



Ilmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero

## REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO (BURGOS)

TOMO I-2

DI-MV MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA  
MARZO 2023



C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

## EQUIPO REDACTOR: C.ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

### Dirección, Redacción y Coordinación

Carmen Andrés Mateo Arquitecta. Técnico Urbanista (INAP)  
Llanos Masiá González Arquitecta. Técnico Urbanista (INAP)

### Asesoramiento jurídico urbanístico

Jose Luis Bartolomé Navarro Abogado. Técnico Urbanista (INAP)  
Ana Gavilán Rueda Abogada. Técnico Urbanista (INAP)

### Medio urbano y rural

Ana Fernando Magarzo Arquitecta  
Laura Muñoz del Río Arquitecta  
Alejandro Romero Salido Arquitecto  
Blanca Barragán Urbiola Arquitecta

### Infraestructura de servicio

Esther Bergareche Auricenea Ingeniera de Caminos

### Arqueología

Julia Crespo Mancho Arqueóloga

### Medio Ambiente

Javier Pineda Vadillo Ingeniero de Montes

### Movilidad sostenible

Alfonso Sanz Alduán Geógrafo, Técnico Urbanista  
Christian Kisters Ingeniero de Planificación Territorial

### Estudio socioeconómico

Miguel Ángel Martínez Sociólogo

### Estudio Económico

Jose Montero Economista

### Trabajo de campo\_ Inventario de Edificaciones dispersas

Alfredo Sanz Sanza Arquitecto

*Integrado en la dirección del Equipo redactor hasta el documento de Aprobación Inicial*

Fernando Fernández Alonso Arquitecto

Madrid, marzo de 2023

 C+LL SLP



**MEMORIA VINCULANTE**  
**ANEJO MEMORIA AMBIENTAL**



ÍNDICE

<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 MARCO TERRITORIAL.....</b>	<b>1</b>
1.1.1 <i>PGOU e inserción de Aranda en el territorio.....</i>	<i>1</i>
1.1.2 <i>La condición de capitalidad .....</i>	<i>4</i>
1.1.3 <i>Proyecciones de actividad y movilidad frente a proyecciones de población.....</i>	<i>6</i>
1.1.4 <i>Infraestructuras .....</i>	<i>7</i>
<b>1.2 ESTRUCTURA GENERAL .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 MODELO DE CIUDAD.....</b>	<b>15</b>
<i>Propuestas de Rehabilitación, Reordenación y Planificación de suelo .....</i>	<i>15</i>
<b>1.4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....</b>	<b>19</b>
1.4.1 <i>Suelo industrial .....</i>	<i>20</i>
1.4.2 <i>Usos terciarios .....</i>	<i>28</i>
1.4.3 <i>Revitalización del Patrimonio bajo parámetros turísticos. ....</i>	<i>29</i>
<b>1.5 EL SUELO RESIDENCIAL.....</b>	<b>30</b>
1.5.1 <i>La ciudad de Aranda .....</i>	<i>30</i>
1.5.2 <i>Los ejes comerciales en el tejido residencial de Aranda .....</i>	<i>37</i>
1.5.3 <i>Oferta residencial en núcleos y urbanizaciones.....</i>	<i>37</i>
1.5.4 <i>Los nuevos enclaves residenciales: un nuevo concepto de ciudad bajo criterios de paisaje .....</i>	<i>39</i>
<b>1.6 EL CASCO HISTÓRICO .....</b>	<b>43</b>
1.6.1 <i>Objetivos del Plan General.....</i>	<i>43</i>
1.6.2 <i>Descripción de la ordenación.....</i>	<i>44</i>
1.6.3 <i>Ámbitos de rehabilitación.....</i>	<i>45</i>
<b>1.7 LA REGENERACIÓN URBANA EN ARANDA DE DUERO .....</b>	<b>46</b>
<b>1.8 PROPUESTAS DE MOVILIDAD Y SUS INFRAESTRUCTURAS.....</b>	<b>49</b>
1.8.1 <i>Nueva estructura y jerarquía de la red viaria municipal.....</i>	<i>49</i>
1.8.2 <i>Principales actuaciones en la red viaria urbana .....</i>	<i>52</i>
1.8.3 <i>Caminos de prioridad peatonal/carril-bici.....</i>	<i>57</i>
1.8.4 <i>Ronda Este interurbana .....</i>	<i>57</i>
1.8.5 <i>Recomendaciones para el tratamiento de cruces y enlaces .....</i>	<i>58</i>
1.8.6 <i>Conservación y dinamización de la infraestructura ferroviaria .....</i>	<i>60</i>
<b>1.9 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIO.....</b>	<b>62</b>
1.9.1 <i>Red de abastecimiento de agua .....</i>	<i>62</i>
1.9.2 <i>Red de distribución eléctrica en media y baja tensión.....</i>	<i>67</i>
1.9.3 <i>Red de Gas. ....</i>	<i>68</i>
1.9.4 <i>Red de Telefonía. ....</i>	<i>68</i>
1.9.5 <i>Red de alumbrado público.....</i>	<i>68</i>
1.9.6 <i>Señalización .....</i>	<i>70</i>
1.9.7 <i>Mobiliario urbano y jardinería:.....</i>	<i>70</i>
1.9.8 <i>Saneariamiento y drenaje .....</i>	<i>70</i>
1.9.9 <i>Depuración .....</i>	<i>75</i>
1.9.10 <i>Red de riego.....</i>	<i>75</i>
<b>1.10 SISTEMA DOTACIONAL .....</b>	<b>76</b>
<b>1.11 INFRAESTRUCTURA VERDE .....</b>	<b>79</b>
<b>1.12 PAISAJE Y PATRIMONIO.....</b>	<b>85</b>
1.12.1 <i>Ámbito rural .....</i>	<i>89</i>
1.12.2 <i>Redes e infraestructuras.....</i>	<i>93</i>

1.12.3	Ámbito urbano.....	102
1.12.4	Zonas de intervención preferente.....	108
<b>1.13</b>	<b>LAS EDIFICACIONES DISPERSAS .....</b>	<b>114</b>
<b>2.</b>	<b>CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>116</b>
<b>2.1</b>	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>116</b>
2.1.1	Suelo urbano.....	116
2.1.2	Suelo urbanizable.....	117
2.1.3	Suelo rústico.....	118
<b>2.2</b>	<b>DELIMITACIÓN DE UNIDADES URBANAS.....</b>	<b>119</b>
<b>2.3</b>	<b>CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA.....</b>	<b>122</b>
<b>2.4</b>	<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS .....</b>	<b>125</b>
<b>3.</b>	<b>CAPACIDAD RESIDENCIAL.....</b>	<b>126</b>
<b>3.1</b>	<b>DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL.....</b>	<b>126</b>
<b>3.2</b>	<b>CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....</b>	<b>126</b>
<b>4.</b>	<b>CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL RUCYL .....</b>	<b>129</b>
<b>4.1</b>	<b>ARTÍCULOS 86 Y 86BIS. VARIEDAD DE USO, DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA DE POBLACIÓN Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>129</b>
4.1.1	Edificabilidad máxima y densidad máxima y mínima de edificación.....	129
4.1.2	Variedad de uso.....	131
4.1.3	Variedad tipológica.....	132
<b>4.2</b>	<b>ARTÍCULOS 104, 105 Y 106. RESERVAS DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, EQUIPAMIENTO PÚBLICOS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA.....</b>	<b>134</b>
<b>4.3</b>	<b>ARTÍCULO 87. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.....</b>	<b>135</b>
<b>4.4</b>	<b>ARTÍCULOS 83. RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>137</b>
4.4.1	Capacidad residencial.....	137
4.4.2	Sistema general de espacios libres y equipamientos.....	138
4.4.3	Relación Sistemas generales de espacios libres y equipamientos/ habitante.....	140
4.4.4	Sistema general de red viaria y servicios urbanos.....	141
<b>5.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>144</b>
<b>5.1</b>	<b>ÁMBITOS DONDE EL PGOU ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE .....</b>	<b>144</b>
<b>5.2</b>	<b>ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS .....</b>	<b>146</b>
5.2.1	Ámbitos en suelo urbano consolidado.....	146
5.2.2	Ámbitos en suelo urbano no consolidado.....	146
5.2.3	Ámbitos en suelo urbanizable.....	147
5.2.4	Ámbitos de Sistemas Generales exteriores.....	147
5.2.5	Plazo de la suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.....	148
	<b>MEMORIA DE GESTIÓN.....</b>	<b>149</b>
<b>6.</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>149</b>
<b>7.</b>	<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>150</b>
<b>7.1</b>	<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO .....</b>	<b>150</b>
7.1.1	Suelo urbano regulado por aplicación directa de la ordenanza.....	150
7.1.2	Suelo urbano incluido en actuaciones aisladas.....	151
7.1.3	Suelo urbano remitido a ordenación ED.....	155
7.1.4	Suelo urbano consolidado con planeamiento asumido (SUC-PAS).....	155

7.2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	156
7.2.1	Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SU-NC-PAS) .....	156
7.2.2	Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada (SU-NC) .....	156
7.2.3	Suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo .....	157
8.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE .....	158
8.1	SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA.....	158
8.2	SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	158
9.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.....	159
10.	SISTEMAS GENERALES .....	165
11.	PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.....	167
11.1	DELIMITACIÓN DE TERRENOS COMO RESERVA PARA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO .....	168
	INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO .....	175
12.	ANÁLISIS DEL IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO .....	175
	PROGRAMA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	179
13.	PROGRAMA.....	179
13.1	OBJETO .....	179
13.2	PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES.....	179
13.2.1	Programación de Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado.....	180
13.2.2	Programación del Suelo urbano no consolidado .....	181
13.2.3	Programación del suelo urbanizable .....	182
13.2.4	Programación de los Sistemas generales .....	182
14.	ESTUDIO ECONÓMICO.....	184
14.1	OBJETO .....	184
14.2	ALCANCE Y METODOLOGÍA .....	184
14.3	VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS SISTEMAS GENERALES .....	187
14.3.1	Sistemas generales de grandes infraestructuras de servicios .....	187
14.3.2	Sistemas generales de equipamientos comunitarios y de espacios libres.....	188
14.3.3	Sistema general de comunicaciones.....	189
14.4	FINANCIACIÓN.....	189
14.4.1	Agentes inversores .....	190
14.4.2	Asignación de la inversión a los sectores y unidades de actuación.....	192
15.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	197
15.1	ESTUDIO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.....	198
15.2	ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN .....	199
15.3	ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN 202	
15.4	ANÁLISIS DE RESULTADOS .....	204
15.5	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	204



Los documentos que componen el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero, contienen las determinaciones establecidas por la legislación urbanística vigente, e integran los estudios complementarios y directrices que se han considerado importantes para la ordenación del municipio, y que de forma transversal complementan el marco general de actuación.

Muchos de estos estudios, abordados temáticamente de forma específica, se han integrado en las determinaciones normativas y vinculantes del PGOU (*Paisaje, Movilidad, Patrimonio, Turismo*), otros forman parte de los tomos de Información (*Estudio Inmobiliario, suelo y vivienda*) y otros se han recogido en tomos concretos que engloban información y propuestas, como el *Inventario de edificaciones dispersas*, y los *Catálogos de protección*.

Señalar la especial relevancia que han tenido en la instrumentación de las propuestas los parámetros de paisaje y sostenibilidad, concebidos como herramientas/recursos básicos para la definición del modelo territorial, que ha permitido establecer vínculos estrechos entre las diferentes escalas de intervención.

El carácter de *directrices sectoriales* sobre determinadas áreas temáticas, que se planteaba en el inicio de elaboración del PGOU, se ha sustituido así por la introducción directa de los planteamientos en los documentos del PGOU –Memoria-Ordenación-Planos-, y por la incorporación a los instrumentos normativos-Normativa-Gestión- de aquellos aspectos que necesitan esta visión concreta, evitando la aparición de un tercer nivel documental de propuestas.



## MEMORIA DE ORDENACIÓN

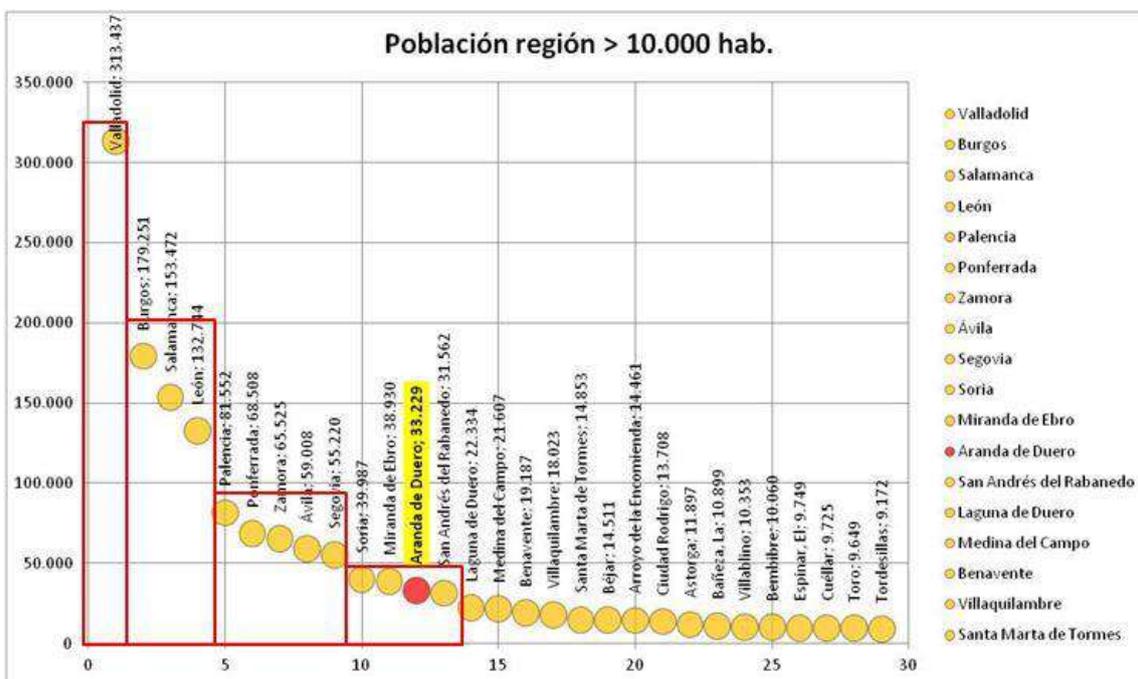
### 1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### 1.1 MARCO TERRITORIAL

##### 1.1.1 PGOU e inserción de Aranda en el territorio

La relación entre el PGOU y la inserción de Aranda en el territorio está marcada por dos planteamientos: la visión del papel que los instrumentos de ordenación territorial de la Junta de Castilla y León indican en sus instrumentos de ordenación territorial, y las estrategias que el municipio establece a partir del Diagnóstico. El PGOU se inscribe en una etapa de asentamiento de los procesos de planificación supramunicipal y regional, en el que las ciudades medias adquieren más valor por el papel articulador del territorio que por la competencia en la captación de crecimientos poblacionales.

El documento de Directrices Esenciales de la Comunidad de Castilla y León considera a Aranda, como municipio de más de 20.000 habitantes, un centro urbano de referencia, para la dotación de equipamientos, la prestación de servicios y las acciones de innovación en el territorio. Aranda de Duero es la décima segunda ciudad en número de habitantes de la región y la tercera de la provincia; forma parte de un conjunto de cuatro municipios con población entre 40.000 y 30.000 habitantes (Soria, Miranda de Ebro, Aranda de Duero y San Andrés del Rabanedo), el cuarto rango en una estructura de población regional encabezada por Valladolid (300.000 habitantes) y dos escalones entorno a los 150.000 y 65.000 habitantes.

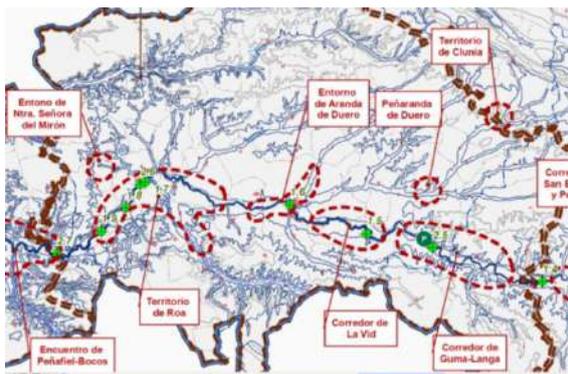
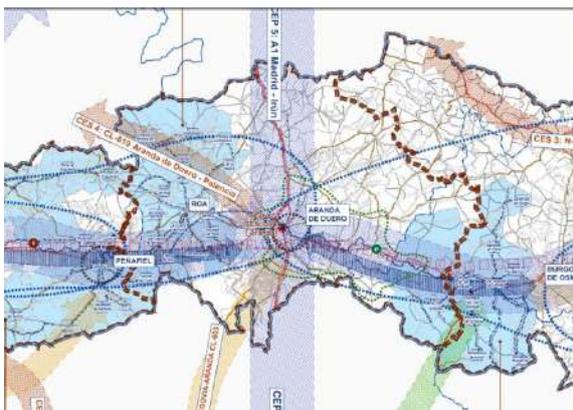


Población en núcleos de población de la región mayores de 10.000 habitantes.

El Plan Regional de ámbito territorial del Valle del Duero tiene como objetivo el fortalecimiento de los territorios atravesados por el río Duero. En este contexto, Aranda de Duero está identificada en los Sistemas Territoriales, que dinamizan el ámbito territorial mediante la ordenación de sectores

considerados prioritarios por su capacidad para generar oportunidades y para definir la identidad territorial.

- En el desarrollo de las infraestructuras viarias y ferroviarias, por la inclusión en corredores (CEP 1 Corredor del Duero A-11, CEP 5 Madrid-Burgos A-1 y CES 4, CL 619 Aranda de Duero-Palencia) y operaciones relacionadas con el transporte, la movilidad sostenible (CyLOG Enclave Aranda) y la intermodalidad.
- En la protección y desarrollo del Medio Ambiente, sistemas de poblamiento, redes urbanas de escala regional y subregional.



- En Aranda de Duero se delimita el área de oportunidad AOD 1.6 Ribera de Aranda de Duero y Villalba de Duero (AA), como referencia para el desarrollo de las actividades socioeconómicas y destinadas a la implantación de usos singulares, industriales, terciarios o comerciales, de infraestructuras y servicios de transporte y logística, actividades específicas ambientales, de recreo, ocio o turismo o usos mixtos de interés regional.

### **Ámbito funcional de referencia**

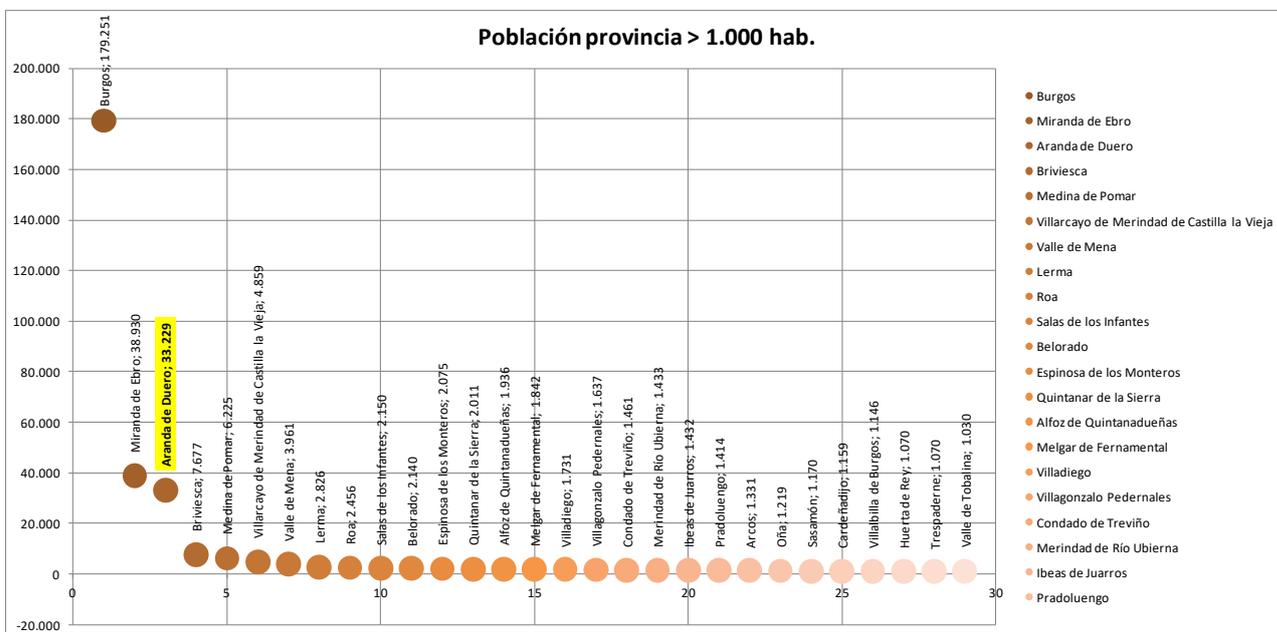
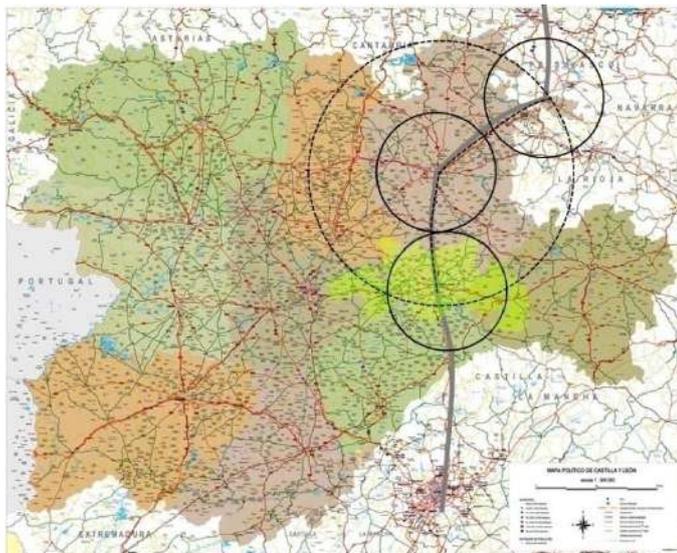
La posición territorial de Aranda de Duero está marcada por cuatro ámbitos de referencia: el municipio, la comarca de La Ribera, el eje Madrid – Burgos – País Vasco, y un nuevo territorio delimitado, entre otros factores, por la equidistancia en la distribución de servicios con otras ciudades.

Medido en términos de población y sin considerar el eje de la A-1, Aranda vincula en estos ámbitos una población de 30.000 habitantes (municipio), 60.000 (comarca) y 80.000 (entorno funcional). Esta es una visión abierta, ya que otros factores llevarían a realizar una superposición más dinámica, con radios de influencia o dependencia sectorial en relación con factores como el empleo, la formación, infraestructuras, etc., con Burgos, el norte metropolitano de Madrid, Valladolid, Soria, Segovia, etc.

Si en términos de movilidad y capitalidad la A-1 y la N-122 son los principales ejes creadores de dinámicas de centralidad, hay otros factores productivos e inmateriales ligados al río Duero, como la producción vitivinícola de la Ribera, el paisaje, la cultura y el turismo que crean un eje transversal de unos 115 kilómetros de longitud y un espacio radial en el que Aranda es la principal ciudad.

Nos encontramos así en un entorno medible con variables muy diferentes, pero en el que Aranda adquiere una fuerte condición de capitalidad provincial y regional del sur, reforzada por la lejanía de Burgos y de otras cabeceras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

La relación entre movilidad y capacidad de servicios es un factor clave en este análisis: la distancia a recorrer para acceder a una actividad (dotacional, empresarial o incluso ciudadana) se mide en tiempo y en la “complejidad” del servicio requerido. A medida que un municipio como Aranda adquiere capacidad de prestar servicios complejos incrementa su radio de influencia, y la creación de sinergias entre sectores de actividades.



Población en núcleos de población de la provincia mayores de 1.000 habitantes.

### 1.1.2 La condición de capitalidad

#### Los servicios de Aranda como ciudad capital

La condición de capitalidad significa la suma de un espectro amplio de prestaciones, relacionadas urbanísticamente con la disposición de suelo, la articulación de usos, infraestructuras, relaciones entre piezas, y la construcción de un perfil social y económico.

Los servicios que presta Aranda a su entorno son:

- **Servicios y dotaciones generales:**

Aranda es la cabecera de referencia para los servicios administrativos y asistenciales del entorno, en distintas escalas. Un buen número de desplazamientos con los municipios limítrofes están relacionados con estos servicios y la educación.

El hospital de los Santos Reyes, por ejemplo, centraliza la asistencia hospitalaria comarcal y la de un radio creciente de población, aumentando así las necesidades de servicios especializados. Este es el factor que más nos interesa señalar de la información, el aumento de la complejidad en los servicios a mayor carga de población vinculada, que permite establecer una competencia adecuada con capitales de provincia y la formación competente de un nodo territorial.

Sus responsables y administrativos demandan para el desarrollo de estas actividades reservas de suelo y centralización de instalaciones.

- **Servicios industriales**

Las pequeñas y medianas industrias de Aranda proporcionan al entorno sur de la provincia de Burgos un espectro de provisiones y servicios relacionados con la construcción, agricultura, automóviles convencionales e industriales, servicios industriales, etc. Las instalaciones industriales están concentradas en los polígonos de Allendeduero y Prado Marina.

Aranda tiene un gran parque de camiones relacionado con la producción industrial hay más de 50 empresas de transporte y 700 vehículos especializados. Las infraestructuras asociadas al transporte están centradas en el Centro Logístico, con aparcamiento de camiones y servicios complementarios.

- **Servicios empresariales**

Los empresarios indican la necesidad de dotar al municipio y los polígonos industriales de un tejido terciario y dotacional más complejo que el actual, destinado a la posible captación de nuevas empresas y a la consolidación de un tejido de acompañamiento de las existentes, evitando, en todo caso, la salida de las empresas actuales.

Esta demanda se concreta en la dotación de un centro de servicios empresariales, y la actualización de la actividad comercial y de servicios en el casco urbano, que consideran obsoleta en una buena parte.

Además, se demanda la mejora en la calidad del viario y espacio público del polígono industrial y el mantenimiento regular del mismo.

#### Ciudad industrial suprarregional

La potencia industrial de Aranda de Duero tiene también una escala nacional. Las grandes industrias implantadas abastecen a un mercado nacional e internacional, relacionado con la

industria del automóvil, química, las infraestructuras energéticas, alimentaria, siderurgia o tratamientos superficiales del acero.

Empresa	Producto
Michelín	Automóvil
Glaxosmithkline	Química
Pascual Hermanos	Alimentación
Aceros de China	Derivados del acero
Tecnoaranda	Derivados del acero - infraestructuras energéticas
Todo Aceros	Derivados del acero



*Polígonos industriales de Prado Marina y Allenduedero*

Este tipo de industrias han consolidado un foco muy trascendente para la economía regional y local, con difícil previsión de crecimiento. Las condiciones locales (mano de obra especializada, calidad de vida...) y de gestión del suelo industrial contribuyen a la estabilidad de las empresas actuales y son un factor importante para considerar posibilidades de crecimiento, pero están fuertemente determinadas por factores externos: deslocalización empresarial, financiación, necesidades de formación especializada continuada, etc.

Aranda es ya la capital industrial del sur de la provincia y la región, y tiene un modelo de suelo y con reservas suficientes para absorber una amplia demanda en el medio y largo plazo. Los objetivos de los planes de polos industriales alternativos al entorno metropolitano de Madrid ejecutados en el último tercio del siglo XX han proporcionado un papel muy relevante a escala territorial. La condición de capitalidad industrial en uno de sus puntos fuertes como ciudad de referencia.

### **Capitalidad y vida urbana**

Hay otra condición de capitalidad más subjetiva y singular: la asociada al núcleo de vida urbano. La ciudad media de 30.000 habitantes en un espacio vital de referencia, que suma condiciones de capitalidad y urbanidad positivas, y sin embargo se apoya en otras que son frágiles:

- El espacio urbano es un lugar de referencia para los habitantes del municipio, y también de la comarca y la región, lo que se refleja en el comercio, actividades dotacionales y culturales, etc. Sin embargo los espacios urbanos más complejos o las grandes dotaciones comerciales, situadas en el siguiente rango de escala de municipios, tienen una oferta más variada y ágil.
- Para los empresarios, son atractivos la actividad económica en general y el emprendimiento, por la calidad de vida, posibilidades de formación, agrupación empresarial, servicios, etc. El territorio industrial está, por el contrario, sometido a cambios exógenos si no tiene factores de atracción local que consoliden la permanencia de la inversión y el capital humano, como las sinergias entre actividades, sectores y grupos humanos.
- La tipología de vivienda urbana es alternativa a la de los municipios rurales del entorno. Los retos son establecer tipologías adecuadas a nuevos usuarios: población joven en periodos de formación o *emprendimiento* profesional/empresarial, población mayor con necesidades de vivienda tutelada, tipologías de mayor superficie... Y evitar, por esa misma proximidad, riesgos de dispersión en el propio municipio, ocupando el suelo rústico, y desplazamiento a núcleos tradicionales cercanos.



### 1.1.3 Proyecciones de actividad y movilidad frente a proyecciones de población

En el contexto actual de variaciones de crecimiento poblacional, el análisis de proyecciones clásico es muy rígido para establecer la relación con la planificación urbanística. La relación entre Plan, clasificación de suelo y operaciones de reordenación urbana no se establecen solo en función del crecimiento de población.

Este análisis revela, en síntesis, que el crecimiento de Aranda será bajo, que la aportación de población inmigrante va a cambiar y que pueden producirse flujos migratorios desde Aranda, afectando fundamentalmente a la población joven; el empleo es en ambos casos el factor determinante.

Sin embargo toma un papel relevante el contexto funcional-territorial y las variaciones en ámbitos locales, de barrio; en ambos la población debe analizarse desde la composición cualitativa y no solo cuantitativa, desde la reflexión sobre las relaciones que se establecen entre Aranda y su entorno, la obsolescencia de tejidos urbanos, necesidades de nueva vivienda, localización del empleo, etc.

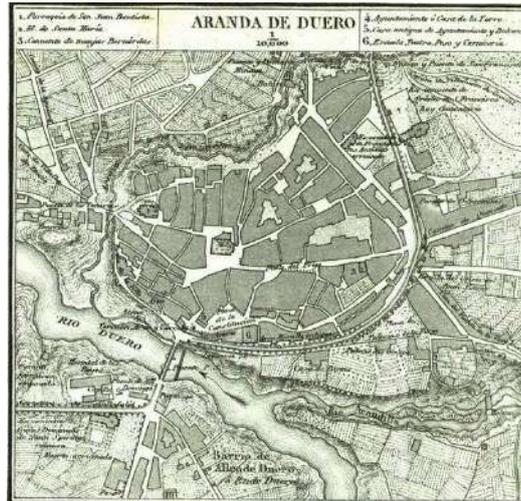
- Podemos considerar así a Aranda una ciudad media en un entorno regional, a la que cabe señalar un papel articulador entre las dinámicas de migración campo – ciudad, en términos tanto absolutos como relativos, reforzados por su situación territorial.
- Hay una población flotante en Aranda relacionada con el empleo en sectores de servicios e industria, que vive en Burgos o en municipios menores. En el segundo caso, por la vinculación a modos de vida rural, tranquila y espacios de muy baja densidad. En el segundo, por el modo de vida urbano y el mejor acceso a equipamientos educativos, de ocio, empleo, que hacen que solo un miembro de la familia tenga relación con el municipio.
- Aranda tiene un papel fundamental en la capacidad de ofrecer alternativas de localización habitacional en determinados periodos vitales a grupos de población joven o madura, más allá de sus capacidades de crecimiento vegetativo, y más estrechamente relacionada con el empleo, la formación en todos los periodos educativos o profesionales, la movilidad en el territorio, etc.
- Pueden producirse procesos de relocalización paulatina de grupos sociales y económicos, en función de la calidad de los barrios y de los desplazamientos sociales internos. No hay en Aranda conflictos graves entre grupos sociales, pero sí la percepción de diferencias relevantes a la escala de Aranda.
- El desarrollo y ocupación del PRAU va a significar un cambio importante por el fortalecimiento del área al este del Duero, tanto en número de habitantes, como por las diferencias cualitativas con el oeste de la ciudad que, en la morfología urbana y las estructuras sociales, se van a marcar en el horizonte del PGOU.

En las actividades económicas, los movimientos están marcados por los riesgos de abandono y obsolescencia de piezas centrales del tejido empresarial de Allenduedero y por la aparición de usos de equipamiento, ocio y comercio en los polígonos de forma desordenada, que llevan a una distorsión absoluta de la relación entre lugar, uso, movilidad y calidad del espacio urbano.

#### **1.1.4 Infraestructuras**

Las infraestructuras territoriales de conectividad viaria están en la actualidad resueltas, en su nivel nacional y regional, mediante la autovía radial A-1 Madrid – Burgos, en sentido norte sur. La importancia histórica de esta conexión y la interacción del tráfico con la ciudad ha hecho que este eje se haya trasladado desde el centro y el este del núcleo hacia el oeste, desde el paso del Duero, por el puente viejo, a la carretera nacional N-1 y la actual A-1.

No ha tenido la misma importancia y tratamiento el tránsito de este a oeste. La carretera de Valladolid o N-122 circunvala el núcleo en paralelo al Duero, pero forma un sistema continuo con la Carretera de Salas de los Infantes CL-111 y la antigua de Burgos, por el sur y el este del núcleo. La traza original de entrada al Puente Viejo se mantuvo hasta que la implantación de la estación de ferrocarril de Aranda y los polígonos residencial e industrial de Allenduedero la desvían hacia el sur, fuera del centro de gravedad original. Cruzado el puente, este tránsito se ha mantenido ligado al viario interior del casco urbano y sus calles de ronda más tradicionales, hasta alcanzar la carretera de Salas de los Infantes.



Mapa de Aranda de Duero extraído del mapa de la provincia de Burgos de 1868 de Francisco Coello

La Autovía del Duero A-11 es un proyecto de autovía en construcción, que conectará el este y el oeste de la mitad norte de la península uniendo Oporto, Zamora y Valladolid, siguiendo por el sur de Aranda y el río Duero hasta Soria, Zaragoza y Barcelona.

La extensión de la Ronda Este de Aranda completaría este cinturón de infraestructuras viarias de alta capacidad que, para el PGOU, resuelve las conexiones territoriales y da servicio al municipio sin introducirse en los núcleos urbanos.

Respecto al ferrocarril, el Plan apuesta por mantener el suelo de uso ferroviario, acotando sus impactos, y mantener la infraestructura lineal en los corredores existentes, con el fin de potenciar su uso para el transporte de mercancías de pasajeros y mercancías. En el corredor Valladolid – Ariza se mantiene el suelo, como reserva de futuro o para la implantación de itinerarios cicloturistas y senderistas.



## 1.2 ESTRUCTURA GENERAL

La revisión del PGOU de Aranda tiene como principio básico la *ordenación y regeneración* de la ciudad actual, su principal objetivo no es “crecer más” sino “construir un espacio urbano mejor”, construir un modelo urbano que preste a sus ciudadanos una alta calidad urbana. Partimos de la ciudad que tenemos, el reto de la revisión es la mejora de las estructuras urbanas existentes, el diseño de acciones que contribuyan a su reforzamiento, a la consecución de un marco urbano más humano, más respetuoso con la naturaleza y el medioambiente; la ciudad no se debe enfrentar al medio natural, debe dialogar con él.

### I. **La estructura de Aranda está marcada por la relación con dos tipos de sistemas lineales: los ríos y las Infraestructuras viarias y ferroviarias del siglo XX.**

La estructura urbana de Aranda está marcada por la posición del casco antiguo entre los tres ríos, cómo la ciudad ha crecido en torno a los cauces, la forma y carácter de las infraestructuras que los cruzan. El espacio entre el Arandilla y el Bañuelos es el centro fuerte de la ciudad, delimitado por la ribera del Duero, a partir del que se organizan los crecimientos radiales o los que, saltando los ríos, se convierten en arrabales históricos o modernos de la ciudad (Las Tenerías y Allendeduero).

Este carácter de fractura, especialmente en el paso del Duero, no está plenamente superado. A pesar de la importancia de los ríos en la configuración urbana, el paisaje de ribera está maltratado y mal incorporado a la ciudad, tanto en el tratamiento del espacio público, las tramas urbanas como en la fachada de la edificación. Se trata de un espacio pocas veces significativo, en gran parte marginalizado, y frecuentemente puesto en grave riesgo de deterioro integral.

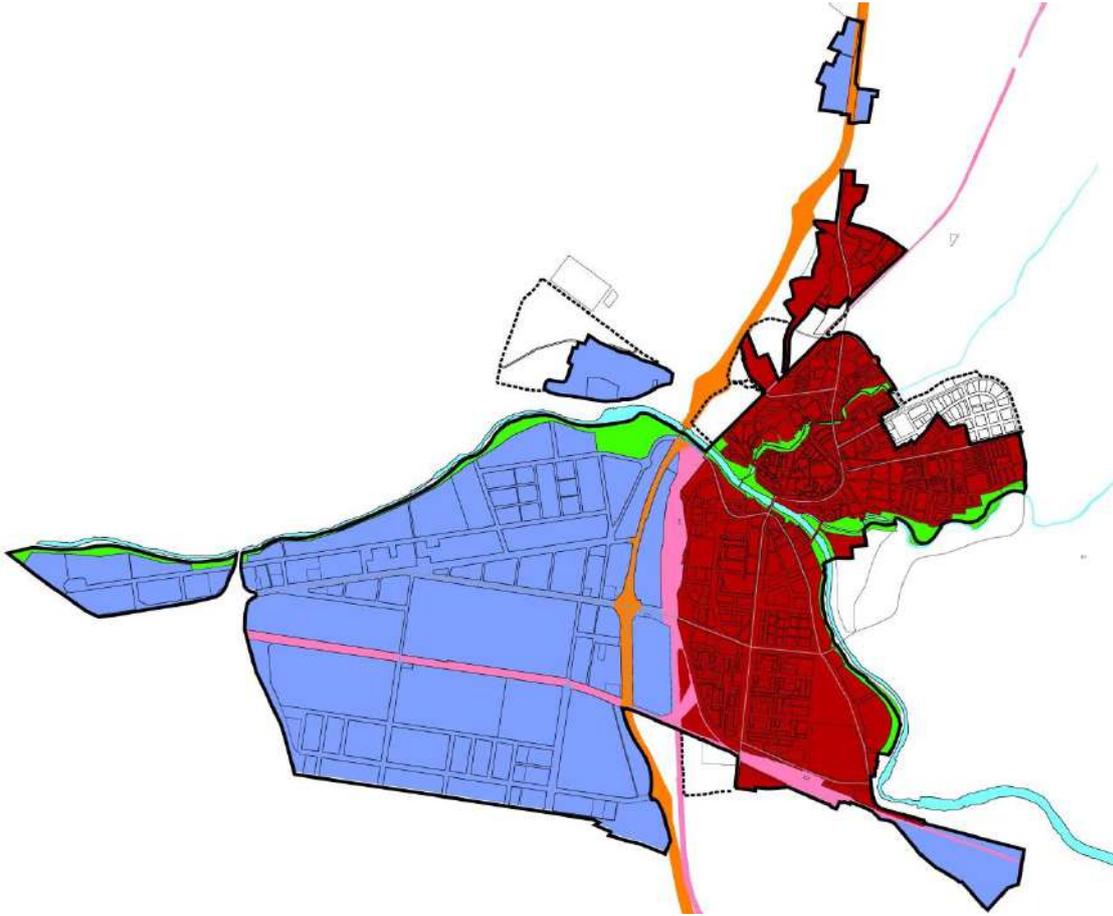
A esta topografía natural, que impone atractivos, barreras y focos, se superpone una nueva topografía y red formada por la carretera N-1<sup>1</sup> y las dos vías ferroviarias que cortan el entorno del núcleo por el sur y el oeste; las condiciones de impermeabilidad, frontera y afecciones, incluso mayores por la formalización de los nudos y taludes, son análogas a las de los ríos.

Estas infraestructuras ocuparon el suelo y fueron diseñadas de acuerdo al papel que cumplían en un determinado momento y que ya no tienen: las necesidades de suelo para el transporte ferroviario de mercancías y de infraestructura de intercambio van a estar más relacionadas con el ramal del polígono de Allendeduero, y la circunvalación viaria de la ciudad ha sido sustituida por la A-1, y en el futuro por la Autovía A-11 del Duero y la extensión de la Ronda Este.

Con un núcleo central (el casco histórico y el ensanche) y dos focos de nueva creación (polígono residencial e industrial de Allendeduero), el conjunto está formado por sectores, entre los que hay fuertes y evidentes relaciones. Sin embargo, todo el sistema urbano de Aranda está condicionado por la fragmentación y la ausencia de distintos niveles de conectividad entre el este y el oeste.

---

<sup>1</sup> La actual A-1 al oeste del municipio no tiene la misma relación con el tejido urbano, y no puede considerarse de la misma manera en este análisis.



**II. Las interacciones con el territorio rural y natural más significativas se producen en el este, noreste y sureste de la ciudad.**

No hay límites claros al crecimiento y la ciudad se extiende sobre el entorno, históricamente de forma ordenada pero sin estructurar, y desde el último tercio del siglo XX de forma dispersa e irregular sobre el suelo rústico.

Las demandas que no se han resuelto en el suelo ordenado de Allendeduero y las que encajan con un espacio urbano de transición con el medio rural se han solucionado, de forma diversa, en el este de la ciudad, ocupando estructuras agrarias, el borde de los ríos y carreteras, con parcelaciones sobre la base rural, etc.

Se trata de un modelo que produce elementos significativos como el parque de Virgen de las Viñas, el barrio de viviendas agrícolas de la carretera de Salas de los Infantes, o la factoría de la Azucarera, y otros que tensionan el territorio y distorsionan los límites del crecimiento, como las Casitas, el Centro Comercial en San Ignacio, el polígono norte, etc.

**III. El objetivo del PGOU es resolver la estructura desde una alternativa de crecimiento contenido**

La alternativa de ordenación del PGOU asume unas tasas de crecimiento moderadas, en un escenario en el que los valores de Plan están en la previsión de la ordenación a medio y largo plazo, en los que tomarán importancia los posibles cambios de ciclo económico, las demandas cualitativas de la población y las tensiones que pueden producirse sobre el suelo.



#### IV. Estructura, programación y crecimiento continuo

La propuesta toma en consideración el suelo programado en desarrollo y el urbano no consolidado, analizando su contribución a la estructura global de la ciudad, la incorporación de los sistemas generales interiores y adscritos a su desarrollo, los efectos que su puesta en carga generarán en la movilidad de la ciudad.

El programa de planificación se ha realizado a partir de estas consideraciones. El PRAU supone una oferta de suelo y vivienda, más de 1.400, muy importante que cubre gran parte de la demanda a corto plazo, pero que va a coexistir con actuaciones aisladas en suelo consolidado y no consolidado y algunos crecimientos en suelo urbanizable. El PGOU considera que el PRAU del Centro Cívico es un elemento estructurante para la ciudad, pero que no puede ser el único espacio y modelo de desarrollo en un plazo prolongado.



*Ámbito del PRAU Centro Cívico antes de su ejecución.*



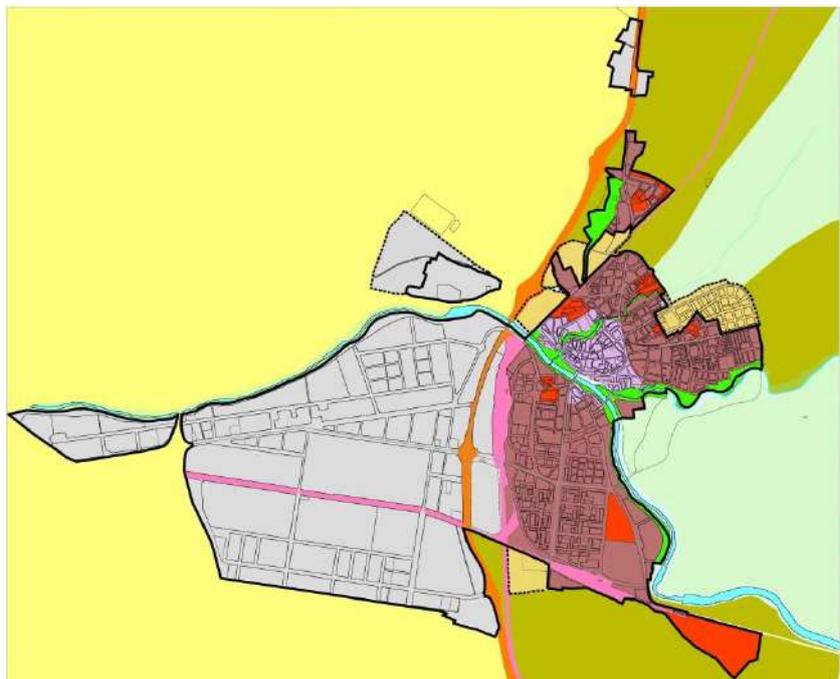
En el polígono se están implantando actividades puramente urbanas, de ocio, comercio, restauración y dotacionales (instituto); el tránsito entre éstas, el centro, Allendeduero y ahora el PRAU Centro Cívico se realiza a través del puente de la Avenida Luis Mateos y el paseo ciclista al norte. El triángulo entre dicha avenida y la antigua carretera de Valladolid es un espacio maduro con síntomas de obsolescencia, con industrias cerradas y de baja calidad coexistiendo con actividades que crean un nuevo polo de centralidad.

- Estas demandas de **implantación de usos más urbanos en el polígono** está relacionada con la ausencia de parcelas equivalentes en otras zonas de la ciudad, pero es conveniente además aplicar soluciones lógicas de transformación.
- Se plantea la conveniencia de dirigir las operaciones puntuales de transformación del uso tradicional industrial hacia usos mixtos y de servicios a su localización en las partes centrales del polígono, evitando la dispersión indiscriminada, ligado además a la existencia de mejores dotaciones de transporte público.
- La propuesta del Plan contempla el refuerzo de dos ejes urbanos industriales que contribuirán a la mejora de la conexión e imbricación entre ambos polígonos que, junto con las Avenidas de la Vendimia y Luis Mateos constituyen la trama estructurante del tejido industrial.

Esta retícula, una vez sea factible la consideración como travesía del trazado de la N-1 a su paso por el polígono, podría continuarse hasta enlazar con la Avda. de Madrid, facilitando nuevas formas de acceder al polígono, hoy basculante sobre la Avda. Luis Mateos.

## VI. Relación del este de la ciudad con el territorio rural y natural

El PGOU establece un planteamiento asimétrico entre el este y el oeste de los bordes urbanos. A la intensificación de relaciones con la N-1 y el polígono industrial de Allendeduero se contraponen la articulación de la ciudad con el llano formado por las vegas de los ríos Arandilla y Bañuelos en el espacio de la ribera del Duero.



Se trata de crear una situación ordenada de límites blandos pero precisos de crecimiento, que se apoyan también en la reducción de implantaciones dispersas en suelo rústico.

El cuadrante este de la ciudad es el lugar del paisaje natural y se actúa con modelos urbanos consiguientes con esta situación. En el límite de la ciudad se ordena el perímetro y la localización de parques relacionados con los ríos, la entrada de las riberas arboladas hacia el centro histórico y se evita la creación de barreras viarias.

Las piezas que se ordenan según estas relaciones son:

- Ronda y paseo de Cantaburras
- Santa Catalina
- Recuperación paisajística de los ríos Bañuelos y Arandilla
- Ordenación de Suelo Urbano no Consolidado
- Virgen de las Viñas

Los sistemas ambientales cercanos a la ciudad



*Las zonas verdes y parque urbanos existentes forman parte de esta red de relaciones. En la actualidad esta red es más débil en el este que en oeste, pero se trata de espacios muy integrados con los sistemas naturales, el paisaje y los bordes de los barrios.*

### 1.3 MODELO DE CIUDAD

#### **Propuestas de Rehabilitación, Reordenación y Planificación de suelo**

El nuevo modelo urbanístico que es necesario aplicar para la realización de la estructura general propuesta implica el reordenamiento de los sistemas de planificación urbanística, y la prevalencia del modelo de producción de ciudad frente al modelo de producción de suelo.

#### **Sobre las necesidades de clasificación de suelo.**

En el corto y medio plazo es muy probable un crecimiento cero, incluso las cuentas finales hablan de decrecimiento, sumando el poblacional y económico.

Hay suelo planificado en el Plan actual para un crecimiento ordenado de las proyecciones de población, contando las unidades de actuación en los bordes del núcleo y el PRAU.

No podemos eludir que sin Plan habrá tensiones sobre el suelo: operaciones urbanísticas dispersas que harán valer la propiedad del suelo y la oportunidad particular frente a la ordenación común, y el aumento de la dispersión de edificaciones aisladas sobre el suelo rústico.

#### **Sobre los sistemas urbanos y de actividades.**

Hay expectativas entre la población, de que el Plan conlleve la mejora de las dotaciones, la calidad del espacio público y el sistema de movilidad, incluyendo la conectividad entre distintas zonas de la ciudad. Así mismo, la consideración sobre la integración de distintos grupos sociales y la resolución de problemas puntuales, más allá de políticas sociales, se considera una obligación del PGOU.

Hay una percepción clara del papel de Aranda en el territorio, en un territorio que siente cierta desvinculación de la capital provincial, Burgos, y que espera potenciar su capacidad como cabecera comarcal, incluyendo las obligaciones que conlleva y las diferencias que como espacio industrial, de servicios y agrícola debe aprovechar y marcar sobre los municipios del entorno y otras capitales.

Los empresarios señalan el potencial de Aranda, pero también las incógnitas respecto a un futuro congelado por la crisis y la falta de iniciativas bien articuladas. Este sector tiene una consideración integral sobre el hecho urbano; las visiones no están segregadas por sectores de actividad industrial, comercial o de servicios, sino que comprenden que el funcionamiento de todo el conjunto urbano y municipal, incluyendo especialmente las dotaciones que aportan calidad de vida a los habitantes, les fortalecen en sus objetivos.

#### **Sobre los procesos de rehabilitación del suelo urbano**

La rehabilitación urbana sin un Plan General de referencia corre el riesgo de producir intervenciones fragmentadas, sin un modelo general. Los objetivos de la agenda urbana española (AUE2019) señalan el nuevo papel que este tipo de actuación tiene que asumir en la planificación urbanística y que está reforzado en la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL).

En este marco, una de las tareas fundamentales de la revisión del PGOU de Aranda de Duero es establecer la relación entre las estructuras generales municipales y urbanas y las actuaciones de rehabilitación y regeneración.

- En un municipio como Aranda, donde no existen ámbitos especialmente desfavorecidos y sí áreas con riesgo de declive y obsolescencia, con procesos que afectarían a ámbitos colindantes y al conjunto, se trata de establecer distintos rangos de actuación, que incorporen zonas de transición no necesariamente ligadas a problemáticas graves pero sí a expectativas de mejora, en las que la relación entre actuación mixta público-privada puede estar equilibrada.
- El espacio público, las dotaciones y las infraestructuras de movilidad deben en este sentido incorporarse a los procesos de rehabilitación, coordinando las intervenciones de pequeña escala para lograr una plena revitalización de tejidos urbanos, con calles y plazas bien urbanizadas, ejes comerciales bien articulados, y abriendo también procesos de embellecimiento de la ciudad.

Como señalan las leyes antes referidas, la sostenibilidad de la edificación y especialmente la eficiencia energética pasan a formar parte de las políticas urbanísticas municipales. Las experiencias más avanzadas muestran que la viabilidad de estas actuaciones mejora cuando existen mecanismos de integración entre los distintos actores y escalas, desde la vivienda y el edificio al barrio; estos mecanismos, vía normativas, renovación de usos, ajustes de edificabilidad, mejora de redes, etc., permiten la creación de sinergias entre ahorro de consumos, incorporación de nuevos sistemas, gestión centralizada y entrada de entidades o empresas especializadas, recortando las necesidades de subvención pública.

El suelo industrial es un área específica de rehabilitación, en el que se debe mejorar conjuntamente la calidad del espacio público, la incidencia ambiental de las actividades productivas, la adecuación de las infraestructuras, la disponibilidad de servicios a las empresas, etc. Todo ello acompañado de un proceso de racionalización de la ocupación del espacio vacante y de la reincorporación al mercado de parcelas en desuso.

Cuando no se responde a los problemas y expectativas, incluso cuando no hay un proceso claro de movilización de la ciudad hacia nuevos objetivos, se produce estancamiento y decaimiento. Y sin un escenario de clasificación de suelo, hay que encontrar un modelo viable complementario de ingresos económicos para el Ayuntamiento, que haga posible las infraestructuras y mejoras planteadas.

### **Objetivos y estrategias conceptuales**

Los objetivos principales del Plan General son:

- a. Regenerar y reordenar la trama urbana consolidada y la relación entre las distintas piezas, desde una nueva visión global de la ciudad y sus sistemas.
- b. Establecer las condiciones de crecimiento y sutura del núcleo urbano a medio y largo plazo, con criterios de reserva de suelo.
- c. Proteger el territorio y los bordes sometidos a presiones de implantaciones dispersas.
- d. Integrar en estas acciones y especialmente en el casco la red paisajística y de movilidad formada por los ríos, caminos y ámbitos naturales de especial interés.
- e. Favorecer los factores urbanos que incrementen el atractivo y calidad de vida en el municipio, que revitalicen industria – servicios – empleo.
- f. Potenciar todos los sistemas, usos y ambientes –urbanos y rurales- desde el punto de vista del posicionamiento de Aranda en sus entornos territoriales.

g. Protección y conservación de los Bienes de Interés Cultural del municipio.

De acuerdo a estos planteamientos y al marco legal vigente, la ordenación del PGOU se basa en las siguientes estrategias – conceptos:

<b>Rehabilitación</b> integral de suelos urbanos.	<b>Reordenación</b> de bordes y piezas no consolidadas.	<b>Planificación</b> de suelo en áreas de oportunidad.
<b>Innovación de condiciones sectoriales</b> ligadas a actividades económicas, movilidad y sostenibilidad de edificación e infraestructuras.		
<b>Protección</b> del suelo rústico y de las actividades relacionadas.		

