE AGUAS PLUVIALES: DISCURRIRÁ POR LOS LATERALES DE LAS CALZADAS
Y CAMINOS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO.

RESTO DE SERVICIOS URBANOS: DISCURRIRÁN BAJO ACERAS Y CAMINOS
PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO

PLAZOS CUMPLIMIENTO DE DEBERES SEGÚN Art 49 del RUCyL

OBSERVACIONES:

La altura máxima de la edificación en vivienda colectiva (ordenanza 3.2.c) queda limitado a B+III.

26 SET. 2005

con las provisiones que se establecen en la citada orden.
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

AMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO

UE29

LOCALIZACIÓN:

CABOALLES(PLANO 12)

FICHA MODIFICADA

SUPERFICIE TOTAL	36.390 m2
SUPERFICIE EXCLUYENDO S.G.	32.386 m2
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL

GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN

PRIVADA
COMPENSACIÓN (SISTEMA ORIENTATIVO, NO VINCULANTE)

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PROY DE REPARCELACIÓN; PROY DE URBANIZACIÓN.

OBJETIVOS

Consolidación zona residencial de Caboalles

Creación de espacios libres

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	20.430 m2
EDIFICABILIDAD OTROS USOS MINIMA	2.270 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	22.700 m2
COEFICIENTE	0,7009 m2/m2
Nº MAX DE VIVIENDAS	165

RESERVAS Y CESIONES

VIARIO	6.660 m2	
EQUIPAMIENTO	0 m2	(3.405 m2 destinados a incrementar la reserva de espacios libres)
ESPACIOS LIBRES	12.200 m2	(3.405 m2+ 3.405 m2 + 5.390 m2=12.200 m2)
APARCAMIENTO	454 plazas	
APROVECHAMIENTO	10%	
SISTEMAS GENERALES	4.004 m2	

OBSERVACIONES

Según el Artículo 105.1.a, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos en suelo urbano no consolidado, 15 m2 por cada 100 m2 edificables resultando una superficie de 3.405 m2.

Según el Artículo 106.1.a, la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos debe alcanzar al menos en suelo urbano no consolidado, 15 m2 por cada 100 m2 edificables resultando una superficie de 3.405 m2.

No obstante, y en virtud del artículo 106.3.a, la superficie reservada para el sistema local de equipamientos, se destinará a incrementar la reserva para el sistema local de espacios libres públicos, así como con otros 5.390 m2 hasta alcanzar la cantidad de 12.200 m2 previstos en las NN.SS.

26 SET. 2005

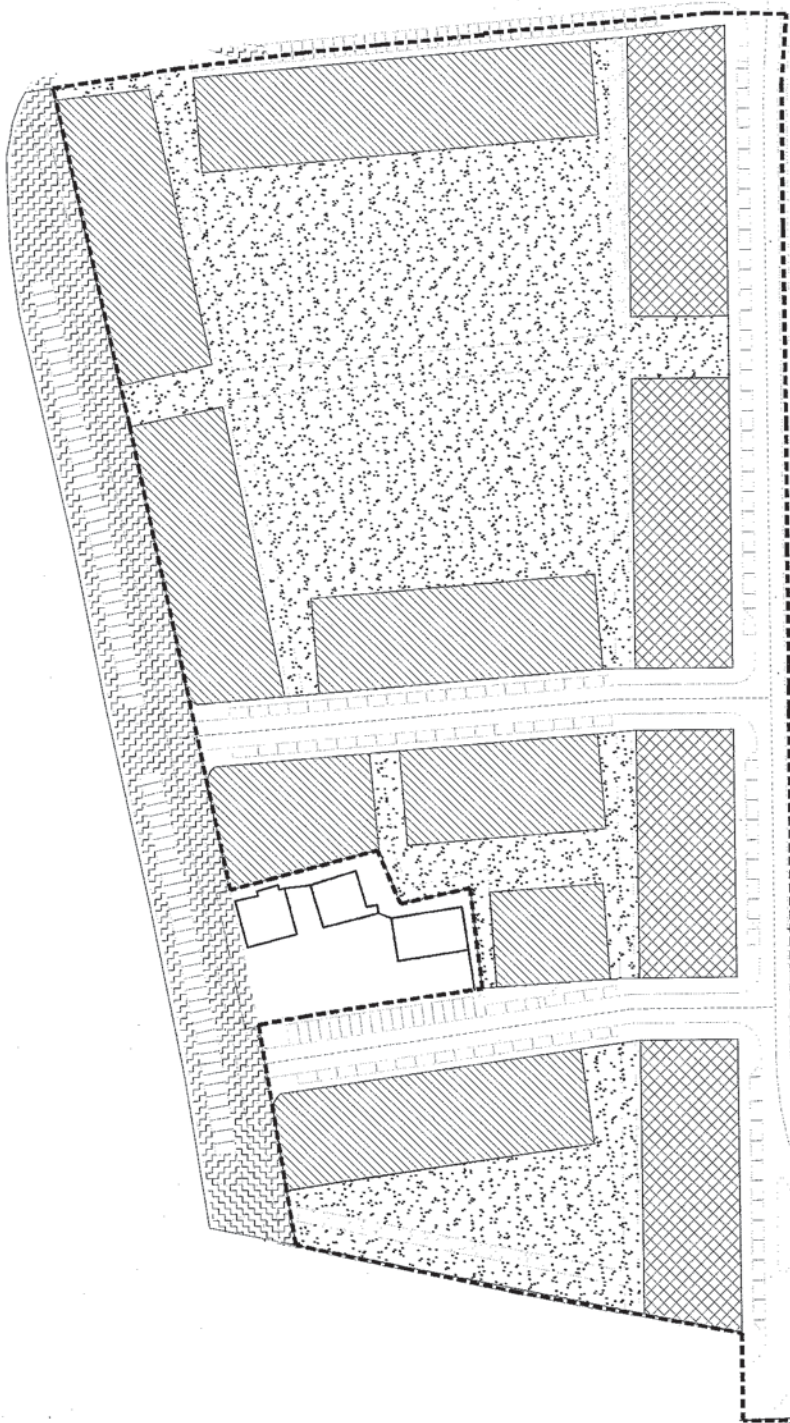
En las precisiones que se establecen en la citada orden
SECRETARIO DEL CONSEJO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Aprobado por el Ayuntamiento

Pleno en sesión de fecha 28 JUL. 2005

San Andrés del Rabanedo a 22-AGO-2005 de

EL SECRETARIO



UE 29

Sistemas generales

32.386 m²

4.004 m²



RESIDENCIAL
COLECTIVA MANZANA



ZONA VERDE



RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR ADOSADA



SISTEMAS GENERALES

OBSERVACIONES
E=1:1.500

GOBIERNO DE CASTILLA Y LEÓN
COMISIÓN DE URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado
por el Pleno del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo en su sesión de fecha 28 de Julio de 2005.

26 SET. 2005

En la reunión que se establece en la ciudad de León.
Sancionado por el COMITÉ DE URBANISMO Y ORDENACIÓN
DEL AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

Aprobado por el Ayuntamiento
 28 JUL. 2005
 Pleno en sesión de fecha
 San Andrés del Rabanedo a 22 AGO. 2005

EL SECRETARIO

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

GOBIERNO DE ESPAÑA

El presente proyecto de urbanización se ha elaborado

dedicadamente por el autor de la presente de fecha,

26 JUL. 2005

con las predicciones que se hacen en la ciudadación.

SECRETARÍA DE CONSTRUCCIÓN, SANEAMIENTO Y ORDENACIÓN

DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN



Leyenda

RESIDENCIAL
 COLECTIVA MANZANA

RESIDENCIAL
 UNIFAMILIAR ADOSADA

SISTEMAS GENERALES

ZONA VERDE



Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo

Concejalía de Infraestructuras y Fomento Servicios Técnicos Municipales

U.E.29

ZONIFICACIÓN

Plano nº

1

Escala

1:1.000

El Arquitecto

Javier Miraserras Tardío

Jul.-05

**EXTRACTO DE LA NORMATIVA
CORRESPONDIENTE A LA REGULACIÓN DE LAS
ZONAS DE ORDENANZA ESTABLECIDAS EN LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE
1999**

CAPITULO 13. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

ART. 13.1. ORDENANZA 1 DE NÚCLEO RURAL.

13.1.1. Definición y ámbito.

Comprende esta ordenanza el ámbito correspondiente a aquellas áreas de marcado carácter rural, Ferral del Bernesga y Villabalter, caracterizado por edificaciones entre medianeras con patios de parcela sobre alineación exterior irregular.

Se pretende la protección de la trama e invariantes tipológicas, así como el control del proceso de reforma y sustitución de la edificación, mejorando las condiciones higiénicas y obteniendo unas secciones de calle adecuadas y proporción de alturas de forma que pueda conservarse la propia relación arquitectura-espacio urbano.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Galicia.

16-12-99
En la ciudad de Santiago de Compostela, a 16 de diciembre de 1999.

13.1.2. Áreas de regulación diferencial.

Se establecen dos grados

Grado 1.1 Casco Rural.

La tipología será de vivienda multifamiliar o unifamiliar adosada.

Grado 1.2 Ensanche.

La tipología será de vivienda unifamiliar.

13.1.3. Condiciones de la parcela.

A efectos de agregaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones.

Grado 1.1 Casco Rural.

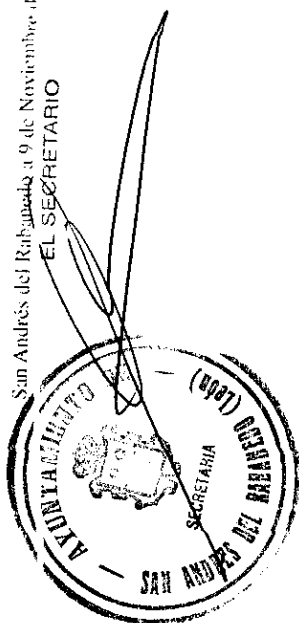
Superficie mínima de parcela 100 m².

Frente mínimo de parcela 4,50 m.

Las parcelas con frente y superficie inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas no adquieran la condición de solar.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo a 9 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO



Loco, a 20-12-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



No se admitirán proyectos parciales, todos serán unitarios, es decir tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

Grado 1.2 Ensanche.

Que se plantea en vivienda unifamiliar aislada o agrupada con parcela mínima de 300 m²., que en agrupaciones de más de 5 unidades permite establecer parcelas de 150 m²., destinando los otros 150 a espacio libre común privado.

El frente mínimo será de 7 m. en el primer caso pudiéndose reducir a 5 m. en la solución segunda destinando 150 m²/parcela a espacio libre verde privado común con tolerancia deportiva.

13.1.4. Posición de la edificación.

Grado 1.1 Casco Rural.

La edificación se alinearán a vial en todo el frente de parcela, siendo en los edificios de nueva planta las definidas en el Plano de Ordenación correspondiente.

Preferentemente se adosarán las nuevas edificaciones a las existentes y a los linderos; pueden aceptarse retranqueos laterales de un mínimo de 2 m.

El retranqueo mínimo obligatorio al fondo de la parcela será de 3 m. cuando se abran huecos a él.

En actuaciones que ocupen al menos 25 m. de longitud continua, o la longitud total de frente de manzana, podrá retranquearse la edificación un mínimo de 2 m. y un máximo de 4 m., ocupando este espacio de retranqueo por jardinería de uso privado, y autorizándose un cerramiento en el borde de alineación de altura máxima de 1 m., en obra de fábrica, pudiendo prolongarse la altura con elementos vegetales. En todos los casos, el retranqueo, conllevará la obligación de tratamiento de las medianerías de las colindancias que quedaran vistas, con terminación de calidad análoga a la de fachada.

El espacio libre de parcela, cuando exista se situará en la parte posterior y en él debe poder inscribirse un círculo de diámetro 3 m..

El fondo máximo edificable a efectos de cómputo de edificabilidad será de 12 m. pudiendo llegar en bajos comerciales hasta 20 m.

La actuación unitaria en que superen los 1.000 m². (individualmente o por agrupación) requerirán la aprobación de un Estudio de Detalle.

JAMBA CARRASCO MARTÍNEZ, Secretaria de la Comisión
Territorial de Urbanismo de la Provincia de León
C/ San Andrés del Barrio, 10. 24001 León
Teléfono: 983 21 11 11. Fax: 983 21 11 12
E-mail: jamba@leon.es
16-12-99

León, a 20-12-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



La altura libre de piso en Planta Baja tendrá un mínimo de 2,50 m. y un máximo de 3,20 m.. En las plantas de piso tendrá un mínimo de 2,40 y un máximo de 2,70 m.

Grado 1.2 Ensanche.

La altura máxima será de 7 m. no pudiendo sobrepasarse las dos plantas.

La altura libre de piso será superior a 2,50 m.

1.6.2. SOTANOS.

Grado 1.1 Casco Rural.

Se autoriza la construcción de planta sótano con uso distinto al de la vivienda, considerándose como tal aquella cuyo techo no sobrepase la altura de 50 cm. sobre la rasante del terreno. Su altura será como mínimo de 2,00 m. y máximo de 3,00 m. La superficie del sótano puede ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 20 m. desde la alineación.

La rampa de acceso tendrá una pendiente máxima de 19% en tramos rectos.

Grado 1.2 Ensanche.

Se autoriza la construcción de Planta Sótano, en la superficie ocupada bajo la edificación, permitiéndose además un 10% de la superficie de cada parcela para garajes o dependencias complementarias no vivideras.

1.6.3. PATIOS.

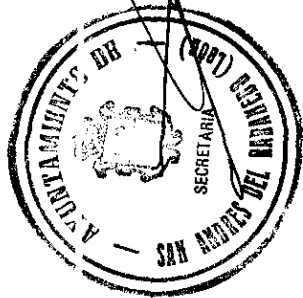
Se permiten patios cerrados que tendrán las dimensiones fijadas en el Art. 5.7.11 de estas Normas. Se prohíben patios abiertos a la vía pública.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas con dimensiones menores podrán mantenerse.

1.6.4. CUBIERTAS.

Deberán ser inclinadas en Grado 1º, Casco Antiguo y podrán ser planas o inclinadas en Grado 2º Ensanche.

Cuando la composición del edificio lo requiera, se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta computando edificabilidad, por encima de altura libre de 1,50 m.. Con la limitación de que el punto más alto de la cumbre no superará la distancia de 4 m. desde la cara superior del último forjado.



En cualquier caso el conjunto de la planta aprovechable bajo cubierta no superará el 25% del aprovechamiento total del edificio.

Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta tipo Velux o similar, o abuhardillados en el caso de faldón continuo y de pendiente igual o inferior a 30°, con las mismas condiciones que las establecidas en la Ordenanza 2 de Vivienda Unifamiliar, cumpliendo las condiciones establecidas en el Art. 5.7.4.

1.6.5. VUELOS.

Grado 1.1 Casco Rural.