### **Rehabilitación**

La rehabilitación implica la valoración y conservación de un importante patrimonio edificado de la ciudad, con un objetivo de mejora y adecuación a nuevos criterios funcionales, medioambientales y estéticos, mejorando las condiciones sociales y económicas privadas y colectivas. Se trata de un modelo de cambio y mejora de la identidad, la escena urbana, los usos y la edificación ligados al espacio público que los soporta, entroncando con las directrices establecidas al efecto en la *Estrategia de Regeneración urbana en Castilla y León*, para el desarrollo de las acciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

- El PGOU delimita distintos ámbitos de actuación para la aplicación de los instrumentos y plazos de ejecución, en función de la relevancia para el conjunto de la ciudad.
- El casco histórico es, en este sentido, el espacio para la intervención con un carácter más integral sobre el patrimonio, el espacio público y el privado, revisando las condiciones del *Plan Especial del Casco Histórico*, ajustándolo e integrando sus disposiciones dentro del PGOU.
- La rehabilitación de barrios se concreta en dos niveles: la delimitación de ámbitos de actuaciones especiales (áreas de rehabilitación, regeneración, o renovación urbana) y la ordenación de áreas de oportunidad y cualificación del espacio público.
- Se propone en el segundo caso, un acercamiento progresivo en el tiempo, introduciendo paulatinamente mejoras internas, en las condiciones de habitabilidad, adecuación estructural, accesibilidad, de eficiencia energética y comportamiento ambiental, y mejoras externas, en su envolvente, que contribuyan a modificar su imagen urbana, manteniendo un orden de prioridad en las actuaciones. Junto con la transformación de usos, especialmente de planta baja y zócalo comercial, se trata de renovar ordenanzas e indicar áreas de posible coordinación.

### **Reordenación**

El concepto se aplica a los ámbitos delimitados por el Plan General vigente que no se han consolidado, incorporando la ampliación de los suelos y sistemas que establezcan nuevas relaciones con el conjunto urbano y el territorio.

El objetivo es, principalmente, ordenar los bordes urbanos y la relación entre las piezas, tanto en cuanto a sistemas de movilidad, dotaciones y usos complementarios, como a modelos y tipologías de edificación:

- La reconsideración del modelo y ordenación de las unidades de ejecución no desarrolladas permiten incorporar ejes, infraestructuras y tratamiento de la movilidad vinculados a un modelo general de zonificación del tráfico por áreas, eliminando tráficos de paso en el centro y en el interior de tejidos de tráfico calmado.
- La estructura de dotaciones, comercios y servicios se realiza en función de la estructura de centralidades de todo el núcleo, teniendo especial relación con la incentivación de recorridos peatonales y de bicicletas, comercio de proximidad, etc., y por tanto, con especial interés en el tratamiento de plantas bajas y espacio público.

### **Planificación**

La clasificación de nuevo suelo urbanizable en el PGOU se realiza sin tensiones de crecimiento, pero tratando también de evitar tensiones contrarias que impidan un diseño ordenado del municipio a largo y medio plazo. El carácter de esta ordenación está a camino entre la delimitación de suelos de reserva y la ordenación de sectores en los que hay algunas dinámicas de localización dispersa, principalmente por la oportunidad de la propiedad del suelo.

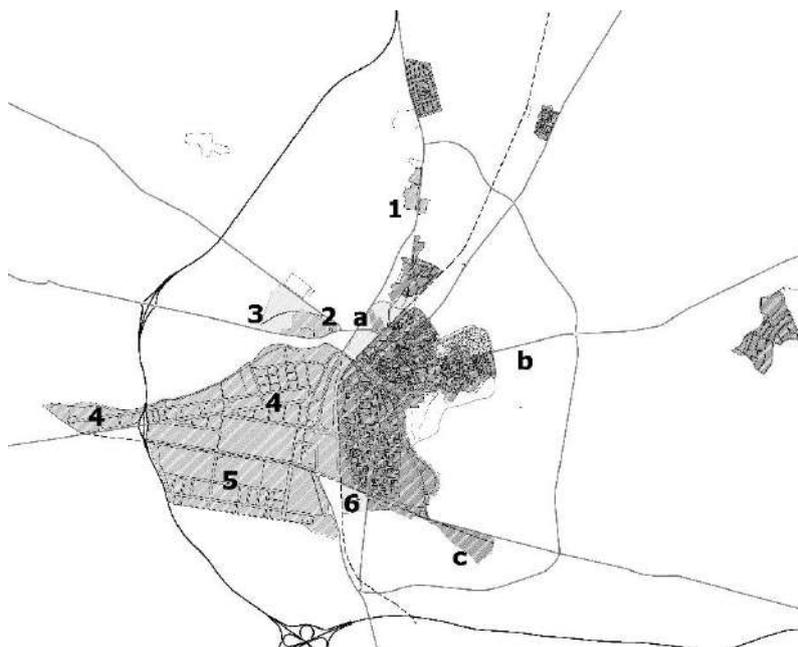
Se planifica también la desclasificación de suelo urbanizable, en coherencia con los objetivos generales de compatibilidad y protección del entorno.

#### 1.4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El suelo Industrial ocupa en el Plan General vigente una superficie de 396 ha, el 41% de la superficie total del suelo urbano. Está concentrado fundamentalmente en los polígonos de Allendeduero y Prado Marina, y se complementa con el enclave aislado de Leche Pascual en la Carretera de Palencia y áreas aisladas situadas en los frentes de carretera de Madrid, Salas de los Infantes y Burgos.

El uso Terciario aparece en Aranda en parcelas singulares y de borde en zonas urbanas destinadas al equipamiento comercial, hoteles, etc., y en los polígonos industriales en condiciones de compatibilidad.

1. P.I. Norte
  2. Fábrica de Productos Lácteos Calidad Pascual S.A.U.
  3. SUR I-1 Carretera de Palencia
  4. P.I. Allendeduero
  5. P.I. Prado Marina
  6. SUR T/I-2
- a. Centro Comercial  
b. Carretera de Salas  
c. SUNC T/I-1 Azucarera



La potencia del suelo industrial arandino tiene una escala comarcal, regional y nacional, y es el resultado de las políticas públicas de descentralización de la actividad industrial de Madrid en los años 50, de la consolidación de Aranda como cabecera de una amplia comarca agrícola, de la complejización y concentración de las operaciones productivas y logísticas del sector agrícola y ganadero, y más recientemente, de la aparición de nuevos gestores privados que entran en el mercado de suelo industrial con actuaciones de gran superficie y un posicionamiento dinámico.

El Plan propone:

- **Mantener y potenciar el suelo industrial** de los dos grandes polígonos Allendeduero y Prado Marina, en el arco oeste y suroeste de la ciudad, con el fin de concentrar la mayor parte de la actividad productiva del municipio y aglutinar la industria del ámbito territorial regional de referencia.
- Ampliar **reservas de suelo** en el entorno de la factoría de Pascual Hermanos **SUR I-1** en la Carretera de Palencia, y vinculado a la fachada de la N-I y sur del trazado FFCC Valladolid-Ariza el sector **SUR T/I-2**; sobre la primera se mantiene una cierta tensión de crecimiento de la fábrica, la segunda trata de canalizar las actividades económicas ya existentes y la tercera es un punto de fachada y articulación viaria, en el que conviene señalar ya este uso como el más adecuado a la localización.

- Con respecto a otros enclaves existentes, se mantiene el Polígono Norte con su superficie actual y se propone la desclasificación de la zona este - carretera de Salas de los Infantes- y zona al sur de la Harinera, implantaciones aisladas de borde de carretera, donde nos encontramos actividades cerradas y otras aisladas, más vinculadas al medio agrario próximo.
- La fábrica de la **Azucarera**, actualmente sin actividad, con un interesante patrimonio industrial, se clasifica como **suelo urbano no consolidado de uso terciario e industrial**, protegiendo y rehabilitando parte de sus edificios y elementos de carácter industrial de valor patrimonial.

Las actividades económicas están insertadas también en la trama de la ciudad, en el zócalo comercial de los ejes más activos que dan servicio de proximidad a los barrios y el casco histórico y en los numerosos locales de planta baja de todo el tejido residencial. Este es un espacio que el plan protege y fomenta mediante la mejora de la movilidad peatonal del espacio público, y que extiende a las nuevas actuaciones residenciales con la incorporación de centralidades de usos mixtos.

#### 1.4.1 Suelo industrial

##### Allendeduero y Prado Marina

Los dos polígonos tienen acceso directo a la red de carreteras nacional y regional, en la A-1, N-I y en el futuro en la A-11. Están conectados a la ciudad por las avenidas centrales de ambos polígonos, que cruzan la N-I y el ferrocarril Madrid – Burgos.



*Allendeduero*

El resultado de la planificación es la disposición actual de un espacio industrial organizado básicamente en dos polígonos, con variedad en las superficies de parcela, y lo que es actualmente muy importante, experiencia empresarial y profesional:

- Establecimientos en superficies pequeñas y medias que permiten prestar servicios industriales a la comarca y el entorno sur de la provincia de Burgos, proporcionando un espectro amplio de provisiones y servicios relacionados con la construcción, agricultura, automoción convencional e industrial y el transporte de mercancías.
- Grandes industrias que abastecen a un mercado nacional e internacional, relacionado con las industrias del automóvil, química, infraestructuras energéticas, alimentaria, y la elaboración de productos de acero.

Después de un periodo de abandono e incertidumbre, el ferrocarril de mercancías ha vuelto a recibir el apoyo del gobierno regional; se va a recuperar el ramal ferroviario que da servicio a los polígonos industriales, en un frente lineal de aproximadamente 1.800 metros en cada lado de las vías, ocupado por grandes industrias (Michelín, Glaxo, Tecnoaranda) que demandan ese servicio y que tiene todavía un 25% de su longitud disponible.

En conjunto forman un espacio muy trascendente para la economía regional y local. Las condiciones locales (mano de obra especializada, calidad de vida, gestión pública y privada...) contribuyen a la estabilidad, en una etapa en la que es difícil hacer previsiones respecto a su crecimiento o estancamiento, pero sus dinámicas están fuertemente determinadas por factores externos: deslocalización empresarial, costes del trabajo, necesidades de formación especializada continuada. La crisis económica es un factor con dos caras, ya que los problemas de financiación y parálisis del mercado son evidentes, pero despeja también el monocultivo de la inversión en el sector de la construcción.

#### **Factores de cambio**

- No hay en el municipio y, entre los operadores industriales, una demanda significativa de clasificación de suelo; la clasificación de una gran superficie de nuevo suelo podría desestructurar la oferta actual. Existe una demanda de protección del entorno de los polígonos para evitar asentamientos irregulares y el encarecimiento de posibles ampliaciones a largo plazo.
- Prado Marina tiene en sus tres tipologías de parcela suelo suficiente para cubrir posibles demandas en el horizonte del nuevo Plan General, pero la reserva de gran parcela capaz de acoger una gran factoría industrial equivalente a Glaxo o Tecnoaranda no existe ya.
- Allendeduero se está convirtiendo en un espacio muy urbano. Como en gran parte de los polígonos industriales maduros cercanos a núcleos de población y fácilmente accesible en coche desde el centro, se está produciendo un fenómeno de creciente terciarización, ocupando el suelo industrial actividades comerciales, de ocio, restauración, etc. La aplicación laxa de las condiciones de usos compatibles en el polígono se ha utilizado, así, para que surjan actividades ajenas al uso característico, que dan servicio a demandas ligadas a lo residencial, pero que no encuentran un lugar de desarrollo fácil en el tejido urbano.

#### **Propuestas**

Los dos polígonos, Allendeduero y Prado Marina, han cumplido un ciclo de vida muy diferente y tienen distintas perspectivas de madurez y competitividad, con recursos diferenciados para la adecuación a las dinámicas sectoriales y del municipio.

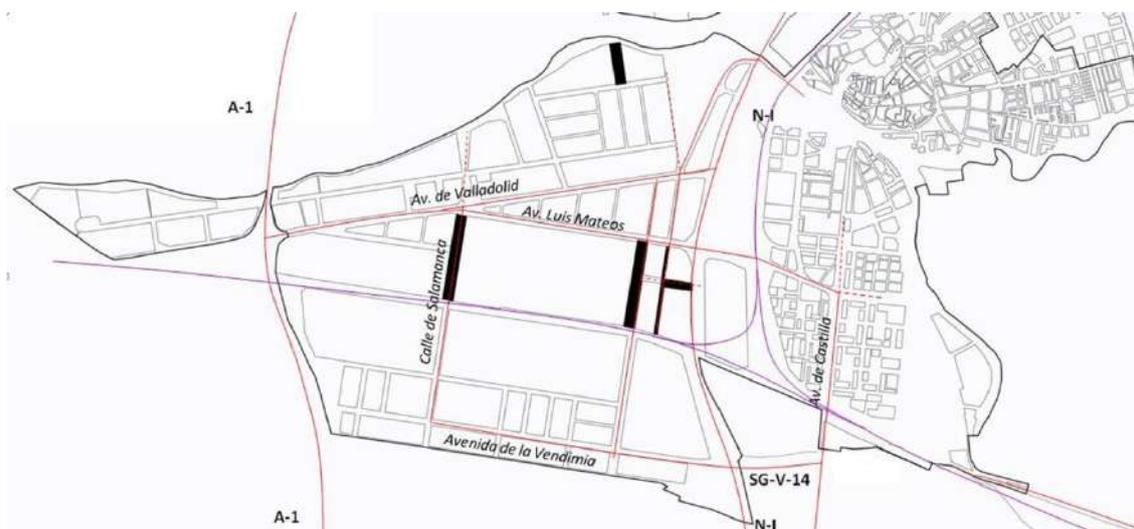
Para el Plan General, es preciso considerar al conjunto de los dos polígonos como una sola zona de actividad económica y productiva, con una nueva estructura de gradientes de usos, ejes y centralidades y relaciones con la ciudad y las infraestructuras. En la actualidad la ordenación es el resultado de un proceso de ocupación sin una ordenanza de zonificación del polígono de Allendeduero y de una ordenanza por dimensión de parcelas en Prado Marina. Sólo la relación de las parcelas de mayor dimensión con el ferrocarril aporta una cierta estructura, mientras que los factores de oportunidad respecto a los viarios centrales chocan con la obsolescencia de algunas parcelas y la falta de mecanismos de control que impidan la implantación indiferenciada.

Se trata de reordenar y actualizar la estructura de los dos polígonos, dar cabida a una suma de actividades de servicios más urbana en los ejes y focos de mayor centralidad, evitando la dispersión de estos usos de forma indiferenciada, y ampliar la superficie de grandes parcelas industriales disponible.

### **A. Mejoras en la estructura viaria interna**

Con este fin, y para incrementar la integración y enlace con el contexto local y territorial se realizan algunas propuestas en la estructura viaria:

- La **relación entre Allendeduero y Prado Marina** depende de dos viarios norte – sur que no estaban concebidos para este fin, la calle Salamanca y la calle Segovia. Con el objetivo de conectar y vincular los nuevos centros de actividad propuestos y facilitar los desplazamientos de vehículos industriales hacia la A-1 y la futura A-11, se propone ampliar la sección de ambas calles en el tramo correspondiente a la manzana de Michelin.
- El ensanchamiento de estos dos viarios y la consiguiente mejora en la percepción como **ejes de relación** aporta al polígono una estructura más reticular, complementando los tráficos que se derivan a la N-I. Esta disposición incrementa la capacidad de atracción de la Avenida de la Vendimia, en Prado Marina, y la formación de un potente eje de relación que se podrá conectar a futuro, a partir de su prolongación, con el sur del casco urbano y la Avenida de Castilla.



## ***B. Reordenación y renovación de la estructura de usos. Adecuación a dinámicas urbanas y empresariales***

Los polígonos están dando cabida a actividades no industriales relacionadas con demandas urbanas, comerciales, de ocio, restauración, etc.; la integración entre los ejes centrales y usos muy urbanos es un síntoma de madurez y transformación de los polígonos industriales. Es previsible que estas demandas no dejen de aumentar, aunque el PGOU prevé la implantación de actividades económicas en algunos sectores urbanos (Santa Catalina).

El polígono carece de lugares claros de referencia para la implantación de actividades de servicio a las empresas o actividades no estrictamente productivas.

Sería conveniente reconducir este proceso de renovación a los lugares en los que, por una parte esta integración es más natural por visualización, acceso en transporte público, relaciones entre negocios, y por otra, pueden fomentar la creación de un tejido edificado más atractivo destinado a empresas industriales.

Estas posibilidades de transformación se concentran en dos áreas: en Allendeduero, en la calle Valladolid y en la Avenida Luis Mateos, y en Prado Marina en el entorno de la Calle Salamanca.

### **Renovación N-122 – Calle Valladolid**

Las manzanas que dan fachada a la N-122 y la Calle Valladolid forman el núcleo más antiguo del polígono de Allenduro y concentran la localización de usos comerciales y terciarios. El espacio público está muy degradado, como consecuencia de los problemas de mantenimiento, las soluciones de urbanización poco coherentes con el uso industrial y la carga de uso (tráfico, basuras, aparcamiento) que soporta un ámbito de alta densidad.

En conjunto, es un área de oportunidad necesaria para la regeneración del polígono y la implantación de los usos que de forma tendencial se están implantando en los tejidos industriales, evitando también que se dispersen por el resto.

Se propone la delimitación de un Plan Especial de Rehabilitación del Espacio Público que contemple además la aplicación de los parámetros de las Zonas de Ordenanza, de forma que se facilite e incentive este proceso de renovación. Esta zona podría destinarse a acoger los usos compatibles terciarios que se excluyen del resto de zonas del polígono y concentrar en las dos calles con mayor potencial urbano, que articulan el polígono con la N-I, la mezcla de actividades y las implantaciones singulares.

### **Reordenación de manzanas en Prado Marina y la ribera del Duero**

El suelo industrial “común” de Prado Marina está organizado, en las manzanas centrales y de borde hacia el sur, con dos zonas de ordenanza para tipologías aisladas y adosadas. Los servicios del polígono están situados en el extremo este, en el viario de conexión con la N-I.

La ordenanza tiene un índice de edificabilidad alto, que o bien se localiza en primera planta y por tanto está más relacionado con los servicios de oficina de las naves que con la actividad productiva, o bien no se materializa en la edificación. EL PGOU considera que mantener este uso terciario fragmentado no está cumpliendo una función clara para las empresas y el polígono, y que sería posible agrupar el exceso de edificabilidad terciaria en parcelas que den servicio al conjunto.

En este sentido se plantean dos opciones, la continuidad en la aplicación de las actuales ordenanzas que permite la terciarización en cualquier parte del tejido industrial, o el establecimiento de determinaciones que dirijan estos procesos a las zonas centrales de ambos polígonos, relacionadas entre sí por los viarios estructurantes que se refuerzan y amplían.

A lo largo del proceso de participación ciudadana, el Ayuntamiento se ha decantado por la primera opción, lo que implica seguir con una lógica de ocupación de las parcelas vacantes y su transformación con procesos semejantes a los surgidos hasta la fecha, sin embargo se plantean dos iniciativas, que junto con el refuerzo del viario estructurante van a contribuir a la recualificación del espacio industrial. Esta opción, en el polígono de Pradomarina, debería instrumentarse con la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior.

- Se considera como alternativa, a la aplicación estricta de la zona de ordenanza asignada, la posibilidad de poder reagrupar parcelas en la zona central sur del polígono (manzanas cuadradas), concentrando la edificabilidad industrial para la realización de naves aisladas, con la opción de realizar los centros terciarios de apoyo como piezas exentas con un marcado carácter representativo.

Esta opción conlleva rehacer la estructura parcelaria, de manera que de una trama de parcelas pequeñas (1.000 m<sup>2</sup>) con el mismo uso y tipología, se obtenga una sola parcela con usos especializados, que acogerían el terciario y servicios en edificios exentos.

En este caso se deberían establecer los porcentajes de usos que se pueden desarrollar en el ámbito de aplicación, y las condiciones para la reordenación de edificabilidades, alturas, aparcamientos, tratamiento del espacio libre, etc.

- En Allenduedero no hay relación del polígono con la ribera del Duero. Se pretende abrir el paisaje fluvial del Río hacia el tejido urbano industrial, rompiendo una situación heredada de ignorar el paso del Río por todo el frente industrial.

La propuesta pretende, con actuaciones aisladas, conseguir la permeabilidad del tejido industrial hacia el frente del río Duero, consolidando pequeños ejes transversales que desembocan en áreas verdes que, aunque de escasa cuantía superficial, suponen hitos reclamo dentro del monótono tejido industrial. Se consolidan en la C/ Oporto, prolongación de la C/ Salamanca, y prolongación C/ Canarias.

### **C. Regulación de tipologías y usos**

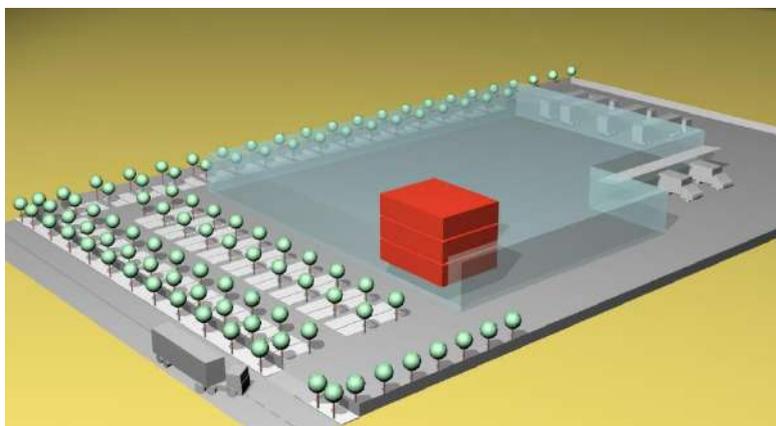
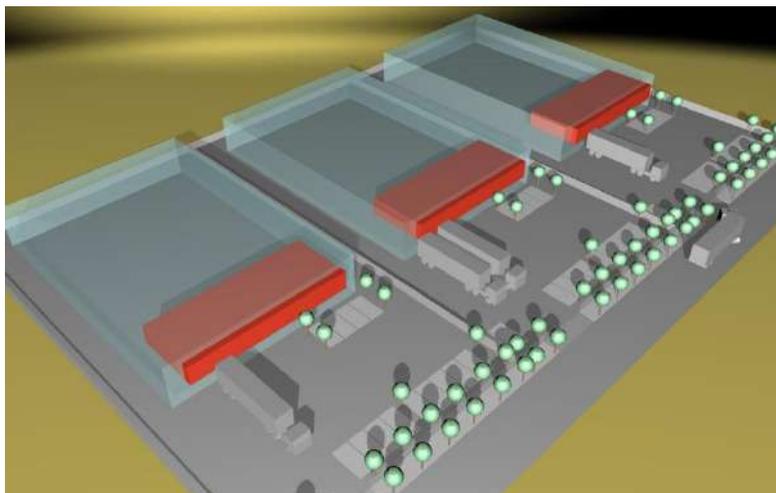
La ordenanza establece una clasificación de tipologías que relaciona la forma del edificio con la dimensión de la parcela y las posibilidades de agregación. La propuesta y su reflejo en las zonas y grados busca que el mayor porcentaje de los polígonos estén ocupados por edificios aislados y con una promoción unitaria; la edificación adosada se mantiene como una herencia de los planes anteriores y se fomenta en cambio la promoción unitaria de naves y complejos edificados que incluyan también usos complementarios en su promoción.

- **Edificación aislada en parcela única:** Parcela individual ocupada de forma independiente por un único establecimiento, con edificación formada por uno o varios cuerpos, que en conjunto forman un conjunto edificado continuo o discontinuo pero aislado y retranqueado a todos los linderos.

El esquema muestra la ordenación de uno de los tipos de parcela más común en parques industriales, con dimensiones medias, y un ejemplo de gran parcela. El frente de la edificación se retranquea entre 15 y 18 m para mantener un espacio libre donde se organiza:

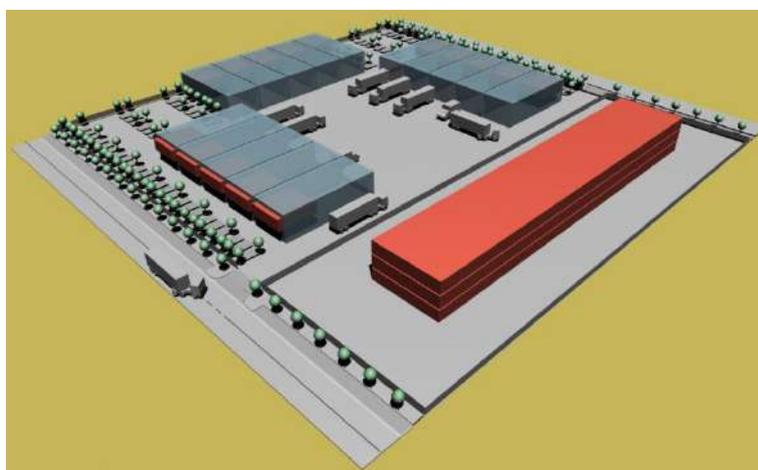
- La dotación obligatoria de aparcamiento en interior de la parcela (el resto debe localizarse en los retranqueos laterales)
- El área necesaria para la maniobra y operaciones de carga de camiones articulados sin invadir la calzada.

La edificabilidad en planta alta se organiza en una crujía para la instalación de oficinas.



- **Edificación en naves modulares:** Parcela individual ocupada por edificaciones o pabellones que forman módulos o naves compartimentadas, conformadas con los mismos criterios organizativos y constructivos, pero que pueden contener actividades y establecimientos distintos. El acceso al viario exterior de distribución se realizará desde un patio interior común a la parcela, en uno o en dos puntos atendiendo a lo dispuesto al efecto en el Código Técnico de la Edificación.

En el esquema, una agrupación de naves modulares con un patio central de carga y un edificio exento de usos complementarios



- **Edificación adosada:** Parcela ocupada por edificación sin retranqueos en alguno de sus linderos, formando con las parcelas contiguas edificaciones adosadas o pareadas, con proyectos constructivos independientes. Cada parcela corresponderá a una única actividad, con acceso independiente al viario exterior de distribución.

#### **D. Definición de los usos**

El uso industrial se define como el relacionado con la transformación, creación, almacenamiento y transporte de materias primas, productos y tecnologías.

Las formas de operar sobre estos procesos son cada vez más complejas e introducen en el uso y el espacio industrial una relación específica e intensiva fuentes energéticas, infraestructuras, instalaciones, servicios y sistemas de trabajo específicos, y un tejido de actividades económicas de acompañamiento. La ordenanza del PGOU define distintas formas del uso industrial: Producción, Almacenaje, distribución y logística, Industria digital y de la comunicación, Industria de la energía y los residuos, Talleres y distribuidores de vehículos a motor, Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, Producción artesanal y oficios artísticos.

Las propuestas del PGOU en los ámbitos industriales y de actividades económicas, y las propuestas de usos industriales compatibles en zonas residenciales, están dirigidas a ordenar la relación entre las actividades y los distintos ámbitos espaciales del municipio.

- En conjunto, la agrupación del uso industrial general tiene como finalidad el fortalecimiento de los sectores de actividad económica y empleo propios del uso industrial y la eficiencia en las condiciones de abastecimiento, dotación de servicios e infraestructuras, mantenimiento del espacio público y gestión de impactos.
- La industria general desarrolla una actividad productiva en instalaciones que ocupan íntegra o mayoritariamente la parcela y el edificio, formando manzanas, en un espacio urbanizado especialmente para tal fin, que cumple las condiciones de aislamiento del tejido residencial necesarias para el desarrollo de sus operaciones características.
- Las condiciones de localización, urbanización, densidad y ambientales de este espacio urbanizado son además especialmente adecuadas para la implantación de otros usos en situación de coexistencia y compatibilidad.

#### **Azucarera**

De 1943 a 1996 la Azucarera de Aranda de Duero forma parte del proceso de industrialización regional y del importante cambio en la relación que la población de Aranda y su entorno establecen con los sistemas rurales y territoriales. El primer paso de una sociedad fundamentalmente agraria a una sociedad industrial, en la que el peso de los trabajadores asalariados y la relación de una parte muy importante de la sociedad arandina con compañías mercantiles exógenas define un nuevo perfil del municipio, se produce en la Azucarera, antes de que las políticas de descentralización industrial trajeran a Aranda otras actuaciones industriales.

La factoría de la Azucarera es un complejo que ocupa una superficie de más de dieciséis hectáreas, dividida por la vía del ferrocarril Valladolid-Ariza, con fachada a la carretera de Soria y a la ribera del Duero. El complejo fabril edificado consta de naves y almacenes cubiertos, edificios auxiliares de oficinas y vivienda, y depósitos lineales en superficie para la descarga de la remolacha desde el ferrocarril.

Con el cese de la actividad en la Azucarera se inicia un proceso de degradación de la factoría, acentuado sin duda por las operaciones de desmontaje de la maquinaria, en la que se producen graves afecciones a los edificios, aumentando la imagen de abandono y su riesgo de ruina.

Y sin embargo la factoría mantiene una imagen general de la escala e importancia de esta actividad industrial, del patrimonio arquitectónico heredado, y de la huella antropológica de estas implantaciones en nuestro país. La Azucarera es un ejemplo de patrimonio histórico de “segunda generación”, el que viene mayormente del siglo XX y no forma parte de catálogos oficiales. Pero que sin embargo tiene valores que aconsejan la preservación y rehabilitación de algunas de sus estructuras, integrada en un esquema de renovación que permite afrontar la viabilidad económica y del programa de usos de la actuación.

### **A. Ordenación del conjunto**

#### ***Protección de la edificación***

En el ámbito de mayor protección de la Azucarera se establece la protección de la edificación, de los espacios libres y de la urbanización.

Las plataformas que se destinaban a la recogida y almacenamiento de la remolacha desde el ferrocarril se protegen integralmente. La protección se aplica al sistema de muros, canales y compuertas que forman el recinto, y los planos inclinados que conforman el sistema de depósito. En el interior de estos se permitirá la plantación de árboles y vegetación superficial, la construcción de pequeñas construcciones auxiliares y plataformas ligeras que permitan la reutilización como zona ajardinada.

#### ***Protección volumétrica o parcial y reutilización de la edificación***

Para los almacenes al este de la nave central se establece una protección de menor rango que preserve la imagen volumétrica pero que permita la implantación de nuevos usos con mayor flexibilidad, y una inversión menor que la aplicada a la rehabilitación.

En las viviendas del director y de ingenieros, así como el paseo arbolado de la entrada se establece una protección equivalente.

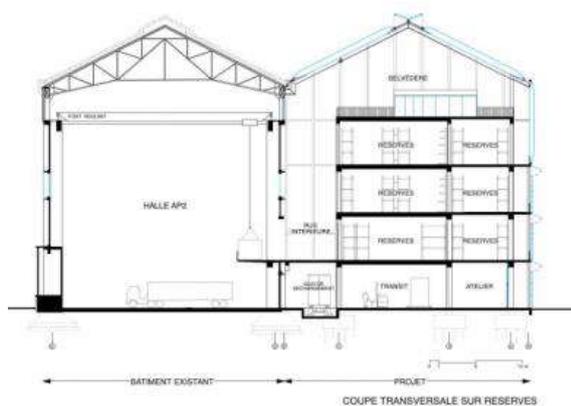
#### ***Zona libre de protecciones***

El resto de la finca se considera libre de protecciones, si bien se recomienda un análisis más detallado de algunos elementos construidos y de la urbanización, considerando la posible reutilización parcial.

*FRAC Nord-Pas de Calais, por Lacaton & Vassal.  
[Dunkerque] Francia.*

*Preservación del vacío de la nave existente y construcción en paralelo de una edificación de volumen análogo para la implantación de salas, servicios e instalaciones adecuadas al nuevo uso.*





#### 1.4.2 Usos terciarios

El Plan General establece una nueva área de usos terciarios en el sur de la ciudad, el **SUR – T/I-2**, con usos mixtos terciarios e industriales, con el fin de dotar al municipio de un espacio singular capaz de acoger las determinaciones de carácter regional que vienen derivadas de la consideración de Aranda como una ciudad de referencia.

La relación entre demanda y oferta viene señalada por la preparación de suelos que antes de dar respuestas a preguntas concretas del mercado, sitúan a la ciudad en una jerarquía de ciudades y territorios dotados de espacios preparados para actividades de alto valor añadido. Se trata, por tanto, no de dar una respuesta sino una **iniciativa coherente con las oportunidades que se han diagnosticado**.

En el modelo de suelo destinado a actividades económicas de Aranda existen dos tipos que pueden acoger usos terciarios: el conjunto Allendeduero – Prado Marina, y el suelo del casco urbano. Es necesario disponer, sin embargo, de un espacio de reserva alternativo y de mayor calidad, que no esté condicionado por las características del paisaje industrial o de la trama urbana.

Con la reserva de suelo terciario se integran,

- **Factores de localización** que existen en Aranda: comunicaciones, medioambiente atractivo, estructura empresarial emprendedora y bien relacionada con redes externas, experiencia en sectores industriales y en la nueva economía de exportación agrícola de calidad, como el vino o los productos alimentarios;

- En un lugar adecuado para el acceso a fuentes de financiación específica: **programas de desarrollo regional de nueva demanda** que complementan los de rehabilitación del tejido industrial y productivo existente;
- Y la **respuesta a las expectativas** de una población joven que está inserta en un alto nivel de formación cultural y profesional, que va a demandar en el medio plazo el desarrollo de sus capacidades en su entorno vital.

#### **1.4.2.1 Sector de Actividades mixtas del sur de la ciudad**

El crecimiento de Aranda hacia el sur se ha producido por bolsas que se situaban en paralelo, y colgaban de ellos, a los sucesivos ejes viarios de conexión entre Madrid y Burgos. Este esquema de gajos está cruzado por un débil sistema viario en dirección este-oeste.

La construcción de la autovía del Duero reestructura la relación entre el sur del casco urbano y el territorio. Por otra parte, es en este límite del suelo urbano donde se encuentran algunas de las áreas existentes y propuestas por este Plan General con mayor peso potencial en el territorio: Prado Marina, el sistema del ferrocarril Valladolid – Ariza formado por la estación de viajeros y mercancías y la vía desafectada, el suelo de reserva para el nuevo hospital y el sector terciario delimitado entre la N-I y la carretera de Madrid.

#### **1.4.3 Revitalización del Patrimonio bajo parámetros turísticos.**

Situar el turismo entre los ejes de desarrollo económico y social del municipio forma parte de las estrategias previas del PGOU; el sector es muy activo en la economía regional y está, cada vez más, profundamente relacionado con el desarrollo rural. La lectura del patrimonio se realiza a través de los elementos más inmediatos como el patrimonio catalogado, hasta una interpretación completa del paisaje, la relación entre los ejes comerciales y la vitalidad del centro, la historia de la industrialización de la comarca, o la nueva cultura del vino en la Ribera.

Con el Plan se establecen las condiciones para la protección del Casco Histórico de Aranda y también para su revitalización, conjugando acciones que evitan su degradación con las que apoyan rehabilitación del conjunto y la permanencia de la población residente.

El PGOU establece determinaciones de protección sobre los otros *patrimonios* del municipio, como las bodegas del casco histórico (con declaración de BIC), las bodegas de los núcleos rurales y las tipologías de relación entre edificación y espacio público de La Aguilera y Sinovas, la parcelación agrícola de la Colonia de La Enebrada y las redes de caminos rurales.

La formación de un espacio turístico variado y diverso, que integre recursos evidentes como la gastronomía o el patrimonio monumental con otros más novedosos, como el paisaje, el ocio activo y el deporte, está directamente relacionada con las propuestas de movilidad del PGOU. El tratamiento de las redes con alternativas peatonales y ciclistas dentro y fuera del casco, seguras y embellecidas, forma parte de las oportunidades para crear una identidad turística de Aranda más compleja que la actual, y ampliar la estancia de visitantes.

El PGOU entiende el turismo como actividad económica y como ejercicio de representatividad del municipio, y establece el soporte, sobre el que implantar dotaciones conjuntas para dar servicios al turismo y a empresas del sector vitivinícola.

## 1.5 EL SUELO RESIDENCIAL

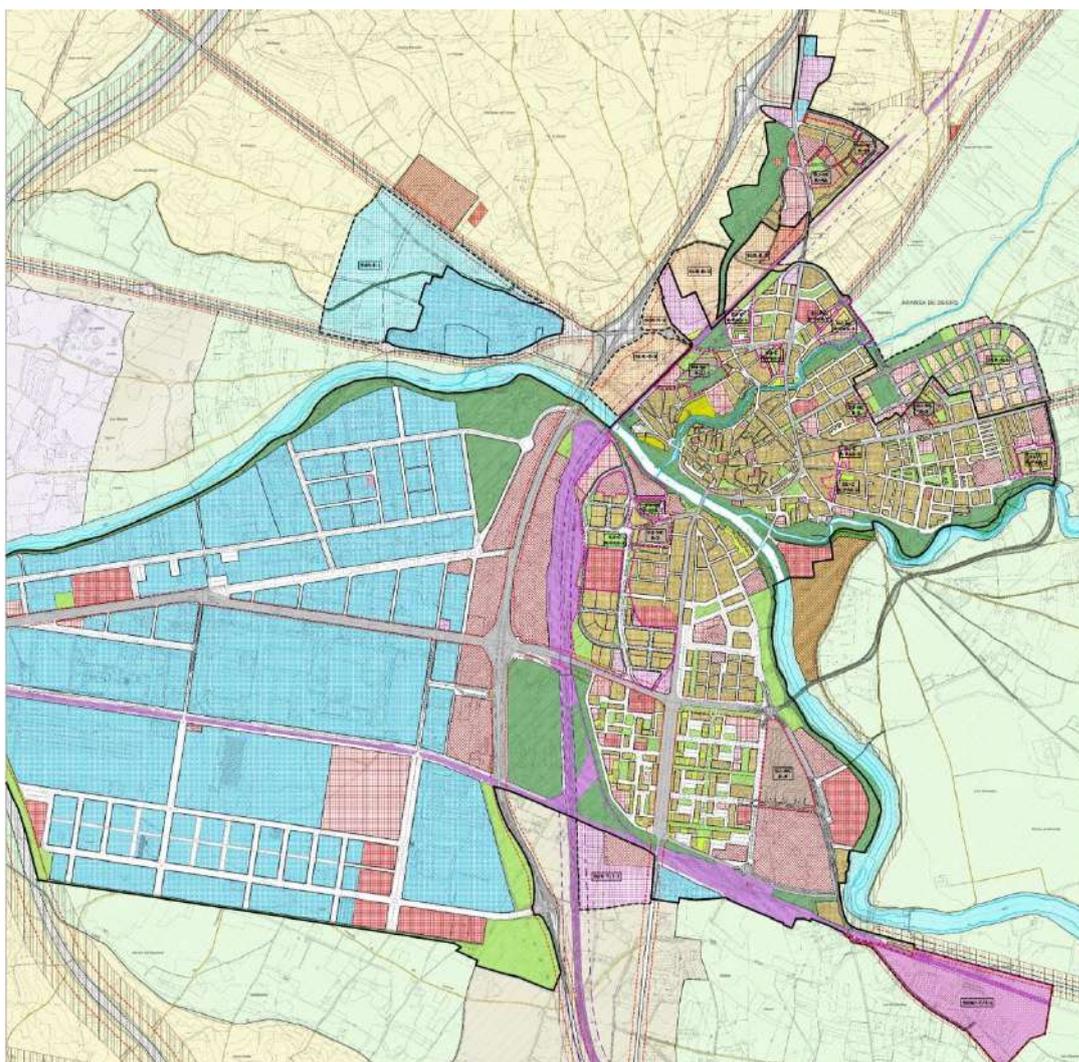
La Revisión del Plan aborda el tratamiento del tejido residencial desde la óptica de valorar las estructuras de los barrios existentes, tratando de minimizar las fronteras entre ellos y conformar piezas relacionadas funcional y paisajísticamente.

Se ha valorado la oportunidad de completar los vacíos existentes en posición de centralidad con respecto a la ciudad consolidada y ordenar algunos bordes urbanos que muestran un nuevo modo de mirar al paisaje rural del entorno, que sirven como piezas de remate y unión con el medio natural.

### 1.5.1 La ciudad de Aranda

Se describe por zonas las propuestas del Plan y las operaciones de reforma y reordenación urbana en cada una.

La ciudad residencial, entendida como tal, tiene dos focos diferenciados, a uno y otro lado del Río Duero. Al norte se desarrolla a partir del “Casco Histórico” y va irradiando hacia el este, englobando los barrios Centro, Ferial Bañuelos y Santa Catalina. Los límites son siempre los ríos tan presentes en la forma de la ciudad, y sin embargo tan ausentes de la vida urbana.



### **Al norte del Río Duero**

La pieza central está limitada al noroeste por el curso del Río Bañuelos, y al sur por el Río Arandilla, el núcleo principal lo constituye el casco histórico, cuya ordenación se aborda en un apartado específico, tomando como delimitación la C/ Postas y su prolongación en C/ San Francisco.

El tejido residencial se conforma con manzana cerrada compacta, que ha dado como resultado un tejido denso con carencias significativas de espacios libres y zonas verdes, con alturas excesivas en algunos de los ejes principales, donde no se guarda relación con los viarios estrechos que soportan la edificación.

Los Jardines de Don Diego es la única plaza representativa, hoy demasiado presionado por los automóviles, y sin embargo la zona cuenta con las riberas del Río Arandilla, de gran valor ecológico y paisajístico, poco permeables hacia el centro del barrio, y al norte las riberas del Río Bañuelos ocupadas en parte por unas instalaciones deportivas cerradas que amortiguan la presencia de este cauce natural en el tejido urbano. En ambas riberas aparece la misma problemática, hay proximidad al tejido residencial, pero éste se ha conformado de espaldas a los ríos.

La Revisión del Plan asume la morfología original, acometiendo actuaciones de reordenación en las riberas de ambos ríos, tratando de crear y potenciar la implantación de usos terciarios en las plantas bajas de los edificios que conforman la fachada fluvial.

Se propone la modificación del carácter de la C/ Postas, que hoy canaliza tráfico interurbano, siendo una frontera en vez de un eje de relación; se plantea la reforestación de los pequeños enclaves estanciales ligados a esta calle, que se liberará de tráfico rodado una vez que entren en carga los nuevos viarios previstos en el este.

Se plantean otros ejes viarios longitudinales arbolados que coserán el tejido existente poniendo en relación las riberas de ambos ríos.

En esta zona la revisión asume dos operaciones de completación y ensanchamiento de viario que contenía el PGOU/2000 que no se han llevado a cabo: la apertura de la C/ Pedrote, que va a posibilitar finalmente la conexión de la C/ Pizarro (eje principal del barrio de Santa Catalina) con el "centro".

El barrio de Santa Catalina aporta una gran diversidad tipológica, donde conviven algunas manzanas cerradas, al sur de la C/ Pizarro, con bloque abierto de vivienda pasante y tres colonias de viviendas unifamiliares tradicionales.

Desde el punto de vista de su morfología tiene recorridos urbanos de interés que van engarzando pequeñas plazas urbanas con espacios ajardinados interbloques de pequeñas dimensiones, lo que facilita su uso como zonas de encuentro de la vecindad. El parque edificado presenta muchas carencias, con barriadas enteras con problemas infraestructurales, agravados con problemas sociales, al acoger a una parte significativa de la población inmigrante.

Se propone la puesta en valor de las "colonias tradicionales", instrumentando una normativa específica que permita, la rehabilitación de los tipos originales admitiendo pequeñas operaciones de ampliación sin menoscabo de la salvaguarda de los invariantes tradicionales.

Se da especial valor a las colonias de Labradores y Valdecarros, en las que se han realizado algunas transformaciones que ponen en peligro el mantenimiento de estos conjuntos.



Fotos: Colonia Valdecarros



Fotos: Colonia Labradores

Se propone la ordenación detallada de los vacíos urbanos existentes; junto a los juzgados y el centro de salud norte se delimita un sector de suelo urbano no consolidado que completa las manzanas próximas y se aprovecha para reordenar el espacio público ligado a los equipamientos existentes y propuestos.



SU NC-R-2. BERNARDAS



SUC-R-PAS-5. ARANDILLA

En el borde sureste se asume el sector que se abre hacia el parque Río Arandilla, denominado “Tapias Blancas”.

En el extremo este del barrio del Ferial se completa una manzana limitada por las calles Daoiz y Velarde, Francisco Maldonado, Las Eras y Avenida El Ferial, con dos bloques abiertos semejantes al que materializa e frente a la Avda. del Ferial.

Operaciones de remate y reordenación urbana entre Bañuelos y Arandilla

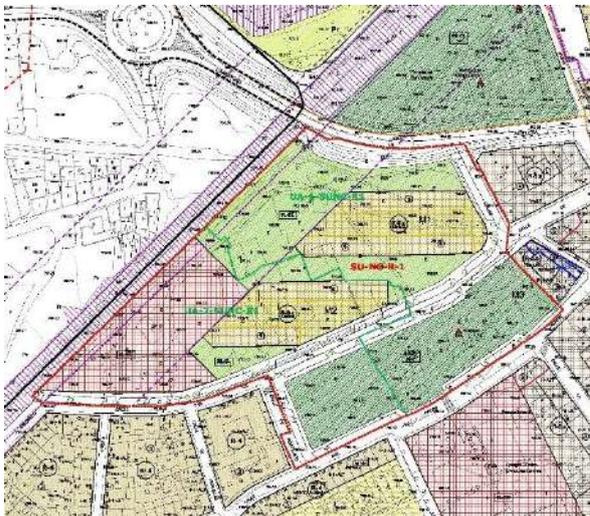
- SU NC-R-2. Bernardas
- SU NC-R-5. Ferial
- SU C-R-PAS-5. Tapias Blancas
- SU C-R-PAS-6. Villalar de los Comuneros

**Entre el Bañuelos y el FFCC**

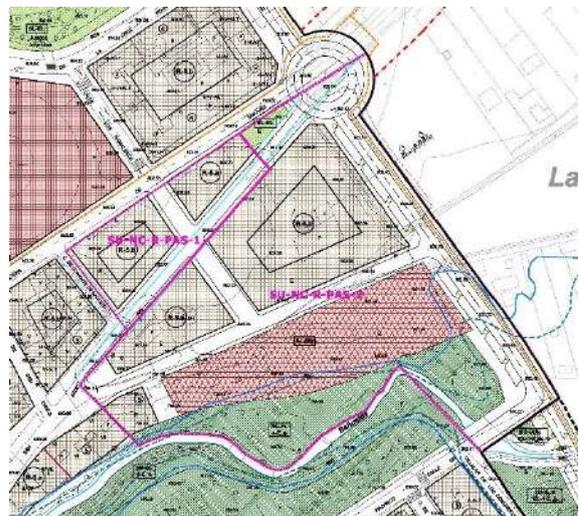
El tejido residencial que se desarrolla en la estrecha franja delimitada al sur por el río Bañuelos y norte trazado del ferrocarril es un tejido plural muy diverso, donde únicamente destaca por su morfología el antigua arrabal de Tenerías; conformado por manzanas cerradas estrechas que siguen las curvas de nivel, adaptándose a la topografía original. La revisión aboga por el mantenimiento de las tipologías tradicionales, para su mantenimiento se restringen las agregaciones de parcelas que han provocado la aparición de nuevos “tipos” (adosados) ajenos al tejido tradicional. Se posibilita la edificación de casas patio, algunas existentes y la posibilidad de erigir edificaciones auxiliares vinculadas al desarrollo de usos artesanales.

Se asume la ordenación prevista en el plan que se revisa para la ribera norte del río Bañuelos (SU NC-PAS-1 y SU NC-PAS-2), consolidando el vial de borde que marcará el cierre de la ciudad y la consolidación de los espacios libres y equipamientos asociados al cauce del Río.

Entre este barrio y San Francisco existe un importante vacío urbano, donde se ubica el antiguo Cementerio, una Ermita muy deteriorada y las antiguas Eras de San Gil. Este vacío y el transcurrir del Río hacen que Tenerías se entienda como una pequeña isla alejada del centro de vida urbana, a pesar de encontrarse tan próxima.



SU NC-R-1. ERAS DE SAN GIL



SU NC-PAS-1 y SU NC-PAS-2 BAÑUELOS

Al noreste de la C/ Fuenteminaya- Virgen de las Viñas se desarrolla el barrio de San Francisco, compuesto por un conglomerado de tipos edificatorios; se suceden manzanas cerradas con bloques abiertos de reciente construcción, espacios verdes privados y algunos espacios públicos recientes. Se significa especialmente la gran plaza de toros, que tiene una gran impronta en el paisaje arandino.

La revisión en esta zona de la ciudad prevé dos tipos de actuaciones diferentes: se completan los vacíos existentes de Eras de San Gil, donde se trata de obtener un parque urbano de gran entidad

que formará parte de los corredores verdes que mallan la ciudad, y se asume la ordenación en marcha de Virgen del Carmen.

En el remate norte del río Bañuelos en la prolongación del Salón de Provence, se resuelve el cierre del viario estructurante y la configuración del remate norte del Parque del Río que se prolongará en los nuevos crecimientos del este. Son pequeñas operaciones residenciales que se ordenan con manzana cerrada y bloque abiertos en aquellos puntos donde se ha valorado la permeabilidad visual y del paisaje de las riberas del Río.

Las otras actuaciones se enmarcan en reforzar los recorridos verdes poniendo en relación mediante paseos arbolados y pequeños ensanchamientos de viario los espacios libres existentes y propuestos y a éstos con el parque lineal del río.

#### Operaciones de remate y reordenación urbana entre Bañuelos y FFCC

- SU NC-R-1. Eras de San Gil
- SU C-R-PAS-6 Virgen del Carmen
- SU NC-R-PAS-1 Bañuelos
- SU NC-R-PAS-2 Bañuelos

#### **Al sur del Río Duero**

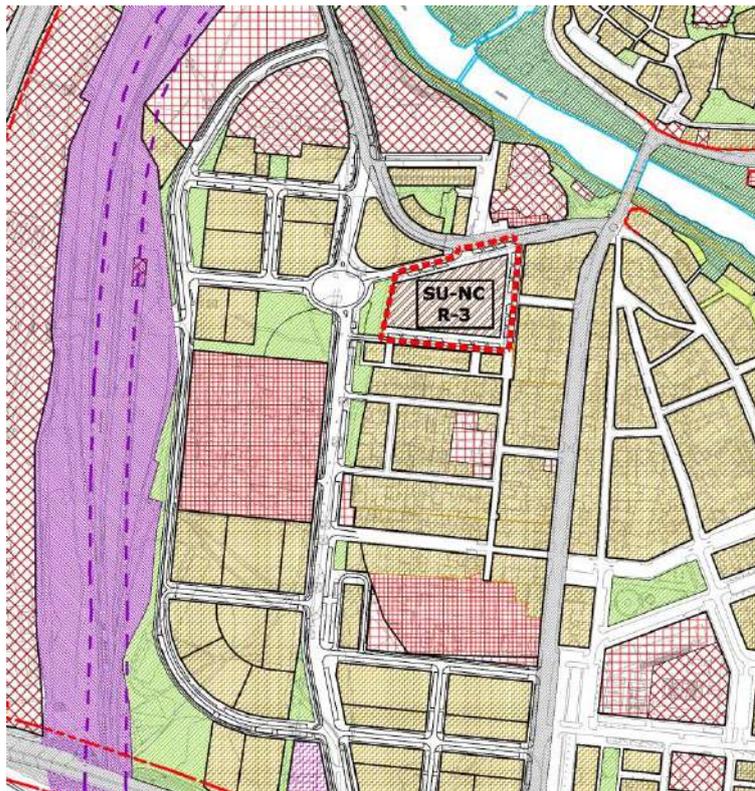
Al sur, el tejido urbano se ramifica, hasta el trazado del ferrocarril Valladolid- Ariza. La Avda. de Castilla es el eje central que va cosiendo los diferentes barrios, aunque su carácter de carretera hace que sea realmente una frontera entre barrios en vez de un eje de unión.

En esta zona de la ciudad conviven barrios que han respondido a diferentes etapas de construcción, de norte a sur el núcleo más antiguo de Allenduedero se caracteriza por una tipología característica de manzana cerrada compacta que ha alcanzado alturas excesivas en algunos puntos teniendo en cuenta la sección de los viarios que soportan la edificación. Resaltar el conjunto edificado que conforman las plazas de San Esteban y La Resinera, edificaciones en bloque abierto con gran altura que constituyen en su frente norte la fachada al Río Duero, hoy traseras con plantas bajas destinadas a garajes.

La apuesta del Plan es crear una fachada amable hacia el Río Duero, rompiendo su carácter residual, fomentando la implantación de locales comerciales y establecimientos de restauración y mitigando el efecto muro de contención que tienen las plantas bajas de las edificaciones debido a los desniveles topográficos.

Al este de la Avda. de Castilla está la Colonia de Santo Domingo, una de las colonias tradicionales más antiguas con viviendas unifamiliares pareadas; su conservación es buena y se prevé el mantenimiento de la morfología original asignando una ordenanza propia de colonias tradicionales.

Al norte de la Colonia, entre esta y la zona del Hospital hay un vacío donde se han consolidado recientemente nuevas edificaciones residenciales en bloque abierto y en manzana cerrada; la ordenación de este enclave vinculado a la operación "PRAU Centro Cívico" desarrollado por la Junta de Castilla y León, se remite a un instrumento de ordenación que sepa conjugar ésta con los diferentes tejidos del entorno.



Al sur de la Avenida Luis Mateos se localizan dos barrios de bloque abierto, edificados en los años 70/80: El Polígono y La Estación; desde el punto de vista morfológico están bien planteados con una secuencia de espacios libres que organizan la edificación, pero la invasión de los coches y la escasa presencia de usos terciarios hacen que se perciban como barrios dormitorio aislados que buscan la actividad terciaria en los barrios más céntricos.

Paralelamente se plantean dos operaciones de reordenación urbana en cada uno de estos barrios que pretenden el tratamiento pormenorizado del espacio libre público, hoy invadido por los automóviles, y la implantación prioritaria de usos terciarios en calles y avenidas concretas que configuren ejes de actividad propia de cada barrio.

En *El Polígono* se potencian Plaza del Mediterráneo- C/ de Esgueva y C/ del Duero.

En *La Estación*: C/ Benjamín Palencia, Avenida de Goya y Paseo de Picasso que va a constituir este último en su prolongación hacia el sector SU NC-7 un paseo arbolado que llega hasta las riberas del Duero.

En esta zona de la ciudad queda un gran vacío entre el barrio de La Estación y las riberas del Río Duero, ocupadas éstas con dotaciones docentes y deportivas; en su parte sur se ha previsto una reserva para equipamiento sanitario, donde la Gerencia Regional de Salud de Castilla y León tiene previsto construir un nuevo Hospital comarcal que sustituirá al actual Hospital Santos Reyes, en el resto de la superficie vacante se delimita un sector de suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Plan Especial.

#### Operaciones de remate y ámbitos de reordenación urbana al sur del Río Duero

- SU NC-R-3. Ruperta Baraya
- SU NC-R-6. Allendeduero

### **Al norte del Ferrocarril**

Al norte del ferrocarril, se localiza el barrio de Las Casitas, barrio de baja densidad aislado que se articula con el resto de la ciudad a través de la C/ San Francisco y el Parque Virgen de las Viñas, que actúa como corredor verde hacia los otros barrios.