No se permiten cuerpos volados cerrados sobre el espacio público, pero si sobre el propio solar, con un máximo de 1 m.

Se autorizan vuelos en forma de terraza, balcón o mirador con un saliente máximo de 40 cm. , y siempre que no ocupen más del 50% de la longitud de la fachada, no computando a efectos de edificabilidad.

En zonas de retranqueo no se permiten los vuelos.

Grado 1.2 Ensanche.

Se admiten cuerpos volados cerrados o abiertos salvo en la zona de retranqueo, que computarán a efectos de edificabilidad según lo establecido en el Art. 5.7.10 que regula las condiciones de edificación de los cuerpos volados.

16-12-99

20-12-99

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

13.1.7. Condiciones estéticas.

7.1. COMPOSICIÓN DE FACHADAS.

Grado 1.1 Casco Rural.

Se ajustarán en su modulación a las tipologías tradicionales de la zona.

Se prohíben los materiales brillantes en fachadas, debiéndose realizar con piedra, ladrillo visto, o revestidos con revoco.

Las cubiertas serán de teja cerámica o de hormigón coloreado con el color de la cerámica, quedando prohibidas las de fibrocemento en su color.

Todas las fachadas tendrán un tratamiento equivalente en calidad al de la principal, incluso las medianeras que quedaran vistas propias o de la edificación colindante, como consecuencia de los diferentes retranqueos, aunque tengan carácter temporal.



La planta baja, sea cual sea su uso futuro, deberá terminarse de ejecutar y cerrar por completo, de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

Grado 1.2 Ensanche.

Tendrán las mismas que rigen para la ordenanza 2 de residencial unifamiliar.

13.1.8. Condiciones de uso.

El uso principal será el residencial en cualquiera de sus clases y categorías.

Los usos complementarios pueden ser:

- Terciario comercial en su categoría 4ª, de oficinas en sus categorías 2ª y 3ª, es decir, aquellos compatibles con vivienda.
- Dotaciones y servicios públicos.
- Artesanía en todas sus categorías.
- Industria en categoría 1ª, de talleres domésticos.
- Aparcamientos y garaje destinado a los usos permitidos, en su categoría 1ª, 2ª, 3ª y 6ª de talleres del automóvil.

Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

13.1.9. Condiciones Particulares para Promociones

En el grado 2, en aquellas parcelas o conjunto de parcelas colindantes cuya superficie total sea al menos de 2.000 m², se podrán redactar Estudios de Detalle con el fin de permitir una disposición flexible de la edificación sin aumento de edificabilidad, beneficiando la posibilidad de disponer espacios comunes de recreo o esparcimiento.

El cálculo de edificabilidad y número de viviendas se realizará aplicando las condiciones de ordenanza definidas y cada vivienda se edificará en una parcela individual de al menos 150 m² de superficie con frente mínimo de 5 m.

ART. 13.2. ORDENANZA 2 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

13.2.1. Definición y ámbito.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código 2.

La tipología corresponde a la edificación unifamiliar aislada, agrupada o adosada.

El uso principal es el residencial.

Se permiten todo tipo de obras reguladas en el Artículo 5.2 de las presentes Normas.

13.2.2. Áreas de regulación diferencial.

Se establecen tres grados en función del tamaño mínimo de la parcela.

- Grado 2.1 ***Vivienda aislada***

Mil metros cuadrados 1.000 m².

- Grado 2.2 ***Vivienda aislada o agrupada***

Quinientos metros cuadrados 500 m².

- Grado 2.3 ***Vivienda adosada***

Ciento veinte metros cuadrados 120 m².

Todas las condiciones particulares de la parcela, posición de la edificación, volumen y usos de los tres grados quedan definidos en la siguiente ficha.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo a 9 de Noviembre de 1999

EL SECRETARIO





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rábano a 9 de Noviembre de 1999

EL SECRETARIO

ORDENANZA 2.ª Vivienda Unifamiliar

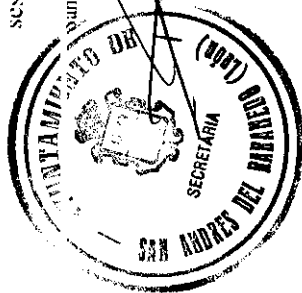
	M. G. RADOS		
	2.1	2.2	2.3
TIPOLOGÍA	Aislada	Aislada + Agrupada	Adosada
SUP. MÍNIMA PARCELA (M²)	1.000	500 (A)	120
OCUPACIÓN %	20	30	60
EDIFICABILIDAD m²/m²	0,4	0,6	1,2
ALTURA	2+C 7m.	2+C 7m.	2+C 7m.

FRENTE MÍNIMO (M.)	20	10	5
RETRANQUEO ALINEACIÓN	5	4	3 (B)
RETRANQUEO LINDEROS	4	3 (C)	3
PATIOS mín.	3	3	3
APARCAMIENTO	Uno por vivienda o cada 100 m² de uso compatible.		
OBSERVACIONES	(A) En actuación conjunta de al menos cuatro parcelas, y mediante E.D., 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.		

U	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar
S	COMPATIBLES	- Terciario Compatible con Vivienda. - Equipamiento dotacional.
O	PROHIBIDOS	Los no especificados.
S	NOTAS	El equipamiento no superará los 500 m² construidos

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

Juan Andrés del Rincón
EL SECRETARIO



13.2.3. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela correspondiente a su grado y la dimensión mínima de frente.

En grados 1º y 2º las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima, y no sean reparcelables se exceptúan de las condiciones del apartado anterior, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

JAVIER SANABAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo
CERTIFICACIÓN
de fecha 16-12-99
especificando que constan en el acuerdo aprobatorio.

13.2.4. Posición de la edificación.

Grado 2.1 Vivienda Aislada

La edificación se dispondrá con un retranqueo a la alineación de 5 m. y a los linderos laterales y trasero de un mínimo de 4 m.

La ocupación en planta no superará el 20% de la superficie de la parcela.

Grado 2.2 Vivienda Aislada o Agrupada

La edificación se dispondrá con retranqueo mínimo a alineación de 4 m..

La separación a los linderos laterales y posteriores será igual o superior a la mitad de la altura cuando den espacios vivideros y con un mínimo de 3 m. en cualquier caso.

La edificación podrá, adosarse en uno o dos de sus linderos cuando se trate de un proyecto unitario y vayan a construirse simultáneamente las edificaciones, que resultarían pareadas o en agrupación de tres o cuatro, dejando patios en su unión en el centro.

La ocupación en planta no será superior al 30% de la superficie de la parcela.

Grado 2.3 Vivienda Adosada

La edificación se dispondrá adosada en sus dos linderos laterales. El retranqueo a vial será como mínimo de tres metros, salvo cuando en un frente de manzana el fondo de parcelas sea inferior a 16 m., en cuyo caso se permite la alineación a fachada.

En soluciones de esquina deberán cumplirse los retranqueos en todos los frentes a vía pública, pudiendo adosarse las edificaciones en el resto de linderos laterales, no en el fondo si lo hubiera.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Marqués a 9 de Noviembre de 1999

EL SECRETARIO



La separación a linderos laterales y posteriores será igual o superior a la mitad de la altura con un mínimo de tres metros.

La edificación que remate una hilera de adosados y no dé frente en esquina a dos viales, podrá adosarse al lindero lateral cuando no abra luces a esa fachada, o establecer una separación de 3 m. mínimo con la parcela o edificación colindante. Para abrir luces a esa fachada los retranqueos serán los ya fijados.

El número máximo de edificaciones adosadas en línea, en proyecto unitario, será de 10; favoreciendo la no existencia de planos continuos de fachada de más de 60 m. de longitud.