Este barrio se ha ido desarrollando a golpe de intervenciones aisladas, no siempre acertadas, donde conviven viviendas unifamiliares de tipología tradicional con operaciones recientes de chalets algunos con espacios comunes.



La revisión del Plan apuesta por introducir diversidad al barrio y dotarle de una identidad urbana de la que ahora carece; se mantienen como tipología característica la vivienda unifamiliar destinando una manzana de nueva conformación, con frente a la C/ San Francisco a vivienda colectiva en bloque, la operación permitirá la implantación de usos terciarios que por lo menos acojan el comercio básico de primera necesidad y con las cesiones para dotaciones configurar un pequeño centro de barrio.

En el remate norte se prevé el desarrollo de tipologías con volumetrías secuenciales que no macicen el frente (viviendas unifamiliares pareadas), permitiendo la permeabilidad visual hacia el medio rural. No se trata de *cerrar* el tejido urbano, sino por el contrario, establecer un diálogo entre el medio urbano y el rural.

### Operaciones de remate y reordenación urbana

- SU NC-R-4. Las Casitas

### 1.5.2 Los ejes comerciales en el tejido residencial de Aranda

En la ciudad existen calles con actividad comercial significativa que son generadoras de una actividad urbana que se extiende a su entorno inmediato, la revisión del Plan propone una atención específica para estas calles, estableciendo un tratamiento diferenciado, que se aplica también a otras calles que, aun no sustentando en la actualidad usos terciarios de forma mayoritaria, se ha considerado conveniente favorecer esa implantación con el objeto de configurar ejes terciarios que abastezcan y sirvan a barrios concretos que dotará sin duda de mayor actividad de relación y centralidad.

Se identifican una serie de ejes comerciales dentro del tejido urbano residencial que cuentan con potencial para contribuir a la vitalidad comercial de la ciudad. En ellos se aplicarán las condiciones específicas de manera complementaria con las determinaciones de la zona de ordenanza asignada:

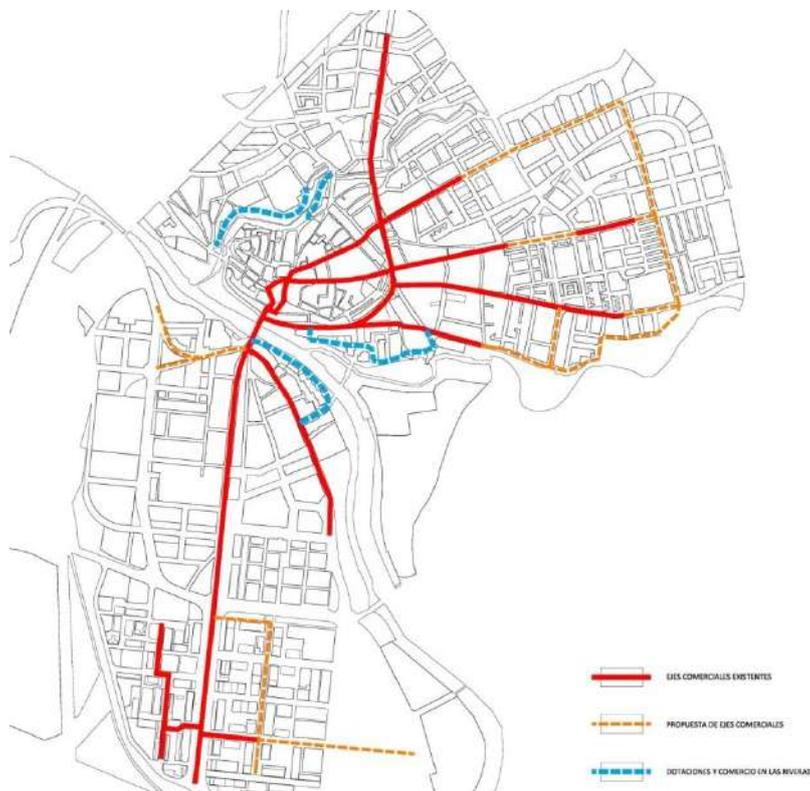
- Los cambios de uso en los locales en planta baja (excluidos los portales de acceso a otros usos en plantas primeras y superiores) de las parcelas con frente a los ejes señalados sólo podrán producirse si se comprueba que tras dicho uso al menos el 70%, del frente correspondiente de la manzana, corresponde a locales comerciales, o, en defecto de esta condición, que se aumenta dicho porcentaje aunque no se alcance el 70%.
- El ámbito de aplicación se corresponde con las parcelas con frente a las siguientes calles o tramos de calles grafiados en el plano adjunto:

*Zona centro/ Santa Catalina:*

- C/ Isilla
- C/Barrio Nuevo
- C/ Postas
- Avda. El Ferial
- C/ Santiago
- C/Pizarro
- C/ Sol de las Moreras
- C/ Antonio Machado

*Allenduedero:*

- Avda. de Castilla
- C/Burgo de Osma
- Avda. Goya
- C/ Esgueva
- C/ del Duero
- C/ Benjamín Palencia
- Paseo de Picasso



### 1.5.3 Oferta residencial en núcleos y urbanizaciones

El Plan General prevé un tratamiento específico para los dos núcleos rurales del municipio: Sinovas y La Aguilera, ambos aportan un modo de vida rural o periurbano y unas dinámicas muy bajas de

deslocalización de la vivienda principal; presentan características y situaciones muy diferentes, debido en parte a su localización y mayor o menor dependencia del núcleo principal.

### **La Aguilera**

El núcleo de La Aguilera ha mantenido su morfología tradicional, integrada con el paisaje rural. La ordenación respeta la estructura del núcleo, regulariza las manzanas de borde donde se han ido asentando tipologías edificatorias menos densas, y delimita un sector de suelo urbano no consolidado en la entrada al núcleo desde Aranda, SU-NC-R-10, recogiendo los terrenos vacantes al sureste del núcleo hasta el camino de los lagares. En este ámbito se prevé un remate sur con usos vinculados a la cultura del vino u otros usos complementarios, que sirven de transición entre el tejido residencial de borde y la zona de bodegas.



La existencia del conjunto de bodegas tradicionales que se localizan ocupando los cerros junto a los que se asienta el núcleo, dota a éste de una singularidad de gran valor patrimonial que hay que proteger, en este sentido se delimitan dos ámbitos que engloban los conjuntos de bodegas a los que se asigna la clasificación de suelo rústico de asentamiento tradicional y protección cultural.

Se proponen tres ordenanzas residenciales de aplicación que recogen las diferentes tipologías del núcleo desde el tejido más denso del casco tradicional a las zonas de borde donde se implantan mayoritariamente viviendas aisladas y una ordenanza para la implantación de industria vitivinícola.

### **Sinovas**

En Sinovas, debido a su cercanía a la ciudad de Aranda, se han producido transformaciones en su estructura urbana que incorporan tipos constructivos netamente urbanos, alejándose de los invariantes tradicionales originales. El Plan trata de reconducir estas situaciones diseñando una ordenanza de aplicación que permitirá la pervivencia de las formas tradicionales volumétricas y de ocupación del suelo. Se pretende revitalizar y ordenar el desarrollo del núcleo tradicional, a partir de su morfología original, que se caracteriza por su ruralidad, y el empleo de tipologías edificatorias tradicionales.

Se delimitan tres sectores de suelo urbano no consolidado, dos de remates del núcleo en sus bordes norte y sur (SU-NC-R-7 y SU-NC-R-9) y otro en posición central (SU-NC-R-8), permitiendo

éste dar continuidad a las calles en fondo de saco de esta parte del núcleo configurando manzanas semejantes a las tradicionales. En las tres actuaciones se obtienen, en cumplimiento de las determinaciones legales, espacios libres públicos y equipamientos que pueden contribuir a reforzar la vida de relación del núcleo.



Se proponen dos ordenanzas de aplicación que identifican los tipos constructivos tradicionales que han caracterizado el núcleo.

### **Urbanizaciones La Calabaza y Costaján**

Las urbanizaciones del municipio absorben la demanda de vivienda unifamiliar aislada, en un entorno medioambiental de gran valor en ambos casos, rodeadas de bosques con un alto grado de naturalidad.

Sus singularidades propias ejercen como polo tractor diferenciado: en Costaján vinculado al trazado de la carretera de Burgos con una excelente accesibilidad, y en el caso de La Calabaza prima las cualidades naturales del entorno donde se localizan un alto porcentaje de segunda residencia.

La revisión del Plan mantiene la delimitación y condiciones de desarrollo de Costaján y ajusta el límite de La Calabaza excluyendo parcelas del Ayuntamiento en los borde este y sur, que estaban sin edificar y que se integran en el suelo rústico de protección natural, forestal arbolado.

### **1.5.4 Los nuevos enclaves residenciales: un nuevo concepto de ciudad bajo criterios de paisaje**

El modelo urbano propuesto contempla la delimitación de dos sectores de suelo urbanizable, se corresponden con áreas de borde al tejido consolidado, sobre las que ya existen iniciativas de ordenación (Santa Catalina) y dinámicas de localización de edificaciones dispersas (San Ignacio y Virgen de las Viñas).

Las áreas delimitadas son:

- *SUR-R-1, Santa Catalina:* recoge los terrenos vacantes entre el límite del suelo urbano del PGOU/2000, el nuevo trazado de la prolongación de la conexión este y el Río Bañuelos.
- *SUR-R-2, Virgen de las Viñas:* recoge la franja de terrenos comprendida entre el trazado de la N-1, el ferrocarril y al sur la carretera de Palencia CL-619.
- *SUR-R-3, San Ignacio:* recoge la franja de terrenos comprendida entre el trazado de la N-1 y el ferrocarril, la carretera de Palencia al norte y el Río Duero al sur.

**SUR-R-1, Santa Catalina**

El Plan General establece la ordenación detallada del sector *SUR-R-1. Santa Catalina*. En esta zona han existido, de forma previa a la revisión, iniciativas para su desarrollo, se define la ordenación teniendo en cuenta criterios de paisaje valorizando el cauce del Río Bañuelos que discurre por su límite norte y las riberas a él asociadas. La puesta en carga de esta pieza va a contribuir a resolver los problemas de accesibilidad a la ciudad por el este que hoy se canalizan por la C/ Santiago y C/ Postas; y recoge la continuidad de la calle paseo sureste que la propuesta del Plan traza por los terrenos de Cantaburros.

Otros puntos de interés para la definición de la ordenación han sido:

- Dar continuidad a los viarios estructurantes que provienen de otros barrios o polígonos como la Avda. del Ferial, Salón de Provence, C/ Antonio Machado.
- Preservar y poner en valor las antiguas eras de Santa Catalina, que conservan el pavimento y encintado original.



Se configura una estructura viaria reticular adaptada al mantenimiento de alguno de los caminos preexistentes. En sentido norte sur se da continuidad a la C/ Salón de Provence, que comunicará con la zona norte residencial del barrio de San Francisco, esta calle se continúa hasta enlazar con la C/ del Marqués de Ahumada; se da continuidad también a la C/ Antonio Machado del barrio de Santa Catalina que se prolonga en el sector con una sección más amplia de bulevar, este eje junto con la prolongación de la Avenida del Ferial serán los ejes terciarios básicos de la propuesta.



La ordenación configura como espacio libre público representativo el entorno de las antiguas eras y el Parque lineal Río Bañuelos, este parque acompaña al cauce del río y se prolonga hacia el tejido residencial a través de cuñas verdes que van engarzando con los diferentes espacios públicos consiguiendo una red pública con calles arboladas que la van atravesando; en el límite noreste se prevé un equipamiento público destinado a huertos urbanos.

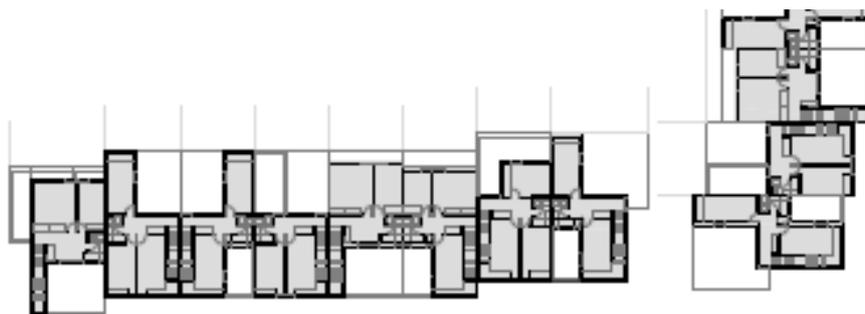
Con respecto a la edificación se ha optado por tipologías abiertas que permitan permeabilidad visual, en su mayoría bloque abierto lineal con viviendas pasantes, con bloques de 3 y 4 plantas. En algunos puntos se disponen pequeñas torres cuadradas con 5 plantas enfatizando el centro del sector y la fachada a C/ Santiago.

En la entrada, desde la carretera de Salas, se destinan dos manzanas a la implantación de usos terciarios, que contribuyen a diversificar los usos residenciales y permiten la posibilidad de implantar edificios singulares en la entrada de la ciudad.

### ***SUR-R-2, Virgen de las Viñas y SUR-R-3- San Ignacio***

En la zona delimitada por el ferrocarril Madrid- Burgos y el trazado de la antigua carretera N-1 nos encontramos ante un suelo rural muy antropizado, en el que se distinguen dos ámbitos: norte y sur de la carretera de Palencia coincidentes respectivamente con los sectores SUR-R-2 y SUR-R3. La parte sur engloba el barrio de San Ignacio que se caracteriza por la preexistencia de edificaciones con huertas, uso que también se da en la parte norte tangentes al Parque Virgen de las Viñas; el Plan General establece la idoneidad de integrar las edificaciones existentes en la ordenación general de cada uno de los sectores, asumiendo los reajustes necesarios que garanticen un conjunto que funcione. Parte e los ámbitos delimitados se caracterizan por sus desniveles topográficos, la implantación de las edificaciones deberá “aprovechar” esta singularidad.

En ambos sectores se prevé conjuntos residenciales de densidad media donde se desarrollen tipos constructivos diversificados: vivienda unifamiliar y vivienda colectiva. Se presentan ejemplos residenciales que se consideran de interés para la ordenación de esta pieza.



La propuesta se basa en la combinación de tipologías variadas, siendo las que denominaremos unifamiliares macladas las que pueden aportar mayor variedad a las habituales divisiones tipológicas entre vivienda unifamiliar y vivienda colectiva. El conjunto tiene que aportar al ámbito una composición volumétrica de la edificación de gran movimiento y un diseño del espacio público basado en calles peatonales interiores, plazas y pequeños jardines, cuerpos más altos y edificaciones aterrazadas, y una especial relación entre el acceso a la vivienda individual y el espacio colectivo como son los zaguanes de entrada a las viviendas, generando un conjunto distinto.

La vivienda maclada conforma volumetrías de tres plantas, con accesos a la vivienda que se adaptan a los diferentes niveles topográficos; pueden formar agrupaciones lineales compartiendo siempre un espacio con zonas comunes abiertas y aparcamientos bajo rasante.

Debe permitirse, e incluso fomentar, el uso de la planta baja con comercio, oficinas y talleres, para vitalizar el espacio colectivo y aumentar el grado de diversidad de funciones. El uso de oficinas, posible en planta baja y primera, puede reforzarse también con la extensión de la ocupación de parcela por locales a toda la parcela.

La relación de alturas distintas entre vivienda unifamiliar y maclada vendrá dada por la posibilidad de desarrollar una planta ático, que se podrá disponer como mejor convenga a efectos funcionales compositivos o de orientación. Se podría incrementar en otra planta la altura de la edificación, llegando hasta cuatro alturas.



## 1.6 EL CASCO HISTÓRICO

### 1.6.1 Objetivos del Plan General

Uno de los pilares fundamentales en la sostenibilidad del planeamiento urbano es la recuperación de zonas urbanas degradadas frente a las nuevas ocupaciones de suelo; lo que tradicionalmente se ha denominado “hacer ciudad sobre ciudad”, recuperando los centros históricos de los procesos de degradación que han venido sufriendo, para que sin perder su caracterización tipológica y funcional se integren de forma efectiva en la ciudad.

El centro histórico es parte de la ciudad, con problemas de interrelación con ella, bordes con falta de definición, zonas que necesitan rehabilitación, degradación en la escena urbana, reequilibrio de equipamientos, revitalización económica, que no pueden ser resueltos de forma aislada sino integrados en las estrategias de actuación para el conjunto de la ciudad.

La propuesta de recuperación del casco parte de una caracterización minuciosa de la evolución de la población, de la actividad económica y de la edificación, que ha permitido conocer las carencias actuales y las necesidades futuras.

La propuesta de revitalización del casco debe contemplar de forma integrada actuaciones sobre:

- Edificación, promoviendo la rehabilitación de la edificación para uso residencial, la recuperación de edificios con alto valor patrimonial para uso comunitario.
- Urbanización, con actuaciones de reordenación urbana y de recuperación del espacio público, incluyendo no solo el interior del casco tradicional, sino también todos los espacios de borde que constituyen la transición entre éste y los barrios limítrofes.
- Actividad económica, impulsando la implantación de usos terciarios compatibles con el residencial que atraigan población.
- Población, todas las propuestas giran en torno a una principal que es el mantenimiento de la población residente y la implicación de la sociedad en las decisiones de barrio, asumiendo la consideración de barrio privilegiado que realmente tiene.

Con estas premisas, el Plan afronta de forma directa y efectiva la regeneración del Casco, desde el punto de vista patrimonial con actuaciones sobre la edificación, como funcional en el conjunto de la ciudad residencial y en la actividad económica en el papel supramunicipal de Aranda como ciudad de referencia en su ámbito comarcal.

La propuesta del Plan General en el casco histórico parte de su consideración como una parte inseparable de la ciudad; el centro histórico se ordena, se regenera, se rehabilita y se revitaliza, pero no como una pieza aislada sino como un barrio que forma parte de la estructura general y se integra en la dinámica global de la ciudad.

Los objetivos del Plan General se dirigen a:

- Ordenar el barrio como parte de la ciudad, compatibilizando usos residenciales y actividades económicas; recuperación de la actividad comercial y terciaria en el centro como complemento a la residencia.
- Regenerar zonas del Casco degradadas, bien por el deterioro de la edificación, por las condiciones de urbanización o por necesidad de reequilibrio social.
- Regular la intervención en la edificación con parámetros de habitabilidad, eficiencia energética actuales.

### 1.6.2 Descripción de la ordenación

La ordenación propuesta parte del ámbito definido por el Plan Especial del Casco Antiguo aprobado definitivamente en 1990 y se extiende hacia el resto de la ciudad en una zona que es a la vez transición e integración. Aunque entendemos que el casco histórico es parte de la ciudad y no se puede aislar de las dinámicas urbanas, si es necesario delimitar un ámbito que recoja el tejido tradicional sobre el que establece determinaciones de protección.

Se ha realizado un estudio de la edificación existente, ordenado por manzanas, señalando los parámetros de edificación, uso y estado de conservación de cada una de las parcelas actuales. Se ha tenido en cuenta también el grado de protección actual, los elementos de interés y si está incluido en alguna de las actuaciones delimitadas sobre la edificación previstas.

La identificación de los usos existentes se ha realizado diferenciando las actividades que se dan en planta baja y en las plantas superiores; esta diferenciación permite analizar de forma independiente el contacto de la edificación con el espacio público, es decir, la planta baja. La existencia de comercio o de viviendas en esta planta altera la actividad en la vía pública, la afluencia de residentes y/o clientes; locales vacíos, muros de cerramiento de solares o fachadas ciegas, que en ocasiones se encuentran en mal estado, pueden degradar la calidad del paisaje urbano y crear sensación de inseguridad. Algunas edificaciones recientes cuentan con aparcamiento bajo rasante; la localización de las entradas a los garajes condiciona el tráfico rodado en la vía pública.

La ordenación se establece sobre las siguientes premisas:

- Mantener la estructura urbana tradicional, conservando el trazado viario, sin proponer modificaciones a las alineaciones existentes.
- Mantener las tipologías de edificación tradicionales tanto de vivienda unifamiliar como colectiva, estableciendo parámetros de edificación diferentes para las zonas identificadas.
- Establecer medidas para paliar la incidencia de tipologías agresivas con el paisaje urbano del casco.

Se han delimitado tres zonas de ordenanza que recogen tres tipologías de edificación actuales, dos tradicionales y otra, resultado de la sustitución de edificación. Para cada una de ellas se ha establecido parámetros de edificación, uso y estéticos adecuados a los objetivos de protección, uso y recuperación de la actividad económica perseguidos.

En la ordenación del casco histórico tiene especial relevancia la protección de los Bienes de Interés Cultural existentes, Iglesias de Santa María y San Juan y Rollo de Justicia y de todas aquellas edificaciones de interés patrimonial, ya sea por su calidad arquitectónica o por contener de algún elemento de valor (escudos, balcones, soportales...) o por la escena urbana que conforman. Se ha elaborado un catálogo de protección en el que se establecen las determinaciones de edificación, preservación y uso de todos los elementos catalogados, sin olvidar que la protección efectiva requiere del destino de la edificación a un uso.

La recuperación del espacio público como espacio de relación, característica de la vida tradicional de la ciudad, es uno de los objetivos principales y necesarios para la revitalización del casco histórico. Además de las necesarias actuaciones de reordenación urbana, se han establecido medidas encaminadas a la racionalización de la movilidad en un entorno principalmente peatonal o ciclista, medidas que están descritas en el apartado de movilidad.

### 1.6.3 Ámbitos de rehabilitación

Para dar cumplimiento a los objetivos antes señalados se han delimitado ámbitos de rehabilitación, cuyo objeto es incentivar actuaciones de transformación o recuperación de la edificación, principalmente en el casco histórico con el fin de frenar los procesos de deterioro de las edificaciones y su entorno de influencia, propiciando la mejora y adecuación de los enclaves en los que estos se enclavan.

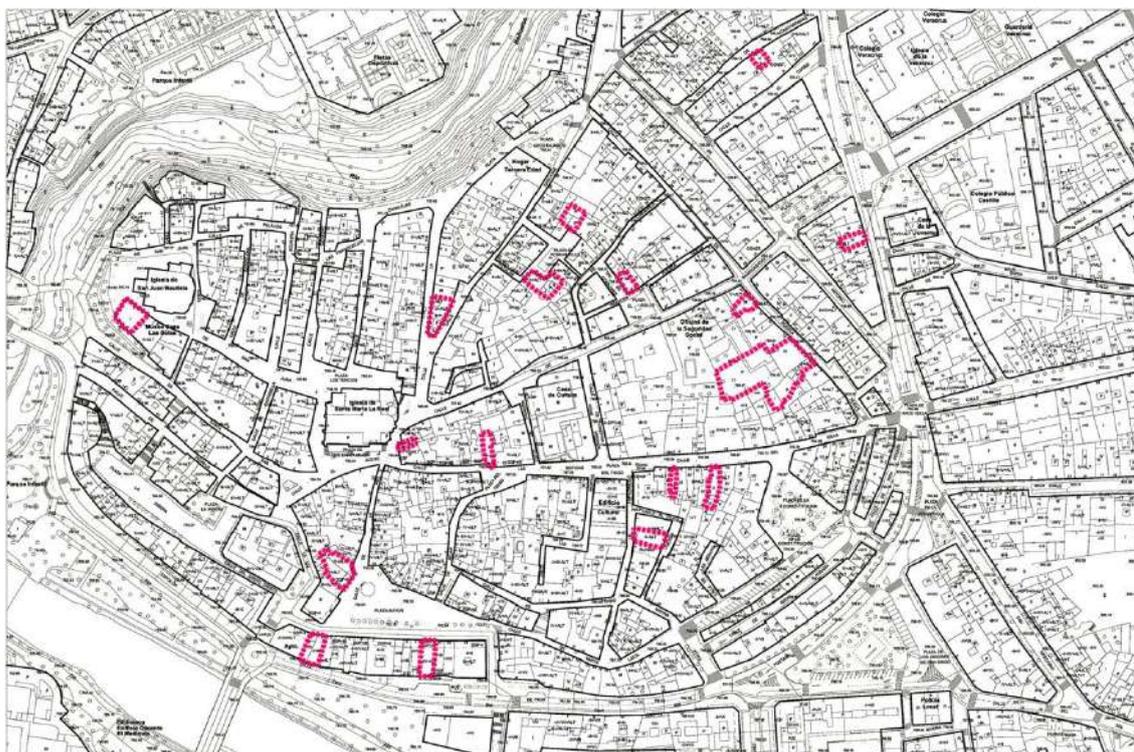
La delimitación, se ha realizado sobre parcelas con edificaciones degradadas identificadas bien en base al estado de la edificación, por la afección al paisaje urbano, o por la necesidad de su recuperación para el entramado donde se insertan. Se señalan como tal en los planos PO-5, identificándose pormenorizadamente las actuaciones en el *Tomo II. 2. Normativa Urbanística*.

Las *Actuaciones de Rehabilitación Urbana*, engloban tanto edificaciones individualizadas en mal estado como enclaves donde se concentran edificaciones en mal estado o en desuso.

Uno de los problemas principales que se encuentran los Conjuntos históricos, con valores patrimoniales susceptibles de protección, es la viabilidad de la aplicación de las determinaciones de protección y la coherencia entre la, en algunos casos, excesiva protección y la rehabilitación o la adecuación de la edificación.

La pormenorización de las determinaciones del Plan General, las propuestas de ordenación detallada y la delimitación de estos ámbitos de rehabilitación pretenden facilitar la actividad de ejecución tanto de la iniciativa pública como de los particulares.

El Plan General contiene la ordenación detallada de todo el suelo urbano, incluido el ámbito que ordenaba el PECH/90; la ordenación propuesta ya no contiene por ser innecesaria la delimitación del ámbito. Si se ha mantenido la delimitación de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, en cuyo ámbito cualquier actuación requiere de autorizaciones por los organismos competentes.



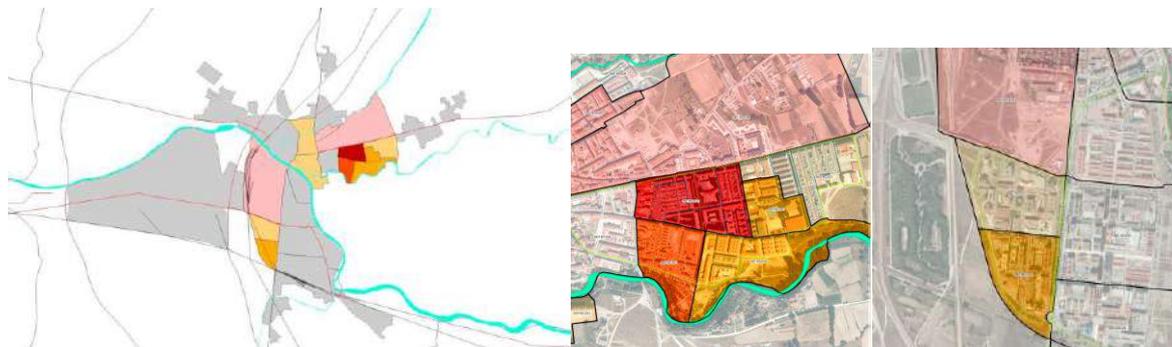
## 1.7 LA REGENERACIÓN URBANA EN ARANDA DE DUERO

La consideración del patrimonio edificado como un activo de la ciudad ligado a la recuperación física y social de las áreas más deterioradas de la ciudad, es un objetivo del Plan General que se encuadra en el marco de la legislación de regeneración tanto estatal como autonómica.

La Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERURCyL) establece el marco de referencia para la identificación de áreas vulnerables y la definición de las estrategias municipales de regeneración, proponiendo criterios y medidas en desarrollo de las determinaciones de la legislación urbanística.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León considera uno de los objetivos de la actividad urbanística pública *impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.*

El Plan General recogiendo los criterios establecidos en la Estrategia, establece la conveniencia de delimitar ámbitos susceptibles de acoger intervenciones de regeneración urbana desde una triple óptica: la identificación de los barrios señalados en la ERURCyL, otros barrios con problemáticas locales significativas y con la oportunidad de remediar situaciones desfavorecidas por la planificación y el propio funcionamiento del tejido construido, y el cruce de estas variables con el conocimiento del propio Ayuntamiento, que aporta el conocimiento de problemáticas subyacentes difíciles de detectar desde la simple observación.



*Barrios con necesidad de regeneración contemplados en la ERURCyL*

### **Actuaciones de regeneración en marcha**

La Junta de Castilla y León, en el marco de esta Estrategia ha puesto en marcha un proyecto para promover la ejecución de una actuación de regeneración urbana modélica en Aranda de Duero. El trabajo comprende la delimitación y planificación de un ámbito concreto de regeneración en el municipio, que se desarrolla en tres fases sucesivas:

- Delimitación del ámbito de regeneración
- Redacción del PERI del ámbito delimitado
- Elaboración de Memoria- Programa del área de regeneración

La primera fase *Memoria de delimitación del ámbito de regeneración*, toma como referencia la totalidad del tejido urbano de la ciudad, a partir del cual se identificaron barrios y conjuntos

urbanos susceptibles de acoger operaciones de regeneración urbana; sobre estos se calculó el INR teniendo en cuenta los factores señalados en la Estrategia y otros factores adicionales establecidos en la propia Memoria, que ha permitido establecer criterios más precisos en la valoración de la necesidad de regeneración.

Este proceso dio como resultado la elección del barrio de Santa Catalina como prioritario para desarrollar en él una actuación de rehabilitación y regeneración urbana.

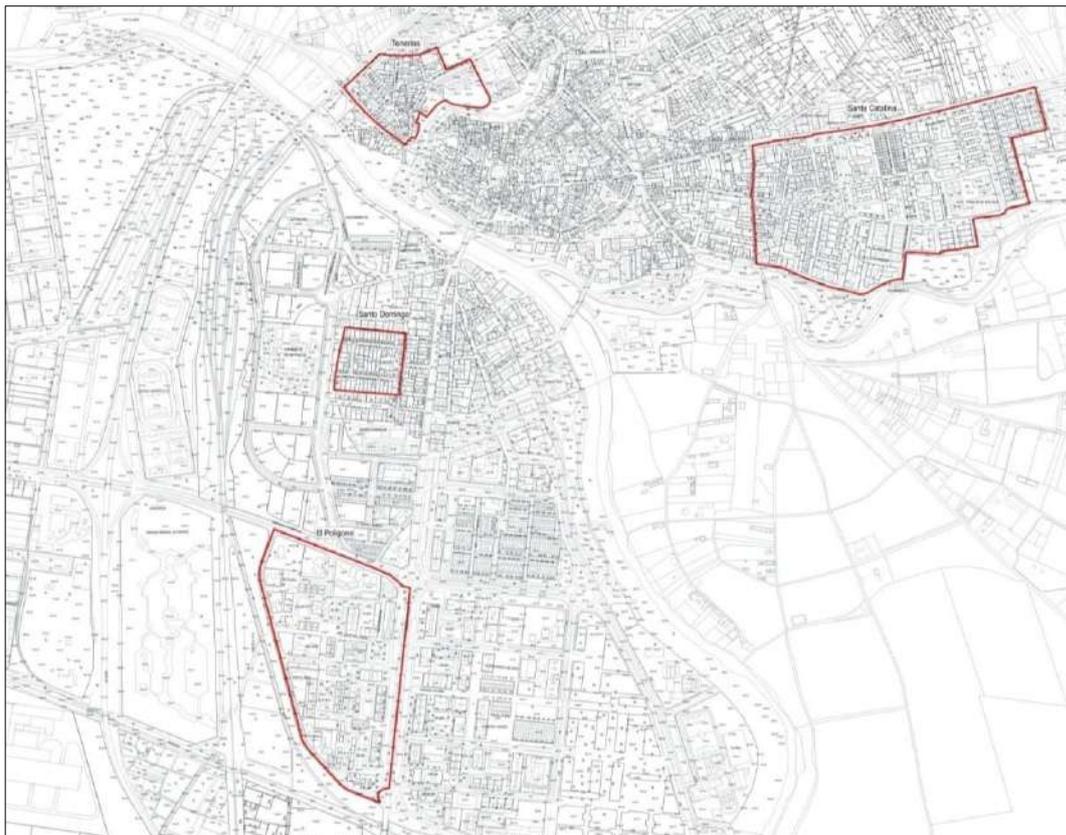


Barrio de Santa Catalina

No obstante se estudiaron también otros barrios en los que se apreciaron síntomas claros de poder acoger en un futuro otras operaciones de regeneración, detectando zonas degradadas o en proceso de deterioro, algunas con presencia de colectivos en riesgo de exclusión (inmigración, población envejecida).

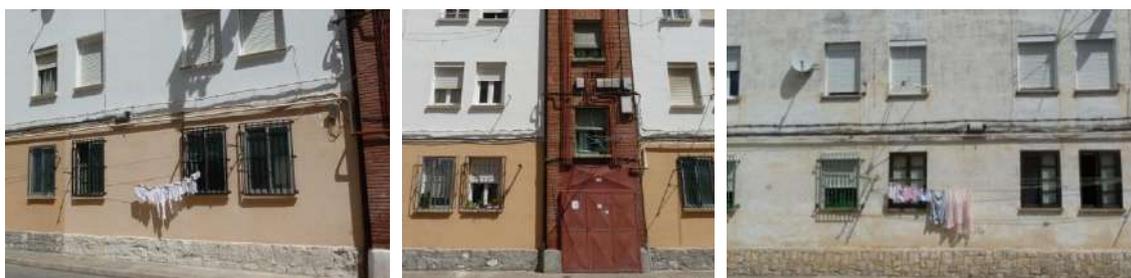
Esta situación, en el marco de la legislación urbanística, apoyada con los planes de vivienda estatal y autonómico que, en su caso, les fueran de aplicación; siendo en la actualidad el *Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Regeneración, Transformación y Resiliencia*, nos permitirá plantear intervenciones en la ciudad consolidada que tienen como finalidad la revitalización de estructuras urbanas consolidadas con los mecanismos correspondientes para que no se produzcan procesos de gentrificación que terminen expulsando a la población actual de sus barrios.

El Plan General asume los principios para la delimitación de áreas de regeneración o renovación urbana, que se han elaborado y desarrollado en el documento de *Memoria de Delimitación* antes citado, para que en un futuro se puedan desarrollar actuaciones de rehabilitación y regeneración en otros barrios donde se aprecien síntomas de vulnerabilidad social y espacial.



Ámbitos estudiados en la Memoria de Delimitación

El objeto es incentivar actuaciones de transformación, recuperación o sustitución de la edificación, asociadas a la intervención sobre el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras de movilidad, entre otros, de forma que las áreas a regenerar adquieran de forma paulatina mejoras en las condiciones de habitabilidad, adecuación estructural, accesibilidad, de eficiencia energética y comportamiento ambiental, así como mejoras externas en su envoltente, que contribuyan a modificar su imagen urbana. Y en paralelo la transformación humana de las condiciones de vida del barrio considerado.



Identificado el barrio de Santa Catalina con el mayor índice de necesidad de regeneración el Ayuntamiento de Aranda de Duero ha redactado un *PERI* y la *Memoria Programa* contemplada en el Real Decreto 853/2021 como requisito previo a la suscripción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, que va a permitir y gestionar su desarrollo.

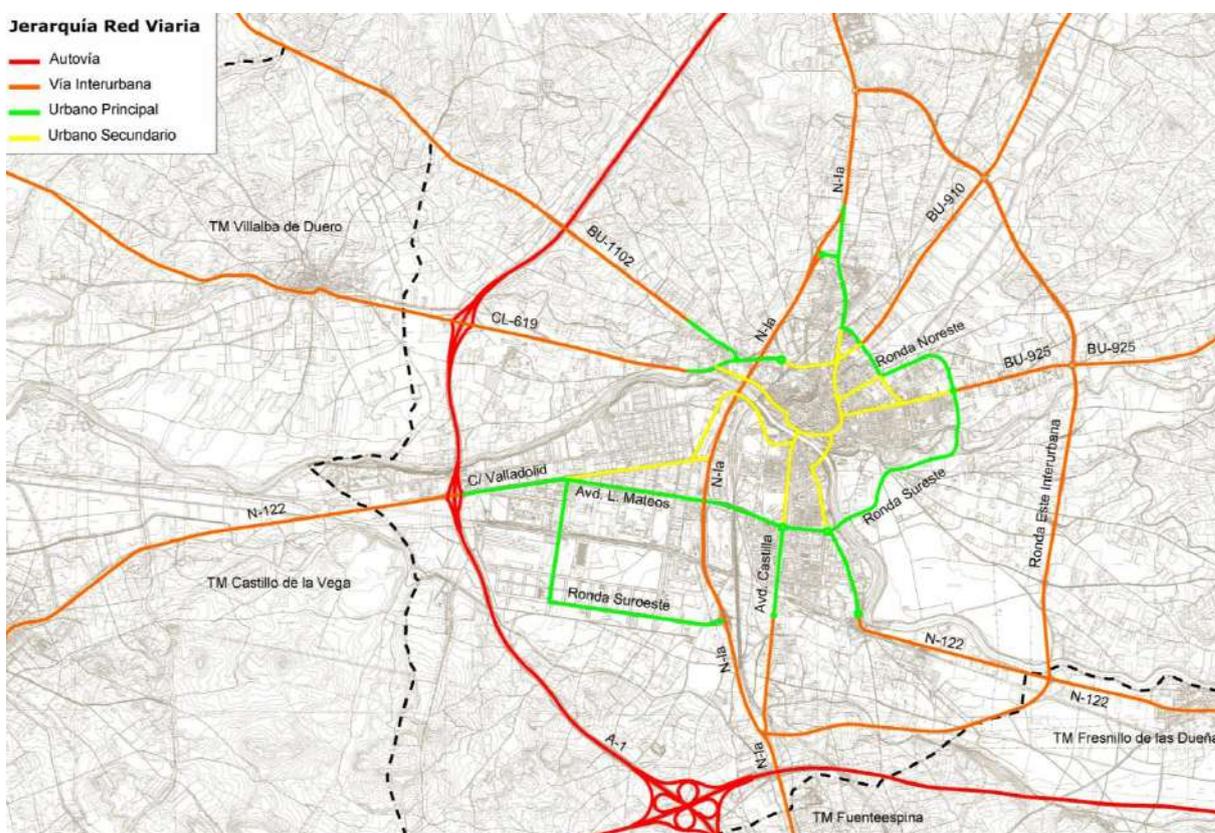
El citado Real Decreto designa los ámbitos sobre los que se actúa como *entorno residencial de rehabilitación programada* (ERRP), el ámbito que acogerá las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, se delimita en los planos PO-5-17 y PO-15-18. Se trata de un proceso en marcha que el PGOU recoge íntegramente.

## 1.8 PROPUESTAS DE MOVILIDAD Y SUS INFRAESTRUCTURAS

### 1.8.1 Nueva estructura y jerarquía de la red viaria municipal

La nueva concepción de la red viaria estructurante tiene como principal objetivo mejorar la comunicación entre los diferentes núcleos urbanos del municipio de Aranda de Duero, así como entre los distintos barrios de la ciudad evitando, a su vez, el tráfico de paso por el centro de la ciudad. Para tal fin se crea un anillo distribuidor alrededor del casco consolidado, que se apoya en la Avenida Luis Mateos por el Sur, en la N-1 por el Oeste y en la nueva ronda urbana por el Este.

Las calles interiores del anillo distribuidor, así como las vías que no forman parte de los primeros niveles de la jerarquía viaria determinados en el plano adjunto, tendrán un carácter local, exigiendo un tratamiento coherente con dicha función, es decir, un tratamiento en el que prima la calidad del espacio público frente a las necesidades circulatorias.



La asignación de esas categorías jerárquicas refleja la funcionalidad de cada vía y debe tener repercusión también en su diseño. Así, las carreteras y las autovías son las vías de comunicación de carácter interurbano que acogen la mayoría de los flujos del tráfico motorizado de acceso al núcleo central de Aranda.

Por su parte, las vías urbanas principales acogen y distribuyen la mayor parte del tráfico motorizado en la ciudad, pero deben compaginar esta función con otras como la de acoger la movilidad activa (peatonal y ciclista) y ofrecer calidad estancial. Por este motivo la velocidad de referencia será en ellas de 30 km/h.

Las vías urbanas secundarias soportan menos tráfico y se pueden configurar como ejes cívicos, de alta calidad estancial y acogedoras para los modos no motorizados, con velocidades que incluso pueden ser inferiores a 30 km/h.

La nueva estructura viaria urbana requiere una serie de tratamientos y enlaces nuevos para la interconexión de las diferentes vías propuestas o reformadas, de manera que se puedan verificar las funciones para las que se destinan. En el viario urbano principal las intersecciones serán en general a nivel, adoptando configuraciones que permitan el paso de los diferentes vehículos y de los viandantes en condiciones cómodas y seguras.

Por este motivo se propone un diseño compacto de las nuevas glorietas urbanas a incorporar o de la que requieran una reforma en el futuro. Los parámetros más importantes para el diseño de glorietas compactas son:

- dimensión ajustada general de la glorieta
- un solo carril por sentido de entrada y salida,
- calzada giratoria de un carril,
- refugios / medianas en las embocaduras
- anillo central pavimentado pisable
- ajuste de los radios de entrada y salida

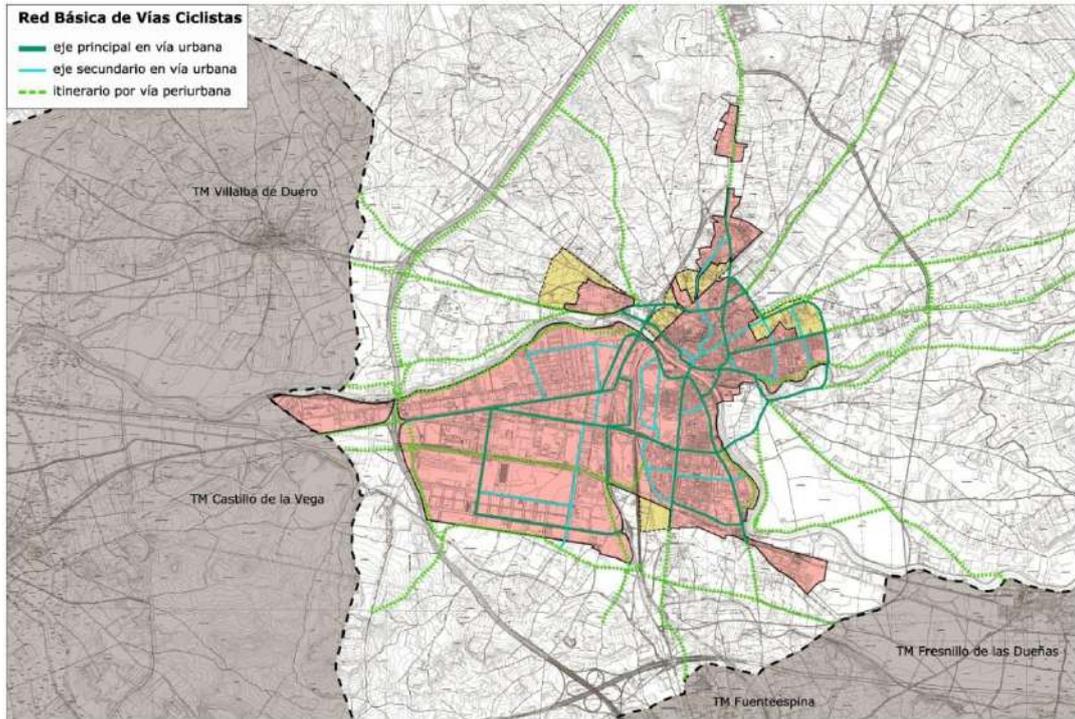
Sobre esta estructura de la red viaria se han de superponer las diferentes necesidades de los modos no motorizados y del transporte público, creando espacios bien acondicionados y atractivos para los modos activos y sostenibles de movilidad.

Así, la necesaria mejora del transporte público se podrá apoyar en dos pilares estimulados por el nuevo esquema: la mejora de la conectividad de la estación de autobuses interurbanos y las oportunidades de trazado de líneas de autobús que ofrece el viario reformado y de nueva planta propuesto.

En el caso de la estación de autobuses, con independencia de las necesarias mejoras de la accesibilidad y la permeabilidad peatonal del río, el nuevo planteamiento viario multiplica las posibilidades de acceso para los servicios regulares urbanos e interurbanos.

El trazado de líneas urbanas también se ve beneficiado por la nueva estructura viaria, pues abre opciones directas y eficaces de recorridos en muchas áreas del municipio que están fuera de la cobertura de la línea actual. Los polígonos industriales o los barrios de la periferia norte del núcleo urbano tendrán así opciones de incorporarse a los servicios de autobús urbano regular.

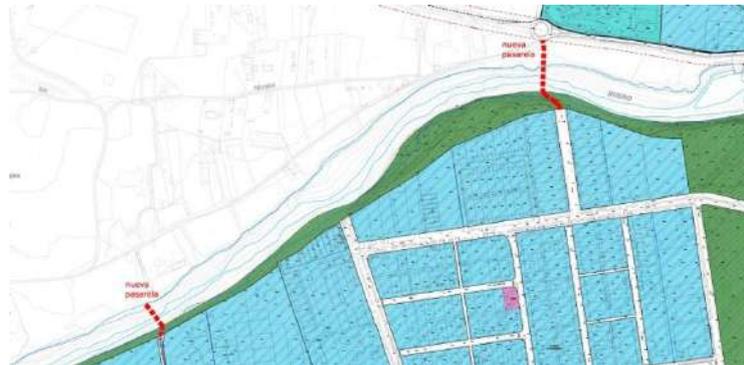
También se abren, con la nueva estructura viaria propuesta, nuevas oportunidades de integración de la bicicleta en el viario de la ciudad. En ese sentido, el Plan Director de la Bicicleta es un punto de partida fundamental que se incorpora a este Plan General de Ordenación Urbana con las modificaciones correspondientes al nuevo esquema de vialidades, tal y como se refleja en el siguiente mapa:



Las principales mejoras introducidas por parte del PGOU en relación a la red ciclista son:

- **Nueva vía ciclista segregada en la ronda Sureste**

Este nuevo vial será una alternativa muy atractiva a la circulación por el casco urbano. Los cursos fluviales se salvan en dos puntos, mejorando la accesibilidad en bicicleta de la zona Este del casco urbano a los equipamientos situados al sur de la zona urbana (por ejemplo el Instituto Vela Zanetti o el Polideportivo Michelin).



Mapa 1: Trazado indicativo de las nuevas pasarelas sobre el río Duero en el extremo occidental de la ciudad

- **Nuevas pasarelas sobre el río Duero, junto al polígono industrial Allendeduero**

Para mejorar la comunicación de los modos no motorizados entre los polígonos industriales al norte y sur del Río, al oeste de la ciudad, se proponen dos pasarelas para ciclistas y peatones en continuidad de la Avda. Montecillo y de la C/ Zaragoza. La primera se localiza aproximadamente a 850 metros de la nueva senda bici-peatonal del puente de la N-1 y supone un ahorro importante de las distancias a recorrer para las personas que trabajan en los polígonos industriales. El trazado exacto depende del estudio de impacto medioambiental; como alternativa se puede analizar una pasarela apoyada o próxima a la estructura de la presa de Los Redondos a unos 350 m al este. Y otra pasarela más al sur, dando continuidad a uno de los ejes verdes que se abren en el polígono, con el objeto de abrir éste hacia el Río Duero.

- **Nueva pasarela sobre la N-122 Equipamiento deportivo El Montecillo**

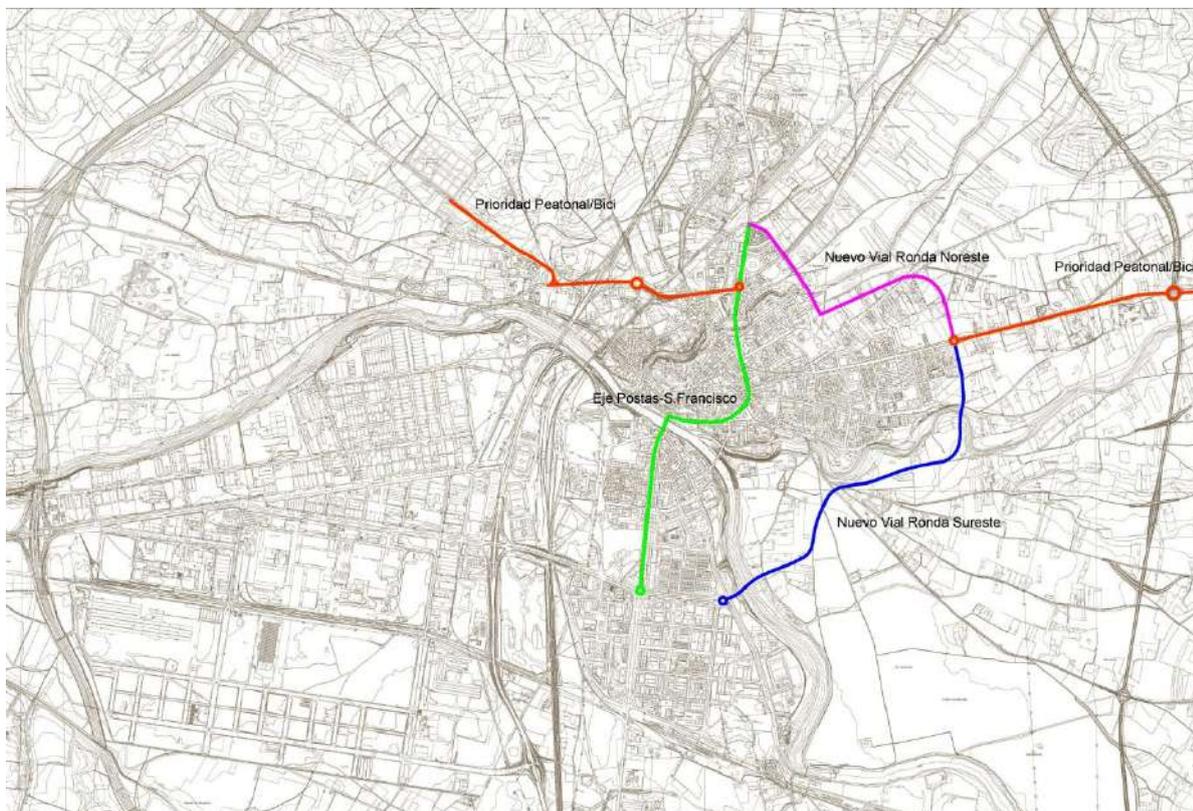
En el desarrollo del PGOU se contemplará la realización de una pasarela demandada por los ciudadanos, que conecte el equipamiento El Montecillo con el Parque General Gutiérrez, para lo cual será necesario consensuar la propuesta con el organismo encargado de las Carreteras.

Las propuestas de los itinerarios ciclistas que se contemplan en este documento son indicativas, el PGOU establece la jerarquía, la distribución de la red y los criterios técnicos para su formalización, será el proyecto de urbanización, de acuerdo con las determinaciones del PMUS, el que definirá de forma precisa los condicionantes físicos de ésta, el lado de la vía a ocupar, etc.

Las opciones para ejecutar la red ciclista en las vías urbanas dependen de la jerarquía asignada. En general, las vías urbanas principales, así como las carreteras, requieren una infraestructura ciclista segregada, mientras que la red urbana secundaria simplemente requiere algún tipo de acondicionamiento para hacer la circulación por la calzada más segura. Para definir las secciones no determinadas expresamente por este PGOU se aplican los criterios del Plan Director de la Bicicleta de Aranda de Duero de 2009.

Mencionar, por último, que las propuestas viarias también suponen un salto cualitativo en la calidad peatonal del espacio público, aunque será la gestión cotidiana municipal la que permitirá extender la accesibilidad, la comodidad y la seguridad peatonal más allá del centro histórico y del Eje Cívico propuesto. La recuperación y permeabilización de las riberas de los ríos y la revalorización de caminos históricos, junto a las medidas de recuperación del espacio público hoy ocupado por aparcamiento de vehículos, tendrán también un efecto positivo para la movilidad peatonal.

**1.8.2 Principales actuaciones en la red viaria urbana**



Se proponen las siguientes intervenciones principales y otras recomendaciones para hacer realidad la nueva estructura de la red viaria, estableciendo las directrices para su desarrollo:

### **1.8.2.1 Ronda Sureste urbana**

Dado que la Ronda Este exterior de titularidad autonómica no cumple funciones urbanas, se plantea la conveniencia de una conexión Este-Sur en la periferia inmediata del núcleo urbano, que enlace los barrios de Santa Catalina, La Estación y los polígonos industriales.

El objetivo principal de esta conexión es facilitar la comunicación entre los mencionados barrios sin tener que pasar por el eje Postas –San Francisco, reduciendo así la presión del tráfico de paso sobre esas vías frontera del casco histórico. La importancia de ese objetivo se verá reforzada por el crecimiento de la ciudad precisamente en los barrios del Sur.

Para la elección del trazado se han aplicado los siguientes criterios:

- Evitar la creación de nuevas tensiones urbanísticas en la proximidad del trazado nuevo.
- Reducir los impactos ambientales y, en particular, los que se derivan del paso sobre los ríos Duero y Arandilla.
- Aprovechar vías y caminos existentes.

Pero no solo es importante el trazado y su conexión con el viario existente, sino también el tipo de vía propuesto, pues la sección y las modalidades de enlace determinan el impacto ambiental previsible de la misma. Desde esa perspectiva, se han de aplicar los siguientes criterios de diseño:

- Que cumpla las funciones para las que se crea con la mínima sección posible.
- Que la velocidad de diseño sea moderada.
- Que sea completa, es decir, que incorpore a todos los usuarios, incluyendo peatones y ciclistas, de una forma equilibrada en el reparto del espacio.
- Que sea sensible al entorno en términos de elementos naturales y topográficos preexistentes.
- Que contribuya al paisaje con una franja arbolada.

Todo ello converge en la necesidad de atender especialmente los pasos sobre los ríos y la continuidad de varios caminos e itinerarios peatonales existentes a lo largo de su trazado, como por ejemplo los que en la margen del Duero se emplean en la actualidad para acceder al Instituto Vela Zanetti y al Centro Deportivo Michelin.

Dado que el vial transcurre por zonas periurbanas y no hay edificaciones colindantes se aplica una sección asimétrica de 20 m mínimo de sección, con una calzada de un carril por sentido y bandas para los modos activo (peatón y ciclista) en un lado, que están segregadas de la calzada mediante franjas verdes arboladas.

*Detalle del trazado en planta (1):*



*Detalle del trazado en planta (2):*



Dado que la nueva vía va a suponer una transformación significativa de los flujos de vehículos del municipio, descargando unas vías y cargando otras, es importante no solo la recuperación de las que registrarán reducciones de tráfico (eje Postas-San Francisco), sino también la prevención de impactos. Así por ejemplo su ejecución podría suponer un ligero incremento de la intensidad de los vehículos en la Avenida Luís Mateos.

En todo caso se debe contemplar la continuidad del concepto de vía completa, es decir, que acoge a todos los usuarios y a todas las necesidades de las márgenes; con tráfico de velocidad moderada y calidad paisajística.

El encuentro con la N-122 requiere una reforma de la rotonda, no sólo para añadir un nuevo ramal, sino también para acondicionar el cruce adecuadamente para peatones y ciclistas. La propuesta

consiste en diseñar una glorieta compacta dotada con una vía ciclista segregada, aceras y pasos peatonales. La reducción del diámetro garantiza velocidades más bajas de los vehículos a motor y reduce los rodeos de los desplazamientos a pie. Se propone introducir carriles-bici unidireccionales de 2,00 metros en la calzada de todas las vías que desembocan en la glorieta para dejar sólo un carril de circulación por sentido.

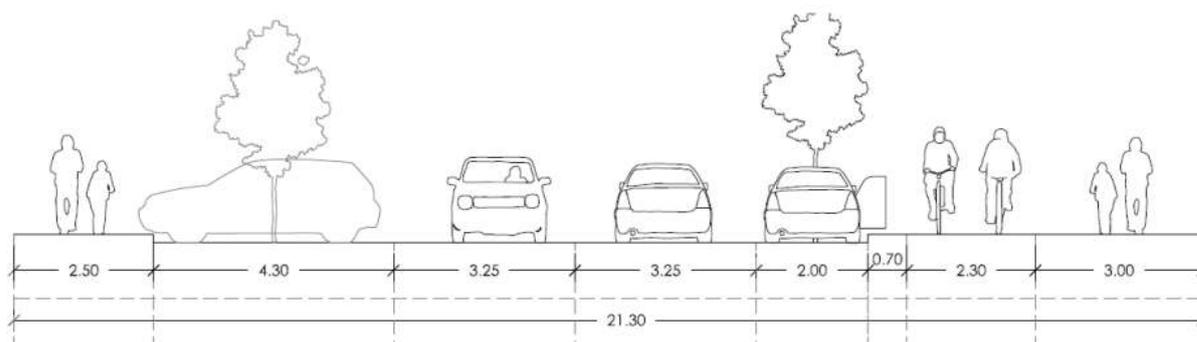
Todo eso contribuye a reducir el efecto barrera de esta rotonda así como los viales afluentes y acercar los espacios libres y zonas verdes del río Duero a la zona urbana.

*Detalle rotonda reformada Ronda Sureste / Avda. L. Mateos:*



### 1.8.2.2 Ronda Noreste urbana

La ronda Noreste completa la nueva ronda urbana y constituye a su vez el eje vertebral del nuevo sector residencial de Santa Catalina. La sección del nuevo vial es generosa para cumplir con los estándares de plazas de aparcamientos de los nuevos vecinos y a su vez crear un espacio atractivo y funcional para los modos no motorizados.



A pesar de tener una oferta importante de plazas de aparcamientos para cumplir con las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se pretende garantizar la permeabilidad del viario y la continuidad de los parques lineales transversales, que a partir del Parque Río Bañuelos cruzan de forma perpendicular al viario mediante la supresión de las bandas de aparcamiento en estos puntos, fundiéndose con el sistema verde que malla el nuevo sector.

Desde el punto paisajístico se pretende logara la máxima integración del aparcamiento en el entorno mediante la plantación de arbolado en las bandas de aparcamiento a una distancia no superior a 20 metros.

### **1.8.2.3 Eje cívico de Aranda: Postas-San Francisco-Santiago**

Las propuestas del PGOU con respecto a la Ronda Este -conexión entre los barrios del Este y los del Sur- y la reciente cesión del tramo de la N-1 – calles Postas y San Francisco-, posibilitan la reforma de estas calles en un Eje Cívico con las siguientes características:

- Tráfico calmado, con velocidad 30.
- Intensidad moderada de vehículos.
- Alta permeabilidad transversal peatonal.
- Sección de calzada estricta.
- Sección peatonal amplia y cumplimiento de la legislación de accesibilidad.
- Tratamiento paisajístico de la pavimentación y los elementos de mobiliario y arbolado urbano que puedan localizarse en los diferentes tramos.
- Incorporación de plazas y jardines colindantes en una unidad de ordenación (Jardines de Don Diego).

Dado que las secciones son parcialmente muy limitadas y las nuevas provisiones de rondas liberan de tráfico el centro urbano, una opción para aumentar el espacio público estancial sería eliminar un carril de circulación por sentido, configurando anillos circulatorios de sentido único: uno en el sur apoyado en las calles Postas, Burgo de Osma y Padre Claret y otro por el norte integrado por las calles San Francisco y Carraquemada.

Este Eje Cívico se puede convertir en una nueva referencia para la imagen de la ciudad y la articulación idónea para extender las mejoras peatonales del casco histórico hacia los barrios del ensanche.

La sección tipo de la calzada sería de 4,50 - 5,00 m en caso de dos sentidos de circulación, resolviendo el encuentro con la acera a la misma cota o con una diferencia de pocos centímetros.

### **1.8.2.4 Mejora peatonal del Casco Histórico**

La celebración en 2014 de las “Edades del Hombre 2014” permitió al Ayuntamiento de Aranda completar las actuaciones de recuperación del espacio público de la ciudad histórica. Para ello se implantó un perímetro de acceso restringido, con control de matrículas en 6 puntos de entrada. Únicamente podían entrar vehículos de residentes, carga y descarga, personas con discapacidad y otros con autorización especial. La medida conlleva también la restricción del aparcamiento en el interior del mismo perímetro.

Desde el punto de vista de planeamiento se considera que la medida debe convertirse en permanente y, por consiguiente, incorporarse a la nueva estructura de espacios públicos y de viario municipal. Las restricciones de acceso y aparcamiento permitirán recuperar algunos espacios públicos, como la plaza Ribera, de valor urbano y patrimonial que ha venido soportando una gran presión por automóviles.

### **1.8.2.5 Zonas del calmado de tráfico**

Se propone la creación de zonas del calmado de tráfico de carácter “ZONA 30” o “Calles residenciales” acorde con la normativa vigente en todos los barrios de carácter residencial y calles de poco tránsito de vehículos.

Estas zonas deben ser claramente señalizada mediante señalización vertical correspondiente y preferiblemente disponen de “puertas de acceso” al recinto, donde mediante el estrechamiento de la sección, el cambio del pavimento y/o cota de la calzada se subraya el cambio de régimen de las prioridades y las reglas de circulación.

EL viario interior de las zonas del calmado de tráfico se diseña acorde con las instrucciones de la normativa del PGOU.

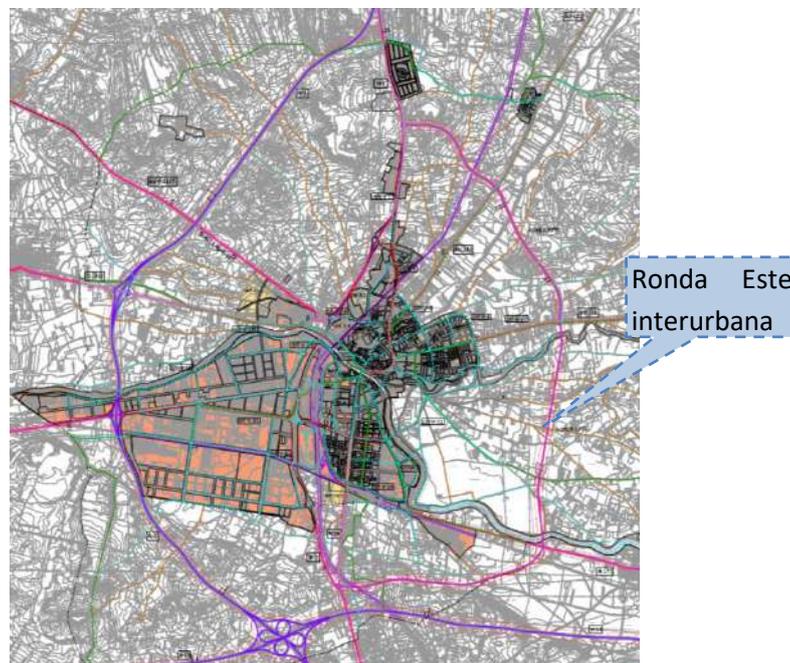
### 1.8.3 Caminos de prioridad peatonal/carril-bici

Vinculado al nudo existente entre la N-1 y la CL-619, teniendo en cuenta la importancia y afluencia de personas al cementerio municipal, se ha previsto la continuidad del camino, reservando los terrenos necesarios para materializar esa continuidad, que se identifican como SG-V-16, donde tienen cabida los peatones y los que utilizan la bici como medio alternativo de transporte.

En la misma línea se habilita la continuidad del camino a La Calabaza, donde se ubican las piscinas municipales, se identifica como SG-V-17, favoreciendo la utilización de los medios activos de desplazamiento.

### 1.8.4 Ronda Este interurbana

El Plan General incorpora como suelo de sistemas generales el necesario para el trazado del segundo tramo de la Ronda Este interurbana, que conecta la N-122 con la N-1 en prolongación del primer tramo ya construido. El trazado reservado recoge el corredor previsto por la Junta de Castilla y León.



Para obtener una adecuada funcionalidad de esta vía, que trata de evitar tráfico de paso en el núcleo urbano de Aranda, será necesario establecer enlaces adecuados con la N-122 y la carretera N-1; el organismo autonómico deberá gestionar con el Ministerio de Transportes la preceptiva autorización que permita el enganche de ambas carreteras.

### 1.8.5 Recomendaciones para el tratamiento de cruces y enlaces

El Plan General como complemento a las propuestas viarias descritas, establece recomendaciones para el caso de que se produzca la cesión de la titularidad de algunos de los tramos de carreteras estatales que hoy tienen una función urbana, como es el caso del tramo de la N-1a en la entrada sur al núcleo urbano y el trazado de la N-1 que bordea el límite este del conjunto de los polígonos industriales.

#### 1.8.5.1 Recomendación para urbanización de cruces y enlaces: N-1 y CL-619

La configuración actual de los enlaces de la N-1 con la CL-619 crea una discontinuidad en el espacio urbano y supone una barrera notable para los modos no motorizados. En el momento presente no existe ningún tipo de acondicionamiento peatonal o ciclista, ni de los cruces ni de los tramos, a pesar del elevado tránsito en modos no motorizados para acceder al polígono industrial o al cementerio municipal.

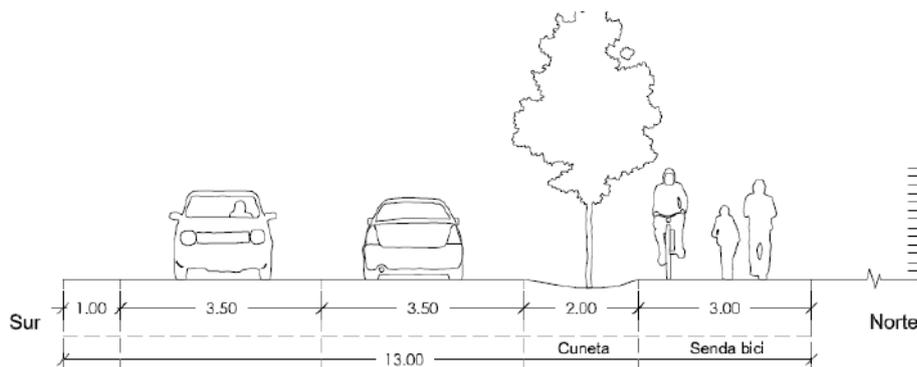
Para paliar el problema, sería recomendable dotar a la CL-619 con aceras en el tramo comprendido entre la fábrica del grupo Pascual en el extremo Oeste y la calle Virgen de las Viñas en el extremo Este para ofrecer así la posibilidad de acceder a pie al polígono industrial. Esta recomendación afectaría a los enlaces actuales con la N-1, por lo cual sería necesario consensuar la propuesta con el organismo titular de la Carretera.



Aspecto actual de la carretera CL-619 anexo al suelo urbano:



Sección propuesta indicativa:



Como complemento a esa actuación se plantea realizar un estudio detallado de las posibilidades que ofrece la Presa de los Redondos en el río Duero para facilitar la implantación de una pasarela peatonal y ciclista que diversifique las opciones de movilidad activa en este sector.

### 1.8.5.2 Recomendación de la reforma del nudo Norte N-1

El nudo norte de la N-1 dispone de varios puntos conflictivos / peligrosos tanto para el tráfico motorizado como los modos no motorizados. Se recomienda introducir tres nuevas rotondas compactas para mejorar la flexibilidad del viario y la seguridad vial. Asimismo sería conveniente introducir al menos en un borde del puente sobre la N-1 una acera o senda peatonal / ciclista para mejorar el acceso a los caminos rurales al oeste de la carretera. Teniendo en cuenta que esta recomendación afecta a los enlaces actuales con la N-1, sería necesario consensuar la propuesta con el organismo titular de la Carretera.



Aspecto actual del puente sobre la N-1:





Para la línea Valladolid-Ariza la propuesta también consiste en salvaguardar la traza, con el fin de no hipotecar opciones diversas de futuro ligadas a diversos servicios y usos de movilidad sostenible. En ambos casos, la opción del planeamiento debe ser seguida por una política decidida de dinamización, estudio y propuesta de alternativas de uso y, también, de atención al efecto barrera que de alguna manera sigue estando presente en el municipio en los trazados ferroviarios.

## 1.9 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIO

### 1.9.1 Red de abastecimiento de agua

#### Origen del suministro y capacidad de satisfacción de la demanda

El abastecimiento de agua de Aranda de Duero está dividido en dos partes:

- Abastecimiento a Aranda de Duero, gestionado por los Servicios Técnicos Municipales
- Abastecimiento de La Aguilera: Abastecido y gestionado con recursos propios.

A su vez, el sistema de abastecimiento de Aranda de Duero se divide en las siguientes cuatro zonas:

- Aranda de Duero (Núcleo urbano)
- Barrio de La Calabaza
- Barrio de Costaján
- Barrio de Sinovas

Para el suministro de agua de estas cinco zonas (Aranda de Duero y la pedanía de La Aguilera), el sistema dispone de los siguientes elementos<sup>2</sup>:

- Captación: Manantial de Fuencaiente, situado a 22 km de Aranda, en el término municipal de Tubilla del Lago. Suministra un caudal continuo de 32 l/seg (1.009.153 m<sup>3</sup> anuales). Alimenta al depósito de Virgen de las Viñas.
- Pozos:

Sondeo	Q medio de la concesión (l/seg)	V anual de la concesión (m <sup>3</sup> )	Observaciones
San Isidro	4,77	150.426,72	Alimenta al depósito de Virgen de las Viñas
Cerro de los Perros	101,23	3.192.398,28	Cinco sondeos que alimentan al depósito de Cerro de los Perros. Los cuatro primeros tienen un caudal medio de concesión de 19,08 l/seg y el quinto, de 24,91 l/seg.
Costaján	8,00	252.288,00	Dos pozos que alimentan al depósito de la urbanización de Costaján.
La Calabaza	1,91	11.406,00	Dos pozos que alimentan al depósito de la urbanización de La Calabaza <sup>3</sup> . Uno de los pozos no tiene concesión.
La Aguilera	-		Dos pozos que alimentan el depósito de La Aguilera.

**Tabla 1: Características de los pozos que alimentan Aranda de Duero**

Fuente: Plan Director de Abastecimiento 2013

- Depósitos :

Depósito	Volumen útil (m <sup>3</sup> )	Cota (m.s.n.m)
Virgen de las Viñas	4.000	826
Cerro de los Perros	13.000	841
La Calabaza	700	859

<sup>2</sup> Datos del Plan Director de Abastecimiento de Aranda de Duero (Enero 2013)

<sup>3</sup> Los pozos de La Calabaza suministran agua con un alto contenido en sulfatos. Los servicios técnicos municipales están estudiando la posibilidad de aumentar la profundidad de los pozos para encontrar una capa de agua que no presente este problema. La fuerte estacionalidad de la ocupación de la urbanización hacen desaconsejable la implantación de una estación de tratamiento.

Depósito	Volumen útil (m <sup>3</sup> )	Cota (m.s.n.m)
Costaján	500	865
Sinovas <sup>4</sup>	2,5	814
La Aguilera	70	828

**Tabla 2: Características de los depósitos de Aranda de Duero**

Fuente: Plan Director de Abastecimiento 2013

- Estaciones de bombeo<sup>5</sup>:

Estación	Nº de bombas	Consigna de presión m.c.a)	Caudal nominal (l/seg)	Altura nominal (m)
Sinovas	2	34,0	8,9	51,6
Costaján	3	30,0	40,9	41,8
Virgen de las Viñas	3	36,1	21,0	30,0
San Antón	4	De 6 A.M a 11 P.M: 41,0 m.c.a De 11 P.M a 6 A.M : 36 m.c.a	80,0	19,0

**Tabla 3: Características de las estaciones de bombeo de Aranda de Duero.**

Fuente: Plan Director de Abastecimiento 2013

- 194 km de red (que incluyen las aducciones, la red arterial y la red de distribución). La red está constituida en gran parte, por tuberías de fibrocemento (64,01%)<sup>6</sup>, que corresponden a las más antiguas, siendo el segundo material más empleado la fundición dúctil (23,50 %). Las nuevas redes, renovaciones de tramos etc., se han de hacer con fundición dúctil.

En La Aguilera hay tuberías de fibrocemento y de polietileno, estas últimas de 63 y 125 mm de diámetro.

El abastecimiento de agua a Aranda presenta una serie de dificultades, que se intentan resumir a continuación:

- Dependencia del caudal del manantial de Tubilla. El abastecimiento desde Tubilla es por gravedad, por lo que se intenta abastecer al máximo número de habitantes desde este punto, para minimizar los costes energéticos. Sin embargo disminuye sensiblemente durante el estiaje.
- Existencia de núcleos de población separados (Sinovas, La Aguilera, La Calabaza, Costaján), que obliga a plantear soluciones independientes para cada uno de los casos, con los problemas de gestión que ello conlleva.
- Orografía prácticamente llana, y desarrollo a ambos lados del río Duero. La orografía de Aranda, con pocos puntos altos significativos, obliga a ubicar los depósitos en los cerros de Virgen de Las Viñas y Cerro de los Perros. La diferencia de cotas entre ellos es poco significativa, y de los depósitos a la ciudad, también, lo que da lugar a problemas de falta de presión, que hace necesaria la utilización de grupos de presión.
- Existencia de un porcentaje significativo de tuberías de fibrocemento. Para optimizar el funcionamiento de la red es necesario ir sustituyendo paulatinamente estas tuberías por

<sup>4</sup>El depósito de Sinovas es realmente una arqueta de rotura de carga, donde se lleva a cabo la cloración.

<sup>5</sup>Todas las bombas cuentan con variador de frecuencia.

<sup>6</sup>Datos del Plan Director de Abastecimiento de Aranda de Duero (Enero 2013)

tubería de fundición. Los sectores prioritarios para esta sustitución serían Allendeduero Sector B y Virgen de las Viñas

- Existencia de importantes consumidores no conectados (como conexión principal) a la red de abastecimiento. La ubicación de grandes industrias consumidoras de agua en las zonas periféricas de Aranda, sin haber previsto el refuerzo suficiente de la red, hacen que cualquier pequeña demanda solicitada a la red, origine falta de agua otros puntos de la ciudad. La falta de una malla perimetral de refuerzo, especialmente en la zona norte, dificulta la expansión por esta zona.

Es importante señalar que el Plan General ha tenido en cuenta el Plan Director de Abastecimiento de Aranda de Duero, (Nov.2013). Para las actuaciones en suelo urbano, tanto en ejecución como ejecutadas, el Plan General no ha propuesto modificaciones, pero si se han realizado ajustes en cuanto a las determinaciones de demanda y conexiones exteriores de los nuevos suelos contemplados en el Plan General (SUR, SUNC, la pequeña ampliación de La Aguilera). Se han eliminado las propuestas del Plan Director para las zonas no contempladas en el Plan General (Zona del Arroyo de la Nava, y Suelo Industrial de la carretera de Salas).

#### **Estimación de la demanda de agua**

En general, no va a ser la falta de agua la que vaya a constituir un problema, sino la distribución, ya que la topología de la ciudad, dividida por el río Duero, y con poca diferencia de cotas entre los depósitos y los puntos de suministro, obliga a la colocación de grupos de bombeo, y a sectorizar el sistema para dar un mejor servicio.

La propuesta de este Plan General no implica un importante crecimiento, estando más bien basado en ordenar y completar algunas piezas del tejido urbano. Los sectores contemplados son:

<b>SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>				
<b>SECTOR</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>USO DEL SUELO</b>	<b>Referencia a Planeamiento vigente</b>	<b>Estimación de consumo medio (l/seg)</b>
SUNC R-1	Eras de San Gil	Residencial	Incluye UE-3	1,88
SUNC R-2	Bernardas	Residencial	Equivale a UE11	0,83
SUNC R-3	Ruperta Baraya	Residencial	Equivale a UE22	1,77
SUNC R-4	Las Casitas	Residencial	S. urbano	2,08
SUNC R-5	El Ferial	Residencial	S. urbano	0,46
SUNC R-6	Allendeduero	Residencial	Equivale a APR 2	4,96
SUNC R-7	Sinovas Norte	Residencial	Equivale a UE	0,42
SUNC R-8	Sinovas Este	Residencial	S. urbano	0,21
SUNC R-9	Sinovas Sur	Residencial	Equivale a UE	0,31
SUNC R-10	La Aguilera	Residencial	Nuevo	0,48
SUNC- T/I-1	Azucarera	Industrial/Terciario	S. urbano	4,26

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE				
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO DEL SUELO	Referencia a Planeamiento vigente	Estimación de consumo medio (l/seg.)
SUR- R-1	Santa Catalina	Residencial	S-2	12,02
SUR- R-2	Virgen de las Viñas	Residencial	Nuevo	4,71
SUR- R-3	San Ignacio	Residencial	Nuevo	3,08
SUR- I-1	Industrial	Industrial	Nuevo	11,60
SUR- T/I-2	Terciario/Industrial	Terciario/Industrial	Nuevo	5,50

**Tabla 4: Estimaciones de las demandas de agua en los sectores de suelo previstos en el Plan**

*Fuente: Elaboración propia*

Como base de estimación de la dotación, para tener un orden de magnitud de la demanda originada debido a la puesta en carga de los nuevos suelos, se han considerado 900 l/viv.día y en el caso de los suelos industriales, 8,64 l/m<sup>2</sup> edificable. Esta es una dotación orientativa, para poder realizar el cálculo de la red con el fin de satisfacer la demanda habitual. En el caso de que se vaya a implantar una empresa gran consumidora de agua, deberá indicar sus necesidades, con el fin de realizar las obras necesarias para poder dar servicio a partir de la red municipal.

Además de las demandas consideradas en los suelos actualmente calificados como urbanos:

DEMANDAS DE SUELO URBANO (estimadas)		
SECTOR	USO DEL SUELO	Estimación de consumo medio (l/seg.)
Zona urbana actual	Residencial colectiva	104,75
PRAU Centro Cívico	Residencial colectiva	13,03
Prado Marina	Industrial	72
Allendeduero fases 1 y 2	Industrial	14
Allendeduero fase 3	Industrial	12
<b>TOTAL</b>		<b>215,78</b>

**Tabla 5: Estimaciones de las demandas de agua en los sectores de suelo urbano**

*Fuente: Elaboración propia*

A este caudal habría que añadir el estimado para los nuevos suelos puestos en carga, que se puede estimar en 65 l/seg. El caudal suministrado por los pozos, sin tener en cuenta La Calabaza, Costaján y La Aguilera, que se abastecen por pozos propios, debería ser, en el horizonte del plan de unos 281 l/seg. Este caudal se puede conseguir con los nuevos sondeos propuestos en el estudio hidrológico realizado para el Plan Director (Pendiente de aprobación), ubicados en las zonas próxima a Virgen de las Viñas (caudal estimado: 30l/seg), próximo al Cerro de los Perros (caudal estimado: 50 l/seg), y en la franja paralela a la nueva carretera propuesta (caudal estimado: 80 l/seg).

**Propuesta de actuación.**

La propuesta del Plan General se basa en completar el tejido urbano, y ordenar piezas de territorio actualmente sin ordenación. Estas piezas se encuentran en las zonas perimetrales del municipio, y respecto a la distribución de agua presentan el problema, especialmente en la zona norte del río Duero, de ausencia de una infraestructura hidráulica suficiente como para permitir estos desarrollos.

El elemento regulador de la distribución de agua en Aranda, ha sido siempre el manantial de Tubilla, procurando optimizarlo al máximo, de manera que las zonas servidas por aguas subterráneas se minimicen, con el fin de reducir el consumo energético.

La mayor parte del suministro a la zona norte de Aranda se hace desde el depósito de Virgen de las Viñas, alimentado por el manantial y por el pozo de San Isidro. También hay una aportación de refuerzo que procede desde el depósito del Cerro de los Perros. Cuando el caudal del manantial de Tubilla decrece, la alimentación de la parte situada al norte del Duero, comienza a hacerse paulatinamente desde el depósito del Cerro de Los Perros.

Los crecimientos más importantes previstos en el Plan se sitúan al norte del Duero, y deberían ser alimentados desde el depósito de Virgen de las Viñas. Se ha detectado que con la configuración actual, no es posible, tanto por falta de caudal como de infraestructuras, y por ello se propone proceder de la siguiente forma:

- Realizar un sondeo próximo al depósito de Virgen de las Viñas. El punto exacto de la ubicación del pozo se determinará después de la realización de los correspondientes estudios y ensayos. Dicho pozo debería ser capaz de suministrar un caudal de 55-60 l/seg. Según el estudio hidrogeológico realizado para el Plan Director, un sondeo en esta zona podría suministrar unos 30 l/seg. Se debería estudiar la posibilidad de realizar dos sondeos suficientemente distanciados para no afectar la capacidad de suministro de los pozos.
- Ampliar la capacidad de reserva de Virgen de las Viñas con un depósito de 4.000 m<sup>3</sup>. Esta capacidad es aproximada, puesto que deberá calcularse teniendo en cuenta la curva de la demanda, el régimen de bombeo, el volumen de reserva y la previsión de incendios, pero es una orientación respecto al orden de magnitud. La superficie de reserva prevista estaría en torno a los 2500 m<sup>2</sup>.
- Debido a que los crecimientos importantes previstos en el plan se sitúan en la periferia, donde no hay tuberías con diámetros suficientes para permitir su abastecimiento, se propone la creación de una red principal partiendo desde el nuevo depósito de Virgen de las Viñas, de un diámetro estimado entre 250-300 mm, que alimentará a las redes de abastecimiento de estos nuevos sectores, y tendrá en cuenta además el abastecimiento a las industrias ya establecidas.
- La topografía de Aranda no permite que la alimentación se haga por gravedad, porque la diferencia de cota entre el depósito y los puntos a suministrar no garantiza que los nudos tengan suficiente presión, por lo que se deberán instalar grupos de presión. La ubicación exacta, número y tipo de dichos grupos, se determinará en los correspondientes proyectos de urbanización.

El Plan General no puede aportar la solución técnica concreta, especialmente en este caso, en que depende de los resultados de los sondeos, puesto que el agua que se necesita para complementar el caudal suministrado por el manantial de Tubilla ha de ser necesariamente agua subterránea.

Es posible que la zona Sur necesite un refuerzo (nuevas arterias, nuevo depósito de unos 3000 m<sup>3</sup>) cuando todo el suelo urbano de uso industrial se ponga en carga, pero es la zona ubicada al norte del Duero, la que plantea mayores problemas, al ser el entorno del casco antiguo, contar con infraestructuras más antiguas y más pequeñas, y no disponer de arterias de reparto.

Esta zona Norte si necesita inversiones en actuaciones a corto plazo, para evitar problemas de suministro, tanto en el estado actual, para abastecer desde la red municipal a las instalaciones industriales existentes, como para permitir desarrollos futuros.

En cuanto a los suelos urbanos separados del casco urbano propiamente dicho, únicamente la urbanización de la Calabaza necesita una actuación a corto plazo, debido a la mala calidad de las aguas. En principio, la propuesta sería ejecutar un pozo suficientemente profundo para evitar las capas que contienen sulfatos. La perforación debería estar protegida al paso de esas capas para impedir la contaminación. En caso de que la calidad de las aguas de este nuevo pozo no fuera apta para el consumo humano, habría que realizar una derivación desde la nueva arteria de alimentación entre los depósitos de Cerro de los Perros y Virgen de las Viñas.

## **1.9.2 Red de distribución eléctrica en media y baja tensión**

### **Origen de suministro y conexiones**

Aranda de Duero se suministra desde una línea de 138 Kv procedente de Soria, que alimenta a dos subestaciones: Costaján y ETD sur. Estas subestaciones están unidas con un circuito doble de enlace, a 44 Kv, que también suministra a las áreas industriales. El esquema de suministro está formado por líneas de 13,2 Kv.

Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora. En caso de que fuera necesaria la construcción de una nueva subestación, se hará una reserva de suelo de unos 4.000 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la red de distribución, tanto la red de media tensión como la de baja, serán subterráneas, quedando expresamente prohibido el tendido aéreo y el grapado a fachadas.

Así mismo, se soterrarán todos los tendidos aéreos existentes en los sectores de nuevo desarrollos propuestos en el Plan.

### **Estimación de la demanda**

El cálculo de las redes de baja tensión en los Proyectos de Urbanización se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias vigentes.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción MI-BT-010, así como el grado de electrificación deseado para la vivienda. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con dicha instrucción.

El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, será alto y de una cuantía de 9.200 W. por vivienda y 100 W/m<sup>2</sup> de construcción comercial, y 150 W/m<sup>2</sup> en los de uso Industrial.

Teniendo en cuenta estas condiciones, se ha hecho una previsión de demanda en función de las previsiones de crecimiento previstas en la revisión.

Estos datos son orientativos, ya que no se han incluido los coeficientes de simultaneidad (reductores), ni las demandas de alumbrado de viario, zonas comerciales etc.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO DEL SUELO	Demanda Eléctrica KW
SUNC R-1.	Eras de San Gil	Residencial colectiva	1.620
SUNC R-2.	Bernardas	Residencial colectiva	720
SUNC R-3.	Ruperta Baraya	Residencial colectiva	1.530
SUNC R-4.	Las Casitas	Residencial	1.800
SUNC R-5	El Ferial	Residencial	396
SUNC R-6.	Allenduedero	Residencial colectiva	4.284
SUNC R-7	Sinovas Norte	Residencial	360
SUNC R-8	Sinovas Este	Residencial	180
SUNC R-9	Sinovas Sur	Residencial	270
SUNC R-10	La Aguilera	Residencial	414
SUNCR-T/ I-1	Industrial/Terciario	Industrial	8.420

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE			
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO DEL SUELO	Demanda Eléctrica KW
SUR- R-1.	Santa Catalina	Residencial colectiva	11.700
SUR- R-2.	Virgen Viñas	Residencial colectiva	4.160
SUR- R-3.	San Ignacio	Residencial colectiva	2.725
SUR- I-1	Industrial	Industrial	19.500
SUR- T/I-2	Industrial/Terciario	Industrial/Terciario	7.650

**Tabla 5: Estimación de la demanda eléctrica prevista**

*Fuente: Elaboración propia*

La sucesión temporal de la puesta en carga de los diferentes sectores determinará las necesidades de infraestructura eléctrica, que deberán ser consensuadas con la compañía suministradora.

### 1.9.3 Red de Gas.

Los proyectos de gas se ejecutarán de acuerdo a la normativa de la Compañía Suministradora (ENAGAS y Gas Burgos). Las compañías indicarán el modo de ejecución y darán los puntos de conexión de las nuevas actuaciones.

El trazado del gasoducto B-10 no afecta a ninguna de las actuaciones previstas.

### 1.9.4 Red de Telefonía.

Los nuevas instalaciones se ejecutarán de acuerdo a la normativa de cada una de las compañías. Se procurará que los prismas de canalización de ambos operadores ocupen la misma zanja, y las arquetas se dispongan de forma que se minimice la ocupación de la acera.

### 1.9.5 Red de alumbrado público

#### Criterios de diseño

El alumbrado no se considerará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala al entorno circundante.

### **Requerimientos luminotécnicos**

El sistema viario clasificado de acuerdo con el apartado correspondiente deberá cumplir con los requerimientos luminotécnicos establecidos en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

### **Geometría de la instalación**

La instalación se hará de acuerdo a lo especificado en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, RD 842/2002, y al mencionado Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

La geometría de la instalación se adoptará en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura del punto de luz, de acuerdo a la siguiente recomendación:

<b>Implantación</b>	<b>Anchura calzada/Altura punto de luz</b>
Unilateral	1
Bilateral tresbolillo	De 1 a 1,3
Bilateral oposición	Mayor de 1,3

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas

### **Componentes de la instalación**

Las luminarias serán cerradas. Su diseño y tamaño se adecuarán a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar. Como norma general, se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio urbano. Los modelos a utilizar, tanto en brazos murales como en báculos, columnas y luminarias, habrán de ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

Todo aparato eléctrico y/o electrónico que se instale en Aranda de Duero deberá disponer de marcado CE y marcado ENEC. Excepcionalmente, el servicio de alumbrado y electricidad del Ayuntamiento podrá aprobar la instalación de material que no tenga el marcado ENEC, siempre y cuando se verifique que este avalado por ensayos realizados por laboratorio oficial.

En las zonas verdes, se colocará protección antivandálica, siempre que sea posible.

El diseño de las luminarias será tal que minimice la contaminación lumínica del entorno, concentrando los haces de luz sobre los viales.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido de 90 mm de diámetro mínimo y disponiéndose arquetas a pie de cada punto de luz y para cambios de sentido y para cruces de calzada. Así mismo, en los cruces de calzada se dispondrán dos canalizaciones, con objeto de minimizar las afecciones en el caso de tener que realizar trabajos de mantenimiento o reparación.

Para la ejecución de los proyectos de alumbrado público se deberá contar con la conformidad de los servicios técnicos municipales, que indicarán las características de los elementos a emplear.

### **Tipos de firmes**

Se recomienda la utilización de firmes con base de hormigón, pues su reposición, en el caso de ser necesario abrir zanjas para reparación de servicios, es mejor que la de firmes flexibles, y da lugar a menos asientos diferenciales que a la larga derivan en baches.

Las secciones tipo a emplear, constarán de una subbase granular de 15 de espesor de suelo seleccionado, sobre una explanada tipo E-2.

El espesor de la base estará entre 20 cm (en caso de vías interiores a urbanizaciones, donde se prevea tráfico ligero), a 30 cm (en caso de vías donde se prevea tráfico pesado), de hormigón.

La parte superior del firme, estará formada por dos capas de MBC de 4 cm de espesor cada una como mínimo.

### **1.9.6 Señalización**

Los proyectos de urbanización recogerán y estudiarán la señalización de tráfico tanto vertical como horizontal en su totalidad de acuerdo con las normas reguladoras de circulación de vehículos a motor.

Se contemplará la colocación de los rótulos de las calles de acuerdo al cartel tipo del Ayuntamiento, colocándose en cada intersección en vista a todas las direcciones.

### **1.9.7 Mobiliario urbano y jardinería:**

Será obligatoria 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.

Las zonas ajardinadas deberán contar con sistemas de riego automático. Así mismo deberá incluirse el mobiliario urbano adecuado. (Bancos papeleras, carteles y señalización, juegos infantiles etc....)

### **1.9.8 Saneamiento y drenaje**

Al igual que en el caso del Abastecimiento de Agua, el Plan General ha tenido en cuenta las consideraciones del Plan Director de Saneamiento de Aranda de Duero (Diciembre 2012). Visto el estado de la red, y la capacidad de la misma, se ha propuesto implantar sistema separativo en todas las nuevas actuaciones previstas en el Plan General, con objeto de no sobrecargar las redes existentes, incorporando únicamente las aguas negras al alcantarillado. Las aguas pluviales se conducirán, previo paso por un aliviadero que garantice un grado de dilución suficiente, a los cauces del Arandilla, Bañuelo y Duero.

Sin embargo hay algunos sectores que por limitaciones de acceso, o por tamaño o por obras excesivas que implicaría la implantación de sistemas separativos, se ha propuesto sistema unitario. Estos sectores son:

- *SUNC R-5 El Ferial*. Es de pequeño tamaño y existe red de saneamiento en las calles Pío Baroja y Avenida Ferial. Se puede admitir la implantación de red unitaria.
- *SUNC R-7 Sinovas N - SUNC R-8 Sinovas E - SUNC R-9 Sinovas S*. La red existente es unitaria, y los sectores nuevos son de pequeña entidad. Se puede acometer a red unitaria. También se puede

aplicar la implantación de jardines de lluvia en las zonas verdes, para de esta forma minimizar el impacto del agua de lluvia en la red de colectores (evitar que entren en carga)

- *SUNC R-10 La Aguilera*. Pequeña actuación en la zona alta de la localidad. Se permite la implantación de sistema unitario y acometida de la red de alcantarillado a la red existente.
- *SUR R-1 Santa Catalina*: Los Servicios Técnicos Municipales han indicado la conveniencia de implantar un sistema separativo, para utilizar un aliviadero ya construido en previsión a la urbanización de este suelo.

La utilización de sistemas separativos también permite que los cauces mantengan un caudal más natural, ya que la incorporación de pluviales “limpias” al mismo se va haciendo en diversos puntos a lo largo de los mismos. La ejecución de estas obras de incorporación, que en la mayoría de los casos tiene lugar en espacios verdes ribereños, se hará con el máximo cuidado, evitando siempre actuaciones negativas sobre los cauces, especialmente erosiones. Se estudiará la posibilidad de utilizar estas aguas de lluvia en forma de “jardines de lluvia” que permitan la incorporación de las aguas a los cauces a través de filtración por el terreno natural. También se puede estudiar la alternativa de mejorar la situación ambiental de los ríos, mediante la construcción de pequeños humedales etc.

Se propone enfocar los tratamientos y aprovechamientos del agua de lluvia en las zonas verdes y ribereñas, por ser más fácil el mantenimiento, no crear ninguna molestia a los ciudadanos y aumentar el valor paisajístico del entorno. En todos los casos es importante señalar que las primeras aguas de escorrentía (las generadas por una lluvia de 10 l/seg.ha, durante 10 minutos), no se utilizarán para este tipo de tratamientos, ya que están fuertemente cargadas de contaminación (sólidos, gruesos, metales pesados, etc), y deberán tratarse.

### **Sistema de saneamiento**

Al igual que en el caso del abastecimiento de agua, la red de saneamiento se divide en dos partes:

- La Aguilera: gestionado por la propia entidad menor de La Aguilera.
- Aranda de Duero: Gestionado por el Servicio de Aguas del Ayuntamiento.

La red de Aranda de Duero es en su mayor parte unitaria, vertiendo a los cauces el exceso de aguas de lluvia, a través de sendos aliviaderos, y con permiso de la Confederación Hidrográfica del Duero. Las aguas negras se tratan en la depuradora de Aranda.

En el caso de la pedanía de La Aguilera, las aguas negras se tratan en tres fosas sépticas que son mantenidas regularmente.

Todos los aspectos concernientes a la tipología de la red, sumideros, etc., están contemplados en el Reglamento Municipal, y a él deberán referirse los proyectos de las nuevas actuaciones.

### **Determinación de los caudales de cálculo**

#### ***Red de fecales***

La red de fecales se dimensionará para evacuar el caudal punta del agua de abastecimiento

#### ***Red de pluviales***

### **Determinación de la intensidad de lluvia de proyecto y de los caudales de cálculo**

Para hacer una primera estimación de los caudales que pueden generar las nuevas actuaciones, se procederá al establecimiento de la intensidad de lluvia de proyecto. Para ello se utilizará el método

de la Instrucción 5.2 IC, con el apoyo de la publicación de Máximas Lluvias Diarias en la España Peninsular del Ministerio de Fomento.

El caudal de referencia Q en el punto en el que desagüe una cuenca o superficie se obtendrá mediante la fórmula:

$$Q = C \cdot A \cdot I / K$$

Siendo:

C: el coeficiente medio de esorrentía de la cuenca o superficie drenada

A: su área

I: la intensidad media de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración

K: un coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A, y que incluye un aumento del 20 % en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. Su valor está dado por la tabla

Q en	A en		
	km <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>
m <sup>3</sup> /seg	3	300	3.000.000
l/seg	0,003	0,3	3.000

**Tabla 6: Valores de K**

Fuente: Norma 5.2. I.C

Para el dimensionamiento de la red de pluviales, en aquellas zonas donde se implante el sistema separativo, o para la red de saneamiento, en caso de sistema unitario, se utilizará un período de retorno de 10 años, habitual para el dimensionamiento de redes de alcantarillado.

Entrando en el programa facilitado por el Ministerio, se obtiene que los valores de precipitación e intensidad de 24 horas son:

$$P_{24} = 43 \text{ mm} \quad I_{24} = 1,791 \text{ mm/hora}$$

Considerando el tiempo de esorrentía igual al de concentración (10 minutos), y que el valor del  $I_1 / I_d$  es de 10 en esta zona, aplicando el Método de la Dirección General de Carreteras, se tiene una intensidad de lluvia de proyecto

$$I_t / I_d = (I_1 / I_d)^A$$

Donde  $A = (28^{0,1} - t^{0,1}) / 0,395$  y  
t es el tiempo de concentración en horas.

$$I_d = 1,791 \text{ mm/h}$$

$$I_t = 1,791 \times 10^A$$

En el caso de que el tiempo de concentración sea de 15 min, la intensidad de lluvia de proyecto será de 37,99 mm/h, y en el caso de que se consideren 10 min, la intensidad de lluvia de proyecto será de 46,59 mm/h. Se puede considerar, por sencillez, a nivel de Plan General, una intensidad de lluvia de proyecto de 40 mm/h

Para convertir la lluvia en caudal se utiliza el método hidro-meteorológico y se emplea la fórmula:

$$Q = c \times I \times A / 0,3$$

Siendo c el coeficiente de escorrentía considerado,

I : Intensidad de lluvia de proyecto en mm/h

A: Superficie de la cuenca vertiente en ha.

El denominador 0,3, propuesto en la Instrucción, es para tener en cuenta las puntas de precipitación.

El coeficiente de escorrentía medio considerado, será:

Tipo de superficie	Coeficiente
Viales	0,9
Zonas industriales	0,8
Zonas residenciales y de equipamiento	0,6
Zonas verdes	0,2

**Tabla 7: Coeficientes de escorrentía medios considerados**

*Fuente: Elaboración propia*

Dado que la red existente en Aranda está bastante ajustada y que los caudales de pluviales aportados por las nuevas actuaciones pueden ser significativos y dar lugar a mal funcionamiento de la red existente, se propone que en todas las nuevas actuaciones se implante sistema separativo, con las fecales conectadas a la red existente, y las pluviales que se incorporen a los cauces próximos a través de aliviaderos con un grado de dilución permitido por la Confederación Hidrográfica del Duero.

De acuerdo con lo mencionado más arriba, se ha procedido a elaborar una tabla con las aportaciones estimadas de caudales de pluviales, que se incorporarán a cauce, y de aguas negras, que se incorporarán a la red de alcantarillado existente.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
SECTOR	DENOMINACIÓN	Superficie (ha)	Coeficiente de escorrentía	Aportación negras punta (l/s)	Aportación pluviales (l/seg) T= 10 años
SUNC R-1.	Eras de San Gil	3,43	0,6	5,84	276,64
SUNC R-2.	Bernardas	1,10	0,7	3,14	96,65
SUNC R-3.	Ruperta Baraya	1,41	0,7	5,58	214,57
SUNC R-4.	Las Casitas	3,93	0,7	6,35	485,89
SUNC R-5	El Ferial	0,62	0,7	2,04	56,00
SUNC R-6	Allendeduero	6,18	0,7	12,93	602,93
SUNC R-7	Sinovas N	1,43	0,7	1,91	130,67
SUNC R-8	Sinovas E	0,22	0,7	1,20	56,00
SUNC R-9	Sinovas S	0,65	0,7	1,57	37,33
SUNC R-10	La Aguilera	0,85	0,7	2,11	130,67
SUNC- T/I-1	Azucarera	17,87	0,8	11,38	1367,24

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	DENOMINACIÓN	Superficie (ha)	Coefficiente de escorrentía	Aportación negras punta (l/s)	Aportación pluviales (l/seg) T= 10 años
SUR- R- 1	Santa Catalina	22,69	0,6	31,91	1952,44
SUR- R- 2	Virgen de las Viñas	13,63	0,7	10,93	1274,92
SUR- R- 3	San Ignacio	7,63	0,7	6,14	716,32
SUR- I-1	Industrial	25,93	0,9	27,03	3002,76
SUR- T/I-2	Terciario-Industrial	9,59	0,9	14,13	2259,47

SISTEMAS GENERALES EXTERNOS A LOS SECTORES DE S. URBANIZABLE					
SECTOR	DENOMINACIÓN	Superficie	Coefficiente de escorrentía	Aportación negras punta (l/s)	Aportación pluviales (l/seg) T= 10 años
SG-SR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburras	8,18	0,600	-	621,68
SG-V-13	Viario en suelo rústico	3,80	0,900	-	294,12

**Tabla 8. Estimación de los caudales de pluviales y de negras generados en cada una de las actuaciones previstas.**

*Fuente: Elaboración propia*

Se propone la incorporación de los caudales de pluviales a los cauces, previo paso por un aliviadero con tanque de retención, que permita el vertido de las aguas de lluvia con una dilución 1/10. El objeto del tanque de retención es evitar que las primeras aguas de escorrentía que están contaminadas con la suciedad de los viales (incluyendo aceites, metales pesados, elementos gruesos, etc.) no se incorporen a los cauces sino que vayan a la red de saneamiento, para ser tratadas en la depuradora antes de su incorporación final al cauce.

A continuación se presenta una tabla resumen con los colectores principales estimados para permitir la evacuación de las aguas pluviales generadas en cada uno de los sectores, y los cauces a los que se incorporan.

Cauce receptor	Sector	Observaciones
Bañuelos	SUNC R-1 Eras de San Gil	Se incorpora al Bañuelos a través de un colector por la calle de la Presa, para no sobrecargar la red existente
Duero	SUR R2 y SUR R3 Virgen de las Viñas San Ignacio-	Sistema separativo. La red existente no puede asumir la carga que supondría la aportación de estos sectores
Duero	SUR I1	Sistema separativo. Analizar la solución en función de las rasantes definitivas del sector
Duero	SUNC T/I-1 Azucarera	Sistema separativo por proximidad al Duero, para evitar la construcción de colectores muy largos.
Bañuelos	SUR R 1 Santa Catalina	Sistema unitario. Aliviadero en el Bañuelos.

### 1.9.9 Depuración

Las aguas residuales de Aranda de Duero, excluidas las de La Aguilera, que tienen gestión propia, se tratan en la depuradora, situada junto al Duero, en el extremo oeste del polígono industrial. En ella vierten también las aguas residuales de los T.M. de Villalba de Duero, Castrillo de la Vega y Fuentespina.

Dicha planta entró en funcionamiento en el año 2001. La depuradora consta de dos líneas de tratamiento, para adaptarse mejor a la fluctuación de caudales (incrementada al ser el saneamiento en su mayor parte unitario), y está formada por un pretratamiento, tratamiento primario, tratamiento biológico con fangos activos con eliminación de nutrientes (nitrógeno), digestión anaerobia y deshidratación de fangos.

Las características de la planta son:

Caudal medio diario	20.640 m <sup>3</sup> /día
Caudal medio horario	860 m <sup>3</sup> /h
Población equivalente	96.320 hab (60 gr de DBO por h.e.)
DBO <sub>5</sub> entrada	280 mg/l
DBO <sub>5</sub> salida	<=25 mg/l
SS entrada	200 mg/l
SS salida	<= 35 mg/l
N-NTK entrada	45 mg N/l
N-NTK salida	<= 8 mg/l
N-TOTAL salida	<= 15mg/l

En cuanto a los vertidos de aguas residuales procedentes de uso doméstico o industrial, regirá la normativa correspondiente al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, en el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

### 1.9.10 Red de riego

Los proyectos de urbanización incluirán el diseño y cálculo de una red de riego para las zonas ajardinadas y arbolado en la vía pública.

La red dispondrá de un sistema de filtrado a inicio de la red de fácil limpieza y registro. Las tuberías serán de polietileno y piezas especiales del mismo material para una presión de 4 atm. El resto de las condiciones será de aplicación lo estipulado para la red de Abastecimiento y distribución de agua.

## 1.10 SISTEMA DOTACIONAL

La propuesta de la revisión del Plan completa y refuerza el sistema dotacional existente, y aunque la red actual satisface a la población del municipio, es sin embargo una premisa del Plan General organizar y consolidar una red dotacional eficaz que dé también servicio a la población prevista con el desarrollo de los suelos vacantes y la incorporación de los nuevos suelos susceptibles de transformación.

En este apartado se incide expresamente en los sistemas generales de equipamientos y espacios libres públicos, habiéndose descrito los correspondientes a las nuevas previsiones de sistemas generales viarios en el apartado 1.8. *Propuestas de Movilidad y sus infraestructuras* y los correspondientes a los servicios urbanos en el 1.9. *Infraestructuras de servicio*, que recogen los previstos en los correspondientes Planes Directores municipales.

En este sentido señalar que, aun siendo los sistemas generales públicos, se han considerado como tales dos equipamientos privados que tienen una impronta en la ciudad muy significativa como son la Iglesia de Santa María y la Iglesia de San Juan; se trata de dos edificios emblemáticos de gran valor patrimonial, con declaración de BIC, cuya relevancia en la génesis de la ciudad, los identifica como elementos estructurantes y como tales a ser considerados como SG. A estos dos equipamientos sin embargo no se les asigna acrónimo numerado, ya que no se han considerado para el cómputo de los estándares dotacionales.

El Plan propone la completación y recuperación para los ciudadanos de algunas piezas dotacionales de gran entidad que aunque funcionan presentan problemas de accesibilidad que se intensifican con respecto a algunos colectivos (niños, discapacitados, etc), el favorecer la permeabilidad de estas grandes piezas para el conjunto de la población ha sido uno de los objetivos del Plan.

Las propuestas para la red dotacional son:

- Ampliación del conjunto deportivo Virgen de las Viñas, conformando una pieza junto con el Parque de gran valor estratégico.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad del complejo deportivo Montecillo.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad para las dotaciones escolares y de servicio al público, con actuaciones que dulcifican el tratamiento de los viarios que hoy les dan acceso (C/ Santiago, C/ San Francisco, Avda. Luis Mateos, Avda. de Aragón, etc), a partir de las modificaciones y actuaciones en la estructura viaria global de la ciudad.
- Puesta en valor del conjunto dotacional que se conforma en el entorno del actual Hospital Santos Reyes, donde se suman a éste las previsiones dotacionales de cesión del PRAU Centro Cívico.
- Versatilidad en el uso y destino de los equipamientos culturales.
- Nueva reserva para equipamiento deportivo “La Ciudad deportiva”, en la zona de Cantaburros.
- Reserva dotacional comprometida con el SACyL para el nuevo Hospital comarcal en el extremo sureste (ámbito del antiguo APR-2).

La condición de Aranda de Duero de capital comarcal demanda la necesidad de disponer de equipamientos que estén claramente reconocidos como de servicio al conjunto de la comarca.

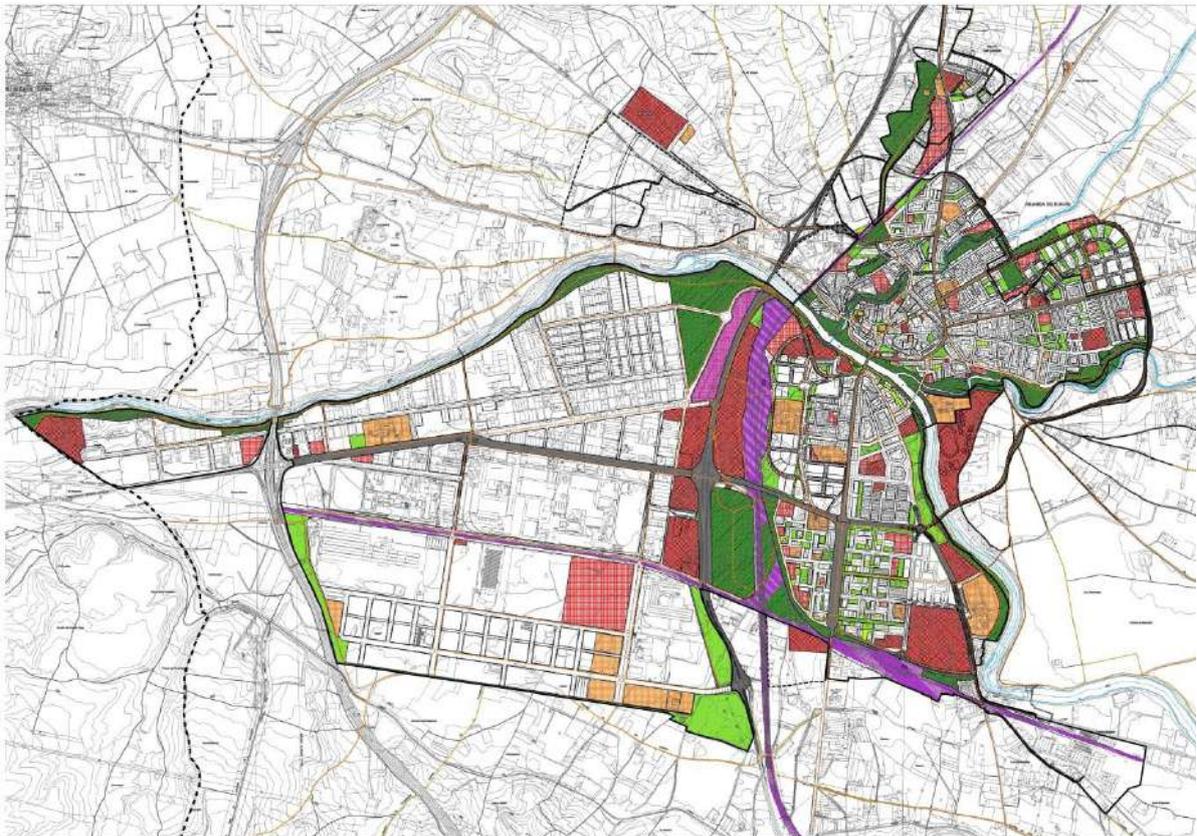
Por una parte es necesario que estos equipamientos cuenten con accesibilidad desde el conjunto de municipios que forman este ámbito territorial y por otra que esa condición de dotación territorial sea asumida por todos los habitantes aunque no se localice en su municipio de residencia.