La ocupación máxima no superará el 60% de la superficie de la parcela.

En todos los grados el espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado. Podrá contar con edificaciones auxiliares que deberán cumplir los retranqueos y su superficie edificada entrará en el cómputo de edificabilidad de la parcela.

Cuando en una hilera completa medie proyecto unitario, se permitirá adosarse la edificación a la alineación oficial en un porcentaje no superior al 50% de la dimensión del lindero frontal, cumpliendo el resto de las condiciones de retranqueo, y con altura máxima de 1 planta, donde podrá ubicarse la dotación obligada de aparcamiento, sin computar edificabilidad.

13.2.5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela de los siguientes coeficientes según los grados:

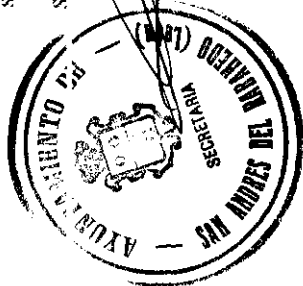
- Grado 2.1 **Vivienda Aislada** 0,4 m²/m²
- Grado 2.2 **Vivienda Aislada o Agrupada** 0,6 m²/m²
- Grado 2.3 **Vivienda Adosada** 1,2 m²/m²

AVIER CARLADO
Teniente de Alcalde de la Comisión
CCO de la Comisión
16-12-99
16-12-99
20-12-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

13.2.6. Condiciones de Volumen.

2.6.1. ALTURA

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Art. 5.7.



La altura máxima permitida será en todos los grados de siete metros (7m), correspondientes a dos plantas con posibilidad de uso bajo cubierta.

2.6.2. SÓTANO

Se permite la construcción de una planta sótano para aparcamiento o dependencias complementarias, con la misma limitación que la establecida en la ocupación máxima, su altura mínima será 2,20 m.

2.6.3. PATIOS

Se permiten patios de vivienda, en todos los grados, con una dimensión tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro tres metros como mínimo.

2.6.4. CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser *inclinadas* o planas, permitiéndose el uso bajo cubierta en inclinada.

Grado 1°

La única limitación está en el caso de cubierta inclinada, en que el punto más alto de la cumbrera no superará la distancia de 4 m. desde la cara superior del último forjado.

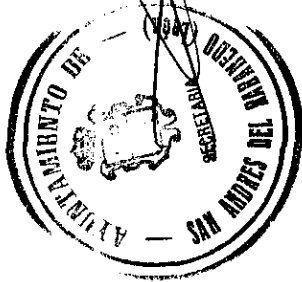
Se admite el aprovechamiento bajo cubierta con las mismas condiciones que en los grados 2° y 3°.

Grados 2° y 3°

Cuando la composición del edificio lo requiera, se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta computando edificabilidad, por encima de altura libre de 1,50 m.. Con la limitación de que el punto más alto de la cumbrera no superará la distancia de 4 m. desde la cara superior del último forjado, y la pendiente no será superior al 60%.

No computará como edificabilidad el espacio que en bajo cubierta se destine a trastero con un máximo de 10 m². de superficie.

Se permite la construcción de ventanas abuhardilladas en los faldones de cubierta continuos y de pendiente igual o inferior al 60%, en proporción máxima de 1 m² cada 8 m² de superficie útil de habitaciones vivideras. Dichas ventanas distarán al menos 1 m. del borde del alero, de cualquier otra ventana similar o del límite de propiedad del faldón en caso de colindancia.



2.6.5. VUELOS

Grado 1º

Se permiten todo tipo de vuelos que computarán edificabilidad de acuerdo con lo establecido en el Art. 5.7 en su punto 5.7.10.

Grados 2º y 3º

Se autoriza un vuelo máximo en el 50% de la longitud de fachada, con una profundidad máxima de 1 m. sobre el plano de fachada, y nunca sobre el espacio de retranqueo obligatorio.

13.2.7. Condiciones Estéticas.

La composición de fachadas y huecos será libre, permitiéndose la formación de porches y sopórtales en planta baja.

Los cerramientos de parcela a espacio público se compondrán de elemento macizo de obra de fábrica de un metro de altura máxima y el resto permeable visualmente formado por perfiles metálicos o celosías.

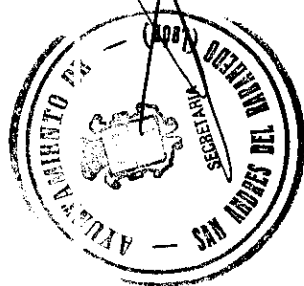
En los casos en que la edificación se adose a un linde medianero no podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero. Las medianeras deberán tratarse en las zonas en que quede al descubierto con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas, aunque tengan carácter temporal.

13.2.8. Condiciones de Uso.

El uso principal será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Los usos complementarios serán:

- Residencia en su categoría de residencia comunitaria y hotelero, en edificio exclusivo.
- Terciario comercial en su categoría 4ª, de oficinas en sus categorías 2ª y 3ª, es decir, aquellos compatibles con vivienda.
- Dotaciones y servicios públicos.
- Artesanía en su categoría 1ª.
- Garaje-Aparcamiento en Categoría 1ª al servicio de los usos permitidos y con una plaza como mínimo por vivienda.



13.2.9. Condiciones Particulares para Promociones.

En grado 2º cuando se actúe sobre conjunto de parcelas de al menos 2.000 m², o se trate la ejecución simultánea de más de tres edificios, podrán, a partir de la aprobación de un Estudio de Detalle, disminuir la parcela mínima que será de al menos 250 m², destinando el resto a usos privados de carácter comunitario (libre verde, deportivo, juegos) y viales de acceso.

En este caso el número de viviendas edificables será el resultado por defecto de dividir la superficie de la parcela o conjunto de parcelas por 500.

No podrá aumentarse la edificabilidad máxima, ni superar las condiciones de posición de la edificación, ni de volumen del conjunto de las parcelas.

13.2.10 Condiciones Especiales de "La Atalaya Leonesa".

Son de aplicación las condiciones de la ordenanza 2-1 salvo en lo siguiente:

- PARCELA MÍNIMA.- La existente en la urbanización. 16-12-99
- OCUPACIÓN MÁXIMA.- 20 %. 20-12-99
- RETRANQUEOS.- En función de la superficie de parcela serán:
Hasta 1.750 m², a frente de calle 8 m., y a linderos 7 m.
Entre 1.750 y 2.500 m², a frente de calle 9 m. y a linderos 6 m.
Superior a 2.500 m², a frente de calle 10 m. y a linderos 7 m.
- CUBIERTAS.- Planas o inclinadas. En este último caso se permite una pendiente hasta el 100 %, con una altura máxima de cumbrera de 4 m. sobre al cara superior del último forjado.

13.2.11. Condiciones Particulares de Tolerancia Industrial.

Se ha modificado la ordenanza de algunos terrenos industriales calificados en las Normas anteriores como industria mixta (IM) e Industria General (IG) en zonas residenciales, por ordenanza residencial unifamiliar que aparece grafiado en los planos de Ordenación y Gestión con *, y las condiciones particulares se recogen en la ordenanza 5 de industria en el apartado 13.5.10.

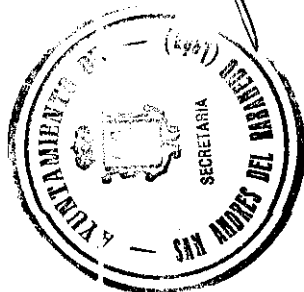
ART. 13.3.