El Plan General, asumiendo la condición de centro urbano de referencia, prevé la reserva de suelo para la implantación de usos dotacionales y terciarios con una proyección comarcal, usos a que forman parte del equipamiento y de la actividad económica al mismo tiempo.

En la última década se ha producido la implantación en el suelo rústico de un complejo dotacional privado *Ciudad de la Educación San Gabriel*, donde se localizan actividades diversas relacionadas con la educación, entre otras:

- Colegio San Miguel.
- Centro Integrado de Formación Profesional:
  - Colegio Internacional San Gabriel
  - Escuela Superior de Viticultura y Enología San Gabriel
  - Escuela de Soldadura San Gabriel
- Centro Tecnológico San Gabriel I+D+i
- Escuela Superior de Deportes San Gabriel

El complejo educativo va asociado a viñedos donde se ubica una Bodega propia donde se produce vino con denominación de origen Ribera de Duero. El conjunto dotacional se localiza junto a la carretera de La Aguilera, la propuesta del Plan prevé la consolidación del equipamiento privado.



El sistema dotacional se completa con la red de espacios libres públicos que engloba entre otros:

- Parque Virgen de las Viñas.
- Parques fluviales Río Bañuelos, Río Arandilla y Río Duero.
- Parque Eras de San Gil
- Parque Santa Catalina
- Parque General Gutiérrez

Con la propuesta se aprovecha el potencial paisajístico que confiere a la ciudad de Aranda ser atravesada por tres Ríos, se prevé el tratamiento pormenorizado de las riberas de los Ríos conformando **tres parques lineales fluviales**, estos parques se configuran como ejes verdes que recorren y relacionan los diferentes barrios.

Se potencia la conexión de los tres parques lineales con otras estructuras verdes de entidad configurando recorridos transversales que van mallando la ciudad –*mallla verde que se superpone a la ciudad edificada-*, que conecta a su vez con plazas y jardines públicos.

### 1.11 INFRAESTRUCTURA VERDE

*“La infraestructura verde es la red interconectada de espacios naturales, incluidos terrenos agrícolas, vías verdes, humedales, parques, reservas forestales y comunidades de plantas autóctonas, así como espacios marinos que regulan de forma natural los caudales de aguas pluviales, las temperaturas, el riesgo de inundaciones y la calidad del agua, el aire y los ecosistemas”.*

*LIBRO BLANCO. “Adaptación al cambio climático: Hacia un marco europeo de actuación”. Bruselas, 01.04.2009*

La política de biodiversidad de la UE, definida en la Estrategia sobre biodiversidad (mayo de 2011), tiene por objeto **“invertir la pérdida de biodiversidad y acelerar la transición de la UE hacia una economía ecológica capaz de utilizar eficientemente sus recursos.”** El Plan General de Aranda asume estos principios incorporando estrategias a corto, medio y largo plazo que contribuyan a **detener la pérdida de biodiversidad y la degradación de los servicios ecosistémicos.**

Aranda posee importantes valores activos que sitúan al municipio dentro de una red de corredores ecológicos con proyección supramunicipal, y no es sólo en su contexto territorial, sus valores naturales externos e internos al propio tejido urbano le confieren un enorme potencial que se apoya en sus tres Ríos como pieza angular.

La estructuración del sistema verde se debe apoyar en estrategias de planificación, ordenación y gestión territorial de las diversas **escalas espaciales** que se complementan, conectándose entre sí, con el propio sistema municipal, y con los corredores naturales próximos.

Se han tenido en cuenta los siguientes elementos como elementos configuradores del sistema de INFRAESTRUCTURA VERDE

- **Ámbito rural y Natural:**
  - Espacios protegidos
  - Ecosistemas en buen estado de conservación
  - Elementos naturales de alto valor paisajístico: cursos de agua, reductos de bosques, pasillos verdes y corredores para la fauna.
    - *Paisajes y Espacios Naturales Protegidos*
    - *Corredores ecológicos*
    - *Redes hidrológicas*
    - *Espacios agrícolas-rurales*
    - *Vías Pecuarias*
    - *Colonia agrícola La Enebrada*
- **Ámbito Periurbano**
  - Hábitats próximos al ámbito urbano recuperados
  - Corredores verdes para favorecer la movilidad de las especies a través de barreras como carreteras o zonas asfaltadas (*trazado de las vías pecuarias en el ámbito periurbano*).
  - Áreas donde se mantiene ecosistemas biodiversos donde coexisten usos agrarios, forestales, recreativos y de conservación de la naturaleza (*cuñas agrícolas, entorno del Monte de la Calabaza*)

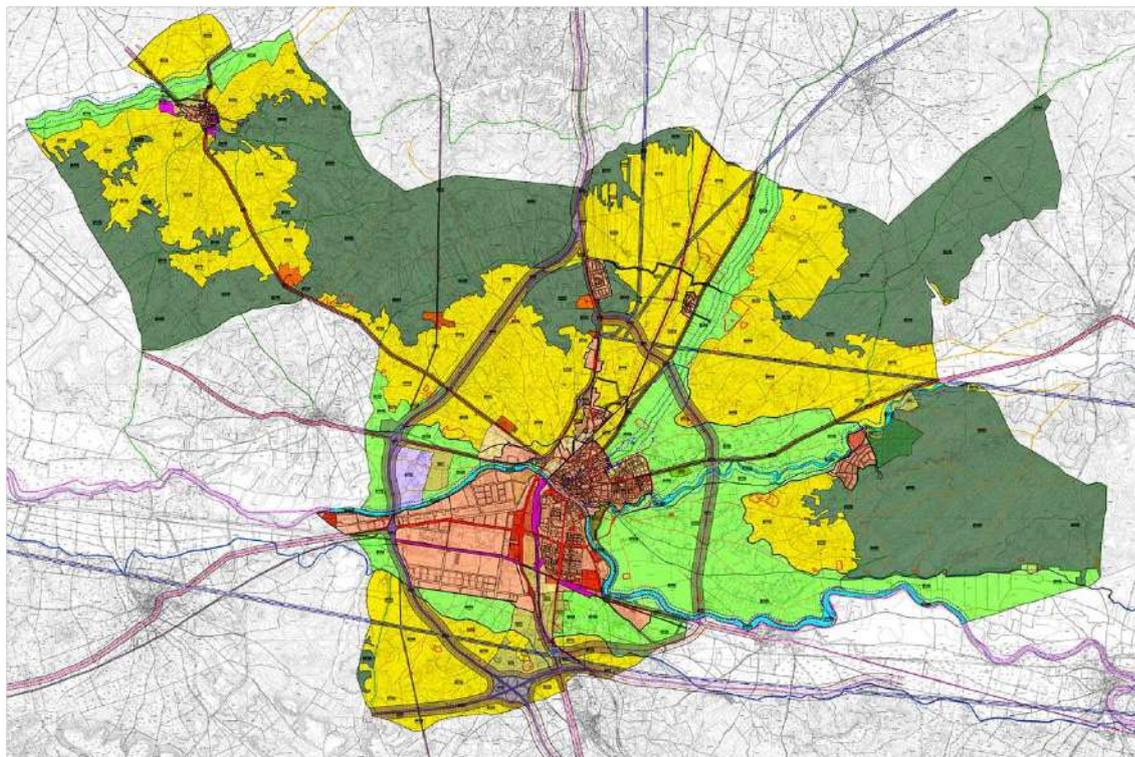
- **Ámbito Urbano**

- Zonas donde se prevén actuaciones para mejorar la calidad ecológica general y la permeabilidad del paisaje.
- Parques urbanos, fachadas y cubiertas verdes que alberguen biodiversidad y faciliten la conexión entre zonas urbanas; y entre estas y las áreas periurbanas y rurales.
- Elementos que favorezcan la adaptación y mitigación del cambio climático, para la prevención de inundaciones, el almacenamiento de agua y la absorción del CO<sub>2</sub>.

**Escala municipal/ supramunicipal**

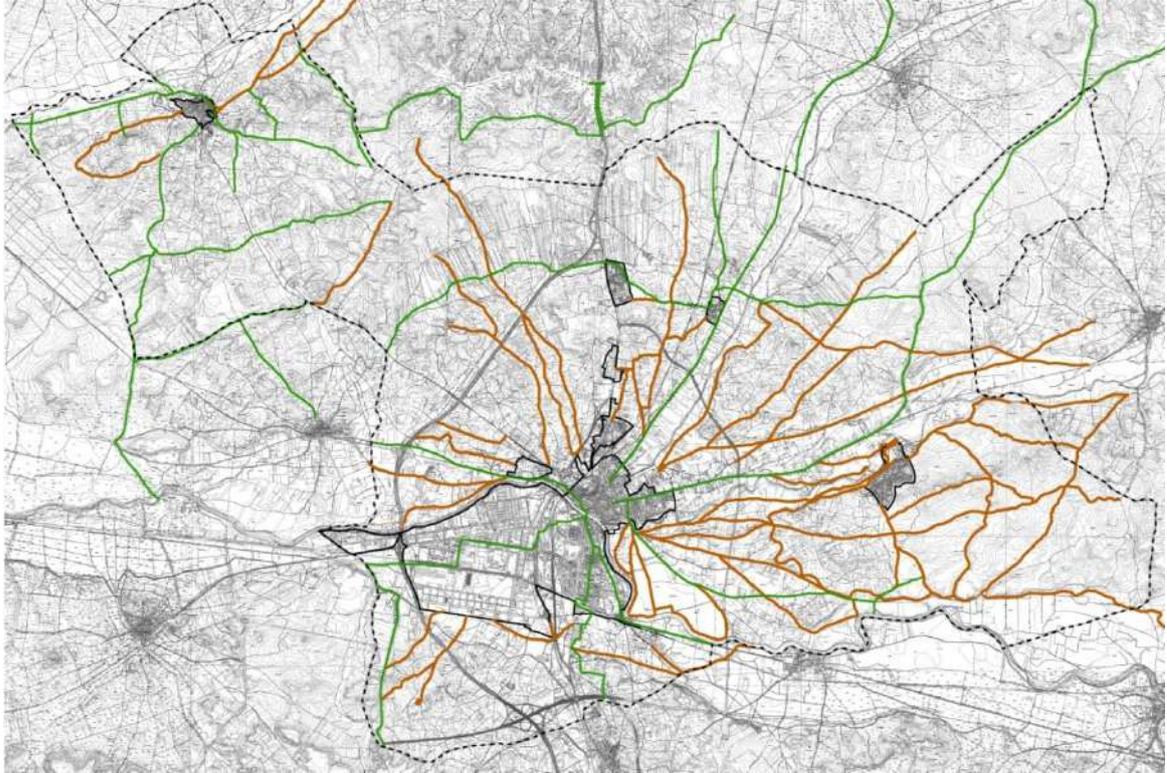
A escala municipal y supramunicipal, Aranda de Duero configura una serie concéntrica de usos del suelo, formada por: un primer anillo que incluiría el propio medio urbano, un segundo anillo ocupado por cultivos agrícolas y un tercer círculo constituido por una corona de masas forestales disjuntas, que en este caso recorre la zona norte del municipio y entra por el oeste conformando el Monte La Calabaza, y que vuelve a dar paso al paisaje de cultivos agrícolas característico de la cuenca del Duero.

En este contexto, las zonas arboladas constituyen áreas de un gran valor relativo con respecto a su entorno, atesorando multitud de valores ambientales (formaciones vegetales naturales, especies florísticas protegidas, biotopos faunísticos de interés, captura de CO<sub>2</sub>), recreativos (paseos a pie y a caballo, BTT, micología, turismo de naturaleza) y paisajísticos (sobre todo en el cuadrante noroeste del término municipal, en el que los terrenos agrícolas y forestales se mezclan en mosaico).



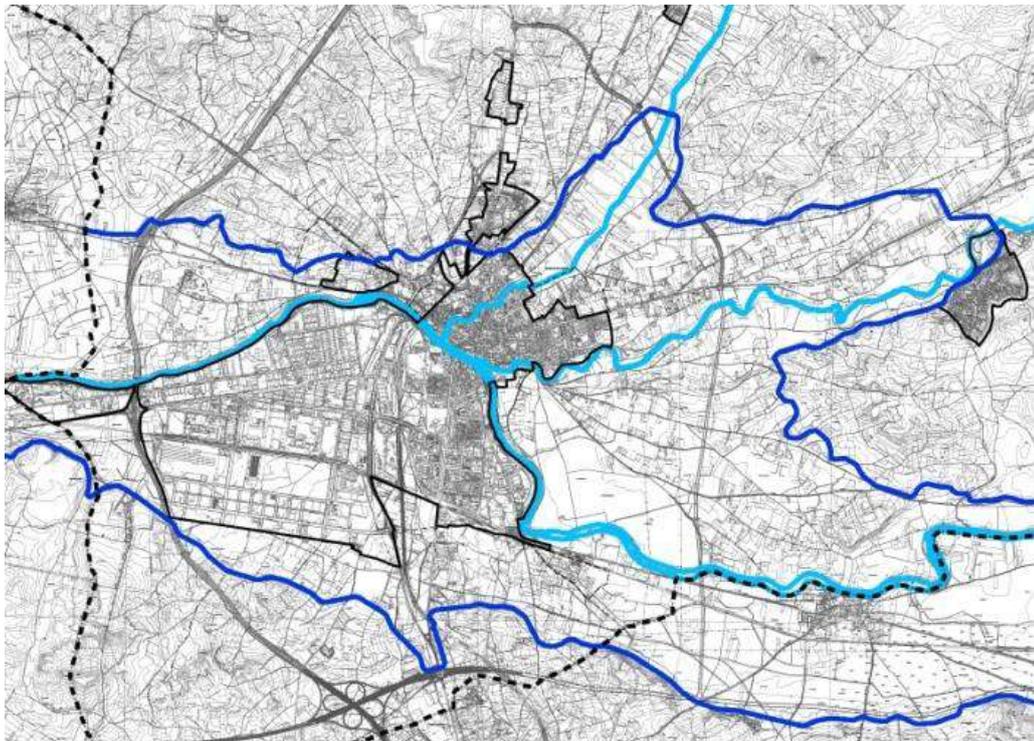
Esta serie de círculos se comunica transversalmente a través de los **corredores de los ríos Duero, Arandilla y Bañuelos**, que, a modo de radios, permiten el tránsito de biodiversidad desde las masas forestales hasta el núcleo urbano de Aranda, atravesando la matriz agrícola que domina el territorio y generando el refugio necesario para que la fauna pueda aprovechar los recursos tróficos de las zonas abiertas adyacentes. De manera adicional, el municipio está surcado por una numerosa red

de **caminos y vías pecuarias** que terminan de vertebrar el territorio, componiendo una malla de corredores verdes que se superpone y completa a la de caminos rurales.



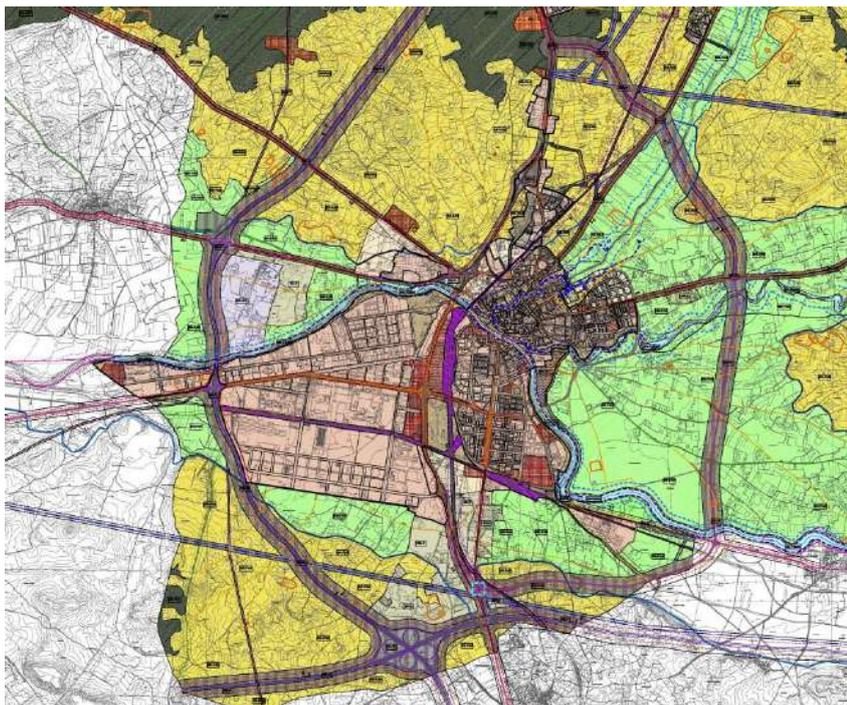
***Escala periurbana***

El sistema hídrico está formada por una densa malla de ríos y arroyos, complementada con le red de canales y acequias que surcan el término municipal, configurando un sistema hídrico de gran calidad a pesar de la degradación de algunas de las márgenes y riberas.



El sistema agrológico periurbano tiene una fuerte presencia en la vida urbana, se prevé el mantenimiento de las actividades agrícolas en las tierras productivas próximas (zona de Cantaburros entre el Río Arandilla y Duero y la vega del Río Bañuelos, implementadas con las tierras regadas por los Canales de Aranda y Guma. Disponer de suelo agrícola en situación de proximidad a la vida urbana ofrece la posibilidad de desarrollar una agricultura de proximidad y poner en marcha prácticas de acercamiento de los productos y técnicas al consumidor.

Estas áreas agrícolas se conectan con los espacios naturales protegidos a través de la malla de caminos y vías pecuarias.



En el entorno urbano se ha tratado de conservar y potenciar los retazos de vegetación natural dispersos en los terrenos agrícolas, como pequeños reductos de arbolado y matorrales, respetando su conservación e incorporándolos en recorridos propuestos a su paso reforzando la superficie destinada a éstos, como en el caso de la calle paseo que se traza por el paraje de Cantaburros.

### **Escala urbana**

Se plantea la recuperación, mejora y acondicionamiento paisajístico de los cauces y riberas de los tres Ríos a su paso por la ciudad, con el fin de la mejora de la escena urbana y de favorecer su función como corredores ecológicos.

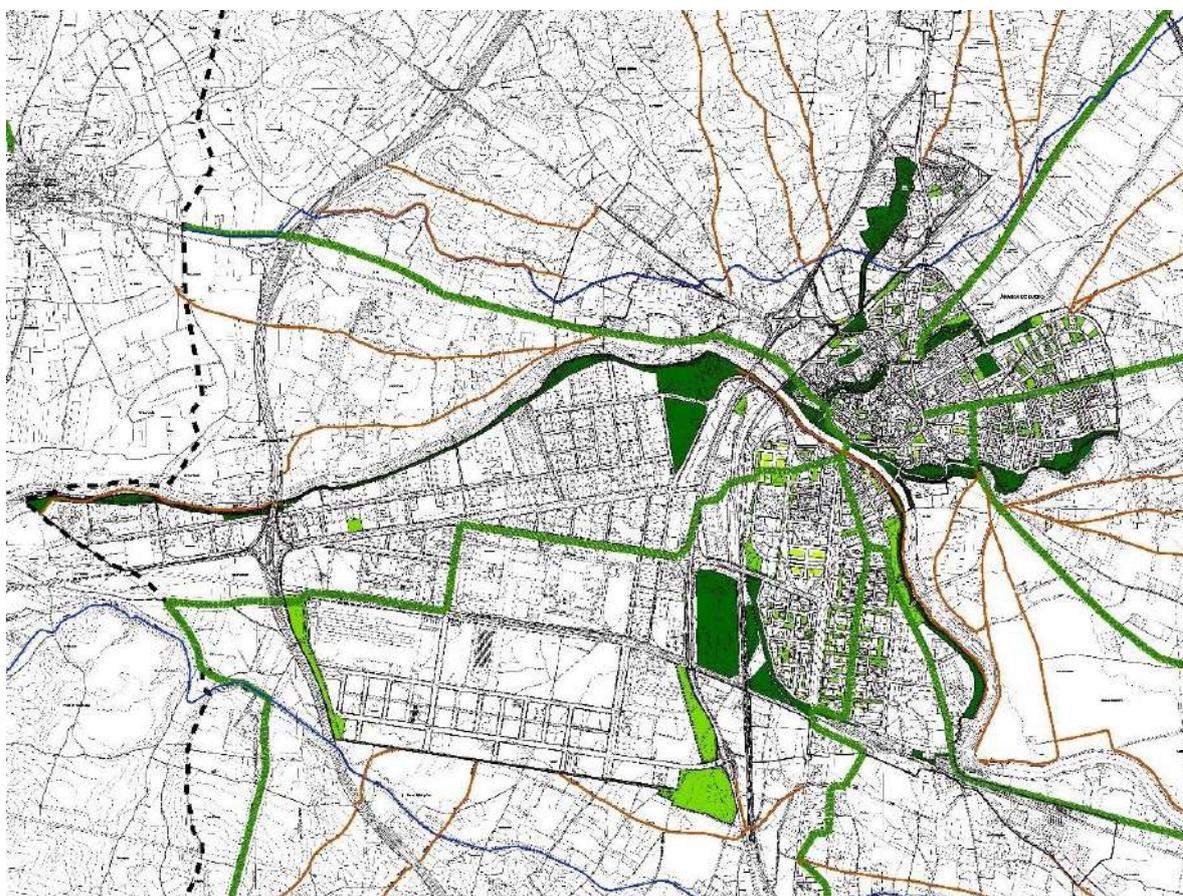
Se prevén actuaciones para aumentar, completar y regenerar el sistema de espacios verdes urbanos, entre otras acciones se pretende la progresiva naturalización de los existentes, especialmente de los parques de mayor tamaño, incorporando especies vegetales autóctonas y la eliminación de tratamientos artificiales de mantenimiento y conservación.

Con la propuesta del Plan General se creará un sistema equilibrado de espacios verdes, de distintos tamaños y con distintas funciones que permita introducir redes verdes a escala de barrio y de ciudad, incorporando elementos vegetales en los espacios públicos, que conecte ecológicamente los diferentes espacios entre sí y con las zonas verdes periurbanas, con el fin de fomentar la biodiversidad.

Otro elemento de fuerza en el sistema verde lo constituyen las calles arboladas que actuarán como corredores potenciales mejorando la conectividad del ecosistema urbano.

Complementaria a la red verde pública hay que considerar los espacios verdes privados tanto existentes como previstos en el Plan, algunos de los cuáles tienen previstos huertos urbanos o patios con un porcentaje obligatorio de ajardinamiento.

La superposición de los espacios y elementos que integrarán la futura *INFRAESTRUCTURA VERDE* conforma una malla que se va ramificando a partir de los bordes urbanos hacia dentro y hacia fuera, con tres ejes conectores muy potentes constituidos por los cauces y riberas de los tres ríos que atraviesan la ciudad; las intervenciones propuestas a través de actuaciones de naturalización y de mejora ambiental en las tres escalas contribuirá a la consolidación de un entramado ecológico que sin lugar a dudas redundará en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.



#### **ACCIONES PROPUESTAS PARA LA CONFORMACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE:**

##### **Escala municipal**

- Creación de nuevas **masas forestales** en terrenos actualmente agrícolas del sur del término municipal, de forma que se complete el anillo exterior de terrenos forestales.
- Fomento de **zonas de transición** agrícola-forestal y creación de bordes irregulares que potencien el efecto **ecotono**.
- Mejora de la **vegetación de ribera** y de las **condiciones ecológicas de los corredores fluviales** (caudales ecológicos, cambios de régimen, zonas de humedales).

- Fomento y mejora de la red de vías pecuarias, compatibilizando usos agrícolas, ganaderos y recreativos.
- Mejora y consolidación de la red de **caminos rurales** y red de **vías pecuarias**.

#### **Escala periurbana**

- Favorecer el **mantenimiento de las zonas agrícolas** próximas al núcleo urbano, a modo de cuñas agrológicas, que penetran en la ciudad, endureciendo las medidas de protección. Se preservan suelos de calidad agrícola, recurso valioso en la Ribera y contribuye a regular la presión edificatoria sobre las áreas de proximidad.
- Conectores fluviales en los espacios de transición entre el medio rural y el urbano

#### **Escala urbana**

- **Gestión del agua.** Transformación de los sistemas convencionales de tratamiento de aguas pluviales en **sistemas urbanos de drenaje sostenible** reduciendo la carga de aguas pluviales en el alcantarillado:
  - **Balsas de retención y depuración natural de pluviales:** creación de “**jardines de lluvia**” actúan como filtro natural de las aguas de escorrentía, reduciendo los contaminantes que entran a los sistemas de saneamiento.

Los jardines de lluvia son zonas ajardinadas que tienen un buen drenaje a través de las capas de la tierra, hojas secas y raíces, donde la tierra absorbe el agua y se purifica. Se deben disponer en áreas depresionales con flores perennes y vegetación autóctona que absorba agua de lluvia.
  - Utilización de **sistemas separativos** permite que los cauces mantengan un caudal más natural, ya que la incorporación de pluviales “limpias” al mismo se va haciendo en diversos puntos a lo largo de los mismos.
- Utilización de **pavimentos permeables**, obligando a su utilización progresiva en las zonas públicas y en las privadas de acuerdo con los estándares que se marcan en las condiciones de desarrollo de las diferentes actuaciones previstas en el Plan.
- Sendas urbanas y **Paseos arbolados**. Se ha implementado la obligación de disponer de arbolado las calles de nuevo trazado, favoreciendo la introducción en la ciudad de elementos verdes que permiten conectar los diferentes parques y plazas.
- Infraestructuras de **movilidad**: transporte público, favorecer los circuitos para el tránsito no motorizado, carriles bici.
- Implantación de **huertos urbanos**, favoreciendo su desarrollo, tanto público como privado.
- Incremento de **zonas verdes**, tanto públicas como privadas. Se prevén nuevos espacios libres públicos destinando un porcentaje mínimo a áreas ajardinadas, se establece también la obligación para los espacios libre privados a través de la normativa de aplicación.

## 1.12 PAISAJE Y PATRIMONIO

El paisaje se plantea como un recurso para la ordenación, y es considerado, en toda su complejidad y a todas sus escalas, entendido como un bien patrimonial a proteger y potenciar, un como recurso básico esencial para la definición del modelo de desarrollo.

Es a través del paisaje que aunamos y optimizamos las investigaciones efectuadas en ámbitos diversos pero estrechamente relacionados entre sí y que encuentran parte de su sentido en esta relación que los vincula y que los liga al entorno, caracterizándolo.

Su presencia se extiende a la totalidad del documento, relacionando transversalmente las distintas escalas de acercamiento, desde la información, el diagnóstico y finalmente la propuesta.

La mirada transversal que el paisaje nos brinda ayuda a desvelar las claves de la propuesta de ordenación del Plan, en las que queda patente que la mejor manera de proteger un valioso patrimonio es activarlo, propiciando el uso o la vida activa en un entorno revitalizado.

Recopilando y profundizando en lo que de *paisaje* hay en el documento, a través de las diferentes escalas del territorio y propuestas relacionadas, comprendemos que el Plan General de Ordenación materializa la necesidad de poner en valor los elementos de interés patrimonial y los recursos naturales de interés paisajístico, ecológico y ambiental que conforman con éste el patrimonio cultural.

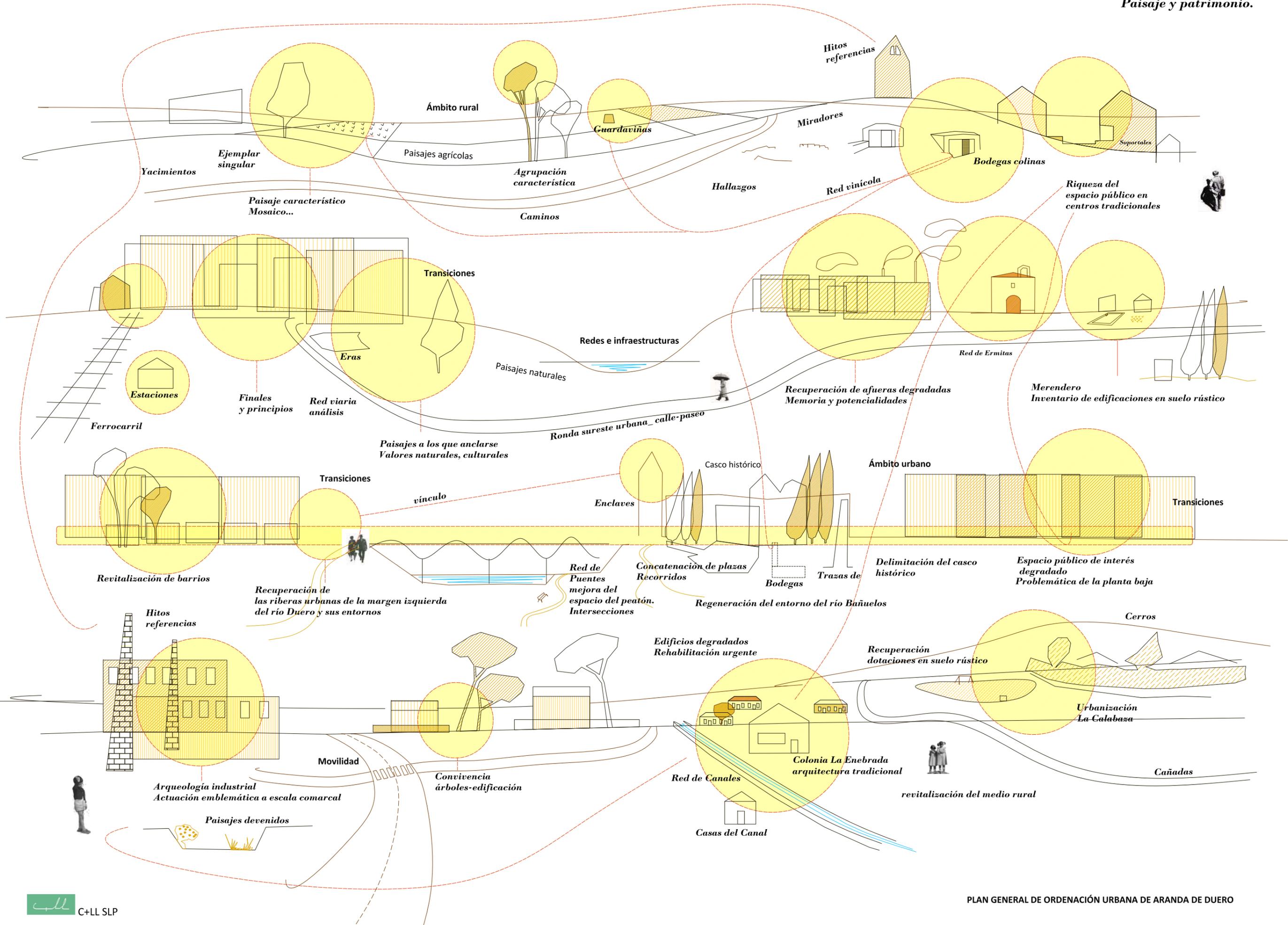
Siguiendo las huellas del paisaje y el patrimonio a través del ámbito rural, las redes, las transiciones y el ámbito urbano, llegamos a las *Zonas de intervención preferente*: que recogen ámbitos que desde el análisis y diagnóstico del municipio se consideraron claves para la revitalización del municipio y que ahora, desde la perspectiva de la ordenación propuesta, analizamos para comprobar y detectar sus valores.



### *Vínculos*

De la espadaña de una iglesia en lo alto de la colina, a la chimenea de la fábrica de La Azucarera. Del guardaviñas y los viñedos, a las bodegas–colina de los bordes urbanos, y a las bodegas subterráneas del casco histórico, que comparten mundo con los vestigios arqueológicos de trazas de murallas, de fuertes y conventos. Las redes que transcurren lineales entretejen el territorio con sus encuentros y desencuentros. Las redes conformadas por edificaciones dispersas de interés son una malla superpuesta de convivencia con el medio natural y agropecuario, llegando hasta el medio urbano, haciendo posible una conexión, la fluidez, la continuidad, la transición adecuada.







### 1.12.1 Ámbito rural

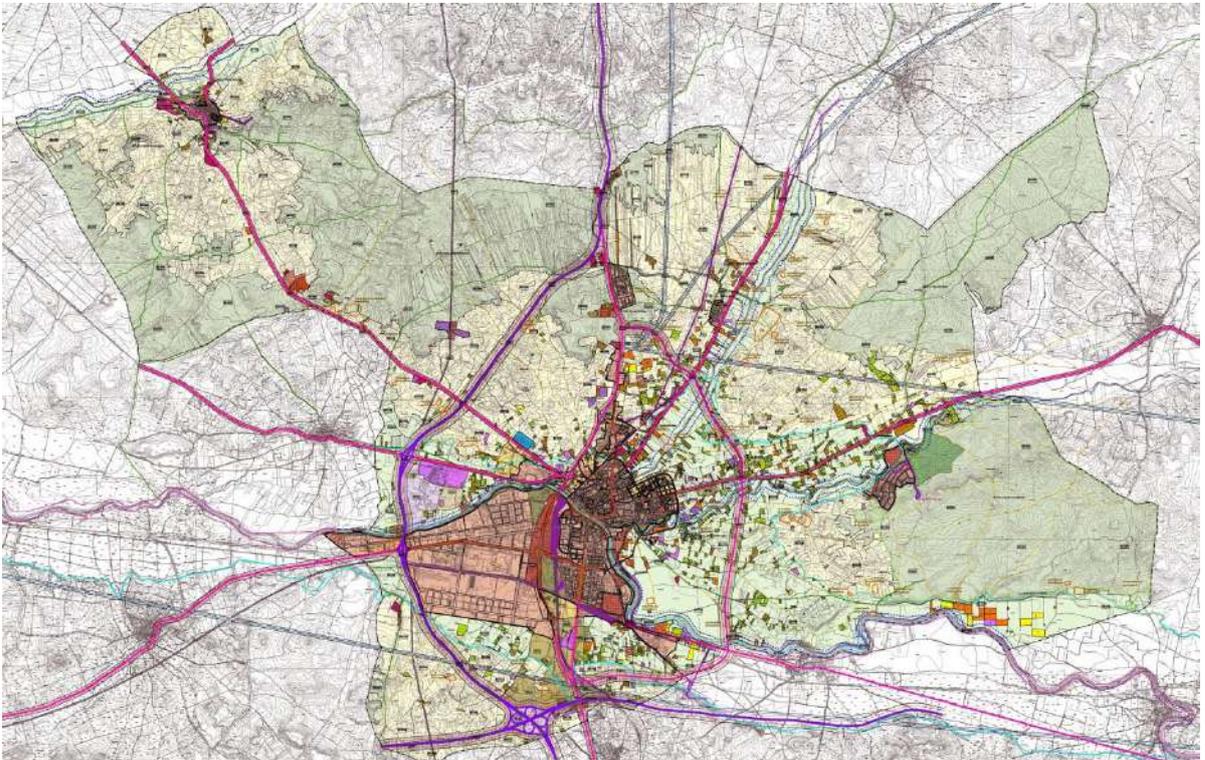
#### 1.12.1.1 Paisajes agrícolas y naturales

Los paisajes naturales y los paisajes agrícolas se alternan para conformar una identidad del paisaje en el ámbito rural que está relacionada con el soporte geográfico, pero también con el mosaico de tierras de labor, los viñedos, con la actividad agrícola, ganadera y forestal, con las redes de canales y de riego...

Esta visión del paisaje contribuye a la consideración de todo nuestro entorno como un **sistema continuo** que enlaza con los espacios urbanos, de ahí la importancia en el estudio y tratamiento de las transiciones y de la continuidad de tejidos e infraestructuras que las unen.

Es la mezcla en **mosaicos** de distintas escalas de terrenos forestales y agrícolas, con los biotopos faunísticos asociados y matrices paisajísticas de notable calidad, las que constituyen un ejemplo de convivencia entre usos tradicionales propios de la comarca. Las teselas de vegetación natural en las vegas, los campos de cereales y de secano, los montes de pinos, encinas y quejigos, extienden la diversidad ambiental y la relación con municipios no ribereños.

La propuesta de ordenación del Plan General, trata de dar solución a la degradación del paisaje rural. Solución que está ligada a la protección y activación de aquellos elementos de interés dispersos en el territorio, a la implicación de las infraestructuras que lo atraviesan y a la regularización de usos, así como a la activación de los mismos, garantizando la calidad ambiental de los ecosistemas naturales y valorando el paisaje como parte de su actividad, dando capacidad y cabida a alternativas laborables y atrayendo actividades complementarias como el enoturismo o el turismo rural.



Estructura territorial + Edificaciones dispersas

### 1.12.1.2 Paisaje de las edificaciones dispersas.

Junto con las características naturales y topográficas propias del ámbito rural, la acción humana ha propiciado la aparición de edificaciones dispersas en el territorio.

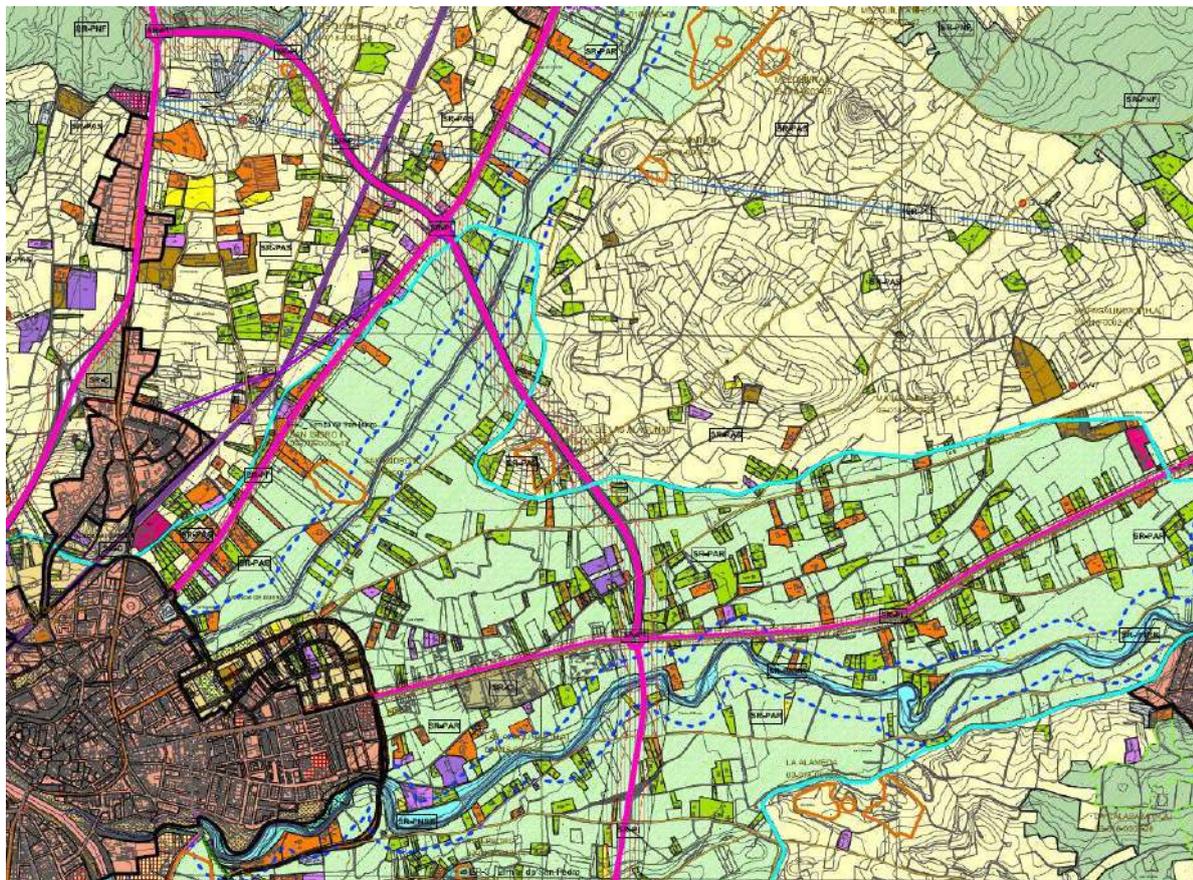
En el caso del paisaje Arandino, la aparición de edificaciones dispersas ha sido generalizada, y además, en gran mayoría, su aparición no está ligada al uso agropecuario, lo que ha ido transformando paulatinamente algunas zonas del municipio.

De esta forma, el suelo apto para el cultivo de regadío o secano, se ha visto colonizado por edificaciones que oscilan entre las que son edificaciones auxiliares ligadas al uso agropecuario y las edificaciones con carácter residencial, cuya parcela se delimita con un cerramiento opaco y a veces se ajardina, en el mejor de los casos.

#### *Merenderos*

Entre estos dos tipos de edificaciones encontramos los llamados 'merenderos', muy característicos del municipio, cuyas parcelas se cultivan, al menos parcialmente, ligándose de alguna manera a la condición rústica del suelo.

El *Inventario de Edificaciones en suelo rústico* nos ofrece el análisis exhaustivo de esta condición particular y característica del paisaje arandino.



*Edificaciones dispersas de la zona noreste del municipio*

### 1.12.1.3 Elementos y conjuntos de interés dispersos en el territorio

Otras edificaciones dispersas se consideran de interés, no solo por su valor arquitectónico, cultural o histórico, sino también por pertenecer a redes cuya activación, contribuiría a la activación del medio rural.

#### *Casas dispersas de interés*

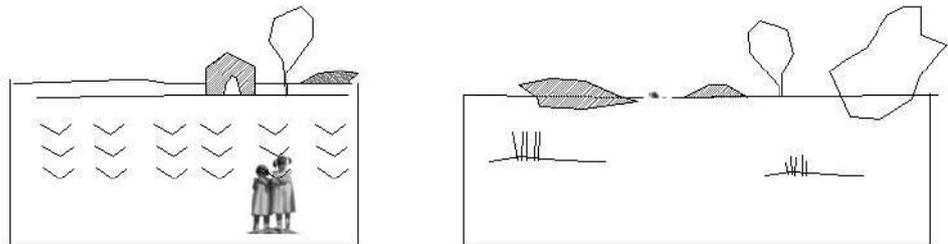
Se trata de edificaciones con carácter de edificación residencial o 'casa', ligadas al medio rural, al medio natural y a la red de caminos y vías pecuarias principales. Actualmente, en su mayoría, se encuentran abandonadas. Son hitos en el paisaje, y su presencia, es testimonio de la antropización del mismo en otras épocas, y de una corporeidad exenta pero armoniosa en el conjunto.

Aunque en general no presentan características arquitectónicas excepcionales, siendo construcciones sencillas que se identifican más con el tipo de edificación auxiliar o pabellón, su interés radica en la potencialidad de su localización y de su recuperación a través de usos que supongan una revitalización del tejido agropecuario y natural.

#### *Guardaviñas*

Los guardaviñas contribuyen a conformar el armonioso paisaje tradicional ligado al cultivo de la vid. En algunas ocasiones están relacionados con un árbol que se encuentra en las proximidades.

Según el enclave específico de cada guardaviña y la situación perspectiva del observador, los guardaviñas pueden tener un carácter de pequeño hito puntual en el paisaje, y/o por el contrario, pasar desapercibidos al confundirse por tonalidad y textura con lo circundante.



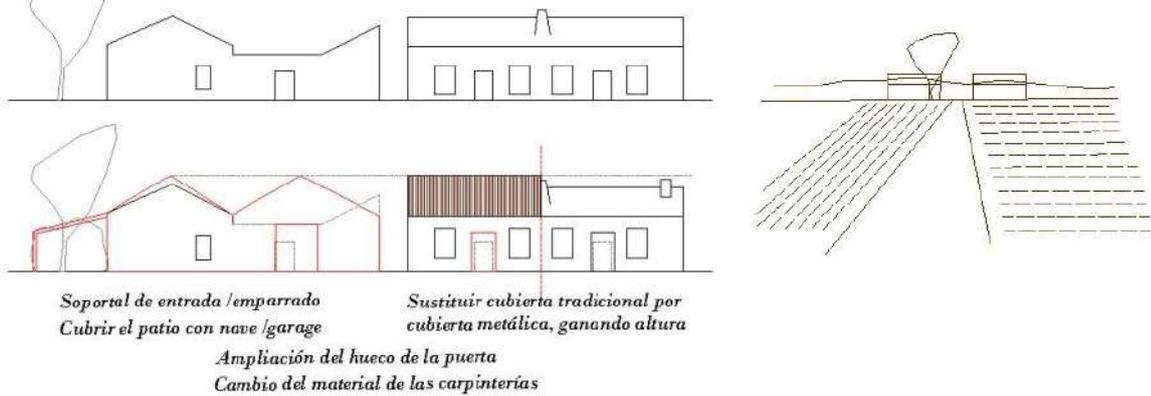
*Armonía y camuflaje del guardaviñas en el paisaje*

#### *Colonia de La Enebrada*

El conjunto es de gran interés y su potencialidad indudable. La recuperación, como en el caso de las otras redes, iría unida a una revitalización del medio agropecuario.

Aunque casi todas las edificaciones se conservan, el estado general de la Colonia es de abandono respecto a los usos primigenios ligados a lo agropecuario. Encontramos viviendas que han sido sometidas a variaciones comunes sobre el tipo inicial:

*Modificaciones más usuales respecto al tipo tradicional*



El ritmo *dos a dos* de algunas de las casas de la Colonia, propician la cercanía física y perspectiva de las edificaciones en el abierto paisaje. Al fondo, el Monte de La Calabaza, dota de espesor al horizonte, haciéndonos partícipes del contrastado paisaje existente en el municipio.

**1.12.1.4 Arqueología. Yacimientos y hallazgos.**

Los numerosos *yacimientos y hallazgos* que encontramos en el municipio de Aranda, nos remiten a un rico pasado histórico y a preexistencias que de alguna manera, siguen caracterizando el territorio. El *Catálogo Arqueológico* analiza cada uno de ellos, poniendo de manifiesto la presencia, muchas veces invisible, pero siempre latente, de lo que un día fue.



*Yacimientos y hallazgos arqueológicos en el territorio.*

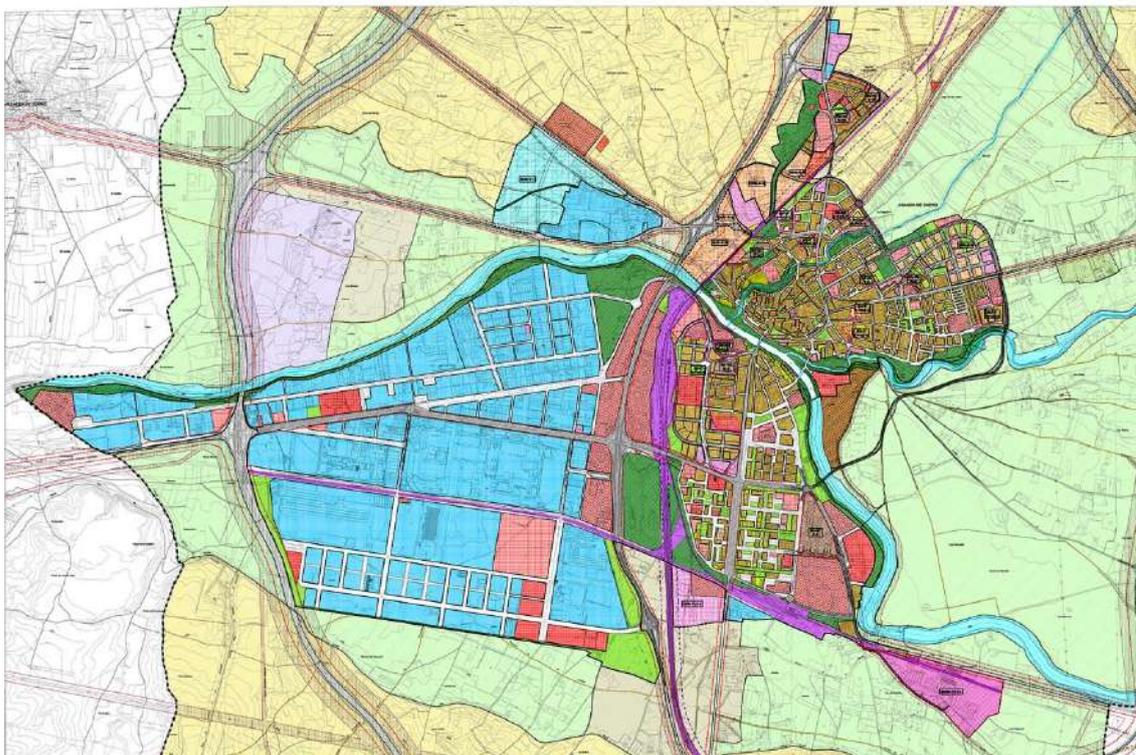
## 1.12.2 Redes e infraestructuras

De carácter diverso, pero estrechamente ligados, los diferentes elementos de valor patrimonial, apoyados en la estructura de las redes de infraestructuras, refuerzan su impronta y completan su valor, posibilitando áreas de oportunidad, incluso en zonas degradadas, y propiciando, a través de su revitalización, la regeneración de las mismas.

A su vez, las redes e infraestructuras son en sí un valioso patrimonio, que con su influencia a todas las escalas, y su impronta y afección en todos los tejidos a los que se superponen, tienen una importancia vital en el territorio.

### 1.12.2.1 Red de Espacios libres y Equipamientos

El patrimonio natural de Aranda de Duero queda recogido y protegido a través de las distintas categorizaciones en el suelo rústico, y en el suelo urbano, formando parte de la Red de espacios libres y equipamientos, o asumidos como verdes ligados a viario. Además, todos aquellos ejemplares arbóreos de interés han sido protegidos e incorporados en las ordenaciones propuestas:



*Red de espacios libres y equipamientos, protecciones del suelo rústico y árboles protegidos.*

### *Árboles notables*

### *Pies singulares*

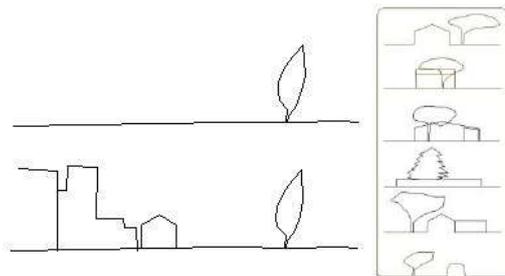
Hitos en el paisaje y en la memoria, de indudable valor natural, patrimonial y representativo. Su protección y conservación es de vital importancia tanto en el medio natural como en el medio edificado, donde su preexistencia ha de ser acogida por los nuevos crecimientos.

Su localización varía, desde la suave topografía de mosaicos, pasando por el contraste edificado-natural de los bordes, hasta el tejido edificado más consolidado.

De esta manera, se producen vínculos y relaciones con los caminos, cursos de agua, espacios verdes y edificaciones singulares existentes.

### *Pies singulares ligados a una edificación*

Son numerosos los casos de árbol notable ligados a una edificación, haciéndose difícil reconocer en la mayoría de los ejemplos, si fue primero la casa o el árbol, y pareciendo en todo caso que se ha establecido una relación estrecha. Este tipo de vínculo se da en edificaciones de carácter rural de diferente uso; puntuales como ermitas, casas ligadas al canal, guardaviñas, o ligadas a un conjunto, como en La Azucarera o La Colonia de la Enebrada.



*Ejemplos más destacados de árbol en el paisaje y de árbol ligado a edificación*

### *Conjuntos*

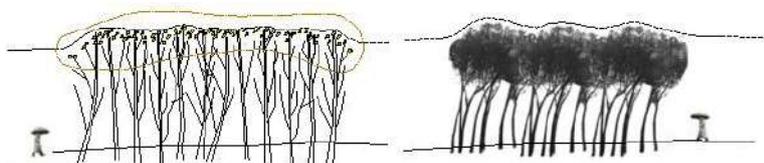
Se trata de conjuntos de ejemplares arbóreos que caracterizan el paisaje. Algunos, subrayan el típico paisaje de mosaico, otros acompañan sendas o caminos y cursos de agua, como arroyos o canales y acequias, complejizando y enriqueciendo la red de infraestructuras verdes. Si bien algunas agrupaciones se localizan en suelo rústico, otras se encuentran en los bordes del suelo urbano o en aquellos lugares de confluencia de los espacios verdes (existentes o propuestos) con el tejido más consolidado.

A veces el valor natural de los mismos no es destacado, sobre todo si particularizamos en ejemplares concretos, pero en conjunto y atendiendo a su potencialidad, el valor es indudable y se vuelve trascendente en la futura ordenación del territorio, ya sea considerándolos a una escala lejana o cercana.

### *Paisajes Cambiantes*

Las agrupaciones de árboles propician con sus copas, una nueva línea (sinuosa y cambiante) del horizonte. Su disposición en el terreno es, además, un espacio de enorme interés que los días de sol se potencia con sus sombras.

En el caso de los ejemplares de hoja caduca, el paso de las estaciones ocasiona asombrosas variaciones que transforman su papel e impronta en el paisaje. Además, en la transición hacia el invierno, las últimas hojas conforman un característico espesor coloreado en la línea de cumbre.

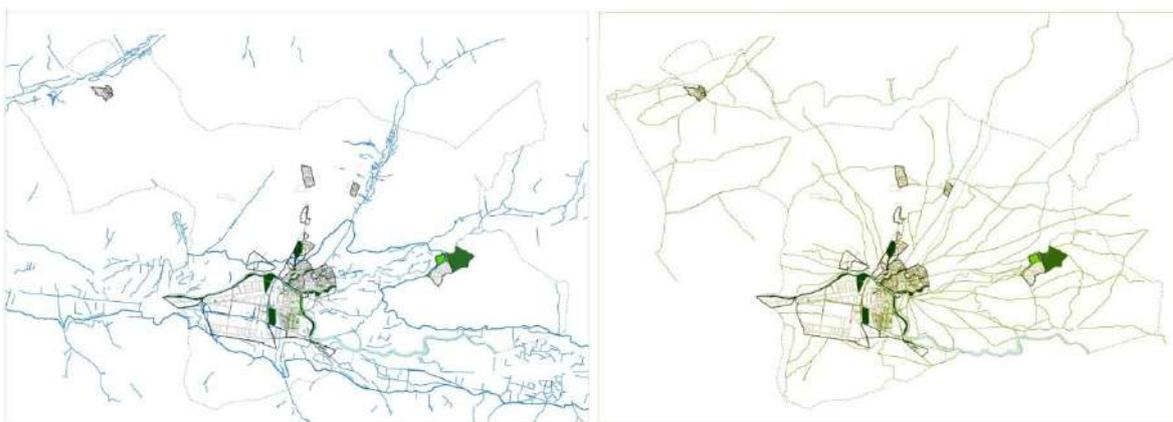


### 1.12.2.2 Red de cursos de agua. Red de caminos. Entretejido e intersecciones. Escenas urbanas y rurales.

#### *Red de cursos de agua*

Los ríos Duero, Arandilla, Bañuelos y Gromejón, así como sus afluentes, y los canales de Aranda y Guma y ramificaciones, constituyen un sistema estructural vital del territorio, condicionándolo a todas las escalas. Su presencia, incluso desaparición, (debida a la intermitencia de los tramos subterráneos, y a la vegetación densa y lineal de ribera), caracteriza el paisaje.

La revitalización de este tejido del agua y de los elementos naturales y edificados que la acompañan, así como de sus márgenes, ofrece una oportunidad de recuperación, no sólo a nivel territorial, sino también urbano, en el que la transición entre el medio rural y edificado cobra una gran importancia.



Cursos de agua / Caminos

#### *Red de caminos*

Estructurando también el territorio, la Red de caminos, sendas y cañadas, relacionan el medio urbano y el rural. Su adecuada imbricación con el resto de redes e infraestructuras, y con los elementos naturales y edificados de interés hacen posible una transición adecuada en todas las escalas.

#### *Entretejido*

El tejido resultante de los distintos viarios existentes se entiende, complementa y enriquece, con las trazas intermitentes de cursos de agua asociadas por un lado a los canales principales (de Aranda y Guma) y a los ríos Duero, Arandilla y Bañuelos y Gromejón en La Aguilera.

Ha sido vital en la propuesta de ordenación asegurar la continuación de su trazado en la ciudad consolidada, y en los nuevos crecimientos, manteniendo su relación con los cursos de agua y espacios libres que acompañen y haciendo posible la buena conservación de los caminos y cañadas principales que se adentran en el territorio, estableciendo nuevas conexiones que revitalicen la red.

#### *Intersecciones*

En la intersección de la red de cursos de agua y la red de caminos surgen los **puentes** como oportunidades para la mirada y el diálogo entre estos tejidos de infraestructuras verdes que constituyen la base para la regeneración del territorio.

La diferencia en el carácter y escala de las vías a las que dan continuidad estos elementos, en contraposición a la escala variada de los cursos de agua que atraviesan, hace posible una valiosa variación de ámbitos en márgenes y orillas. Las cotas existentes permiten que en la mayoría de los puentes sea posible la percepción transversal y longitudinal y a dos niveles.

Otras intersecciones de interés, esta vez entre los cursos de agua y el medio edificado, son los **molinos**, que situados en la ribera de los ríos Duero y Gromejón, son la manifestación de un pasado de vínculos productivos con el territorio que actualmente se encuentran en declive. Afortunadamente, aparecen nuevas formas de rescatar y potenciar estas arquitecturas de interés revinculándolas al territorio, ya sea recuperando su actividad y/o rehabilitándolas para otros usos compatibles.

**Escenas urbanas y rurales. Ríos**

En el medio rural, unido al resto de infraestructuras lineales que lo afectan y condicionan (canales, carreteras, caminos, ferrocarril), la impronta de los ríos define paisajes de cultivos de regadío y vegetación de ribera, con edificaciones asociadas, como molinos y puentes.

La ciudad de Aranda, condicionada por el trazado del Bañuelos, Arandilla y Duero en su tramo urbano y periurbano, ha ido transformando su relación con este condicionante fluvial a lo largo de los años. Ha pasado de ser entendido como una frontera que separa, a ser introducido como oportunidad de revitalización y unión de los barrios y de las transiciones con la periferia y el medio rural. Su papel fundamental en la red de espacios libres y equipamientos, consolida su capacidad de, al tiempo de su transcurrir longitudinal, coser transversalmente el espacio público: calles, plazas, parques... dando continuidad a los caminos y entendiendo las intersecciones (los pasos, los puentes...) como ocasión para dar entidad y carácter de lugar estancial a lugares de paso.

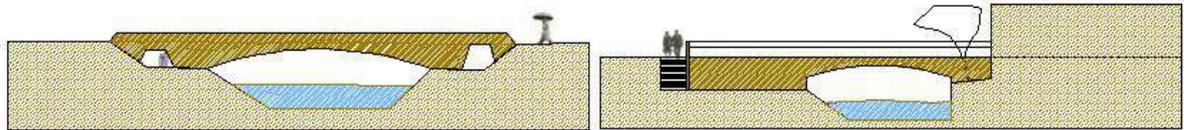
Escenas urbanas y rurales asociadas a los ríos Bañuelos, Arandilla y Duero		E2
LOCALIZACIÓN		
DESCRIPCIÓN		
<p>El trazado de los ríos Bañuelos, Arandilla, Duero y Gromejón por el término municipal de Aranda, le condiciona territorialmente a todas las escalas, desde la parcela a la región. En el medio rural, unido al resto de infraestructuras lineales que lo afectan y condicionan (carreteras, caminos, ferrocarril), la impronta define paisajes de cultivos de regadío y vegetación de ribera, con edificaciones asociadas, como molinos y puentes.</p>		<p>La ciudad de Aranda, condicionada por el trazado del Bañuelos, Arandilla y Duero en su tramo urbano y periurbano, ha ido transformando su relación con este condicionante fluvial a lo largo de los años. Ha pasado de ser entendido como una frontera que separa, a ser introducido como oportunidad de revitalización y unión de los barrios y de las transiciones con la periferia y el medio rural. Su papel fundamental en la red de espacios libres y equipamientos, consolida su capacidad de, al tiempo de su transcurrir longitudinal, coser transversalmente el espacio público: calles, plazas, parques... dando continuidad a los caminos y entendiendo las intersecciones (los pasos, los puentes...) como ocasión para dar entidad y carácter de lugar estancial a lugares de paso.</p>
<p>Desde las orillas, se hace posible la percepción de escenas emblemáticas a nivel de Casas Rurales.</p>	<p>La abundante vegetación de ribera, la asociación de color según los cursos, así como sus puentes.</p>	<p>El paso del Bañuelos por el medio urbano de Aranda, y la regulación que la estructura de calles y de canales, otorga a los cursos de agua, otorga un carácter de continuidad al territorio.</p>
<p>En Duero, en su tramo periurbano, cuando en la zona industrial, como en la zona residencial, se recupera la vegetación y se recupera el espacio público asociado a los cursos de agua.</p>		
<p>En el tramo urbano, sobre protagonista a través de los puentes emblemáticos que dan continuidad a las vías principales, tradicionales y modernas, y a través del tratamiento de los márgenes de los cursos de agua, se recupera el espacio público asociado a los cursos de agua.</p>		
<p>El Arandilla conforma el borde de la ciudad en la vertiente del Centro y de Santa Catalina, a través de la recuperación de las áreas degradadas y de las zonas que bordean el río. El puente Colón conecta la zona urbana con las zonas de mercado central y recuperamos, además, la zona de San Isidro.</p>		
<p>INVIERTENTES A POTENCIAR</p> <p>A través de la propuesta de ordenación y de gestión del Plan General de Ordenación de Aranda, con las Actuaciones previas de revitalización en las zonas más degradadas, se hará posible la recuperación de los ámbitos y escenas ligadas a los ríos Duero, Bañuelos, Arandilla y Gromejón. Desde la categorización del suelo público, la estructura viaria y sus grados de relación con el tejido urbano y rural (incluida la propuesta entre ríos del bulevar Cantabriero), la protección de las edificaciones vinculadas (molinos, puentes), la red de espacios libres y equipamientos y desde su activación como infraestructura verde primordial.</p>		
<p>ACTUACIONES</p>		
<p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO</p>		

Ficha de Escenas urbanas y rurales de los ríos de Aranda. Catálogo de Elementos protegidos.

### Bañuelos

El paso del Bañuelos por el medio urbano ocasiona encuentros de caminos y calles a dos niveles, propiciando ámbitos de relación, actualmente algo degradado pero de enorme potencialidad. En este tramo, los **puentes** del Bañuelos presentan diverso carácter, todos ajustados a su escala urbana próxima: de tráfico peatonal, o mixto, a un nivel o varios, históricos o modernos, un buen estado o degradados, salvan las discontinuidades, propiciando, con mayor o menor éxito la parada, el recorrido, la mirada transversal desde la longitudinal, la continuidad y fluidez del espacio público. Desde sus orillas, renovadas, se da lugar para la mirada de panorámicas emblemáticas e hitos del casco histórico.

En la transición hacia el medio rural, el Bañuelos y sus riberas, y la vegetación que la conforma, se expanden, multiplicándose los caminos, que se adaptan a la sinuosidad del terreno. La abundante vegetación propicia, en algunos lugares, la sensación de estar alejado del centro, aun estando tan próximo.



Los distintos niveles de intersección río-viario propician interesantes rincones.

### Duero

Duero, en su tramo periurbano, (tanto en la zona industrial, como en la de Allendueduero), se esconde tras la vegetación y una topografía pronunciada que propicia una red de senderos de distintos niveles.

En su tramo urbano, cobra protagonismo a través de los **puentes** emblemáticos que dan continuidad a las vías principales, haciéndolo visible, y a través del tratamiento de la margen derecha basado en la concatenación de parques. La margen izquierda, con algún tratamiento puntual de conexión y senda, presenta zonas degradadas de fachadas traseras (entorno de la plaza de San Esteban, entorno de Santo Domingo), que la propuesta de ordenación revitaliza.

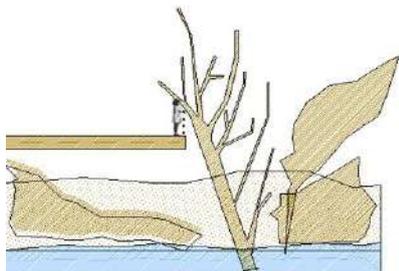
El paso del tren a diferente cota sobre la ciudad consolidada, ocasiona dos puentes muy característicos: uno desarrollado en arcos sobre el Duero y otro sobre la Avenida del Espolón, a modo de puerta a la ciudad, al comienzo del Barrio de Tenerías, a la manera de las puertas históricas en las murallas.

### Arandilla

El Arandilla conforma el borde de la ciudad en los barrios del Centro y de Santa Catalina, mediante fuertes desniveles en parques aterrazados y otras zonas sin tratar hacia el este. El puente Conchuelas comunica la orilla urbana con otra de marcado carácter rural y numerosos caminos que se despliegan hacia el territorio.

El Puente Claret, de tráfico intenso y extenso y con una abundante vegetación (que hace que el río, a su paso, pase desapercibido, llegando a pasar desapercibido incluso el propio puente), contrasta con la sobriedad y belleza del Puente Conchuela, de solución orgánica que se adapta a sus márgenes variando la sección en su entronque, con su tráfico rodado moderado, y sus orillas

tranquilas, desde las que se percibe ampliamente. El Parque de la Huerta, se interrumpe en el puente, estableciendo una discontinuidad en el sendero que transcurre paralelo al río, y que contrasta con la continuidad, provocada por el puente, del Cordel de las cabras.



*Vegetación abundante de ribera ocasiona la desaparición perceptiva del río*

A través de la propuesta de ordenación y de gestión del Plan General de Ordenación de Aranda, con las Actuaciones previstas de revitalización en las zonas más degradadas, se hará posible la recuperación de los ámbitos y escenas ligadas a los ríos Duero, Bañuelos y Arandilla:

Desde la categorización del suelo rústico, la estructura viaria y sus grados de relación con el tejido urbano y rural (a través también de nuevas pasarelas), la protección de las edificaciones vinculadas (molinos, puentes), la conformación de la red de espacios libres y equipamientos y desde su activación como infraestructura verde primordial.

### **1.12.2.3 Red viaria. Movilidad**

Una nueva estructura y jerarquía del viario municipal, garantizará una red viaria de comunicación de calidad a todos los niveles. Se incorporan nuevos viales (ronda norte, este y sur) y la NI se reconvierte en una arteria urbana que modifica a su vez el carácter de los radiales que atraviesan el casco urbano, afectando positivamente a la movilidad peatonal y el carácter de los barrios, y que junto a la consolidación de la red ciclista y al refuerzo de las líneas de transporte público, suponen una oportunidad para el municipio.

El nuevo vial *Ronda-Sureste* que une el barrio de Santa Catalina, con la Estación y los polígonos industriales, ejemplifica las intenciones del Plan de poner en valor los ámbitos degradados y hacer del paisaje un elemento primordial en la ordenación. Una vía sensible al entorno, que se apoya en caminos existentes, que recoge preexistencias, dándoles un lugar y que incorpora en su uso a toda la población.



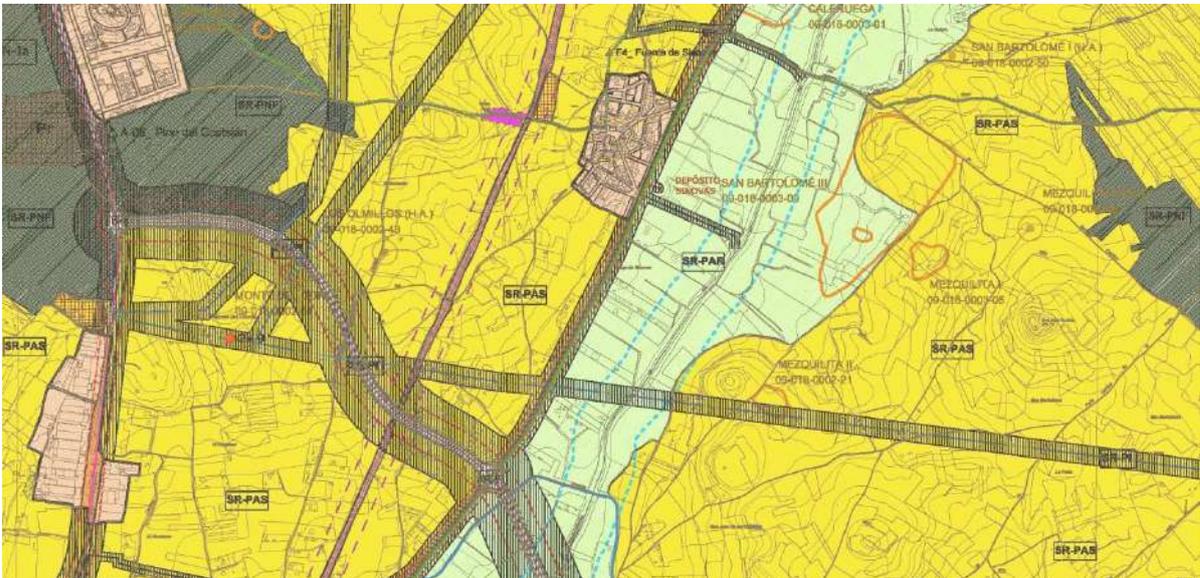
*Antes y después de la conexión de la Ronda Sureste con Allenduedero*

### 1.12.2.4 Infraestructuras verdes

El Plan General, en su propuesta de ordenación, apuesta por medidas que promuevan la naturalización tanto en tejidos existentes como en propuestos, a través de superficies ecológicamente efectivas, tanto en ámbitos rural y natural, como en los periurbano y urbano. Y también, en la relación de estos ámbitos a través de cuñas de calidad agrológica, como es el caso de la zona *entre ríos* de Cantaburros, que acerca al medio urbano el rural, haciéndole consciente y partícipe de su existencia.

### 1.12.2.5 Afecciones

Toda infraestructura lleva consigo un ámbito de influencia que directa o indirectamente caracteriza el territorio por el que transcurre. Existen zonas en las que la confluencia y superposición de numerosas afecciones parece aislar fragmentos de territorio que quedan residuales. La intención del Plan General ha sido la de detectar estas situaciones e incorporar estos fragmentos en ámbitos de ordenación pertinentes.



*Diversas afecciones en el territorio.*

### 1.12.2.6 Transiciones

El Plan General de Ordenación ha considerado fundamental resolver los bordes degradados del tejido urbano del municipio de Aranda, dotándolos de una continuidad con el medio rural, que asegure una convivencia adecuada, y proponiendo unas ordenaciones que conlleven la revitalización de los tejidos ya existentes, completándolos. También, partir de aquellos elementos de interés que aunque degradados, sean potencialmente capaces de, con su activación, ejercer de germen de regeneración y germen proyectual para una ordenación que se apoya en lo existente.

Encontramos carreteras de acceso afectadas por instalaciones en mal estado y por nudos y afecciones de infraestructuras varias. Límites distorsionados ocupados por grandes piezas industriales. Zonas de valor para cultivos de regadío y secano, ocupadas por multitud de instalaciones agrícolas, viviendas aisladas, vallados, merenderos, etc., y un abandono de tierras excesivamente fragmentadas, con unidades parcelarias inviables, y la proliferación de eriales y baldíos.

En el entorno de La Aguilera y de Sinovas se reproduce una situación similar a pequeña escala: el abandono de las instalaciones agropecuarias y de los cultivos, la transformación y sustitución de las bodegas tradicionales y la introducción de tipologías de vivienda aislada, que no sólo amenazan el entorno paisajístico del núcleo rural, sino la pervivencia de este patrimonio antropológico relacionado con la viticultura y la del casco, en un grave proceso de despoblamiento.

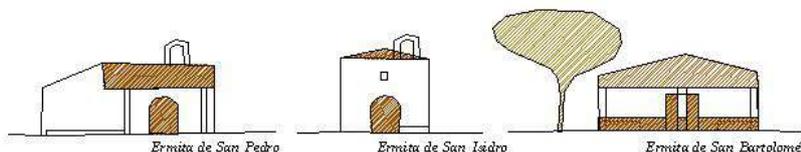
En este sentido, la protección de los elementos tradicionales de interés es fundamental, porque contribuyen a establecer esa transición adecuada y necesaria, desde la que se hace posible la revitalización del territorio, tanto en el ámbito rural como el urbano, desde su *entre*.

### 1.12.2.7 Red de elementos dispersos. Ermitas

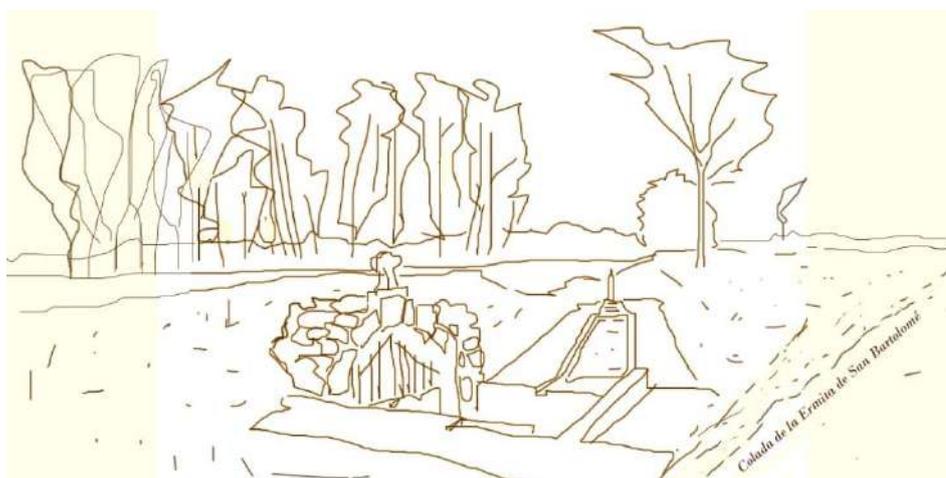
#### *Ermitas*

Localizadas en su mayoría en la periferia de los alrededores de los núcleos de población, distancia que hace posibles procesiones y festejos varios, las Ermitas, de construcción sencilla característica, poseen un notable valor patrimonial histórico y de tradición en Aranda y en los municipios vecinos. Se trata de lugares representativos que propician el encuentro, y no sólo en su interior. Generan alrededor un espacio público de calidad, con bancos corridos adosados y exentos, soportales, arbolado, y se encuentran vinculadas a caminos y cañadas de interés, contribuyendo con su carácter estancial, de pausa, a enriquecer la red de espacios libres y equipamientos en todas sus escalas.

Encontramos también Ermitas en los bordes del tejido urbano, completando la Red de Ermitas y consolidando una transición adecuada entre el medio edificado más consolidado y el tejido rural.



Vinculado al camino que lleva a la Ermita, encontramos la *Fuente de San Bartolomé*, de notable interés patrimonial que en su disposición de conjunto *fuente-abrevadero* conforma un lugar muy característico ligado a la memoria arandina y no sólo a la memoria pasada, sino también, a la futura, dado su importante papel en la ordenación propuesta del tejido de transición entre el medio natural y el edificado, como veremos en la *zona de intervención preferente* 10.



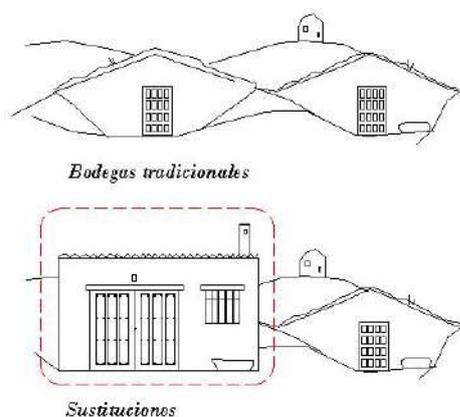
### 1.12.2.8 Asentamientos tradicionales. Monasterio y Bodegas.

#### *Monasterio de San Pedro Regalado*

Vinculado al núcleo rural de La Aguilera, el Monasterio de San Pedro Regalado es un hito en el paisaje, con gran valor arquitectónico, representativo, cultural e histórico. Su presencia, subrayada por una agrupación de árboles singulares, ha contribuido a que el entorno de La Aguilera en esta zona sea de gran calidad, en armonía con el paisaje de mosaico y topografía de suaves ondulaciones, característico de esta zona.

#### *Bodegas de La Aguilera*

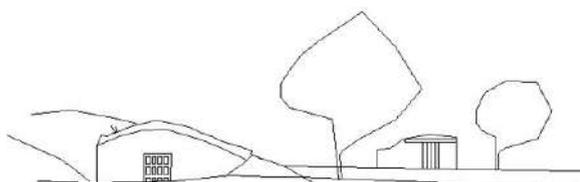
Las soluciones más tradicionales se caracterizan por una discreta presencia en el paisaje, conformando soluciones orgánicas más topográficas que se vinculan estrechamente a la colina, de la que forman parte.



Las nuevas construcciones que van sustituyendo a las tradicionales, recogen el uso de bodega pero no su disposición en el paisaje, variando el tipo de edificación hacia otro muy distinto que incorpora el uso residencial. Se hace necesaria la conservación de todos aquellos elementos tradicionales característicos e invariantes que hayan perdurado, procurando no modificar la característica y contemporánea integración y conformación radical del paisaje de las bodegas tradicionales.

#### *Bodegas de Sinovas*

Las soluciones más tradicionales, construcciones semienterradas en piedra, se encuentran en estado de abandono o ruinas, o han sido asumidas por otras construcciones que tienen el uso de merendero. A diferencia de las bodegas de La Aguilera, las de Sinovas se encuentran en terreno de menor relieve, y vinculadas a la Colada de la Ermita de San Bartolomé, que las une con el núcleo de Sinovas una vez pasadas las vías del tren.



*Bodegas tradicionales, alzado característico.*

Se hace necesaria la conservación de todos aquellos elementos tradicionales característicos que hayan perdurado, valorando su capacidad de conformar un paisaje representativo de interés.

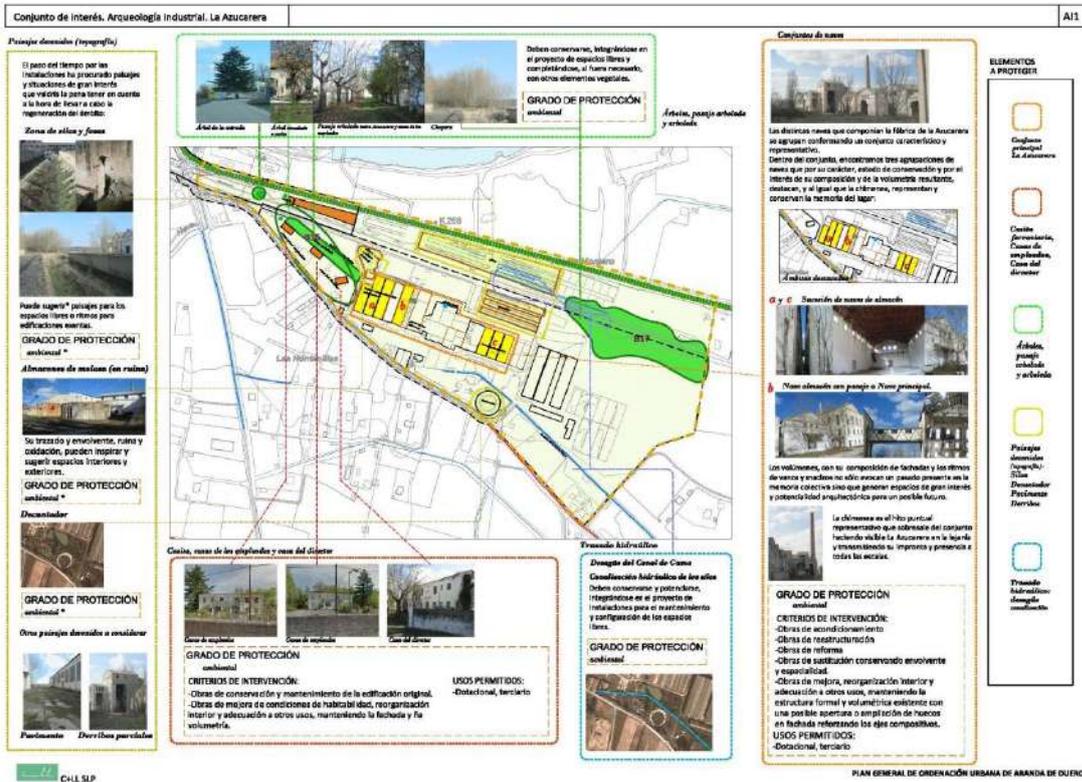
### 1.12.2.9 Hitos en el paisaje. Arqueología industrial

#### *La Azucarera*

La enorme potencialidad de este conjunto tan emblemático, que no sólo posee un importante valor patrimonial, sino también un gran valor como hito histórico y representativo, ha requerido de un estudio detallado, que analiza los invariantes, preexistencias, y potencialidades propias y también aquellas adquiridas con el paso del tiempo.

En este sentido, han sido señalados y puestos en valor los *Paisajes devenidos*; aquellos paisajes de interés que surgen con el paso del tiempo por el espacio, o por otras circunstancias y acontecimientos, variando el uso y sentido de los lugares.

La propuesta de ordenación del municipio, apuesta por la rehabilitación de los elementos de interés patrimonial y cultural de la Azucarera.



**1.12.2.10 Arqueología. Eras.**

Las Eras existentes en el municipio, quedan protegidas y contenidas en una ordenación apropiada para cada caso, dada su localización. Las Eras de Cantaburros, en suelo rústico agropecuario de regadío, contribuyen a poner en valor esta cuña *entre ríos*. Las Eras de Santa Catalina, en suelo urbano, pasan a formar parte activa y vital de la red de espacios libres, contribuyendo a conformar un nuevo centro de unión entre el tejido existente y los nuevos desarrollos.



Eras de Santa Catalina, estado actual

**1.12.3 Ámbito urbano**

El medio urbano de Aranda de Duero se caracteriza por la variedad de tejidos y desarrollos que lo conforman, fruto de los distintos momentos históricos y también de las características del territorio sobre el que se iban asentando. En este sentido, como vimos en el capítulo de Redes e infraestructuras, la presencia de los tres ríos, Arandilla, Bañuelos y Duero, ha sido determinante, y la recuperación de los ámbitos degradados vinculados a ellos, incorporándolos al resto de espacios libres, ha sido muy significativa en la propuesta de ordenación del Plan General.

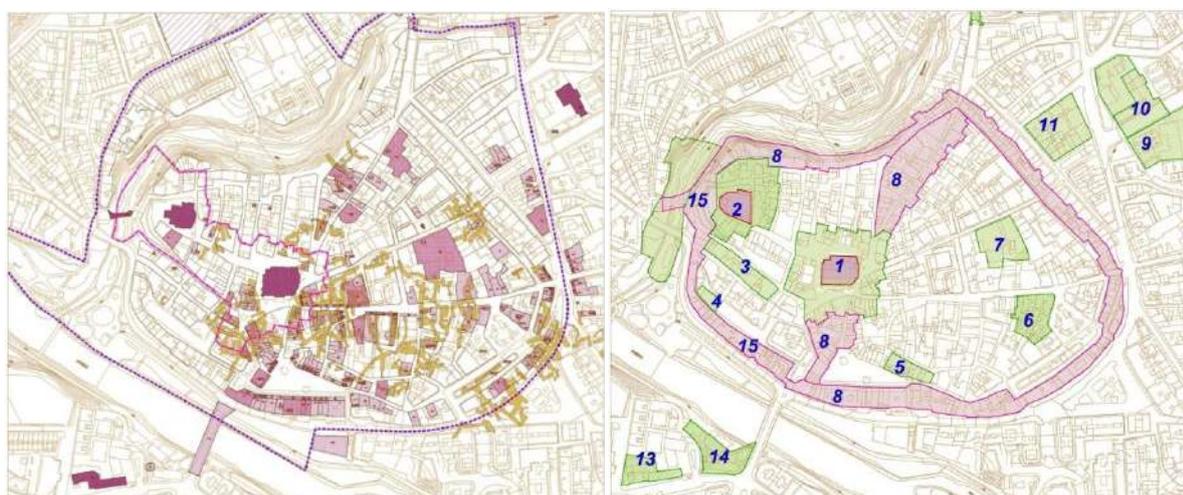
Otros aspectos importantes, con gran impronta sobre el paisaje se desarrollan a continuación:



La necesaria re-activación del Casco histórico se ha planteado desde el acercamiento a los barrios cercanos, reintegrándolo en la dinámica global de la ciudad, reforzando la transversalidad a partir de la continuidad en la red de espacios libres y equipamientos, también con la compatibilización de usos residenciales y actividades económicas, la recuperación de la actividad comercial y terciaria y la recuperación de lo edificado a través de Áreas de regeneración y de la protección de los Elementos de interés y enclaves a través del Catálogo de Elementos protegidos y del Catálogo arqueológico.

### *Elementos de interés y enclaves*

Testigos de la valiosa historia de Aranda de Duero, es en el casco tradicional donde se encontramos la mayor densidad de elementos y enclaves a preservar. El Plan entiende esta protección como un reconocimiento de su papel en el pasado, pero también, y sobre todo, de su papel en el presente y el futuro del municipio, contribuyendo a su activación, e incorporándolo a la vida urbana, favoreciendo el desarrollo de ámbitos degradados.



Elementos protegidos, grados.

Enclaves urbanos.

### *Bordes del casco histórico y ámbito de influencia*

El tratamiento de los bordes será clave para la re-activación del Casco. Con su regeneración se conseguirá el acercamiento a los barrios que lo rodean, reintegrándolo en la vida activa de la ciudad, favoreciendo la transversalidad.

#### **1.12.3.3 Otros tejidos tradicionales. Escenas urbanas.**

A través de la propuesta de ordenación se dan las determinaciones necesarias para la mejora de la escena urbana en otros tejidos tradicionales, en los que se persigue proteger y potenciar la calidad ambiental y paisajística, evitando la proliferación de prácticas que pongan en peligro de extinción este tejido de interés.

### *Barrio de Tenerías*

Se trata de un barrio tradicional de carácter eminentemente residencial que por su localización y topografía ha conservado su carácter y relación de arrabal respecto al casco histórico. Ha sido repavimentado recientemente, y muchas calles han sido segregadas con bolardos. Además, nuevas edificaciones adosadas van sustituyendo a las tradicionales, destruyendo en algunos casos el

paisaje variopinto y de contraste entre los diferentes tratamientos de fachada y transformando la relación de lo edificado con el espacio público a través también de un cambio de cota de la planta baja, ahora más alta, dando cabida a entradas a garaje. Construcciones más rurales, ligadas a un uso agropecuario, y localizadas hacia el Bañuelos, están siendo sustituidas por edificaciones residenciales adosadas. Se deberán proteger y potenciar aquellos invariantes que favorezcan la variedad del tratamiento de fachada de las edificaciones nuevas, y su convivencia armónica con las tradicionales, reinterpretándolas. Se favorecerán usos complementarios al residencial que enriquezcan el carácter de barrio.

La revitalización de sus bordes asociados más degradados, márgenes del Bañuelos y Eras de San Gil, contribuirán a su revitalización, reforzando sus vínculos con el Casco histórico y el barrio de San Francisco.



Bordes y tejido existente del barrio de Tenerías

### *Núcleo de La Aguilera*

Se trata de un tejido denso y orgánico, con alineaciones irregulares que favorecen un espacio público de calidad. El desnivel topográfico propicia interesantes perspectivas y soluciones de urbanización que acompañan a las numerosas edificaciones tradicionales. La propuesta de ordenación para La Aguilera refuerza este valor como escena urbana, también a través de los nuevos crecimientos.

### *Núcleo de Sinovas*

En la plaza Príncipe de España y en la calle de Pompeyo que va a la Iglesia de San Nicolás, hito representativo, las edificaciones tradicionales que se conservan tienen un carácter más urbano: son de dos plantas más una, fachada simétrica y revocada en color, enfatizando el zócalo y con balcones de rejería en segunda planta. En el resto de calles, las edificaciones son más rurales y ligadas (al menos en el pasado) a lo agropecuario, y suelen tener patio, presentando hacia la calle un muro con escasos vanos que confieren un aspecto muy diferente al del centro del núcleo.



La Aguilera

Sinovas

### 1.12.3.4 *Ensanche. Elementos y conjuntos de interés.*

Los *Elementos de interés*, tanto naturales como edificados, y los *Conjuntos de interés morfológico* existentes en las zonas de ensanche, (conjunto de viviendas unifamiliares de Santo Domingo en Allendeduero, y los conjuntos residenciales de vivienda colectiva en el barrio de Santa Catalina), sirven a las propuestas del Plan como germen de la revitalización necesaria de aquellos ámbitos más degradados. También, en el caso de las Colonias de Allendeduero y Santa Catalina, muestran las potencialidades del tejido existente.



Análisis de los Conjuntos del barrio de Santa Catalina



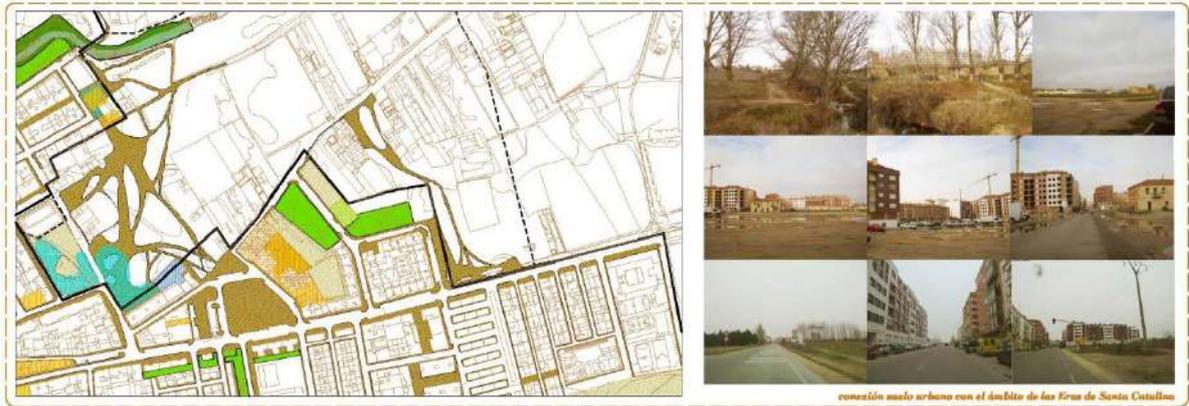
Propuesta de ordenación en el ámbito de Santa Catalina

### 1.12.3.5 *Nuevos crecimientos.*

Los nuevos crecimientos que se proponen en el presente documento de Plan General, se sitúan en los bordes inacabados de la ciudad, completándolos. Allí dónde se producían rupturas entre el paisaje urbano y el campo, la ciudad se completa en dialogo con el medio rural próximo.

Los paisajes urbanos fluviales que acompañan el transcurrir de los ríos, apoyan esta intención, estableciendo pautas para la implantación de las edificaciones en su relación con las riberas, especialmente en el tratamiento de las plantas bajas, dando continuidad a los usos urbanos ligados a los espacios libres/ paseos.

Los elementos y enclaves de interés sirven como puntos de anclaje para las ordenaciones propuestas. Sirva de ejemplo el caso del SUR-R-1, en el que la presencia de Escenas de interés vinculadas al río Bañuelos y de las Eras de Santa Catalina, así como la intención de dar continuidad a la Red de caminos, han determinado la propuesta de ordenación:



Análisis del estado actual



Ordenación propuesta, SUR-R-1

### 1.12.3.6 Paisaje industrial

La desclasificación, respecto al Plan anterior, de suelo industrial al sur y al oeste del tejido urbano, permite la recuperación de estos terrenos para el paisaje agrario.

Al oeste, y al otro lado del Duero, se amplía el suelo industrial, considerando la óptima localización y la necesidad de completar y reforzar el tejido existente. En la ordenación propuesta para este nuevo ámbito, se recoge el trazado del Canal de Aranda y un árbol singular existente, al tiempo que se da continuidad a los caminos que llegan a él.

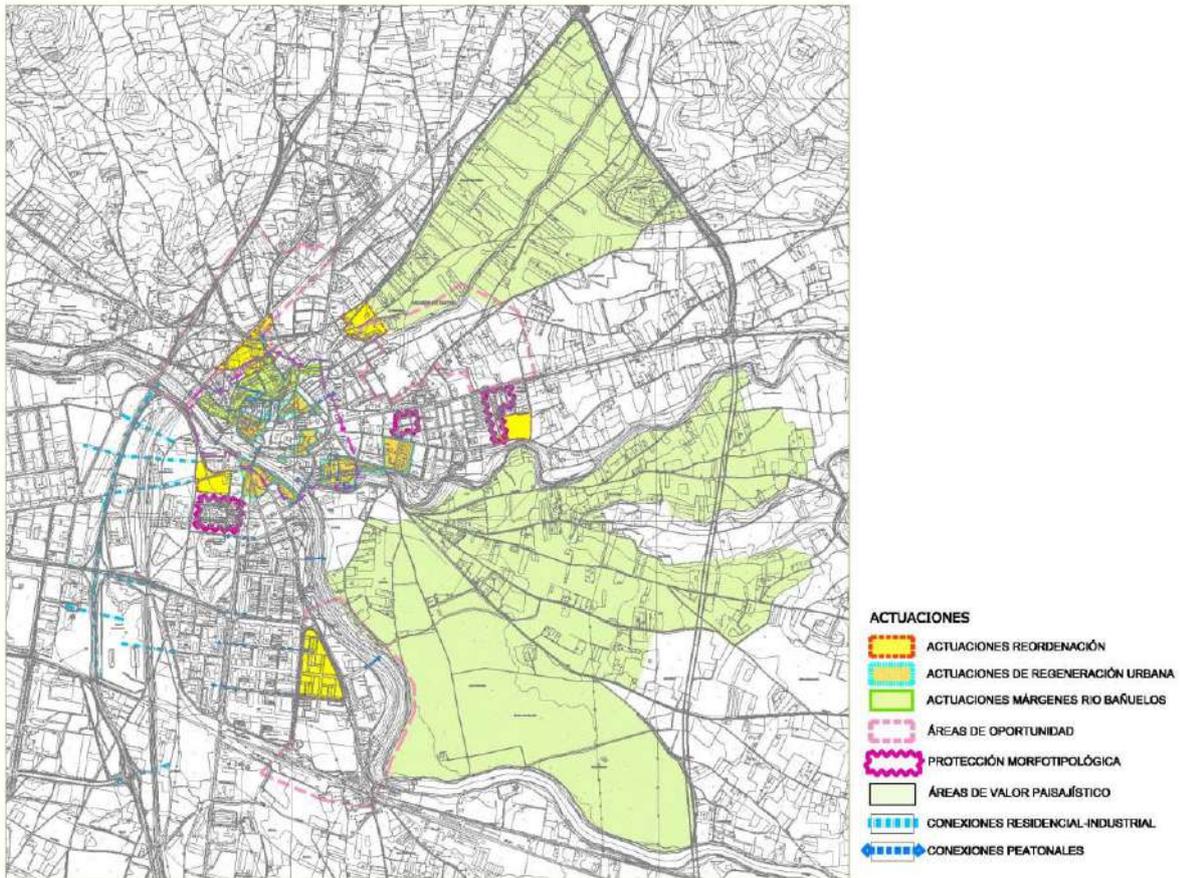
En Allendeduero y Pradomarina, la propuesta de ordenación, a través de las zonas de ordenanza, favorecerá, junto a la mejora de la Red viaria, la revitalización de este tejido industrial. Los nuevos

viarios al sur (polígono-Azucarera) y sureste (polígono-Allendeduero-Santa Catalina) lo acercarán amablemente, modificando su percepción. Nuevas conexiones peatonales, y la mejora de las conexiones existentes subrayarán este hecho, contribuyendo a la continuidad de la Red de Equipamientos y Espacios libres, uniendo estas dos orillas (este, urbana-oeste, industrial) antes separadas. También se refuerza y favorece, longitudinal y transversalmente, la relación del tejido industrial con el río Duero, revitalizando su margen izquierda y conexiones.



#### 1.12.4 Zonas de intervención preferente

Ya en el Documento de Avance se apuntaba que toda zona degradada se puede convertir en área de oportunidad al tener en cuenta sus potencialidades y capacidad para incorporarse al tejido urbano y rural, mejorándolo y revitalizando cada una de las zonas en las que se localiza. Las diversas actuaciones que se plantearon desde el análisis y el diagnóstico para Aranda fueron:

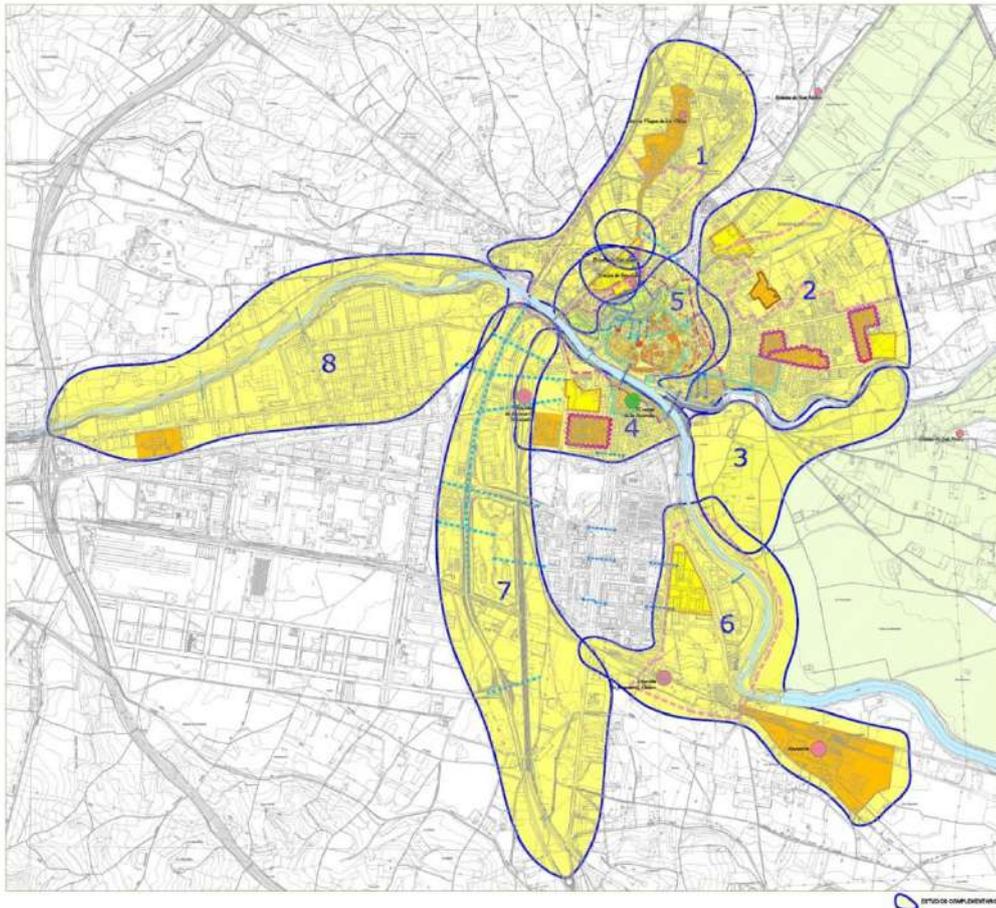


- **Actuaciones de reordenación:** Ámbitos claves en la reestructuración de la ciudad. *Antiguo cementerio de San Gil, Carretera de Sinovas-Río Bañuelos, Santa Catalina-río Arandilla, Allendeduero-Hospital y Allendeduero-río Duero.*
- **Actuaciones de rehabilitación urbana:** Ligadas al casco histórico, potenciando la relación del

mismo con el resto de la ciudad. Localizadas en ámbitos degradados o no desarrollados en toda su potencialidad: *Entorno del casco histórico: San Esteban, Cines\_Ribera del Duero, Sol de las Moreras\_Ribera del Duero, Santa Catalina.Casco histórico: Romualdillo-Comadres, Santa Lucía-Calle del Cuerno, Plaza la Ribera, Gayubares, Ribera del Bañuelos.*

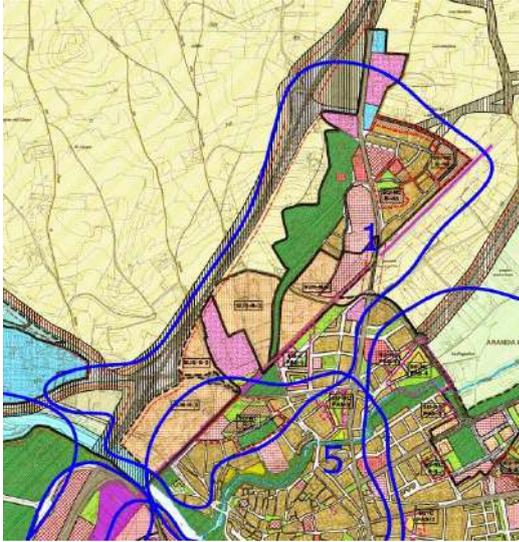
- **Actuaciones márgenes río Bañuelos:** Regeneración de las riberas del Bañuelos y concatenación transversal entre espacios verdes. Potenciando el eje: Parque Virgen de las Viñas, Parque Ermita de San Antonio Abad, y entorno de la Ermita de San Gil, así como la comunicación transversal con otros espacios libres.
- **Áreas de oportunidad:** Zonas de bordes, de escala mayor. *San Ignacio, Santa Catalina, Allendeduero-Este, Sinovas, La Aguilera.*
- **Protección morfotipológica:** para aquellas agrupaciones de edificaciones características con un espacio público de calidad aunque degradado. *Colonias de Santa Catalina y Santo Domingo.*
- **Áreas de valor paisajístico/cultural:** suelo rústico de valor natural potencial, y valor paisajístico actual o potencial. Recuperación para su uso natural. *Bodegas, paisaje Mosaico, cuña de Cantaburros, Eras, Conjunto histórico (panoramas).*

Esta serie de actuaciones sentó las bases para la delimitación de **Zonas de intervención preferente:** aquellos ámbitos que agrupaban *actuaciones* que desde el análisis y diagnóstico del municipio se consideraron claves para la revitalización del municipio:



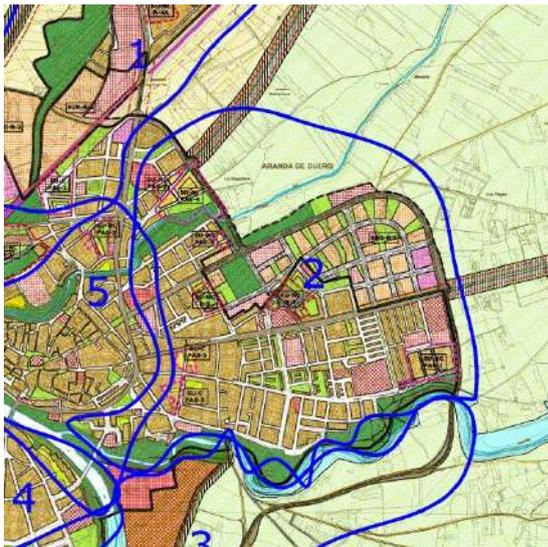
Ahora, desde la perspectiva de la ordenación propuesta, analizamos estas Zonas para comprobar y detectar los valores de la propuesta de ordenación, de su respuesta a la problemática y potencialidades enunciadas en documentos anteriores.

#### 1.12.4.1 San Ignacio-Virgen de las Viñas



Se completa el borde noroeste de la ciudad, problemático por su localización entre potentes infraestructuras (Carretera N1 y vías del tren) y por el aislamiento respecto al resto de la ciudad del barrio de Virgen de las Viñas. El parque y su paseo quedan ahora integrados en la trama urbana, y dotados de continuidad respecto a la Red de espacios libres y equipamientos. El barrio de San Ignacio se reconoce como parte integrante de lo urbano, necesaria para completar el tejido existente.

#### 1.12.4.2 Ferial-Santa Catalina



La propuesta de ordenación en el ámbito de Santa Catalina, asegura una buena transición entre el medio rural y el urbano, dando continuidad a los caminos existentes, y acompañando al trazado del río Bañuelos longitudinalmente a la vez que lo comunica transversalmente con el resto de espacios verdes, esponjando el tejido edificado y apoyando las nuevas centralidades, como la del parque de las Eras de Santa Catalina que quedan así incorporadas activamente en la ciudad. Estas centralidades, junto al resto de ordenaciones propuestas, completan a su vez el tejido preexistente.

#### 1.12.4.3 Cantaburros



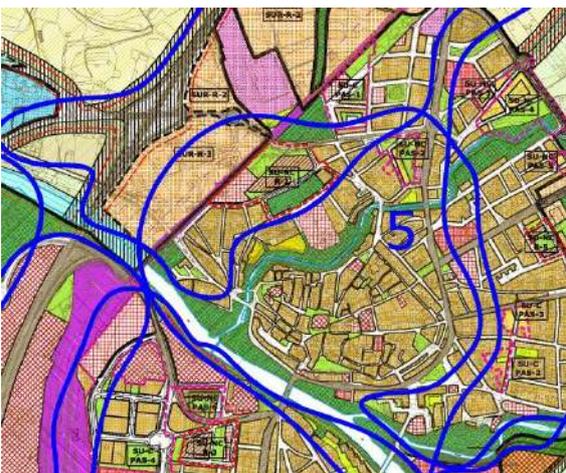
La nueva *ronda interurbana* con carácter de calle-paseo que une Allendeduero y el barrio de Santa Catalina, junto al nuevo equipamiento deportivo, ponen en valor y hacen visible para el resto de la ciudad, revitalizándola, la zona de Cantaburros. El equipamiento, a su vez, completa y ordena las orillas más degradadas del Duero y Arandilla. Se trata de un área eminentemente rústica que queda así incorporada y puesta en valor, actuando como cuña de calidad agrológica de transición.

**1.12.4.4 Allendueduero**



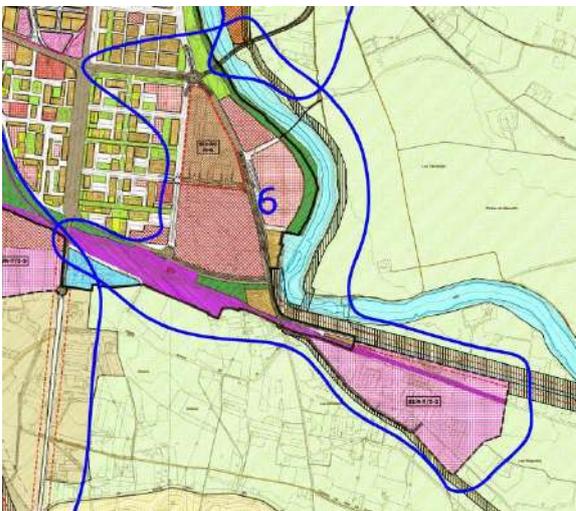
La zona norte de Allendueduero se revitaliza desde dos frentes: por una parte, desde la recuperación de sus riberas degradadas, incorporándolas a la red de espacio público existente, y por otra, desde las nuevas ordenaciones que completan el tejido existente, tan necesitado de estas pequeñas (SUNC-R-6) y grandes (SUNC-PAS-1) actuaciones que renovarán esta parte de la ciudad, uniendo de esta forma el centro histórico con el ensanche de la ciudad al otro lado del río.

**1.12.4.5 Casco y centro histórico**



Tras un estudio detallado y minucioso del Casco histórico, las diferentes propuestas (Regeneración del ámbito del Bañuelos, Áreas de regeneración de edificios y entornos, Normativa de Casco, Zonas de ordenanza...) aplicadas al mismo, lo renovarán y activarán como centro, al tiempo que le dotarán de continuidad con el resto de barrios, a través de la concatenación del espacio público, con la recuperación de ámbitos de borde (Eras de San Gil, viario sur) que reforzarán la relación transversal.

**1.12.4.6 Allendueduero- Azucarera**



A través de la reconversión del degradado e incompleto borde sur de Aranda en hito-representativo que da la bienvenida a la ciudad se revitaliza esta parte de la ciudad. La puesta en valor de la arqueología industrial de La Azucarera y su entorno, unida a la transformación de la zona sur industrial y el nuevo viario de relación, hacen posible la recuperación de esta zona en particular y contribuyen a la del municipio en general.

#### 1.12.4.7 Franja entre zona residencial y zona industrial



Se transforma el carácter residual y deslavazado de esta zona, en oportunidad para una transición adecuada entre los tejidos industrial y residencial, reforzando la continuidad a través de la ampliación de la estructura viaria y la red de espacios libres y equipamientos.

#### 1.12.4.8 Industrial-Duero

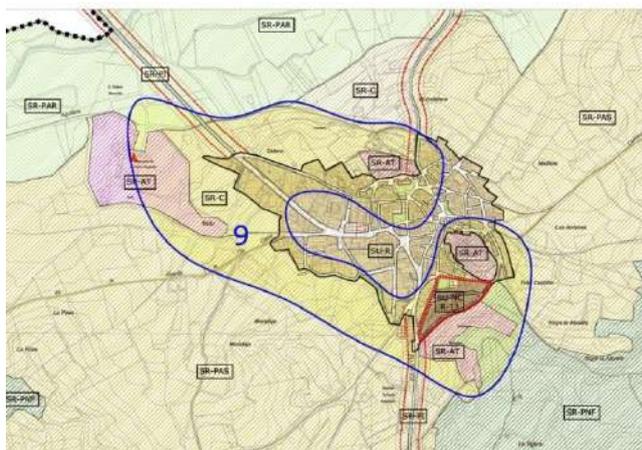


Revitalización del tejido industrial existente a través de unas zonas de ordenanza que parten de la realidad compleja existente, y por tanto, están adaptadas a las necesidades, y a las demandas y potencialidades.