ORDENANZA 3 RESIDENCIAL COLECTIVA.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo, 8 de Noviembre de 1999

EL SECRETARIO



13.3.1. Definición y ámbito.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en los Planos correspondientes de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código 3, y se refiere a las áreas consolidadas de edificación residencial, y ensanche e inmersos en zonas de casco urbano con destino a aumentar su densidad, en Trobajo, Pinilla, La Sal, San Andrés, y C/ Azorín y Ctra. de Astorga.

El objetivo final de esta ordenanza es uniformar criterios tipológicos, y obtener unas secciones de calle adecuadas a las proporciones de alturas resultantes.

La tipología corresponde a la edificación en manzana cerrada y bloque abierto.

El uso principal es el residencial.

Se permiten todo tipo de obras reguladas en el Artículo 5.2 de las presentes Normas.

13.3.2. Áreas de regulación diferencial.

Se establecen dos grados en función de la tipología:

- Grado 3.1 *Bloque abierto.*

- Grado 3.2 *Manzana cerrada.*

- 3.2.a Casco Antiguo
- 3.2.b Edificación cerrada en Trobajo, La Sal y Pinilla.
- 3.2.c Edificación cerrada en C/ Azorín y Ctra. Astorga.

13.3.3. Condiciones de la parcela.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- Grado 3.1 *Bloque abierto.*

Superficie mínima de la parcela 500 m².

Frente mínimo. El necesario para cumplir los retranqueos y demás condiciones de la edificación.

La forma de la parcela permitirá inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida por el frente mínimo.

JAVIER CARRASCO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León

CSRU/1999/16

de León

16-12-99

Se establece en el presente documento

León, a 20-12-99

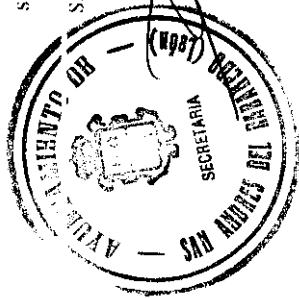
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

[Firma manuscrita]

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabal, 8 de Noviembre de 1999

EL SECRETARIO



Grado 3.2 Manzana cerrada.

Superficie mínima de la parcela 120 m².

Las parcelas con superficie y frente inferiores a los mínimos establecidos, en ambos grados, no tendrán condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes, susceptibles de ser agrupadas a ésta no adquieran condición de solar.

JAVIER CARRAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, en su calidad de Secretario de la Comisión, a propuesta de la Comisión de Urbanismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 del Reglamento de Urbanismo, dicta el presente acuerdo.

13.3.4. Posición de la edificación.

16-12-99

que constan en el acuerdo expeditivo.

Leído a 20-12-99

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Grado 3.1 Bloque abierto.

La edificación se separará de la alineación a vial de la edificación colindante y a los linderos de parcela como mínimo lo siguiente:

A vial : 3 metros.

A la edificación colindante : Una distancia igual a su altura. Esta distancia podrá reducirse a la mitad, con un mínimo de 4 metros cuando una de las fachadas sea ciega, o a ella abran huecos correspondientes a piezas no habitables.

A linderos : Una distancia igual a la mitad de su altura con un mínimo de 4 metros.

La ocupación máxima será del 50 %.

El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado, al menos en el 50% de su superficie con un mínimo de 80 cm. de tierra vegetal.

Grado 3.2 Manzana cerrada.

La edificación se dispondrá sobre la alineación y adosada a sus linderos y edificaciones colindantes.

3.2.a. Casco Antiguo

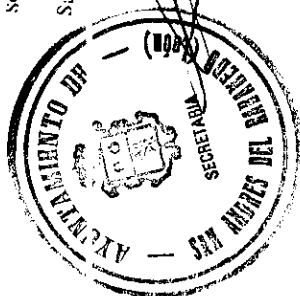
En el caso de establecer retranqueos a linderos estos tendrán una dimensión igual o mayor a 3 metros.

El fondo máximo edificable será de 12 m. en las plantas altas, pudiendo prolongarse la planta Baja por detrás de la línea interior, cuando su uso fuese distinto al de vivienda, hasta 20 metros de fondo.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en
sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo a 8 de Noviembre de 1999

EL SECRETARIO



El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado, al menos en el 50% de su superficie con un mínimo de 80 cm. de tierra vegetal.

3.2.b y 3.2.c.

En el caso de establecer retranqueos a linderos estos tendrán una dimensión igual o mayor a 4 metros.

El fondo máximo edificable será de 12 m. en las plantas primera y siguientes. Las plantas bajas destinadas a uso distinto de viviendas, podrán cubrirse en su totalidad.

El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado, al menos en el 50% de su superficie con un mínimo de 80 cm. de tierra vegetal.

13.3.5. Edificabilidad.

Grado 3.1 *Bloque abierto.*

La edificabilidad vendrá determinada por la aplicación del coeficiente $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a la superficie de la parcela edificable.

Grado 3.2 *Manzana cerrada.*

La edificabilidad vendrá determinada por la aplicación del fondo edificable y la altura máxima en cada parcela.

13.3.6. Condiciones de Volumen.

3.6.1 ALTURA

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Art. 5.7 de estas Normas.

La altura máxima permitida será según los grados:

Grado 3.1 *Bloque abierto.*

4 Plantas (B + 3), 13 metros.

Grado 3.2 *Manzana cerrada.*

La altura máxima vendrá regulada según los tres niveles a, b y c y el ancho de la calle.

JAVIER CARRATO
Término de San Andrés del Rabanedo
CERCA DE...
16-12-99
20-12-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Ancho de calle	Grado a	Grado b	Grado c
$c < 7$ m.	B + 1	B + 1 (7 m.)	B + 1 (7 m.)
$7 \text{ m.} \leq c < 9$ m.	B + 1 (7 m.)	B + 2 (10 m.)	B + 2 (10 m.)
$9 \text{ m.} \leq c < 12$ m.	B + 2 (10 m.)	B + 2 (10 m.)	B + 3 (13 m.)
$12 \text{ m.} \leq c < 16$ m.	B + 2 (10 m.)	B + 3 (13 m.)	B + 3 (13 m.)
$16 \text{ m.} \leq c < 20$ m.	B + 2 (10 m.)	B + 3 (13 m.)	B + 4 (16 m.)
$20 \text{ m.} \leq c$.	B + 3 (13 m.)	B + 4 (16 m.)	B + 5 (19 m.)

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.

Cuando la altura de la edificación, en función del ancho de calle, varíe entre dos calles solo en uno de sus márgenes, porque en el contrario la alineación sea continua, la altura de este otro margen podrá modificarse de igual modo, desde el punto coincidente en su alineación con la perpendicular desde el punto final de la manzana contigua de menos altura.

3.6.2. SÓTANO

Se permite la construcción de una planta sótano para aparcamiento o dependencias anejas a la edificación, en los grados "a" y "b", y de dos plantas en nivel "c".

Se ha de cumplir el estándar mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda, y por cada 100 m² de uso compatible (comercial u oficinas), pudiendo eximirse de éste último cuando el número total de plazas resultante por aplicación de estas condiciones sea igual o inferior a 10.

En superficie no superará la de ocupación máxima que se fija en cada grado.