Recuperación de la margen izquierda del Duero, apoyada en unas conexiones transversales ampliadas y renovadas de espacios libres.

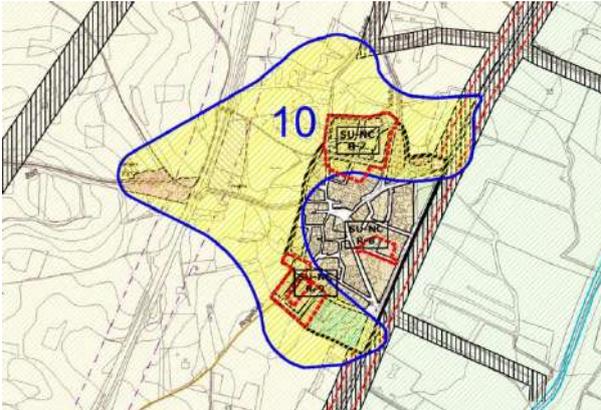
Además de las zonas de intervención preferente para el tejido urbano de la ciudad de Aranda, se ha considerado de vital importancia el tratamiento de los bordes de los **núcleos** de la Aguilera y de Sinovas, estableciéndose las zonas de intervención preferente 9 y 10.

#### 1.12.4.9 La Aguilera



Se conservan y potencian aquellos paisajes (naturales y edificados) que tejen el territorio en los bordes del núcleo, caracterizándolo: Desde la convivencia y el contraste de tierras de cultivo en ondulante topografía, salpicada de bodegas en las colinas, los hitos representativos (Iglesia y Monasterio) y los nuevos crecimientos que vienen a completar respetuosamente los tejidos existentes.

**1.12.4.10 Sinovas**



A través de la ordenación propuesta para los nuevos crecimientos se revitalizan los márgenes deteriorados del núcleo de Sinovas. Una propuesta que se apoya en la potencialidad de lo existente, tratado de darle continuidad; elementos de interés dispersos, trazados de caminos existentes y zonas libres fragmentadas.

La zona verde y el paseo vinculados a la Iglesia de San Nicolás de Bari se prolongan configurando el borde norte del núcleo hasta alcanzar el camino de la Fuente y la Ermita de San Bartolomé.

El tejido edificado propuesto, que recoge los matices del tejido tradicional y su relectura, se esponja con una sucesión de espacios libres de diversa escala ligados a un nuevo equipamiento y a un viario interior que enlaza con el camino que lleva al frontón y las bodegas, reactivando estos lugares deteriorados.

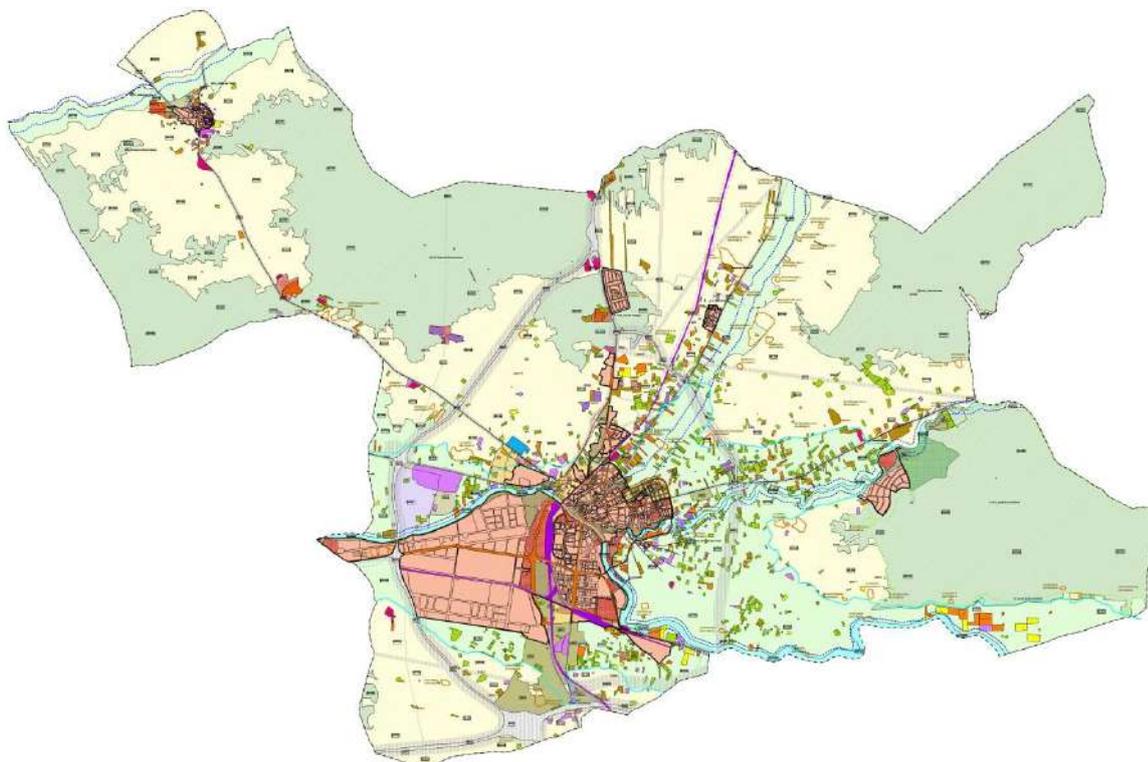


En este tratamiento del borde norte del núcleo de Sinovas se puede entender la importancia y el papel vital que el paisaje entendido como herramienta representa para el presente Plan. El paisaje es entonces, no sólo un patrimonio a conservar sino un método de análisis de lo existente e instrumento para la propuesta, germen de las ordenaciones que tratan de re-generar, en todas sus escalas, el municipio de Aranda.

### 1.13 LAS EDIFICACIONES DISPERSAS

La realización de un *Inventario de edificaciones dispersas* ha permitido alcanzar un profundo conocimiento de las dinámicas edificatorias fuera de las áreas urbanas, las actividades que se desarrollan en el territorio y el impacto que éstas tienen en el paisaje y en el medioambiente.

El análisis de los usos y edificaciones existentes, y de su localización concreta en el territorio, nos ha permitido establecer unas leyes de formación y tendencias de ocupación, que van a contribuir a entender las dinámicas que se han producido, a paralizarlas y en su caso canalizarlas hacia otros procesos de integración en áreas o ámbitos más propicios para el desenvolvimiento de muchas de las actividades que nos encontramos en el territorio municipal.



La mayor parte de la edificación dispersa se encuentra sobre suelo rústico de protección agropecuaria de regadío SR-PA-r. Se concentran por un lado al noreste del núcleo residencial de Aranda, a lo largo de las carreteras BU-925 y BU-910 y entre la margen derecha del Río Arandilla, la margen izquierda del Río Bañuelos y el Canal de Aranda. La otra mitad, al sur del Río Arandilla, se concentra a lo largo de los caminos de Navafria, Vadocones, camino de la Cruz, y entre la margen derecha del Duero y el canal de Guma.

No es casualidad que la mayor parte de la edificación dispersa se sitúe en esta categoría de suelo rústico, ni tampoco que su uso mayoritario sea el de merendero. Las dinámicas de proliferación de estos usos van ligadas a los terrenos de regadío, donde la variedad de cultivos es más rica y el atractivo es mayor para las actividades humanas.

El resto del grueso de las parcelas con edificación se circunscribe a los suelos rústicos de protección agropecuaria de secano SR-PA-s, cuyas intensidades aumentan en la zona comprendida entre Virgen de las Viñas y Sinovas. Esta cuña se caracteriza por una cierta intensidad de usos residenciales e industriales.

Por otro lado, se observa otra bolsa de parcelas en torno a la margen derecha del río Duero en la zona de la Lobera, cuyos usos se reparten entre industrial/ agropecuario y los merenderos. Estos últimos están ligados a las zonas fértiles de la margen del Duero y el canal de Aranda, mientras que las actividades industriales están ligadas a la tradición industrial establecida por las áreas de extracción de áridos y la fábrica de Calidad Pascual.

El resto de usos están dispersos en el territorio, con pequeñas concentraciones en torno a La Aguilera, al río Duero y a lo largo del camino de las Alagunas situados sobre suelo rústico de protección agropecuaria de secano. Los suelos de protección natural forestal no presentan apenas índices de antropización.

## 2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

La propuesta de clasificación del suelo se fundamenta en el reconocimiento de los valores intrínsecos del medio natural y del cumplimiento de las características definidas por la legislación urbanística para el suelo urbano. En los apartados siguientes se exponen los criterios de clasificación que se han tenido en cuenta.

La **Memoria de Gestión** y las Fichas de la **Normativa Urbanística**, correspondientes a los ámbitos de suelo urbano consolidado, los *sectores de suelo urbano no consolidado*, *sectores de suelo urbanizable* y *categorías de suelo rústico* contienen los listados, descripción y datos numéricos detallados a los que los siguientes apartados se refieren en términos cualitativos.

### 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### 2.1.1 Suelo urbano

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 23.1 del RUCyL y que básicamente corresponden con el suelo clasificado como urbano en el planeamiento que se revisa, con algunas excepciones, o con sectores de suelo urbanizable ya incorporados al proceso de urbanización.

La clasificación de suelo urbano se ha realizado a partir de las condiciones objetivas que presentan los terrenos en la actualidad, en cumplimiento de las determinaciones que al efecto establece el artículo 11 de la Ley 5/1999 y artículos 23 y siguientes del Reglamento de Urbanismo.

Se han clasificado como suelo urbano:

- Terrenos clasificados como suelo urbano en el Plan General que se revisa y que están integrados en la red de dotaciones y servicios de cada uno de los núcleos de población del municipio.
- Suelos clasificados como urbanizables por el Plan General que se revisa y que cuentan con urbanización consolidada en ejecución del planeamiento.
- Suelos que sin formar parte de los anteriores, se ha constatado el cumplimiento de los criterios de clasificación establecidos en la legislación urbanística.

Se han excluido de la clasificación de suelo urbano aquellos terrenos que perteneciendo al suelo urbano del Plan General que se revisa, no cumplen con los requisitos de clasificación establecidos en la legislación urbanística.

#### **Suelo urbano consolidado**

Se ha clasificado como suelo urbano consolidado el que cumple las determinaciones para su consideración en aplicación del artículo 25 del RUCyL. Se regula mediante la definición de su ordenación detallada y la aplicación directa de Zonas de Ordenanza.

Se han delimitado ámbitos de reordenación urbana con la finalidad de materializar las previsiones del Plan mediante obras de urbanización para la ejecución y mejora de los espacios libres públicos.

Se identifican siete ámbitos de suelo urbano consolidado ya urbanizados, parcialmente edificados, cuyo planeamiento de desarrollo se asume (SUC-PAS). Y un ámbito remitido a Estudio de Detalle.

### **Suelo urbano no consolidado**

Esta categoría de suelo urbano engloba los terrenos edificados parcialmente integrados en la malla urbana que cuentan con servicios urbanos, donde es preciso acometer actuaciones de urbanización y reforma interior y obtener dotaciones urbanísticas públicas, siendo necesaria la equidistribución de cargas y beneficios.

También se han considerado como *suelo urbano no consolidado* los ámbitos que, en ejecución del planeamiento, se encuentran en proceso de transformación, no habiendo culminado el cumplimiento de los deberes de cesión.

En total se han delimitado trece sectores de suelo urbano no consolidado: dos sectores asumidos del PGOU/2000 en ejecución, y once nuevos sectores, de los cuales el Plan General ha establecido la ordenación detallada para ocho y remitiendo la ordenación de tres sectores a la redacción de un Plan Especial.

El Plan General define la ordenación detallada para ocho sectores con el objeto de facilitar la rapidez en los procesos de transformación del suelo desde planteamientos que tienen en cuenta las estrategias de conjunto del Plan General; no obstante, se deja abierta la posibilidad a la modificación de dichas ordenaciones detalladas a través de un instrumento de planeamiento, fijándose claramente las condiciones de ordenación general que, en su caso, se deben respetar.

Una parte de los sectores delimitados corresponde con ámbitos con ordenaciones previstas en el plan que se revisa que no han sido ejecutados y que este Plan General modifica.

#### **2.1.2 Suelo urbanizable**

Se han clasificado como suelo urbanizable aquellos terrenos necesarios para absorber las necesidades residenciales, productivas o dotacionales del municipio, justificadas en los apartados *1. Descripción de la ordenación* y *3. Capacidad residencial*, de este documento.

El suelo urbanizable se ha delimitado de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 27 del RUCyL.

Además de las necesidades de suelo residencial, dotacional o productivo intrínsecas del municipio, se ha tenido en cuenta el papel comarcal del mismo y la condición de Aranda de Duero como **centro urbano de referencia** establecida por las Directrices Esenciales de Castilla y León aprobadas por Ley 3/2008 de 17 de junio.

Así, de acuerdo con el artículo 81.1.d.1 del RUCyL, al papel territorial del municipio de Aranda de Duero como capital de la comarca de la Ribera, que recoge un territorio extenso en el que se plantean iniciativas de actividad económica, hay que sumar las propias sinergias del municipio.

Se han clasificado tres sectores de suelo urbanizable residencial. El sector SUR-R-1 corresponde con un sector clasificado por el Plan general que se revisa, situado al este de la ciudad consolidada, sobre el que existen iniciativas para su desarrollo. Para este sector el Plan define la ordenación detallada con el objeto de facilitar su posible gestión y acortar los tiempos de ejecución.

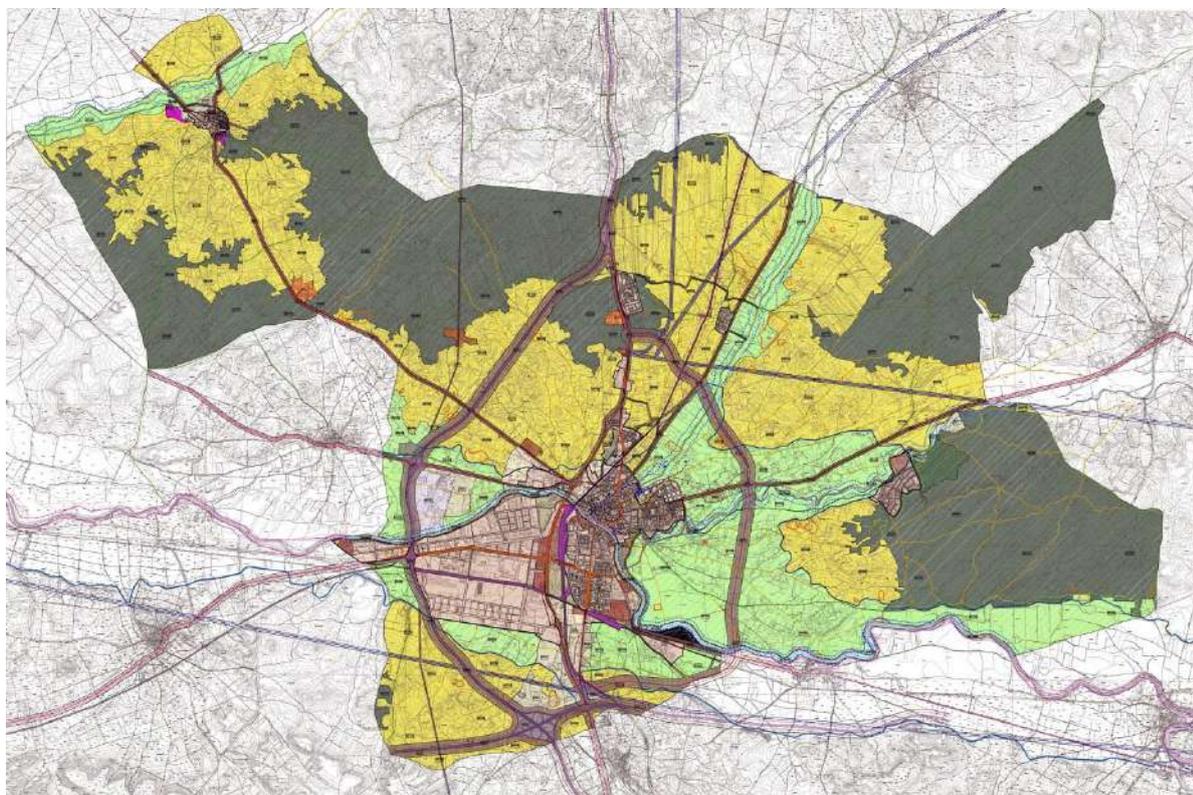
Los sectores de suelo urbanizable residencial SUR-R-2 y SUR-R-3, ocupan la franja de terrenos que queda vacante entre el trazado de la antigua carretera N-I y el ferrocarril, donde existen islas de suelo urbano ocupadas por gran establecimiento comercial, el Parque Virgen de las Viñas,

edificaciones dispersas con huertas y la presión de implantación de actividades terciarias. Con estos sectores se cierra la ciudad al norte, que se integrará con el sector de Las Casitas, ahora aislado.

Se delimitan dos sectores de actividad económica, el sector SUR-I-1 como continuación del polígono industrial que se asienta en la carretera de Palencia, ocupado por la industria láctea Pascual y el sector SUR-T/I-2, como continuidad del polígono Prado Marina.

### 2.1.3 Suelo rústico

La propuesta de clasificación del suelo rústico ha tenido en cuenta los condicionantes ambientales que se han valorado en la Memoria de Información y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, estos estudios incorporan un análisis riguroso de las bases físicas y biológicas del territorio, de las afecciones de carácter ambiental, de los riesgos que comportan y de los tipos y unidades de paisaje que componen el término municipal



A partir de las áreas homogéneas delimitadas en el medio físico, y en función de su valoración se establece la siguiente propuesta y categorización:

- Suelo rústico de protección natural “Forestal arbolado”, SR-PNF
- Suelo rústico de protección natural “Ríos y Riberas”. SR-PNRR.
- Suelo rústico con protección Especial. SR-PE
- Suelo rústico de protección natural “Vías Pecuarias”. SR-PNvp.
- Suelo rústico con protección agropecuaria de regadío SR-PAR.
- Suelo rústico con protección agropecuaria de secano. SR-PAS.
- Suelo rústico con protección de entorno urbano. SR-EU.
- Suelo rústico de asentamiento tradicional. SR-AT.
- Suelo rústico de protección cultural. SR-PC

- Suelo rústico de protección de infraestructuras. SR-PI
- Suelo rústico de actividades extractivas. SR-AE
- Suelo rústico común, SR-C

## 2.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES URBANAS

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 85, relativo a la Ordenación general en suelo urbano consolidado, establece:

- 1 *En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, el Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano consolidado en ámbitos de superficie no superior a 100 hectáreas, denominados unidades urbanas, que se correspondan con barrios tradicionales, áreas de ordenación homogénea, sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ya ejecutados o ámbitos de influencia de dotaciones urbanísticas, y sobre las que pueda analizarse y controlarse la ejecución de sus determinaciones, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el propio Plan General.*

El presente Plan General divide el suelo urbano en dieciséis unidades urbanas, atendiendo a criterios de homogeneidad morfológica y funcional, procurando que incluyan barrios completos.

- **Unidad Urbana UU-1:** Incluye el ámbito correspondiente al casco antiguo.
- **Unidad Urbana UU-2:** Incluye el primer arrabal: barrio de Tenerías y el barrio de san Francisco, localizados entre el cauce del Río Bañuelos y el ferrocarril.
- **Unidad Urbana UU-3:** Incluye el ensanche del casco tradicional que se extiende hacia el este, con tipología mayoritariamente de manzana cerrada, engloba los barrios Centro y Ferial Bañuelos con sus dotaciones asociadas.
- **Unidad Urbana UU-4:** Incluye el ámbito correspondiente al barrio de Santa Catalina.
- **Unidad Urbana UU-5:** Incluye el barrio residencial de Allendeduero, comprende el barrio antiguo y el tejido urbano que se ha desarrollado hasta el trazado de la Avenida Luis Mateos, entre el ferrocarril y el Río Duero.
- **Unidad Urbana UU-6:** Incluye los barrios de El Polígono y La Estación, caracterizados por edificación abierta.
- **Unidad Urbana UU-7:** Incluye el barrio de Las Casitas y el Parque Virgen de las Viñas.
- **Unidad Urbana UU-8:** Incluye al polígono industrial Allendeduero, que se subdivide en tres áreas de superficie menor de 100 Ha.
- **Unidad Urbana UU-9:** Incluye el polígono industrial Prado Marina, que se subdivide en dos áreas de superficie menor de 100 Ha.
- **Unidad Urbana UU-10:** Incluye el polígono industrial de la carretera de Palencia.
- **Unidad Urbana UU-11:** Incluye el ámbito correspondiente al polígono industrial norte.
- **Unidad Urbana UU-12:** Incluye el núcleo rural de Sinovas.
- **Unidad Urbana UU-13:** Incluye el núcleo rural de La Aguilera.
- **Unidad Urbana UU-14:** Incluye la urbanización de La Calabaza.
- **Unidad Urbana UU-15:** Incluye la urbanización de Costaján.

- **Unidad Urbana UU-16:** Corresponde con el ámbito del PRAU Centro Cívico.

Unidades Urbanas		sup m2	sup ha	m2 edif	m2edif/ha
UU-1	Casco	191.765,75	19,18	279.999,68	14.601,13
UU-2	Tenerías-S.Francisco	334.229,54	33,42	424.315,63	12.695,34
UU-3	Centro-Ferial	379.584,39	37,96	607.632,92	16.007,85
UU-4	Santa Catalina	283.516,26	28,35	335.250,83	11.824,75
UU-5	Allendeduero residencial	442.273,66	44,23	550.035,97	12.436,55
UU-6	El Polígono-La Estación	838.356,38	83,84	395.294,00	4.715,11
UU-7	Las Casitas	204.833,13	20,48	73.731,07	3.599,57
UU-8.A	Allendeduero industrial	688.045,50	68,80	451.027,64	6.555,20
UU-8.B	Allendeduero industrial	990.475,16	99,05	796.127,99	8.037,84
UU-8.C	Allendeduero industrial	944.072,85	94,41	943.539,67	9.994,35
UU-9.A	Prado Marina	973.486,52	97,35	605.266,73	6.217,52
UU-9.B	Prado Marina	834.244,02	83,42	345.168,87	4.137,50
UU-10	Industrial-Carretera Palencia	168.091,47	16,81	110.154,48	6.553,25
UU-11	N-1	121.993,29	12,20	101.352,97	8.308,08
UU-12	Sinovas	75.153,75	7,52	74.356,33	9.893,89
UU-13	Aguilera	194.286,92	19,43	169.370,42	8.717,54
UU-14	Calabaza	488.591,30	48,86	114.789,73	2.349,40
UU-15	Costaján	238.687,66	23,87	56.408,94	2.363,30
UU-16	PRAU Centro Cívico	271.260,72	27,13	171.456,74	8.089,80

El artículo 94.4 del RUCyL. *Calificación urbanística* establece:

4. En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

Esta circunstancia únicamente la encontramos en la UU-3. *Centro-Ferial* con una edificabilidad de 16.007,85 m<sup>2</sup>edif/ha.

A los terrenos englobados en el ámbito delimitado el PGOU/2000 que se revisa les asignaba mayoritariamente la ordenanza 3. Edificación en manzana cerrada, en sus grados 1 y 2 correspondientes a:

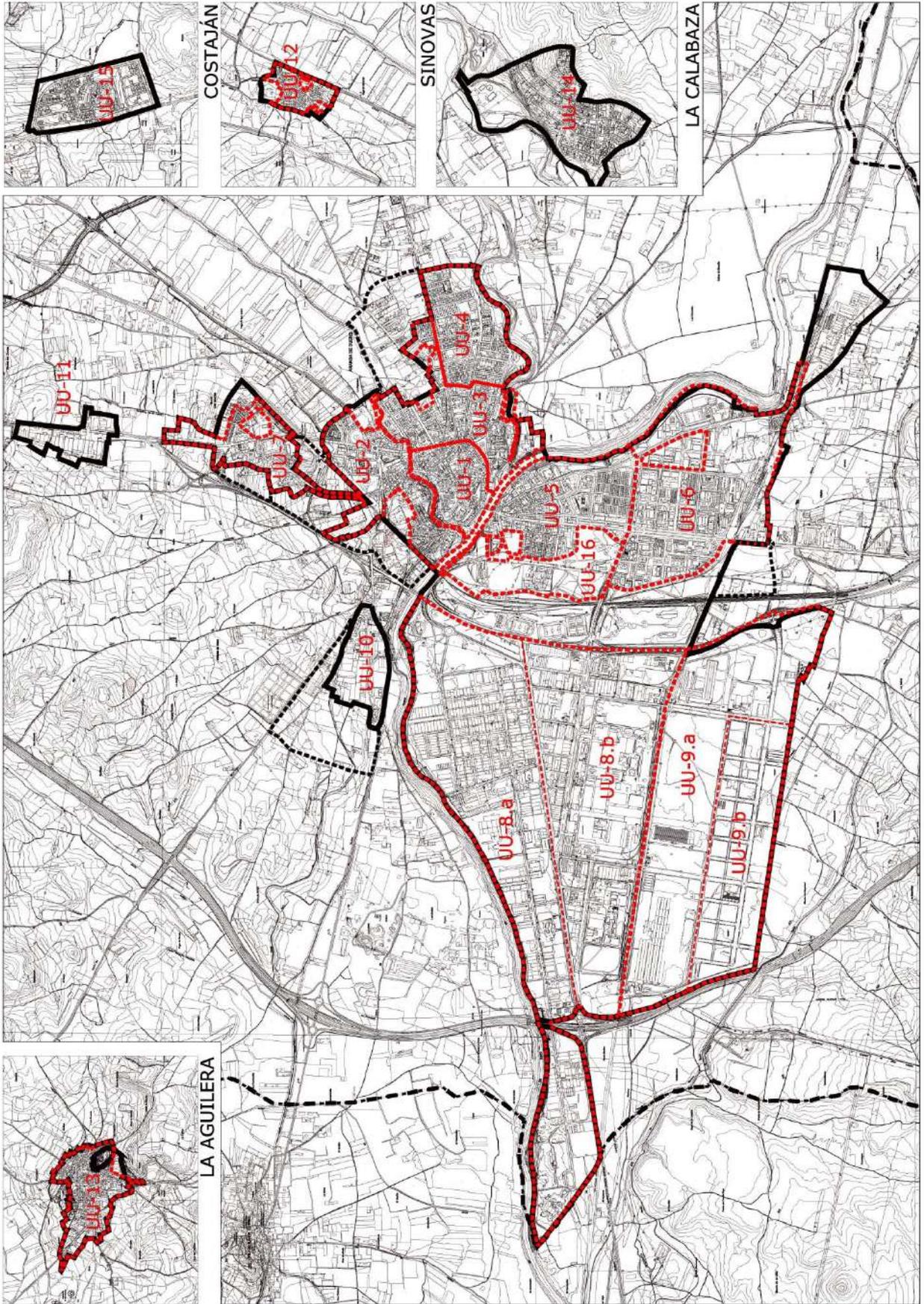
- Grado 1. Nueva edificación. Asignada a pequeños remates entonces aun sin edificar.
- Grado 2. Zonas B1 y B2 del antiguo Plan General, correspondientes a zonas completamente consolidadas.

Y asignaba la ordenanza 4. Edificación en bloque abierto, grado 1 (con espacio libre privado), únicamente a dos bloques lineales que cierran la fachada sur del Río Bañuelos.

El nuevo PGOU mantiene las tipologías asignadas en el plan anterior, respetando las constantes tipológicas ya materializadas o previstas en ese, la ordenación del PGOU les asigna las ordenanzas equivalentes a aquellas:

- Ordenanza R-5: Manzana Cerrada. Grado 5ª, con patio de parcela (O.3).
- Ordenanza R-6: Bloque Abierto. Grado 6c, con espacio libre privado (O.4).

Estas ordenanzas reproducen las alturas y alineaciones del planeamiento que se revisa, no incrementando ni la edificabilidad ni la densidad de población del PGOU/2000.



### 2.3 CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA

La ordenación detallada del suelo urbano consolidado contempla veintiuna zonas de ordenanza para la regulación del tejido urbano: diez ordenanzas residenciales, cinco ordenanzas industriales, dos ordenanzas de terciario, tres ordenanzas de equipamiento y una ordenanza para zonas verdes y espacios libres. En algunas ordenanzas se han establecido diferentes grados para adecuar las determinaciones de edificabilidad, ocupación y volumen a las tipologías edificatorias ya existentes.

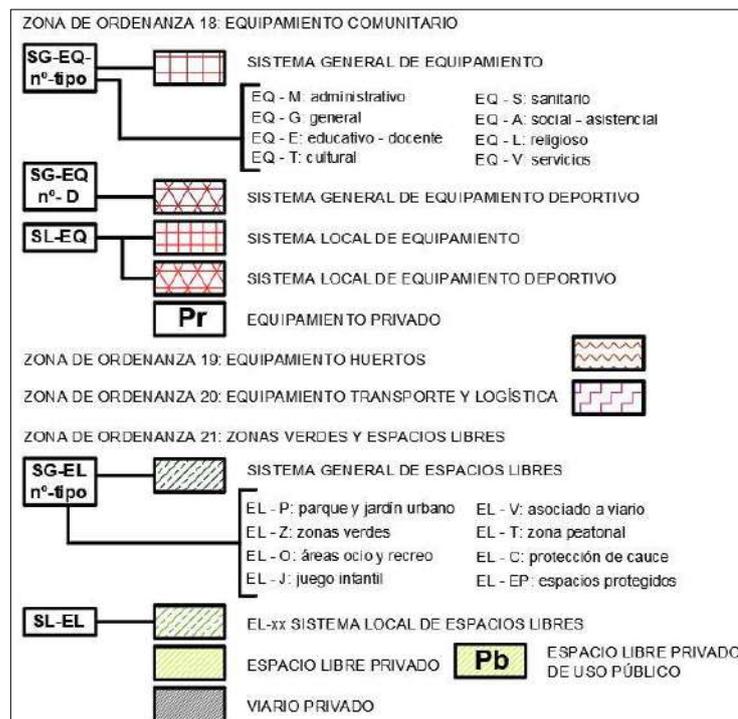
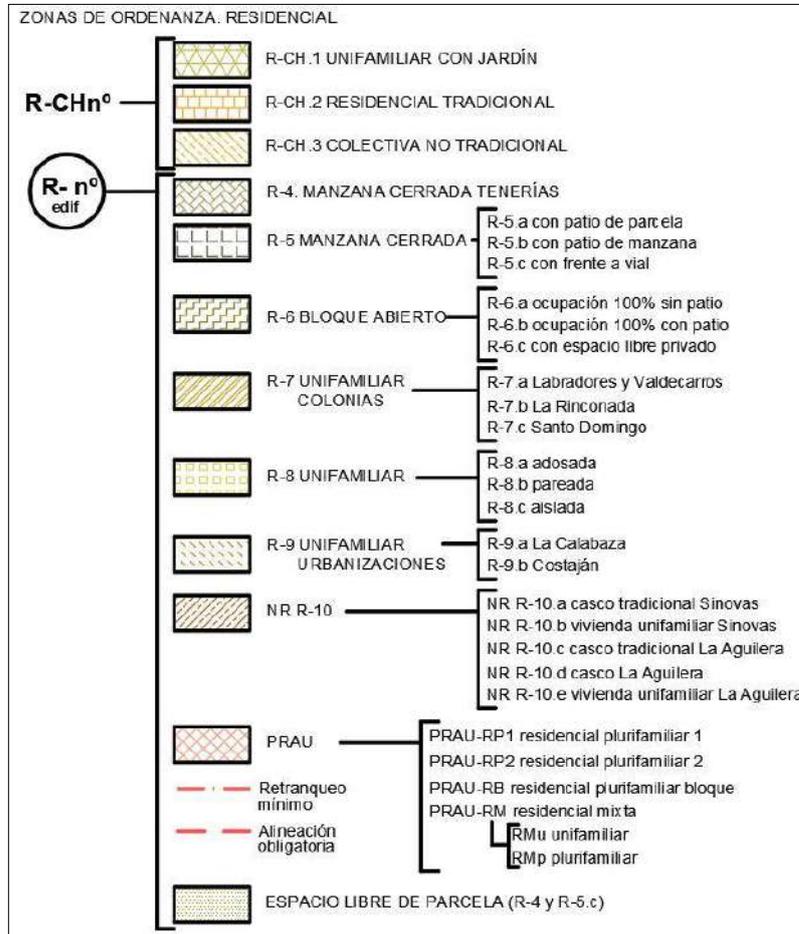
En la zonificación que ha permitido delimitar las siguientes zonas de ordenanza se ha tenido en cuenta la existencia de documentos de planeamiento de desarrollo que en base a unos parámetros urbanísticos concretos han generado algunos de los barrios que componen la ciudad existente; en estos casos se han respetado y mantenido las ordenanzas que dieron lugar a estos ámbitos concretos, considerando que aún quedan parcelas sin edificar para las cuales se mantienen las condiciones de edificación de las parcelas colindantes. Se introducen también las ordenanzas establecidas en el PRAU Centro Cívico, tres ordenanzas residenciales.

Las zonas de ordenanza se establecen gráficamente en los planos “Alineaciones y Zonas de Ordenanza”, para cada una de ellas se definen fichas específicas donde se establece de forma concreta los parámetros urbanísticos de aplicación con respecto a los usos, parcelación y volumen a edificar. Cada parcela se regula según la ordenanza de aplicación propuesta.

- Ordenanza R-CH-1: **Casco Histórico Unifamiliar con jardín**
- Ordenanza R-CH-2: **Casco Histórico Residencial tradicional**
- Ordenanza R-CH-3: **Casco Histórico Colectiva no tradicional.**
- Ordenanza R-4: **Manzana Cerrada Tenerías.**
- Ordenanza R-5: **Manzana Cerrada. Grado 5a, 5b y 5c.**
- Ordenanza R-6: **Bloque Abierto. Grado 6a, 6b y 6c.**
- Ordenanza R-7: **Vivienda unifamiliar Colonias tradicionales. Grado 7a, 7b y 7c.**
- Ordenanza R-8: **Vivienda unifamiliar. Grado 8a, 8b y 8c.**
- Ordenanza R-9: **Vivienda unifamiliar en urbanizaciones. Grado 9a y 9b.**
- Ordenanza NR-10: **Núcleos Rurales. Grado 10a, 10b, 10c, 10d, 10e y 10f.**
- Ordenanza I-11: **Gran industria. Grado 11a y 11b.**
- Ordenanza I-12: **Almacenamiento, Distribución e Industria. Grado 12a, 12b y 12c.**
- Ordenanza I-13: **Servicios e Industria.**
- Ordenanza I-14: **Polígono Carretera de Palencia.**
- Ordenanza I-15: **Polígono Norte.**
- Ordenanza T-16: **Terciario.**
- Ordenanza T-17: **Terciario Comercial. Grado 17a y 17b.**
- Ordenanza EQ-18: **Equipamiento Comunitario. Grado 18a y 18b.**
- Ordenanza EQ-19: **Equipamiento Huertos**
- Ordenanza EQ-20: **Transporte y Logística**
- Ordenanza EL-21: **Zonas verdes y Espacios libres**
- Ordenanza PRAU: **Residencial Plurifamiliar en Manzana. Grado 1 y 2**
- Ordenanza PRAU: **Residencial Plurifamiliar en Bloque**
- Ordenanza PRAU: **Residencial Mixto. Grado 1 (plurifamiliar) y 2 (unifamiliar)**

**Representación gráfica de las zonas de ordenanza**

Las zonas de ordenanza tienen en planos una correspondencia directa con una trama gráfica con la que se identifica cada una de ellas, asignando a los diferentes grados, dentro de cada zona de ordenanza, el acrónimo correspondiente, tantos como grados se planteen en la ordenanza.



La ordenanza de Equipamiento: *Ordenanza EQ-18: Equipamiento Comunitario* se representa sin embargo de forma diferenciada, señalando además de su condición de “equipamiento” el carácter de cada uno de ellos dentro de la estructura del municipio, diferenciando si son Sistemas Generales que dan servicio a toda la población o propios de un barrio o zona concreta, con dista identificación gráfica.

Se señalan además los que son de propiedad privada, implementándose “pr” a la trama correspondiente.

En el mismo caso nos encontramos con la *Ordenanza EL-21: Zonas verdes y Espacios libres*, para la que también se señala tanto su condición de “espacio libre” como si se trata de un sistema general o local, diferenciándose además los espacios libres privados.

**2.4 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS**

<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>			
		<b>Superficie (m²)</b>	<b>%</b>
<b>Suelo Urbano Consolidado</b>			
Núcleo de Aranda	Residencial	3.199.989	
	Ind/AE	5.378.966	
Núcleo de Sinovas	Residencial	72.426	
Núcleo de La Aguilera	Residencial	189.859	
Costaján	Residencial	246.561	
La Calabaza	Residencial	444.367	
Polígono Norte	Ind/AE	116.547	
<b>Total SUC</b>		<b>9.648.715</b>	<b>7,58</b>
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>			
Núcleo de Aranda	SU-NC-R-1	34.353	
	SU-NC-R-2	11.033	
	SU-NC-R-3	14.063	
	SU-NC-R-4	39.304	
	SU-NC-R-5	6.181	
	SU-NC-R-6	61.863	
	SU-NC-R-PAS-1	4.111	
	SU-NC-R-PAS-2	25.144	
Núcleo de Sinovas	SU-NC-T/I-1	190.628	
	SU-NC-R-7	14.351	
	SU-NC-R-8	2.180	
Núcleo de La Aguilera	SU-NC-R-9	6.495	
	SU-NC-R-10	8.587	
<b>Total SUNC</b>		<b>418.292</b>	<b>0,33</b>
<b>Total SU</b>		<b>10.067.007</b>	<b>7,91</b>
<b>Suelo Urbanizable</b>			
Núcleo de Aranda	SUR-R-1	226.864	
	SUR-R-2	136.377	
	SUR-R-3	76.320	
	SUR-T/I-2	95.934	
	SUR-I-1	263.441	
<b>Total SUR</b>		<b>798.936</b>	<b>0,63</b>
<b>Suelo rústico*</b>			
Suelo Rústico de Entorno Urbano	SR-EU	89.305	
Suelo Rústico Común	SR-C	2.174.823	
Suelo Rústico Actividades Extractivas	SR-AE	668.133	
Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional	SR-AT	106.907	
Suelo Rústico de Protección Agropecuaria de Secano	SR-PAS	39.782.145	
Suelo Rústico de Protección Agropecuaria de Regadío	SR-PAR	22.576.644	
Suelo Rústico de Protección Natural Forestal Arbolado	SR-PNF	42.872.502	
Suelo Rústico de Protección Natural de Ríos y Riberas	SR-PNR	1.611.285	
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras**	SR-PI	6.528.067	
<b>Total SR</b>		<b>116.409.809</b>	<b>91,46</b>
<b>Total Municipio</b>		<b>127.275.752</b>	<b>100,00</b>
*No se incluye el Suelo Rústico de Protección Cultural, porque se superpone a otras categorías de SR			
**No se incluyen las zonas que se superponen a otras categorías de SR			

### 3. CAPACIDAD RESIDENCIAL

#### 3.1 DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL

La capacidad residencial del Plan General se ha establecido en un horizonte de quince años, que es el período previsto para desarrollar el modelo de ordenación propuesto.

La previsión de población realizada, en una hipótesis de crecimiento contenido manteniendo un crecimiento interanual constante del 0,83%, tomando como año horizonte el 2035, supondría que en esta fecha Aranda de Duero podría alcanzar una población de 37.567 habitantes, incrementando la población actual (33.187 habitantes según dato oficial a 1 de enero de 2020) en 4.380 habitantes.

Para calcular la posible demanda de suelo residencial se han considerado tanto los años de programación como el tiempo que tardan las viviendas en ponerse en el mercado, teniendo en cuenta los procesos de formulación y actividad de ejecución completos, lo que supone un incremento de dos años sobre la programación del Plan General.

Para calcular la oferta residencial que debe contemplar el Plan General es necesario tener en cuenta otras variables como la reducción del tamaño medio del hogar, el adelanto de la edad de emancipación juvenil a la hora de formar nuevos hogares, la formación de nuevos hogares unipersonales y la segunda residencia, que en el caso Aranda de Duero supone un porcentaje del 26,31% si consideramos las censadas como tales y parte de las viviendas vacías y que realmente se destinan a residencia temporal.

La oferta residencial que necesita el municipio no puede tener como única referencia los datos estadísticos oficiales de los últimos años, aunque estos son esperanzadores en la recuperación del municipio; los datos del Colegio Oficial de Arquitectos de Burgos señalan que Aranda de Duero es el único municipio de la provincia de Burgos que en los primeros meses de 2020 ha experimentado un incremento en el número de visados de proyectos de viviendas respecto a los datos del año anterior.

Con estos datos y suponiendo que a lo largo del periodo considerado la reducción del tamaño medio del hogar se estabilizaría en 2,35 habitantes/hogar, sería necesaria una capacidad residencial destinada a vivienda principal de 15.986 viviendas.

#### 3.2 CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El cálculo de la capacidad residencial prevista por el Plan General de Ordenación Urbana, considerada como incremento sobre el número de viviendas existentes, se ha realizado aplicado los siguientes criterios:

- Suelo urbano consolidado: la superficie edificable se ha calculado aplicando a las diferentes manzanas los parámetros de la zona de ordenanza; de la superficie total edificable en cada manzana con uso residencial, se ha descontado la superficie que se estima que deba destinarse a usos compatibles con el residencial y el resultado se ha dividido entre 115 m<sup>2</sup> que es el estándar de superficie construida /vivienda según los datos del último censo de vivienda.

En las manzanas con ordenanza de vivienda unifamiliar, se ha considerado la superficie de la parcela mínima y una vivienda por parcela.

- En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada, se ha calculado aplicando los parámetros de edificabilidad de la ordenanza sobre la manzana edificable, y dividiendo la edificabilidad destinada a uso residencial en cada una de las clases de vivienda que

se fijan en la ficha de la unidad de actuación, entre 100 m<sup>2</sup> cuando se ha tratado de vivienda sometidas a algún régimen de protección, 115 m<sup>2</sup> en caso de vivienda colectiva de precio libre y 140 m<sup>2</sup> en caso de ordenanzas de vivienda unifamiliar.

- En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable cuya ordenación detallada se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo, para los que se ha establecido densidad máxima y mínima de viviendas por hectárea, se ha considerado que la ordenación futura alcanzará el número máximo de viviendas permitido.

Con estos criterios el municipio de Aranda de Duero, en desarrollo de las determinaciones del Plan General podría alcanzar la siguiente capacidad máxima de viviendas:

		VIVIENDAS
<b>SUC</b>		20.350
	SUC-R-PAS-1 SAN ANTÓN	113
	SUC-R-PAS-2 MORERAS PEDROTE I	84
	SUC-R-PAS-3 OBISPO VELASCO	85
	SUC-R-PAS-4 PRAU CENTRO CÍVICO	1.792
	SU-C-R-PAS-5 TAPIAS BLANCAS	63
	SU-C-R-PAS-6 VIRGENDEL CARMEN	108
	SU-C-R-PAS-7 QUINTA JULIA	80
<b>TOTAL SU</b>		<b>22.675</b>
SUNCR--PAS	SU-NC-PAS-R-1 PLAZA DE TOROS (UE-9)	88
	SU-NC-PAS-R-2 S. ISIDRO II (UE-33)	238
<b>TOTAL SUNC-R-PAS</b>		<b>326</b>
SUNC-R	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	142
	SU-NC-R-2 BERNARDAS	77
	SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	90
	SU-NC-R-4 LAS CASITAS	133
	SU-NC-R-5 FERAL	43
	SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO	433
	<b>Total Aranda</b>	<b>918</b>
	SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	43
	SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	9
	SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	26
	SU-NC-R-10 LA AGUILERA	12
	<b>Total Núcleos</b>	<b>90</b>
<b>TOTAL SUNC-R</b>		<b>1.008</b>
SUR-R	SUR-R-1 SANTA CATALINA	1.124
	SUR-R-2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	467
	SUR-R-3 SAN IGNACIO	325
<b>TOTAL SUR-R</b>		<b>1.916</b>
<b>TOTAL CAPACIDAD DEL PGOU</b>		<b>25.924</b>

La capacidad total estimada del Plan General, en el caso de que se desarrollaran todos los ámbitos con el mayor número de viviendas permitido, es de 25.924 viviendas; si consideramos que la proporción entre vivienda principal y secundaria se mantiene dentro de los márgenes actuales, del total de viviendas, 19.103 se destinarían a vivienda principal.

Si del total de viviendas posible descontamos las existentes, 20.520, y las 1.072 previstas y no ejecutadas en ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado que el Plan General asume

(SUC-PAS y SUNC-PAS), la nueva ordenación admite un incremento sobre el número de viviendas actual de 4.333 viviendas en los quince años establecidos como horizonte temporal, que equivale a la construcción de 8 viviendas principales por cada mil habitantes y año.

#### 4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL RUCYL

##### 4.1 ARTÍCULOS 86 Y 86BIS. VARIEDAD DE USO, DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA DE POBLACIÓN Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en sus artículos 86 y 86bis, relativos a las determinaciones de ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, establece que, para cada sector delimitado, el Plan General deberá fijar:

- *Edificabilidad máxima* en usos privados por cada hectárea del sector, que en el caso de Aranda de Duero no podrá superar los 10.000 m<sup>2</sup> por hectárea.
- *Índice de variedad de uso*, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública, y que debe ser igual o superior al 10 por ciento.

Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con uso predominante residencial, el Plan General debe fijar también:

- *Densidad máxima y mínima de población* o números máximo y mínimo de viviendas por cada hectárea del sector, que para Aranda de Duero se limita entre 70 y 30 viviendas por hectárea, con las excepciones contempladas en el artículo 86.bis.2 del RUCyL.
- *Índice de variedad tipológica*, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante:
  - En suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el Plan General.
  - En suelo urbanizable debe ser igual o superior al 20 por ciento de la edificabilidad.

El Plan General de Ordenación Urbana, cumple las prescripciones del RUCyL en todos los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos.

##### 4.1.1 Edificabilidad máxima y densidad máxima y mínima de edificación

El Plan General establece la intensidad máxima edificatoria en función del modelo de crecimiento previsto y siempre dentro de las limitaciones de la legislación urbanística.

##### Suelo urbano no consolidado

Se delimitan once sectores de suelo urbano no consolidado, diez con uso predominante residencial y uno de uso predominante terciario, para los que se establecen las siguientes determinaciones de ordenación general relativas a edificabilidad y densidad de población:

SUNC	Uso predominante	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		E m <sup>2</sup> /ha	viv/ha	
		máximo	máximo	mínimo
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	Residencial	6.764	62	50
SU-NC-R-2 BERNARDAS	Residencial	9.964	70	60
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	Residencial	9.808	65	55
SU-NC-R-4 LAS CASITAS	Residencial	5.070	45	30
SU-NC-R-5 FERIAL	Residencial	9.702	70	60
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO	Residencial	10.000	70	55
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	Residencial	6.238	45	35
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	Residencial	5.881	40	30

SUNC	Uso predominante	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		E m <sup>2</sup> /ha	viv/ha	
		máximo	máximo	mínimo
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	Resid-Ind.vitivinicola	3.503	30	12
SU-NC-T/I-1 AZUCARERA	Terciario	5.000		

La edificabilidad máxima de cada sector de suelo urbano no consolidado es igual o inferior a la máxima establecida por el Reglamento de Urbanismo para municipios de población superior a 20.000 habitantes.

Así mismo la densidad de viviendas que se fija está comprendida entre los límites de 70 y 30 viviendas/hectárea establecidos por el Reglamento de Urbanismo, con la excepción del sector SU-NC-R-10 LA AGUILERA, para el que se establece una densidad mínima de 12 viviendas/hectárea.

Esta excepción se justifica: por un lado en que el uso predominante es compartido entre el residencial y el industrial vitivinícola, el ámbito acoge dos manzanas lineales destinadas cada una de ellas a uno de estos usos siendo por tanto únicamente la mitad de los metros cuadrados edificables los destinados a vivienda; dándose además en este ámbito las condiciones a que se refiere el apartado b) del punto 2 del artículo 86 bis, donde se hace referencia a la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional. El núcleo de La Aguilera se identifica por el marcado carácter rural de su morfología y tipos edificatorios, caracterizado por un caserío de baja densidad, la densidad establecida permite el desarrollo de tipologías constructivas semejantes a las que han conformado el núcleo tradicional a lo largo de su historia.

En ocho de estos sectores el Plan General contiene la ordenación detallada, que cumple con las determinaciones de ordenación general establecidas en la correspondiente ficha normativa:

SUNC	Uso predominante	Edificabilidad E m <sup>2</sup> /ha	Densidad viv/ha	Nº máximo viviendas
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	Residencial	6.763,88	54,00	142
SU-NC-R-2 BERNARDAS	Residencial	9.963,34	70,00	77
SU-NC-R-4 A LAS CASITAS	Residencial	5.067,50	34,00	133
SU-NC-R-5 FERIAL	Residencial	9.701,99	70,00	43
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	Residencial	4.695,63	30,00	43
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	Residencial	6.237,39	40,00	9
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	Residencial	5.894,26	40,00	26
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	Residencial	3.502,52	14,00	12

En tres sectores, SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA, SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO y SU-NC-T/I AZUCARERA se remite la ordenación detallada a la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

### **Suelo urbanizable**

En suelo urbanizable se delimitan tres sectores residenciales, uno industrial y uno con uso predominante terciario. Para cada uno de los sectores se establecen las siguientes determinaciones de ordenación general relativas a edificabilidad y densidad de población:

SUR	Uso predominante	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
		E m <sup>2</sup> /ha	viv/ha	
		máximo	máximo	mínimo
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial	8.000	65	55
SUR-R-2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	Residencial	5.500	40	30
SUR-R-3 SAN IGNACIO	Residencial	5.500	40	30
SUR-I-1	Industrial	4.500		
SUR-T/I-2	Terciario	5.000		

La edificabilidad máxima de cada sector de suelo urbanizable es inferior a la máxima establecida por el Reglamento de Urbanismo para municipios de población superior a 20.000 habitantes; así mismo la densidad de viviendas que se fija está comprendida entre los límites de 70 y 30 viviendas/hectárea establecidos por el Reglamento de Urbanismo.

El PGOU contiene la ordenación detallada de un único sector de suelo residencial, SUR-R-1 SANTA CATALINA, que cumple con las determinaciones de ordenación general establecidas en la correspondiente ficha normativa:

SUR	Uso predominante	Edificabilidad E m <sup>2</sup> /ha	Densidad viv/ha	Nº máximo viviendas
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial	7.957,14	64,00	1.124

La ordenación detallada de los restantes sectores delimitados se remite a la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

#### 4.1.2 Variedad de uso

Para cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado se establecen las siguientes determinaciones de ordenación general relativas al índice de variedad de uso, expresado en porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública:

SUNC	Uso predominante	Uso compatible	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	
			%Se TOTAL DEL SECTOR	
			máximo	mínimo
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	Residencial	Terciario	15%	10%
SU-NC-R-2 BERNARDAS	Residencial	Terciario	25%	15%
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	Residencial	Terciario	25%	15%
SU-NC-R-4 LAS CASITAS	Residencial	Terciario	20%	10%
SU-NC-R-5 FERAL	Residencial	Terciario	20%	15%
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO	Residencial	Terciario	30%	20%
SU-NC-T/I-1 AZUCARERA	Terciario	Terciario		60%
		Industrial		40%
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	Residencial	Terciario	15%	10%
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	Residencial	Terciario	20%	10%
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	Residencial	Terciario	15%	10%
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	Resid-Ind.vitivinicola	Residencial		45%
		Industrial vitivinícola		45%

En todos los sectores el porcentaje de edificabilidad destinada a usos compatibles con el predominante es igual a superior al 10% de la edificabilidad total del sector.

Los sectores con ordenación detallada cumplen con las determinaciones de ordenación general establecidas en la correspondiente ficha normativa:

SUNC	Uso predominante	S <sub>E</sub> TOTAL DEL SECTOR m <sup>2</sup> e	Uso compatible		
			Uso	S <sub>E</sub> m <sup>2</sup> e	variedad de uso %
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	Residencial	17.820,00	Terciario	1.800,00	10,10
SU-NC-R-2 BERNARDAS	Residencial	10.993,00		2.324,94	21,15
SU-NC-R-4_A LAS CASITAS	Residencial	19.917,11		2.200,00	11,05
SU-NC-R-5 FERAL	Residencial	5.996,80		1.104,00	18,41
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	Residencial	6.738,70		680,00	10,09
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	Residencial	1.359,75		230,00	16,91
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	Residencial	3.819,64		383,00	10,03
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	Residencial – Ind. Vitivinic.	3.007,61	Residencial	1.434,78	47,70
			Ind. vitivinicola	1.572,83	52,30

### Suelo urbanizable

El Plan General establece para cada uno de los sectores de suelo urbanizable las siguientes determinaciones de ordenación general relativas al índice de variedad de uso, expresado en porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública:

SUR	Uso predominante	Uso compatible	VARIEDAD DE USO	
			%S <sub>E</sub> TOTAL DEL SECTOR	
			máximo	mínimo
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial	Otros usos	20%	10%
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	Residencial	Otros usos	25%	20%
SUR-R.3 SAN IGNACIO	Residencial	Otros usos	20%	10%
SUR-I-1	Industrial	Terciario	20%	10%
SUR-T/I-2	Terciario	Industrial	40%	20%

El sector para el que el Plan General establece la ordenación detallada cumple con las determinaciones de ordenación general fijadas en la correspondiente ficha normativa:

SUR	Uso predominante	S <sub>E</sub> TOTAL DEL SECTOR m <sup>2</sup> e	Uso compatible		
			Uso	S <sub>E</sub> m <sup>2</sup> e	variedad de uso %
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial	139.258,00	Terciario	15.712,00	11,28

### 4.1.3 Variedad tipológica

#### Suelo urbano no consolidado

El Reglamento de Urbanismo establece la obligatoriedad de destinar al menos el 20% de la edificabilidad del sector de uso predominante residencial a tipologías edificatorias diferentes de la

predominante; en este sentido se ha fijado en algunas fichas la distribución concreta de las tipologías edificatorias a materializar dentro de los porcentajes establecidos, dejando en otras que sea el documento que define la ordenación detallada (Plan Especial o Plan Parcial) el que realice la distribución de las mismas, obligando como condición vinculante al desarrollo el cumplimiento de este apartado.