3.6.3. PATIOS

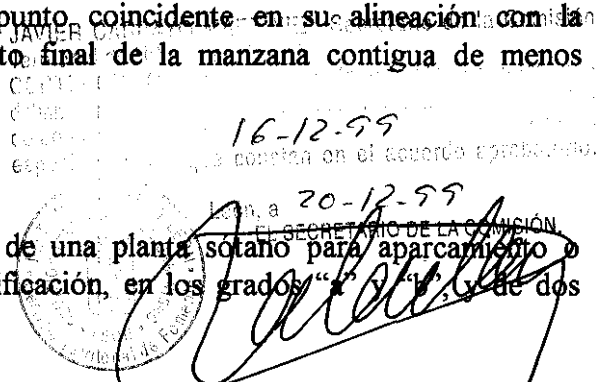
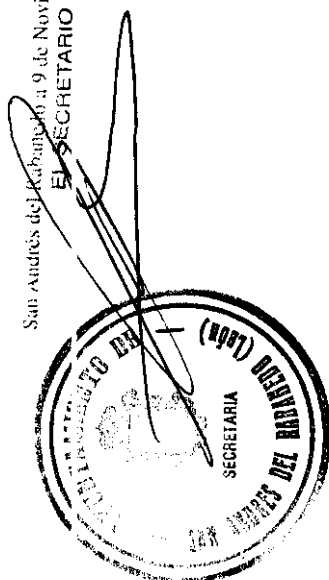
Se permiten patios cerrados que tendrán las dimensiones fijadas en el Art. 5.7.15 de estas Normas.

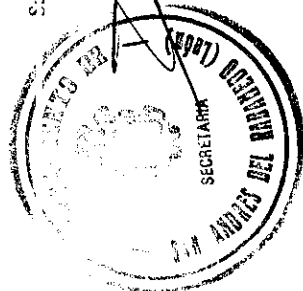
Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas con dimensiones menores pueden mantenerse.

Se permiten patios abiertos siempre que su profundidad sea menor que vez y media el ancho de su embocadura, que deberá ser al menos de 6 metros.

3.6.4. CUBIERTAS.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, siendo la inclinación máxima de los faldones en el segundo caso de 30° y uniforme en todo el faldón.





Se permiten testeros a dos aguas producidos por el final de dos faldones.

Se autoriza el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta en el caso de cubierta inclinada, que podrán ser habitables destinándose a ampliación de la vivienda inferior, y que cumplirán todas las condiciones establecidas en el Art. 5.7 en su punto 5.7.4.

En el caso de que el aprovechamiento bajo cubierta se destine a trasteros, estos serán independientes de las viviendas, con acceso desde la escalera común, cumpliendo las condiciones establecidas por la normativa de protección contra incendios, y no computaran edificabilidad.

3.6.5. VUELOS.

Se admitirá la construcción de cuerpos salientes que cumplan los siguientes requisitos:

- La profundidad del vuelo máximo autorizado, será igual a la menor de las siguientes cifras:

a- 1/12 de la anchura de la calle.

b- $\frac{\text{Ancho de calle (m)} - 8,00 \text{ (m)}}{5} = \text{profundidad de vuelo (m)}$

- En todo caso el vuelo será como máximo 1,50 m.

- Para el cómputo de las anchuras de las calles a estos efectos será irrelevante que la alineación opuesta corresponda a espacio libre público.

- No se admitirán voladizos a una altura inferior a 3,25 metros de la rasante de la calle.

13.3.7. Condiciones Estéticas.

Se permite la formación de porches o sopórtales en Planta Baja, siempre que ocupe todo el frente de una calle.

La composición de las fachadas y los huecos será libre.

Todas las fachadas tendrán un tratamiento equivalente en calidad al de la principal, incluso las medianeras que quedaran vistas propias o de la edificación colindante, como consecuencia de los diferentes retranqueos, o aunque tengan carácter temporal.



La Planta Baja, sea cual sea su uso futuro, deberá terminarse de ejecutar y cerrar por completo, de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

13.3.8. Condiciones de Uso.

El uso principal será el residencial en su categoría de vivienda multifamiliar. Los usos complementarios serán:

- Vivienda unifamiliar en toda la edificación, o en plantas altas con bajo destinado a uso compatible.
- Residencias comunitarias y hotelero, en todas sus categorías.
- Garaje-Aparcamiento en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 6ª (talleres).
- Terciario comercial en sus categorías 3ª y 4ª, de oficinas en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª. En los casos de edificio exclusivo, sólo en aquellas parcelas con fachada a viario principal en los grados de ordenanza 3-1, y 3-2b y 3-2c.
- Dotaciones y servicios públicos
- Industrial en categoría 1ª
- Artesanía en todas sus categorías

JAVIER GARRAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

16-12-99

20-12-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

13.3.9. Volumetría especial.

Se aplica esta ordenanza a los casos en que conviene fijar expresamente una determinada volumetría, y que son las siguientes:

- 1.- Ocultación de medianerías existentes.
- 2.- Ordenaciones preestablecidas, con obligatoriedad de cesiones gratuitas en suelo urbano.

El fondo edificable y el número de plantas son los señalados en los Planos de Ordenación y Gestión a escala 1/1.000. Salvo en lo que respecta a estos dos extremos, el resto de las condiciones de edificación serán las de aplicación con carácter general y específico según la zona.

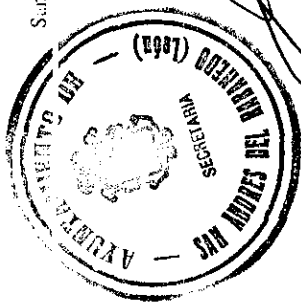
13.3.10. Condiciones Particulares de Tolerancia Industrial.

Se ha modificado la ordenanza de algunos terrenos industriales calificados en las Normas anteriores como industria mixta (IM) e Industria General (IG.) en zonas residenciales, por ordenanza residencial unifamiliar que aparece grafiado en los planos de Ordenación y Gestión con *, y las condiciones particulares se recogen en la ordenanza 5 de industria en el apartado 13.5.10.

ART. 13.4. ORDENANZA 4 DE CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en
sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabal, 9 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO



13.4.1. Definición y ámbito.

La ordenanza se refiere a aquellas ordenaciones existentes, desarrolladas en los últimos decenios, que forman conjuntos urbanos que han de conservar por su interés las características fundamentales del diseño urbano, conservando así el entorno creado, mejorando sus condiciones de uso y habitabilidad sin incidir negativamente en el medio urbano y en la trama base que se considera adecuado conservar.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en los Planos correspondientes de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código 4.

La tipología corresponde a edificación en viv unifamiliar, y bloque abierto.

Se permiten las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración.

Se permiten obras de ampliación en el grado 4/1 para el aprovechamiento bajo cubierta de acuerdo con las condiciones fijadas en el art. 13.4.4., o en ambos grados cuando sean destinadas a conseguir la dotación necesaria de garaje-aparcamiento en el sótano.

Se permiten obras de demolición, tendentes a recuperar las características originales de la edificación, mediante la eliminación de añadidos, o ampliaciones, o en los casos de construcciones declaradas en estado ruinoso.

Se permiten obras de nueva planta, cuando el edificio se destine al mismo uso que el desaparecido, y no supere los parámetros edificatorios de ocupación máxima, edificabilidad y altura.

Se permiten nuevas edificaciones de nueva planta en sótano, destinadas a garaje-aparcamiento, con la misma ocupación de las plantas altas.

Las obras de ampliación, demolición y nueva planta quedan reguladas en los puntos 13.4.4. y 13.4.5.

13.4.2. Áreas de regulación diferencial.

Se establecen dos grados en función de la tipología:

- Grado 4.1 *Vivienda Unifamiliar.*
- Grado 4.2 *Residencial Colectiva.*

- Grado 4.2 Residencial Colectiva.

Se reconoce la edificabilidad existente en cada parcela no permitiéndose la ampliación de la edificación existente sobre rasante y sólo la nueva edificación en casos de construcciones declaradas en estado ruinoso, siempre que el nuevo edificio se destine al mismo uso que el desaparecido y no supere los parámetros edificatorios en cuanto a altura, ocupación máxima y edificabilidad. Para la nueva construcción se redactarán Estudios de Detalle por manzanas completas.

Se admite la edificación de nueva planta destinada a usos dotacionales de titularidad pública con un coeficiente de edificabilidad máxima de 1 m²/m², con una altura no superior a tres plantas.

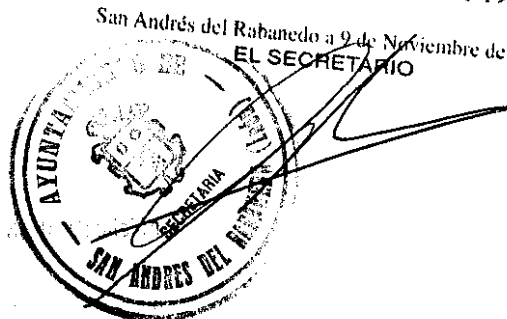
13.4.6. Condiciones de Uso.

El uso principal será el residencial en todas sus categorías. Usos complementarios serán:

- Terciario comercial en su categoría 4ª, de oficinas en sus categorías 2ª y 3ª, es decir, aquellos compatibles con vivienda.
- Garaje-Aparcamiento al servicio de los usos permitidos.
- Artesanía en todas sus categorías.
- Dotaciones y servicios públicos.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo a 9 de Noviembre de 1999



JAVIER
T
C
C
C

16-12-99

Se acuerda en el acuerdo aprobado.

20-12-99

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a circular stamp that is partially visible on the left. The signature appears to be 'Cabrera'.



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo a 9 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO

ART. 13.5. ORDENANZA 5 INDUSTRIAL

13.5.1. Definición y ámbito.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en los Planos correspondientes de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código 5.

El uso principal es el Industrial en todas sus categorías, de la Industria pesada, media y ligera, así como el uso de almacenaje. La tipología corresponde a edificios industriales aislados y adosados.

El objetivo es permitir el desarrollo industrial evitando su nucleación y su final localización en medio de un entorno urbano residencial donde acaba colapsándose y resultando molesta. Se trata, en fin, de armonizar los crecimientos industrial y residencial sin que entren en conflicto.

Se permiten todo tipo de obras reguladas en el Art. 5.2 de las Normas.

JAVIER CARRAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión

13.5.2. Condiciones de la Parcela.

El tamaño mínimo de la parcela será de 500 m².

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima fijada en la mínima dimensión de lindero frontal que será de 12 m.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o mayor a la dimensión del lindero frontal.

Mediante la redacción de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Reparcelación si fuera necesario podrá ordenarse la parcelación con calles privadas manteniendo la edificabilidad de la finca matriz.

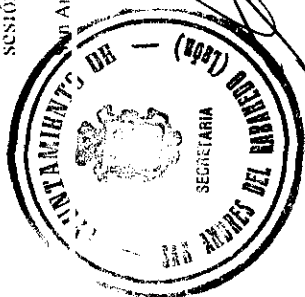
13.5.3. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente 1,1 m²/m² sobre la superficie de la parcela edificable.

13.5.4. Condiciones de posición de la edificación.

La edificación se retranqueará de la fachada a vial 3 m. salvo retranqueos regulados por la reglamentación de otros organismos.

La edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales.



13.5.5. Condiciones de volumen.

La altura mínima libre del uso industrial será de 4,20 metros, y de 3,00 metros para los usos administrativos y de servicios.

La altura máxima será de dos plantas, con una altura máxima de cornisa de 8 m., permitiéndose elementos singulares por encima de la altura máxima cuando el proceso industrial así lo requiera.

13.5.6. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

3.- Los cerramientos de parcela a espacios públicos se compondrán en un elemento macizo de 2,00 m. de altura máxima y el resto permeable visualmente hasta 2,50 m. de altura total

4.- Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de un árbol por cada 150 m². de parcela no ocupada por la edificación.

13.5.7. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos industriales en todas sus categorías, especialmente la categoría 2ª y 3ª.

Serán *USOS EXCLUSIVOS*:

- Residencial hotelero en su categoría 2ª en edificio independiente y en las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima 4.000 m²
 - Ocupación máxima 60%
 - Edificabilidad máxima 2 m²/m²
 - Altura máxima 5 plantas y 15 m.
 - Separación edificios y linderos 5 m.
- Terciario comercial en sus categorías 2ª y 3ª y terciario oficinas en sus categorías 1ª y 4ª cumpliendo las condiciones de parcela, volumen posición, edificabilidad y estéticas de la ordenanza de industria.
- Terciario de Reunión y Espectáculos en todas las categorías, en edificio independiente y en las siguientes condiciones:



- Parcela mínima 1.000 m²
- Ocupación máxima 30%
- Edificabilidad máxima 0,5 m²/m²
- Altura máxima 2 plantas y 15 m.
- Separación edificios y linderos 5 m.

- Sanitario-asistencial en establecimientos dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas, con menos de 20 camas; clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización, con superficie máxima de 2.000 m²; residencias asistenciales, hogares de ancianos, clínicas veterinarias y establecimientos similares en edificio independiente y en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 1.000 m²
- Ocupación máxima 60%
- Edificabilidad máxima 2 m²/m²
- Altura máxima 4 plantas y 12 m.
- Separación edificios y linderos 5 m.

- Deportivo hasta 500 espectadores y en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima no se fija
- Ocupación máxima 30%
- Edificabilidad máxima 0,5 m²/m²
- Altura máxima la necesaria para cada caso
- Separación edificios y linderos 5 m.

Serán *USOS COMPLEMENTARIOS* y se limitarán al 30% de la edificabilidad sobre la parcela :

- Residencial. Con la limitación de una vivienda por parcela para labores de vigilancia de la propia industria incorporada al propio edificio industrial, salvo en categoría 3ª que podrá estar aislada.

- Terciario. En sus clases de comercial y oficinas ligadas al proceso de producción propio, sin que la superficie dedicada a ellos supere el 25% de la superficie edificada total

- Artesanía en todas sus categorías.

- Garaje-Aparcamiento al servicio de los usos permitidos. El estándar de una plaza por cada 100 m². construidos deberá resolverse en las parcelas de superficie superior a 2.500 m². dentro de la parcela, y en el resto al menos el 30% del mencionado estándar.

- Dotaciones y servicios públicos.

13.5.8. Edificaciones existentes disconformes con la ordenanza.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con alguno de los parámetros que se establecen para la zona no se encontrarán en situación de fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros sobre los que se intervenga y que le afecten.

13.5.9. Condiciones Particulares.

En aquellos terrenos donde se ubican industrias que se encontraban en zonas con vocación residencial, y de acuerdo con la ordenanza vigente en las NNSS anteriores a esta Modificación (Industria mixta o Industria General), se ha modificado su calificación pasando a ser Ordenanza de Residencial unifamiliar (2), o multifamiliar (3) con la indicación * en la representación gráfica en los Planos de Ordenación correspondientes.

No se encuentran fuera de ordenación con la condición de que cuando desaparezcan los actuales usos, la calificación de los terrenos pueda pasar a ser la que se determina en esta modificación.

Se permite el cambio en la titularidad de la empresa, pero no se autoriza el cambio de actividad, salvo en el caso de actividades compatibles con el uso residencial, debiendo permanecer la industria con esa clase de uso. En otro caso no podrá instalarse otra nueva industria, debiendo procederse a la demolición de lo existente y edificando conforme a la nueva ordenanza de aplicación.

Se permiten asimismo las ampliaciones que fueran necesarias por razón de la actividad o de adaptación a nuevas normativas de aplicación, siempre que no se superen en un 20% la superficie o el volumen existente, debiendo en el caso de superar dicho margen proceder a su reubicación en el Polígono Industrial, debiendo procederse igualmente a la demolición de lo existente y edificando conforme a la nueva ordenanza de aplicación.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo a 9 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo a 9 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO

ART. 13.6. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO

13.6.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código equipamiento.

2. El uso principal es el Dotacional y servicios Públicos.

3. Se permiten todo tipo de obras reguladas en el artículo 5.2. de las presentes Normas.

4. La tipología edificatoria estará en función del uso concreto y las áreas conlindantes.

13.6.2. Condiciones de parcela.

No se establecen ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

13.6.3. Edificabilidad.

Se permite para los usos deportivos, un coeficiente de edificabilidad de 0,3 m²/m² para uso de vestuarios y servicios generales, o campos de juego y piscinas cubiertas; y 3 m²/m² para los restantes usos con carácter general.

13.6.4. Condiciones de la posición de la edificación.

Las condiciones de la posición serán las correspondientes al área donde esté enclavado el equipamiento. No obstante con carácter general se establecen un retranqueo y separación a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación.

13.6.5. Condiciones de Volumen.

1. ALTURA.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7. en función del área donde esté enclavado el equipamiento, según el ancho de viales a que la parcela dé frente..

Excepcionalmente, se permitirá sobrepasarla si la función específica a que fuera destinado se requiriera por normativa especial del organismo promotor.

- Para vestuarios y servicios generales en equipamiento deportivo la altura máxima será de 1 planta o 4 metros.

- Con carácter general donde no hubiera ordenanza específica, la altura máxima permitida será de tres plantas y 10,50 metros.
- La altura mínima libre de piso será 2,50 m. sin fijarse altura máxima.

2. PATIOS.

Se permiten patios en la que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea como mínimo igual a la altura de la edificación más alta con un mínimo de cinco metros.

13.6.6. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán las mismas que las de área donde esté enclavado el equipamiento.

13.6.7. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el Dotacional y Servicios Públicos en toda sus clases según lo especificado en planos y en la Normativa de usos.

2. Los usos complementarios serán:

- Residencial. Únicamente vinculado a la vigilancia del propio equipamiento.
- Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos. El estándar de 1 plaza de automóvil por cada 100 m² construidos deberá resolverse dentro de la propia parcela.

13.6.8. Adaptación de los equipamientos existentes.

1. Los equipamientos existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con algunos de los parámetros que se establecen para la zona en que se incluyen, no se encontrarán fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obras que en ellas se acometa conllevará de adaptación de la zona de ordenanza correspondiente de aquellos parámetros sobre las que se intervenga y que le afecten.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo, 19 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO



ART. 13.7. ORDENANZA 7. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

13.7.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código espacios libres y zonas verdes.
2. El uso principal en el de espacios libres.

13.7.2. Condiciones de parcela.

No se establecen ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

13.7.3. Edificabilidad.

La edificabilidad lucrativa de la parcela al estar destinada al uso público es nula. No obstante, se permite para las edificaciones auxiliares kioscos de bebidas, puestos de periódicos, cabinas telefónicas, etc. una edificabilidad de 0,02 m²/m².

En las zonas calificadas como viales y zonas verdes, se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificios o instalaciones permanentes. Solamente podrá autorizarse la colocación de elementos de mobiliario urbano o quioscos de bebidas, periódicos, etc... siempre que estén contruidos con elementos de fácil desmontaje (madera, perfiles de acero, aluminio, cristal, etc...).

Excepcionalmente en zonas verdes con tolerancia deportiva podrán construirse instalaciones descubiertas (campos de juego y piscinas) para la práctica deportiva que alcancen hasta un 50% de la superficie de la misma, y edificio para vestuarios y servicios generales de 1 planta o 4 metros de altura.

13.7.4. Condiciones estéticas.

El ajardinamiento y arbolado se realizará de acuerdo con el artículo 6.4. de las presentes Normas.

13.7.5. Condiciones de uso.

1. El uso principal es el de espacios libres en todas sus clases.
2. Se permiten usos compatibles como kioscos de bebidas, puestos de periódicos, cabinas telefónicas, a través de las correspondientes concesiones todo ello al servicio del espacio libre.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo 10 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO



JAVIER GARRIDO MATEO, Secretario de la Comisión

16-12-99

20-12-99

SECRETARIO DE LA COMISIÓN



ART. 13.8. ORDENANZA 8 ESPECIAL RENFE.

13.8.1. Régimen legal específico.

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

13.8.2. Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprendido:

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

13.8.3. Condiciones generales de uso.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el art 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

13.8.4. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

13.8.5. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio de funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, residenciales comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m² t./ m² s. con una ocupación máxima en planta del 50%.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

13.8.6. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviarios.

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m² t./ m² s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

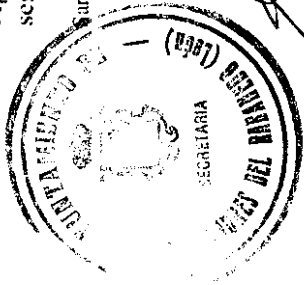
13.8.7. Aparcamiento.

1. Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

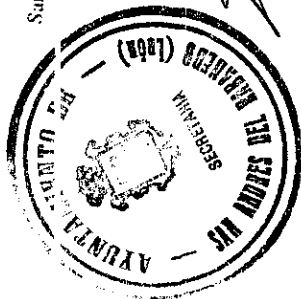
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo a 9 de Noviembre de 1999

EL SECRETARIO



Aprobado por el Ayuntamiento en sesión de fecha 3 de noviembre de 1999.
San Andrés del Rabal, 22 de noviembre de 1999
EL SECRETARIO



13.8.8. Condiciones de desarrollo.

1. Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

13.8.9. Licencias de obras.

1. los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan general, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artº. 179 de la L.O.T.T.

13.8.10. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO : Explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación

ZONA DE SERVIDUMBRE : Desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

ZONA DE AFECCIÓN : Desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección



En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO : En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

ZONA DE SERVIDUMBRE : En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

ZONA DE AFECCIÓN : Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

13.8.11. Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por

la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en
sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo 8 de Noviembre de 1999
EL SECRETARIO



16-12-99

20-12-99
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

ART. 13.9. ZONA MILITAR.

13.9.1. Definición.

La zona militar ocupa practicamente 1/3 de la totalidad del territorio municipal al NO., y se reúne la zona en un fondo de saco que no es atravesado por viales ni servicios públicos.

Tratándose de una zona de carácter especial por sus características y con un rango de necesidades supramunicipales, aún no quedando fuera del ámbito de estudio de estas Normas Subsidiarias su ordenación y calificación se establecen desde este instrumento de Planeamiento mediante el siguiente :

13.9.2. Artículo Único.

El régimen de aprovechamiento y uso de la zona incluida en área militar de los terrenos ocupados por el actual CIR. num. 12, estará amparado bajo las normas y disposiciones que dicte el Ministerio de Defensa mientras persistan las condiciones de régimen militar.

Si éstas desaparecieran el terreno quedaría clasificado como No Urbanizable.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de noviembre de 1999.

San Andrés del Rabanedo 9 de noviembre de 1999
EL SECRETARIO

JAVIER CARRASCO, Jefe de la Comisión

TE
C
C
C

16-12-99

Comisión de Urbanismo

20-12-99

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