### **Suelo urbanizable**

El Reglamento de Urbanismo establece la obligatoriedad de destinar al menos el 20% de la edificabilidad del sector de uso predominante residencial a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

El Plan General establece para cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, las siguientes determinaciones de ordenación general relativas al índice de variedad tipológica, señalando el porcentaje mínimo de la edificabilidad del sector que debe destinarse a diferentes tipologías edificatorias:

SUR	%mínimo S <sub>E</sub> TOTAL DEL SECTOR	
	Tipología	mínimo
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial colectiva bloque abierto con espacio libre privado	70%
	Otras tipologías	20%
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	Residencial colectiva	60%
	Residencial unifamiliar	30%
SUR-R.3 SAN IGNACIO	Residencial colectiva	60%
	Residencial unifamiliar	30%

El sector para el que el Plan General establece la ordenación detallada cumple con las determinaciones de ordenación general fijadas en la correspondiente ficha normativa:

SUR-R-1 SANTA CATALINA			
Tipologías edificación		S <sub>E</sub> TIPOLOGÍA m <sup>2</sup>	% S <sub>E</sub> TOTAL DEL SECTOR
Predominante	Residencial colectiva bloque abierto con espacio libre privado	108.574,00	77,97
Otras tipologías	Residencial colectiva manzana cerrada	18.422,00	13,23
	Residencial colectiva bloque abierto sin espacio libre	4.150,00	2,98
	Terciario	8.112,00	5,82
Superficie edificable total del sector		139.258,00	100,00

La superficie edificable destinada a la tipología de edificación predominante es del 77,97 % del total (superior al 70% establecido como mínimo en la ficha normativa) y la destinada a otras tipologías diferentes del 22,03 de la superficie edificable total (superior al 20% establecido como mínimo en la ficha normativa).

**4.2 ARTÍCULOS 104, 105 Y 106. RESERVAS DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, EQUIPAMIENTO PÚBLICOS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA.**

En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada, el Plan General establece las reservas para dotaciones públicas de sistema local. En los sectores remitidos a planeamiento de desarrollo, será el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada el que, con las condiciones establecidas por este Plan General, reserve el suelo para sistemas locales en el interior del sector.

El Plan General prevé las siguientes reservas de suelo para los sistemas locales en los sectores con ordenación detallada, cumpliendo las determinaciones establecidas al efecto en los artículos 104, 105 y 106 del RUCyL.

SUNC	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> e		RUCyL		PGOU	
				%/100m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s-plazas	%/100m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s-plazas
SU-NC-R-1	34.352,75	17.820,00	EL PÚBLICO	15	2.673,00	43,92	7.827,00
			EQ PÚBLICO	10	1.782,00	30,29	5.398,00
			APARC. Público	0,5	89	1,00	178
SU-NC-R-2	11.033,45	10.993,00	EL PÚBLICO	15	1.648,95	17,70	1.946,00
			EQ PÚBLICO	10	1.099,30	10,01	1.100,00
			APARC.	0,5	55	0,85	103
SU-NC-R-4	39.303,60	19.917,11	EL PÚBLICO	15	2.987,57	20,71	4.124,38
			EQ PÚBLICO	10	1.991,71	10,03	1.998,08
			APARC.	0,5	100	0,91	182
SU-NC-R-5	6.181,00	6.720,00	EL PÚBLICO	15	899,52	31,67	1.899,00
			EQ PÚBLICO	10	599,68	12,06	723,20
			APARC.	0,5	30	0,73	49
SU-NC-R-7	14.351,00	6.738,70	EL PÚBLICO	15	1.010,81	18,22	1.228,00
			EQ PÚBLICO	10	673,87	11,03	743,00
			APARC.	0,5	34	1,09	73
SU-NC-R-8	2.180,00	1.359,75	EL PÚBLICO	15	203,96	25,87	351,70
			EQ PÚBLICO	10	135,98	0,00	0,00
			APARC.	0,5	7	0,5	7
SU-NC-R-9	6.495,23	3.827,56	EL PÚBLICO	15	572,95	15,34	585,88
			EQ PÚBLICO	10	381,96	10,55	403,00
			APARC.	0,5	19	0,90	34
SU-NC-R-10	8.587,00	3.007,61	EL PÚBLICO	15	451,14	18,52	557,00
			EQ PÚBLICO	10	300,76	17,66	531,00
			APARC.	0,5	15	0,91	28
<b>SUR</b>							
SUR-R-1	226.863,98	139.258,00	EL PÚBLICO	20	27.851,60	20,73	28.874,00
			EQ PÚBLICO	15	20.888,70	16,05	22.351,00
			APARC.	1	1.393	1	1.395

Hay que señalar que la reserva para el sistema local de equipamiento público, en el caso de los sectores de suelo urbano no consolidado SU-NC-R-2, SU-NC-R-5 y SUNC-R-8 se desarrollará en algunas de las formas previstas en el artículo 106.2:

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público:

a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

Las necesidades de la ordenación de los ámbitos delimitados SU-NC-R-2 y SU-NC-R-5 no permiten la obtención de espacios exclusivos que puedan acoger el uso de equipamiento; se trata de áreas de reducido tamaño que completan un pequeño vacío urbano en el caso del SUNC-R-2 o sirven de cierre al barrio de El Ferial, acogiéndose en el cumplimiento de la reserva para el sistema local de equipamiento público al *apartado b)*, destinándose las reservas previstas en la legislación en superficie edificable.

En el caso del SUNC-R-8, en el núcleo rural de Sinovas, la reserva para el sistema local de equipamiento público se acoge al *apartado a)*, destinándose ésta a incrementar la reserva para otras dotaciones urbanísticas públicas -espacios libres públicos-; la ordenación completa un pequeño vacío urbano, cuyas dimensiones no permiten la previsión en piezas separadas de las diferentes dotaciones públicas.

#### **4.3 ARTÍCULO 87. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.**

El artículo 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, relativo a la reserva para viviendas con protección pública:

1. *El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.*
- 2 *No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:*
  - a) *En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.*
  - b) *En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 20 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.*
  - c) *La aplicación de lo previsto en este apartado exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.*

#### **Suelo urbano no consolidado**

En suelo urbano no consolidado el Plan General establece una reserva para la construcción de vivienda protegida que varía entre el 10% y el 80% de la edificabilidad residencial, en función de la

localización de sector, de la existencia de vivienda protegida en el entorno y de la iniciativa de la actuación.

En el municipio, recientemente se ha desarrollado el *Plan Regional de Actuación de Urbanización "Centro Cívico"*, de iniciativa pública por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León; este plan regional pone en carga 1.792 nuevas viviendas, mayoritariamente de protección; esta circunstancia, junto con la previsión del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-R-6, también de iniciativa pública – JCYL- con una capacidad de 433 nuevas viviendas, de las cuales el 80% serán de protección, arroja una situación con una oferta de vivienda protegida muy alta en el municipio.

En correspondencia y con el objeto de que exista una oferta diversificada en la ciudad al resto de los sectores delimitados se les asigna porcentajes entre el 10 y el 17%, son estos sectores próximos a los desarrollos mencionados (SUNC-R-2) o que el propio ámbito o su localización, no hacen aconsejable la previsión de mayores porcentajes. Los sectores más alejados del centro como SUNC-R-4, y R-5 acogen sin embargo el 25% y 24 % respectivamente.

Con respecto a los núcleos rurales la situación es más diversa, hay menos expectativa y demandas para este tipo de viviendas, si bien es cierto que en el núcleo de Sinovas ya cuenta con iniciativas de viviendas protegidas, de los tres sectores delimitados se asignan un porcentaje del 10% con la excepción del SUNC-R-9 que soporta un 24%, atendiendo a las tipologías a desarrollar.

En todo caso se reitera la extensa oferta de vivienda protegida en el contexto municipal, soportada principalmente por las operaciones de iniciativa pública.

Como determinación de ordenación general se establecen los siguientes porcentajes para cada uno de los sectores residenciales delimitados:

SUNC	Vivienda protegida % S <sub>E</sub> RESIDENCIAL
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	17%
SU-NC-R-2 BERNARDAS	12%
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	10%
SU-NC-R-4 LAS CASITAS	25%
SU-NC-R-5 FERAL	24%
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO	80%
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	10%
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	10%
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	24%
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	10%

En los sectores cuya ordenación detallada contiene el Plan General se prevén las siguientes reservas de edificabilidad destinada a vivienda protegida:

SUNC	S <sub>E</sub> RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )	S <sub>E</sub> VP (m <sup>2</sup> )	%
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	16.020,00	4.208,25	26,27
SU-NC-R-2 BERNARDAS	8.668,06	1.609,48	18,57
SU-NC-R-4 A LAS CASITAS	17.717,11	5.477,38	30,92
SU-NC-R-5 FERAL	3.113,54	762,54	24,49
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	6.058,70	839,50	13,86
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	1.129,75	113,00	10,00
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	3.436,64	859,36	25,01
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	1.434,78	200,87	14,00

En todas las ordenaciones excepto en el sector SU-NC-R-7 se incrementa la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida sobre el mínimo establecido en el Plan General.

### **Suelo urbanizable**

El Plan General establece para cada sector de suelo urbanizable que como mínimo el 30 por ciento de la edificabilidad residencial esté destinada a viviendas con protección pública.

<b>SUR</b>	<b>Vivienda protegida % S<sub>E</sub> RESIDENCIAL</b>
SUR-R-1 SANTA CATALINA	30%
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	30%
SUR-R.3 SAN IGNACIO	30%

El sector de suelo urbanizable para el que el Plan General contiene la ordenación detallada cumple con la reserva de vivienda protegida establecida:

<b>SUR</b>	<b>S<sub>E</sub> RESIDENCIAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>S<sub>E</sub> VP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
SUR-R-1 SANTA CATALINA	126.007,26	37.802,18	30,00

## **4.4 ARTÍCULOS 83. RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES.**

### **4.4.1 Capacidad residencial**

La calificación de suelo residencial contenida en el Plan General establece la posibilidad de consolidar un máximo de 25.924 viviendas en la totalidad del suelo urbano y urbanizable del municipio, según se describe en el punto 3. *Capacidad residencial*, de este documento.

En suelo urbano se prevé una capacidad máxima de 24.009 viviendas, considerando tanto las construidas como las permitidas en suelos vacantes o las sustituciones de edificación y las incluidas en sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado, en ejecución con planeamiento asumido, con ordenación detallada o remitidos a planeamiento de desarrollo.

En suelo urbanizable la capacidad residencial máxima estimada es de 1.916 viviendas, incluyendo el sector con ordenación detallada y los remitidos a planeamiento de desarrollo.

El artículo 81 del Reglamento de Urbanismo establece que al menos el 50% de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.

<b>Clase de suelo</b>	<b>Nº viviendas</b>	
	<b>Total</b>	<b>%</b>
Suelo urbano (SUC+SU-NC)	24.009	92,61
Suelo urbanizable (SUR)	1.916	7,39
<b>TOTAL</b>	<b>25.924</b>	<b>100,00</b>

Con la ordenación prevista el 92,61% de la capacidad total de viviendas del Plan General estará en suelo urbano, cumpliendo con el artículo 81 del Reglamento de Urbanismo.

#### 4.4.2 Sistema general de espacios libres y equipamientos

El Plan General de Ordenación Urbana establece un sistema general de espacios libres y equipamientos adecuado a la estructura propuesta y a la capacidad de población prevista.

Se considera que forman parte del mismo los espacios libres públicos y los equipamientos, existentes y previstos por el Plan General, que, pertenecientes a la estructura general de la ordenación, tienen características funcionales y de superficie adecuadas para servir a toda la población.

El Plan General establece sistemas generales en suelo urbano y en suelo urbanizable. En todos los sectores se fija la superficie de suelo para el sistema general de espacios libres y de equipamientos, tanto numérica como gráficamente.

El Plan General prevé la siguiente superficie de sistemas generales de espacios libres y equipamientos en suelo urbano y urbanizable:

Sistema General ESPACIOS LIBRES		Clase de suelo	TOTAL	TOTAL COMPUTABLE	Existente	Propuesto
Parque ribera Duero, margen izquierda	SG-EL-1-Z		271.265,41	271.265,41	270.639,91	625,60
	SG-EL-1-Z_a	SU			49.350,02	
	SG-EL-1-Z_b	SU			147.331,11	
	SG-EL-1-Z_c	SU			3.149,66	
	SG-EL-1-Z_d	SU			8.993,71	
	SG-EL-1-Z_e	SU			5.434,06	625,50
	SG-EL-1-Z_f	SU			16.099,64	
	SG-EL-1-Z_g	SU			26.298,43	
	SG-EL-SR-1Z-h	SR			11.143,10	
SG-EL-SR-1Z-i	SR			2.840,18		
Parque ribera Duero, margen derecha	SG-EL-2-Z	SU	42.121,13	42.121,13	37.952,33	4.168,80
	SG-EL-2-Z_a	SU			10.731,51	736,23
	SG-EL-2-Z_b	SU			9.456,96	
	SG-EL-2-Z_c	SU			8.244,36	
	SG-EL-2-Z_d	SU			4.810,75	
	SG-EL-2-Z_e	SU			4.708,75	
	SG-EL-2-Z_f	SU				3.432,57
Parque ribera Arandilla	SG-EL-3-Z		93.847,65	93.847,65	85.068,98	8.778,67
	SG-EL-3-Z_a	SU			4.545,66	
	SG-EL-3-Z_b	SU			13.417,07	
	SG-EL-3-Z_c	SU			23.806,07	
	SG-EL-3-Z_d	SU			16.357,86	4.483,85
	SG-EL-3-Z_e	SU			407,70	4.294,82
	SG-EL-3-Z_j	SU			6.429,73	
	SG-EL-SR-3-Z_f	SR			6.432,83	
	SG-EL-SR-3-Z_g	SR			3.917,56	
	SG-EL-SR-3-Z_h	SR			9.488,46	
SG-EL-SR-3-Z_i	SR			266,04		
Parque ribera Bañuelos	SG-EL-4-Z		30.837,79	30.837,79	24.818,59	6.019,20
	SG-EL-4-Z_a	SU			362,85	
	SG-EL-4-Z_b	SU			299,21	
	SG-EL-4-Z_c	SU			9.414,27	969,91
	SG-EL-4-Z_d	SU			7.792,66	1.217,68
	SG-EL-4-Z_e	SU			459,02	
	SG-EL-4-Z_f	SU			1.058,05	

Sistema General ESPACIOS LIBRES		Clase de suelo	TOTAL	TOTAL COMPUTABLE	Existente	Propuesto
	SG-EL-4-Z_g	SU				3.831,61
	SG-EL-4-Z_h	SU			5.432,53	
Parque zona deportiva Bañuelos	SG-EL-5-P	SU	10.168,96	10.168,96	10.168,96	
Parque Virgen de las Viñas	SG-EL-6-P	SU	69.165,36	69.165,36	69.165,36	
Parque S Antonio Abad	SG-EL-7-P	SU	9.186,65	9.186,65	6.060,65	3.126,00
Parque del General Gutiérrez	SG-EL-8-P	SU	124.247,40	124.247,40	124.247,40	
Zona verde ramal ferroviario	SG-EL-9-P		69.866,96	69.866,96	69.866,96	
	SG-EL-9-Z_a	SU			15.339,14	
	SG-EL-9-Z_b	SU			28.301,06	
	SG-EL-9-Z_c	SU			5.072,15	
	SG-EL-9-Z_d	SU			289,14	
	SG-EL-9-Z_e	SU			20.885,47	
Eras de San Gil	SG-EL-10-P	SUNC	6.926,91	6.926,91		6.926,91
Avda. Berruguete	SG-EL-11-Z		10.320,65	10.320,65		10.320,65
	SG-EL-11-Z_a	SU				8.796,43
	SG-EL-11-Z_b	SU				1.524,22
Monte público La Calabaza	SG-EL-12-EP	SR-PNF	544.215,85		544.215,85	
Canal La Calabaza	SG-EL-13-Z	SU	26.621,49		26.621,49	
Parque polígono	SG-EL-14-Z	SU	55.737,49	55.737,49	55.737,49	
Parque ribera Bañuelos	SG-SUR-EL-1-Z		12.757,00	12.757,00		12.757,00
	SG-SUR-EL-1-Z.a	SUR				125,26
	SG-SUR-EL-1-Z_b	SUR				2.423,77
	SG-SUR-EL-1-Z_c	SUR				10.207,97
Sta. Catalina	SG-SUR-EL-2-Z	SUR	11.590,11	11.590,11		11.590,11
Canal Aranda	SG-SUR-EL-4-Z		6.735,14	2.608,45	4.126,69	2.608,45
	SG-SUR-EL-4-Z_a	SUR			3.296,06	2.173,91
	SG-SUR-EL-4-Z_b	SUR			830,63	434,54
Canal Aranda	SG-SUR-EL-3-Z		2.596,89		2.596,89	
	SG-SUR-EL-3-Z_a	SR			1.606,66	
	SG-SUR-EL-5-Z_b	SUR			990,23	
<b>TOTAL</b>			<b>1.398.228,84</b>	<b>820.667,92</b>	<b>1.331.307,55</b>	<b>66.921,29</b>

Sistema General EQUIPAMIENTO		Clase de suelo	Existente	Propuesto
Ayuntamiento	SG-EQ-1-M	SU	439,19	
Centro interpretación Arquitectura del vino	SG-EQ-2-M	SU	443,17	
Casa de la Cultura, Biblioteca, Auditorio	SG-EQ-3-T	SU	1.633,16	
Seguridad social	SG-EQ-4-A	SU	456,94	
Hogar de la 3ª edad.	SG-EQ-5-A	SU	968,48	
Policía local, Cruz Roja, Protección civil	SL-EQ-6-A	SU	463,03	
Escuela taller	SG-EQ-7-T	SU	632,80	
Centro de Salud Aranda Norte	SG-EQ-8-S	SU	1.033,17	
Casa Cuartel de la Guardia Civil	SG-EQ-9-V	SU	3.178,83	
Palacio de Justicia	SG-EQ-10-M	SU	945,06	

Sistema General EQUIPAMIENTO		Clase de suelo	Existente	Propuesto
C.I.F.P Santa Catalina	SG-EQ-11-E	SU	1.256,61	
Polideportivo Príncipe de Asturias	SG-EQ-12-D	SU	13.151,02	
Instituto Cardenal Sandoval y Rojas	SG-EQ-13-E	SU	7.999,82	
Dirección General de Policía	SG-EQ-14-V	SU	6.966,40	
Estación de autobuses	SG-EQ-16-V	SU	10.122,15	
Hospital Santos Reyes (SACyL)	SG-EQ-17-S	SU	4.679,72	
Centro de salud Aranda Sur	SG-EQ-18-S	SU	7.762,51	
EOI, Escuela municipal música y danza.	SG-EQ-19-E	SU	6.411,74	
Piscina municipal cubierta	SG-EQ-20-D	SU	2.529,03	
Instituto Vela Zaneti	SG-EQ-21-E	SU	19.883,04	
Residencia de la 3ª edad	SG-EQ-22-A	SU	8.157,95	
Estación ferrocarril Aranda-Chelva y Museo FFCC	SG-EQ-23-V	SU	388,52	
Equipamiento deportivo El Montecillo	SG-EQ-24-D	SU	92.175,15	
Recinto Ferial	SG-EQ-25-V	SU	36.145,29	
Parque de bomberos	SG-EQ-26-V	SU	5.883,88	
Instituto de F.P Juan Martín 'El Empecinado'	SG-EQ-27-E	SU	23.338,67	
Inem	SG-EQ-28-A	SU	3.958,38	
Centro de Acogida de animales	SG-EQ-29-V	SU	5.403,04	
Archivo municipal (antigua Banca Pecho)	SG-EQ-30-V	SU	245,55	
Estación de ferrocarril de Aranda Montecillo	SG-EQ-33-V	SU	425,29	
Cruz Roja	SG-EQ-34-A	SU	605,11	
Piscinas municipales y camping La Calabaza	SG-EQ-36-D	SU	62.941,31	
Vacante Polígono Allendeduero	SG-EQ-37	SU	5.906,99	
Vacante Polígono Allendeduero	SG-EQ-38	SU	42.737,63	
Cementerio	SG-EQ-39-V	SR-PAS	58.269,13	
Frontón Sinovas	SG-EQ-40-D	SR-PAS	7.713,56	
Nuevo hospital	SG-EQ-41-S	SU	97.382,50	
Centro de Transportes	SG-EQ-43-TL	SU	55.558,68	
Vacante en PRAU Centro Cívico	SG-EQ-44-G	SU	12.531,09	
Ampliación Museo Casa de las Bolas	SG-EQ-45-T	SU		221,00
Museo Casa de las Bolas	SG-EQ-45Bis-T	SU	265,23	
Biblioteca EL Mediquín	SG-EQ-46-S	SU	264,56	
Deportivo Cantaburras	SG-SR-EQ-1-D	SUR		81.823,67
SUR-I/T-2	SG-SUR-EQ-2	SUR		21.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>611.253,38</b>	<b>103.044,67</b>

<b>TOTAL SG EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>)</b>	<b>714.298,05</b>
<b>TOTAL COMPUTABLE PARA EL CÁLCULO DEL ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES (m<sup>2</sup>)</b>	<b>582.560,92</b>

#### 4.4.3 Relación Sistemas generales de espacios libres y equipamientos/ habitante

La Ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 41 y el Reglamento de Urbanismo en su artículo 83, establecen que el Plan General vida reservará una superficie de terrenos para el sistema general

de espacios libres públicos de 5 m<sup>2</sup>/habitante, sin incluir en dicho cómputo espacios libres públicos de sistema local ni Espacios Naturales Protegidos, y de 5 m<sup>2</sup>/habitante para el sistema general de equipamientos, sin incluir en el cómputo equipamientos del sistema local.

La capacidad residencial máxima que se podría alcanzar en el caso de que se desarrollaran todas las previsiones del Plan General para suelo urbano y urbanizable delimitado, incluidas las sustituciones de las edificaciones existentes, y en todos los casos con los parámetros de máxima edificabilidad y mayor número de viviendas, sería de 56.049 habitantes. Esta población es un dato estimado a los únicos efectos de la justificación del cumplimiento de los estándares para sistemas generales.

Teniendo en cuenta la capacidad máxima de población en suelo urbano y urbanizable del Plan General, la superficie mínima de sistemas generales establecida por la Ley de Urbanismo sería:

SISTEMA GENERAL	Población	Ley de Urbanismo		Plan General	
		Estándar	S mínima	S propuesta	Estándar
Espacios libres	56.049 hab.	5 m <sup>2</sup> /hab.	280.245 m <sup>2</sup>	820.667,92 m <sup>2</sup>	14,64 m <sup>2</sup> /hab
Equipamientos	56.049 hab.	5 m <sup>2</sup> /hab.	280.245 m <sup>2</sup>	582.560,92 m <sup>2</sup>	10,39 m <sup>2</sup> /hab

El sistema general de espacios libres y de equipamientos previsto en el Plan General en suelo urbano y urbanizable excede los estándares mínimos establecidos en la Ley de Urbanismo y en el Reglamento, suponiendo una relación de 14,64 m<sup>2</sup>/ habitante para el sistema general de espacios libres y de 10,39 m<sup>2</sup>/ habitante para el sistema general de equipamientos.

#### 4.4.4 Sistema general de red viaria y servicios urbanos

El Plan General de Ordenación Urbana establece un sistema general viario, integrado por la red de vías públicas que configura la estructura urbana actual y prevista.

SISTEMA GENERAL RED VIARIA				
		EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
<b>SG-V-1</b>	<b>N-I</b>			
SG-V-1_1	polígono norte	19.445,45		
SG-V-1_2	circunvalación oeste	94.874,79		
SG-V-1_3	conexión sur	30.652,93		
<b>SG-V-2</b>	<b>San Francisco-Postas</b>			
SG-V-2_1	casitas	13.733,25		
SG-V-2_2	casitas SUR	970,35		
SG-V-2_3	en SR	2.124,06		
SG-V-2_4	calle San Francisco-Postas	11.019,13		
SG-V-2_5	calle San Francisco	12.216,15		
<b>SG-V-3</b>	<b>Avenida de Castilla</b>			
SG-V-3_1	avenida castilla norte	20.780,35		
SG-V-3_2	avenida castilla sur	35.302,14		
SG-V-3_3	conexión sur	3.680,31		

SISTEMA GENERAL RED VIARIA				
		EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
<b>SG-V-4</b>	<b>N-122</b>			
SG-V-4_1	de glorieta a glorieta	25.119,80		
SG-V-4_2	hasta lim SU	1.367,13		
<b>SG-V-5</b>	<b>Carretera a la Aguilera-S Antón</b>			
SG-V-5_1	calle San Antón	3.277,46		
SG-V-5_2	carretera La Aguilera	3.911,10		
<b>SG-V-6</b>	<b>c/ Salón de Provence</b>			
SG-V-6_1	Tramo actual	5.206,99		
SG-V-6_2	Tramo 2	481,63	3.790,98	4.272,61
SG-V-6_3	Tramo 3		2.301,06	
<b>SG-V-7</b>	<b>c/ del Ferial</b>			
SG-V-7_1	c/ del Ferial	6.199,85		
SG-V-7_2	continuación		3.606,39	
<b>SG-V-8</b>	<b>Ronda noreste</b>			
SG-V-8_1		1.479,72	20.119,62	21.599,34
SG-V-8_2		1.928,53	3.292,75	5.221,28
SG-V-8_3		797,73	4.259,61	5.057,34
<b>SG-V-9</b>	<b>c/ Carrequemada-c/ Santiago</b>	18.304,84		
<b>SG-V-10</b>	<b>c/ Valladolid</b>			
SG-V-10_1	c/ Ruperta Baraya	3.222,12		
SG-V-10_2	c/ Valladolid	8.938,17		
SG-V-10_3	c/ Valladolid	3.077,27		
<b>SG-V-11</b>	<b>N-122- Avda. Luis Mateos</b>			
SG-V-11_1	Avda. Luis Mateos	50.701,84		
SG-V-11_2	N-122	41.172,90		
<b>SG-V-12</b>	<b>Avda. Luis Mateos</b>			
SG-V-12_1	Avda. Luis Mateos	18.373,90		
SG-V-12_2	Avda. Luis Mateos	13.592,79		
SG-V-12_3	Avda. Luis Mateos-zona verde	1.076,78		
SG-V-12_4	Obra puente sobre Duero		965,67	
<b>SG-V-13</b>	<b>Ronda sureste</b>	6.973,56	31.054,24	38.027,80
<b>SG-V-14</b>				
SG-V-14_1		8.159,96		
SG-V-14_2			10.467,60	
<b>SG-V-15</b>	<b>Pasarela Pascual-Polígono</b>		432,17	
<b>SG-V-16</b>	<b>Viario peatonal Alcampo</b>			
SG-V-16_a	Virgen de las Viñas - Alcampo (SUR)		166,89	
SG-V-16_b	Alcampo (SU)		578,22	
SG-V-16_c	Alcampo (SUR)		1158,13	
SG-V-16_d	Cementerio (SR) (sin cruce carretera)		2824,78	
<b>SG-V-17</b>	<b>Carril bici a la Calabaza</b>		12.329,46	
<b>SG-V-18</b>	<b>Pasarela sobre Duero</b>		312,55	

El sistema general de servicios urbanos integrado por los elementos de las redes públicas de infraestructuras que sirven a toda la población:

<b>SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS</b>			
		<b>EXISTENTES</b>	<b>PROPUESTOS</b>
<b>SG-EQ-15-V</b>	Subestación eléctrica	14.341,97	
<b>SG-EQ-31-V</b>	Gaseoducto	2.406,69	
<b>SG-EQ-32-V</b>	Depuradora	41.938,88	
<b>SG-EQ-35-V</b>	Vertedero de residuos y planta de compostaje	96.142,33	
<b>SG-EQ-42-V</b>	Depuradora La Calabaza	1.142,76	

## 5. RESUMEN EJECUTIVO

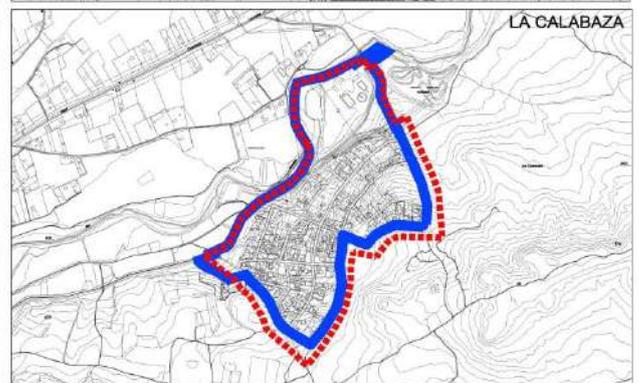
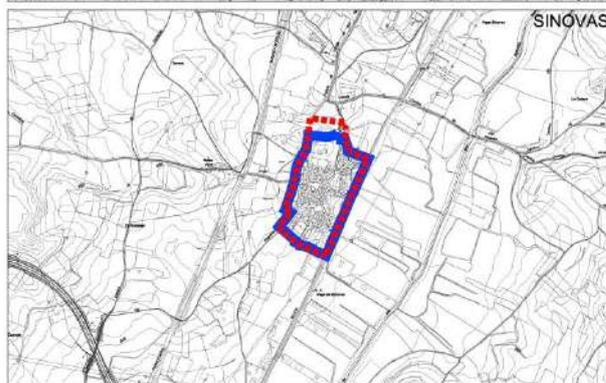
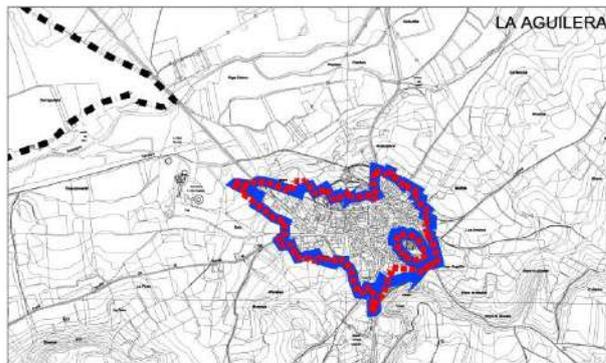
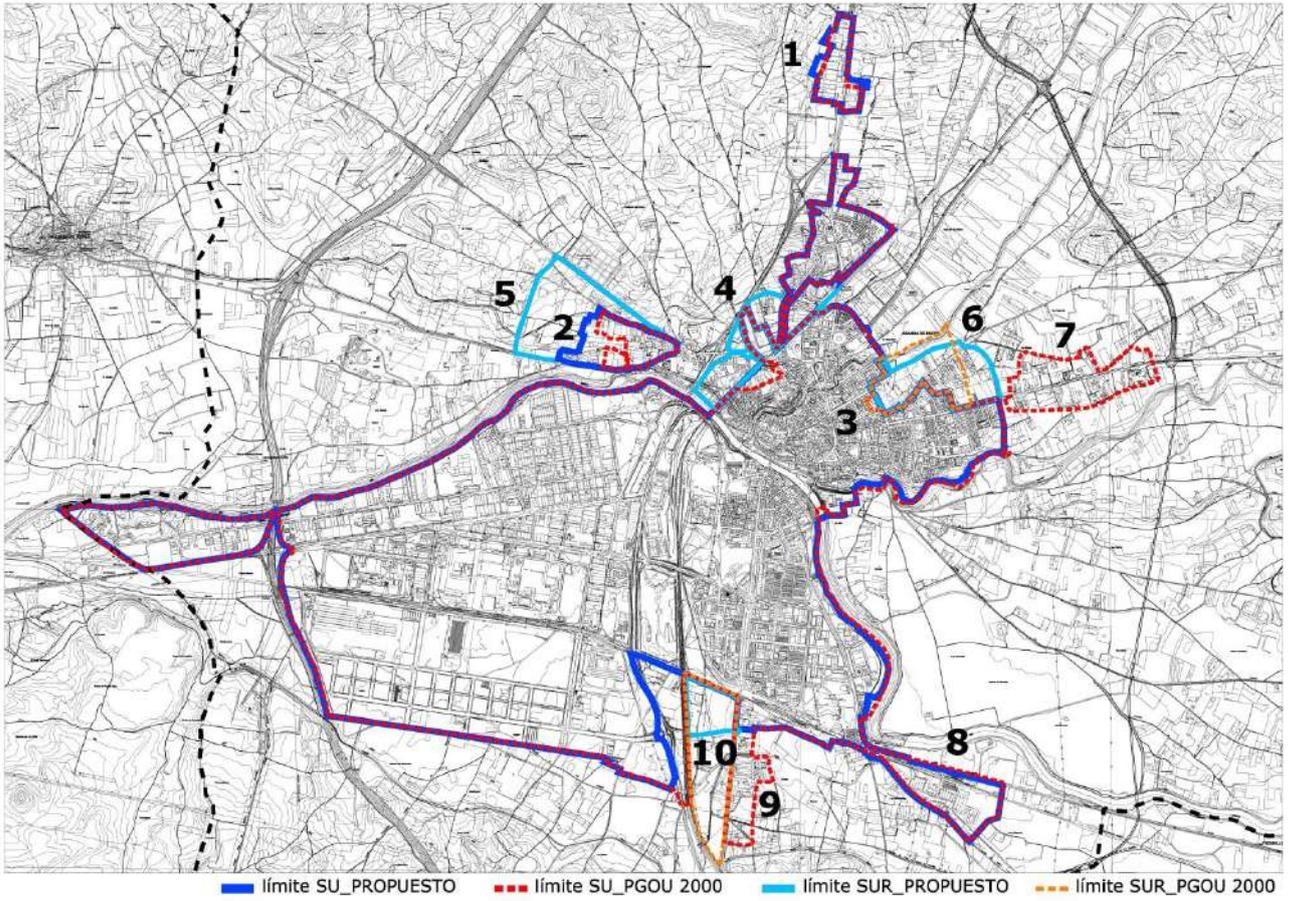
El Artículo 112. *Memoria vinculante* del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León determina la inclusión de un «resumen ejecutivo», expresivo de los siguientes extremos:

1º. Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

### 5.1 ÁMBITOS DONDE EL PGOU ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

ALTERACIÓN	ALCANCE
<b>Aranda de Duero</b>	
<b>Ampliación</b>	<b>Suelo urbano</b>
	1. Polígono norte: regularización del límite este hasta incluir la totalidad de la parcela.
	2. Fábrica de Productos Lácteos Calidad Pascual S.A.U.
	3. Santa Catalina, Calle Pío Baroja SU-NC-5
	<b>Suelo urbanizable</b>
	4. Virgen de las Viñas y San Ignacio SUR-R-2 SUR-R-3
	5. Suelo industrial Carretera de Palencia. H.Pascual SUR-I-1
	6. Santa Catalina SUR-R-1
<b>Reducción</b>	<b>Suelo urbano</b>
	7. Suelo industrial en Carretera de Salas
	9. Suelo urbanizable en el frente oeste de la Carretera de Madrid
	La Calabaza
<b>Modificación</b>	<b>Suelo urbano</b>
	8. Azucarera, cambio de Suelo Urbano consolidado a Suelo urbano no consolidado SU-NC-T/I-1
	10. Suelo urbanizable en el frente oeste de la Carretera de Madrid SUR-T/I-2
<b>La Aguilera</b>	
<b>Ampliación</b>	<b>Suelo urbano</b>
	Calles Solana y de las Eras SU-NC-R-10
<b>Costaján</b>	
Sin cambios	
<b>Sinovas</b>	
<b>Reducción</b>	<b>Suelo urbano</b>
	Calle de la Fuente SU-NC-R-7
<b>La Calabaza</b>	
<b>Reducción</b>	<b>Suelo urbano</b>
	Calle Avellano



límite SU\_PROPUESTO    límite SU\_PGOU 2000    límite SUR\_PROPUESTO    límite SUR\_PGOU 2000

## 5.2 ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 156. *Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.* Reglamento de Urbanismo de Castilla y León determina que:

1. *El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.*

Y el artículo 288. *Actos sujetos a licencia urbanística* señala los actos sujetos a licencia afectados por la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas:

*Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:*

*a) Actos constructivos:*

- 1º. Las obras de construcción de nueva planta.*
- 2º. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.*
- 3º. Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.*
- 4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.*

*b) Actos no constructivos:*

- 1º. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.*
- 2º. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.*

### 5.2.1 Ámbitos en suelo urbano consolidado

Con la Aprobación Inicial se suspende el otorgamiento de licencias en suelo urbano consolidado en aquellos ámbitos en los que hay diferencias entre la normativa urbanística actual y la propuesta por la revisión del PGOU, es decir, tal y como señala el Artículo 156, *donde se modifique el régimen urbanístico vigente.*

En este caso se encuentran las *actuaciones aisladas delimitadas*, no se producen sin embargo modificaciones en el régimen de usos ni modificación de las zonas de ordenanza.

No se suspenden licencias en los ámbitos de planeamiento asumido SUC-PAS.

### 5.2.2 Ámbitos en suelo urbano no consolidado

Con la Aprobación Inicial se suspende el otorgamiento de licencias en el suelo urbano no consolidado en los siguientes ámbitos:

Sector
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL
SU-NC-R-2 LAS BERNARDAS
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA
SU-NC-R-4 VIRGEN DE LAS VIÑAS
SU-NC-R-5 EL FERIAL
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO

Sector
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR
SU-NC-R-10 LA AGUILERA
SU-NC-T/I-1 AZUCARERA

No se suspenden licencias en los ámbitos de planeamiento asumido SU-NC-PAS.

### 5.2.3 Ámbitos en suelo urbanizable

Con la Aprobación Inicial se suspende el otorgamiento de licencias en los ámbitos clasificados como suelo urbanizable en los siguientes ámbitos:

Sector
SUR-R-1 SANTA CATALINA
SUR-R.2 SAN IGNACIO
SUR-R.3 VIRGEN DE LAS VIÑAS
SUR-I-1 Ctra. de PALENCIA. H.Pascual
SUR-T/I.2 CARRETERA DE MADRID

### 5.2.4 Ámbitos de Sistemas Generales exteriores

Así mismo, se suspende el otorgamiento de licencias en los ámbitos calificados como sistemas generales, exteriores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los que se adscriben para su obtención:

SG	Tipo SG	Sector adscrito		Unidad de Actuación
SG-EL-1-Z-e	EL	SU-NC-R-3	Ruperta Baraya	UA-1
SG-EL-2-Z-a	EL	SU-NC-R-2	Bernardas	UA-1
SG-EL-2-Z-f	EL	SUR-R-3	San Ignacio	UA-1
SG-EL-3-Z-d	EL	SU-NC-R-2	Bernardas	UA-1
SG-EL-3-Z-e	EL	SU-NC-R-5	Ferial	UA-1
SG-EL-4-Z-c	EL	SUR-R-1	Santa Catalina	
SG-EL-4-Z-d	EL	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-1
SG-EL-7-P	EL	SUR-R-2	Virgen de las Viñas	
SG-EL-11-Z	EL	SUNC-R-6	Allendeduero	
SG-V-8_2	V	SUR-R-1	Santa Catalina	
SG-V-8_3	V	SUR-R-1	Santa Catalina	
SG-V-12_4	V	SUR-I-1		
SG-V-13	V	SUR-I-1		
SG-V-16.b	V	SUR-R-2		

### **5.2.5 Plazo de la suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión**

La legislación urbanística aplicable establece que el acuerdo de aprobación inicial produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas antes referidas, pudiendo ordenar también, de manera justificada, la suspensión de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

Con respecto al plazo de suspensión del otorgamiento de licencias el artículo 156.5 del RUCyL establece:

*5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:*

*a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.*

*b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.*

*6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.*

Con el Acuerdo de Aprobación Inicial, de fecha 24 de septiembre de 2020, se suspendió la tramitación y el otorgamiento de licencias en las áreas afectadas por el PGOU señaladas en los apartados anteriores, contemplándose en dicho acuerdo la suspensión a partir del día 22 de noviembre de 2022, con una duración de dos años, con el objeto de cumplir con el plazo de cuatro años desde la fecha de levantamiento de la suspensión de licencias del año 2016.

## MEMORIA DE GESTIÓN

### 6. DETERMINACIONES GENERALES

La función primordial del planeamiento es la definición de la ordenación urbanística a través de la clasificación, calificación y ordenación pormenorizada, pero además el Plan General debe contener determinaciones que garanticen su ejecución, delimitando el contenido urbanístico del derecho de propiedad y dando efectividad al reparto equitativo de beneficios y cargas derivados de la ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística.

La realización de todos los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, constituye la función básica de la actividad de ejecución del planeamiento, que se llevará a cabo atendiendo al régimen de cada clase de suelo y a las determinaciones específicas del Plan General.

En este sentido el Plan General pretende ser un instrumento de ordenación con una gestión clara y viable que permita el equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la previsión de fórmulas para su gestión y ejecución y la capacidad tanto del Ayuntamiento como de los particulares que lo han de ejecutar.

Con este objetivo se ha realizado una definición de los mecanismos de gestión que permita la ejecución de las determinaciones de ordenación previstas y con ello la transformación del suelo.

Se propone una gestión compartida entre la iniciativa pública y la privada, debiendo primar el desarrollo de las actuaciones previstas mediante los sistemas de concierto, compensación y cooperación, limitando los sistemas de concurrencia y expropiación para aquellos casos en que la legislación urbanística la establece como obligatoria, o cuando se dieran condiciones especiales que así lo aconsejen para garantizar su viabilidad.

La ordenación del Plan General hace innecesaria en muchos ámbitos la redacción de instrumentos de planeamiento de desarrollo, estableciendo como inicio de la actividad de ejecución por los particulares el proyecto de actuación.

La gestión propuesta contempla determinaciones concretas para cada uno de los ámbitos con ordenación detallada; aunque estas determinaciones son propias de la ordenación detallada, y tienen por finalidad facilitar la transformación de esos ámbitos, tienen la necesaria flexibilidad para adaptarse a las necesidades y a la demanda de una programación temporal estratégica y amplia.

Además de las fórmulas de gestión establecidas por la legislación urbanística para cada clase y categoría de suelo, el Plan General ha delimitado dentro del suelo urbano consolidado un ámbito de rehabilitación y regeneración urbana en el barrio de Santa Catalina, ámbito que el Ayuntamiento de Aranda junto con la Junta de Castilla y León está desarrollando en el marco de las ayudas previstas en el *Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Regeneración, Transformación y Resiliencia*.

## 7. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

La mayor parte de las propuestas programadas del PGOU se centran en la recuperación, consolidación o reordenación del suelo urbano, tanto de la ciudad ya consolidada como de los vacíos que en la propia transformación a lo largo del tiempo han ido surgiendo.

El PGOU, con un objetivo de limitar e incrementar la superficie de suelo ocupada sobre la establecida por el Plan que se revisa, contiene la ordenación detallada de prácticamente todo el suelo urbano, estableciendo propuestas para la ejecución de sus determinaciones, tanto por iniciativa pública como por la iniciativa privada.

### 7.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Plan General incluye la mayor parte del suelo urbano en esta categoría. Constituye la parte de la ciudad consolidada a lo largo de los años, ordenada por planeamientos diversos, que han sido ejecutados en la mayor parte de sus determinaciones.

Todo el suelo urbano está incluido en alguno de los siguientes tipos de actuaciones:

#### 7.1.1 Suelo urbano regulado por aplicación directa de la ordenanza

1. Corresponde a todas las parcelas de suelo urbano en las que se puede edificar por aplicación directa de la ordenanza asignada, teniendo la edificación como único requisito la obtención de licencia urbanística, en la que se impondrán, las condiciones necesarias para asegurar que alcancen la condición de solar si no la tuvieran.
2. En las parcelas de suelo urbano consolidado en las que se incrementa el aprovechamiento real sobre el establecido por el Plan General que se revisa, la sustitución o ampliación de la edificación existente conlleva la obligación de cesión al Ayuntamiento del 10% del incremento del aprovechamiento, o de su equivalente económico, tal como establece el artículo 41 del RUCyL.

Las determinaciones sobre aprovechamiento establecidas por cada una de las zonas de ordenanza delimitadas en suelo urbano básicamente mantienen las condiciones del Plan General que se revisa; únicamente se producen incrementos de edificabilidad en algunas parcelas incluidas en las zonas de Ordenanza *R- 5. Manzana cerrada, R-CH-1 Casco histórico. Unifamiliar con jardín, R-CH-2 Casco histórico. Residencial tradicional y R-CH-3 Casco histórico. Colectiva no tradicional.*

La obligación de cesión se establece en el momento de sustitución o ampliación de la edificación existente, con incremento de edificabilidad.

3. Cuando para la aplicación de las condiciones de edificación establecidas por la zona de ordenanza, el Ayuntamiento considera necesaria la adecuación de las condiciones físicas de las parcelas, podrá exigir que, con anterioridad a la concesión de licencia se realice una normalización de fincas, delimitando una unidad de normalización tal como establece el artículo 218 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### 7.1.2 Suelo urbano incluido en actuaciones aisladas

Constituido por aquellos terrenos en los que perteneciendo al suelo urbano consolidado se prevé una modificación de la alineación existente, o es necesario completar la urbanización para que las parcelas alcancen la condición de solar con la nueva ordenación prevista.

#### 1. Tipos de actuaciones delimitadas:

Se establecen los siguientes tipos de actuaciones:

- a) **Actuaciones aisladas de urbanización (AAU):** son actuaciones delimitadas con objeto completar la urbanización de las parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar. Los propietarios de suelo incluidos en actuaciones aisladas de urbanización tienen la obligación de ceder el suelo para completar el viario y costear las obras necesarias para completar la urbanización.
- b) **Actuaciones aisladas de urbanización y normalización (AAUN):** son actuaciones aisladas que de carácter mixto que tienen por objeto adaptar la configuración de las parcelas a las determinaciones del Plan General, así como completar su urbanización para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
- c) **Actuaciones aisladas de expropiación (AAE):** son actuaciones aisladas que tienen por objeto la obtención de suelo por expropiación para completar viarios o ejecutar dotaciones públicas.

El Plan General contiene una ficha de cada una de las actuaciones aisladas previstas, que, en función del objeto de la actuación, contiene:

#### Actuaciones aisladas de expropiación:

- Objeto de la actuación
- Identificación de las parcelas a expropiar
- Calificación
- Edificabilidad media de la unidad urbana
- Superficie de suelo a expropiar en cada parcela
- Superficie edificada que se expropia en cada parcela

#### Actuaciones aisladas de urbanización y normalización

- Objeto de la actuación
- Situación de la actuación
- Identificación de las parcelas
- Ordenanza de aplicación
- Índice de edificabilidad de la ordenanza
- Superficie de cesión de cada parcela
- Edificabilidad correspondiente a la superficie de cesión
- Ubicación de la materialización de la edificabilidad correspondiente a la cesión
- Superficie de parcela neta según la ordenación del Plan General
- Superficie edificable de la parcela por aplicación de los parámetros de la ordenanza
- Superficie edificable total en la parcela

## 2. Aprovechamiento de las parcelas incluidas en actuaciones aisladas

El artículo 40.1.b) del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, relativo a los derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado, establece:

*A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:*

- 1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.*
- 2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.*
- 3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.*

En las actuaciones aisladas de urbanización, y de urbanización y normalización delimitadas, el aprovechamiento correspondiente al suelo de cesión se materializa, con carácter general, en la parcela resultante de la actuación aislada; en estos casos el aprovechamiento de la parcela es el establecido en la ficha de la actuación aislada como **aprovechamiento total de la parcela**, que, en general será superior al asignado directamente por la zona de ordenanza a la parcela neta. Los restantes parámetros de la edificación serán los regulados por la correspondiente zona de ordenanza.

En aquellos casos en que las condiciones de altura y ocupación de parcela establecidas por la ordenanza no permitan la materialización del aprovechamiento en la parcela resultante de la actuación aislada, los propietarios de la misma tendrán derecho a la compensación mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, a su pago en efectivo.

En el momento de iniciarse el desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento determinará la forma en que se materializa el aprovechamiento de la parcela. Si el aprovechamiento real excede del asignado por el Plan General que se revisa, se cederá al Ayuntamiento el 10% del incremento del aprovechamiento asignado.

## 3. Actuaciones delimitadas

Se han delimitado las siguientes actuaciones aisladas:

- Actuaciones aisladas de urbanización
- Actuaciones aisladas de urbanización y normalización
- Actuaciones aisladas de expropiación

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		
ACTUACIÓN	OBJETO	SITUACIÓN
AAU-1	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 3
		Calle Doña Munia 5
AAU-2	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 6
		Calle Aniceto de la Cruz 3
AAU-3	Completar el último tramo de la calle Toledo	Carretera Segovia 2
AAU-4	Regularización alineación calle la Presa	Calle la Presa 14
		Calle Fuente Minaya 33
		Calle la Presa 10
		Calle Fuente Minaya 31
AAU-6	Regularización alineación calle Fuente Minaya	Calle Fuente Minaya 25
		Calle Fuente Minaya 23
AAU-7	Ampliación viario en Plaza del Río	Plaza del Río 3
AAU-9	Ampliación de viario c/Pedrote	Pza. Virgencilla 5,
		Calle Pedrote 2,
		Calle Pedrote 4
		Calle Pedrote 6
		Calle Pedrote 8
		Calle Pedrote 10
AAU-10	Regularización alineación calle Pizarro	Calle Pizarro 1
AAU-11	Ampliación viario calle Fuenteminaya	C/ Padre Janariz 2
AAU-14	Regularización alineación calle Bajada Molino	Calle Bajada Molino 27
AAU-15	Regularización alineación Avda. Castilla	Avenida Castilla 4
		Avenida Castilla 6
		Avenida Castilla 8
AAU-16	Regularización alineación Avda. Castilla	Avenida Castilla 11
		Avenida Castilla 13
AAU-17	Regularización alineación calle San Ginés	Calle San Ginés 1
AAU-19	Regularización alineación C/Sto. Domingo de Guzmán	Calle Sto. Domingo de Guzmán 7
AAU-20	Regularización alineación Avda. Castilla	Avenida Castilla 21
		Avenida Castilla 23
		Calle San Lázaro 4
AAU-21	Regularización alineación calle San Lázaro	Calle San Lázaro 7
AAU-23	Regularización alineación calle San Lázaro	Calle San Lázaro 10
AAU-24	Regularización alineación calle Cervantes	Calle Cervantes 2
AAU-25	Regularización alineación calle Rosales	Calle Sto. Domingo de Guzmán 26
AAU-26	Regularización alineación calle Rosales	Calle Rosales 9
AAU-27	Regularización alineación carretera de Soria	Carretera de Soria 43
		Carretera de Soria 45
AAU-28	Ampliación viarios calle Salamanca y Segovia	Avda. Luis Mateos 36
AAU-29	Ampliación viario conexión Avenida Portugal-río Duero	Avenida Portugal 48
AAU-30	Ampliación viario conexión Avenida Portugal-río Duero	Avenida Portugal 80
AAU-S1	Regularización alineación calle de las Eras	Calle de las Eras 2
		Calle de las Eras 4
		Calle de las Eras 6

<b>ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN</b>		
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>OBJETO</b>	<b>SITUACIÓN</b>
AAU-S2	Conexión C. Sinovas con C/Virgen de las Viñas	Calle D. Marcos 18
AAU-S4	Completar viario perpendicular a C/ Pompeyo Zabaco	C/Pompeyo Zabaco
AAU-A1	Ampliación viario calle del Sol	Avda. San Pedro Regalado 7
		Calle del Sol 17
		Avda. San Pedro Regalado 11
		Avda. San Pedro Regalado 19
		Ampliación viario calle del Sol
AAU-A2	Regularización alineación Avda. S. Pedro Regalado	Avda. San Pedro Regalado 16
		Avda. San Pedro Regalado 18
AAU-C1	Mejora de acceso a la carretera de la Calabaza	Calle Pilde S/N (La Calabaza)
AAU-1	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 3
		Calle Doña Munia 5
AAU-2	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 6
		Calle Aniceto de la Cruz 3
AAU-3	Conexión calle Toledo con antigua N-I	Carretera Segovia 2
AAU-4	Regularización alineación calle la Presa	Calle la Presa 14
		Calle Fuente Minaya 33
		Calle la Presa 10
		Calle Fuente Minaya 31
AAU-6	Regularización alineación calle Fuente Minaya	Calle Fuente Minaya 25
		Calle Fuente Minaya 23
AAU-7	Ampliación viario en Plaza del Rio	Plaza del Río 3

<b>ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN</b>		
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>OBJETO</b>	<b>SITUACIÓN</b>
AAUN-5	Regularización alineación calle Mansilla	Calle Mansilla 6
		Calle Mansilla 8
		Calle Mansilla 10
AAUN-8	Apertura C/Granada y alineación C/Carrequemada	C/Granada 2,
		Pza. Arco Isilla 2
		C/Carrequemada 5
		C/Carrequemada 7
		C/Carrequemada 9
		C/Carrequemada 11
AAUN-12	Regularización alineación C/ del Sol de las Moreras	C/ del Sol de las Moreras 10
		C/ del Sol de las Moreras 12
		C/ del Sol de las Moreras 14
		C/ del Sol de las Moreras 14D
		C/ del Sol de las Moreras 16
		C/ del Sol de las Moreras 18
AAUN-13	Regularización alineación calle Bajada Molino	Calle Bajada Molino 5,7,9
AAUN-18	Regularización alineación calle del Burgo de Osma	Calle del Burgo de Osma 20
		Calle San Ginés 19
AAUN-22	Regularización alineación C/Carretera de la Estación	C/Carretera de la Estación 20
		C/Carretera de la Estación 22

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN		
ACTUACIÓN	OBJETO	SITUACIÓN
AAUN-S3	Regularización alineación calle de las Marzas	Calle Real 14
		Calle Real 18
AAUN-A3	Regularización alineación Avda. del Águila	Avda. del Águila 11, 13

ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN		
ACTUACIÓN	OBJETO	SITUACIÓN
AAE-1	Obtención de suelo para zona verde en Sinovas	Calle Pompeyo Zábaco
AAE-2	Obtención de suelo para zona verde	Ruperta Baraya 2, 4 y 6

La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere el cumplimiento de lo establecido en el artículo 224 del RUCyL y en la Ley de Expropiación forzosa.

### 7.1.3 Suelo urbano remitido a ordenación ED

Se delimita un ámbito de suelo urbano consolidado en el que por la situación especial ya que alberga restos de la muralla, es necesaria la redacción de un estudio de detalle.

### 7.1.4 Suelo urbano consolidado con planeamiento asumido (SUC-PAS)

En suelo urbano consolidado se han integrado como planeamiento asumido ámbitos con ordenaciones realizadas en desarrollo del Plan General que se revisa, que tienen la condición de suelo urbano consolidado, al haberse recibido la urbanización por parte del Ayuntamiento, pero en los que no se ha completado la edificación.

En todos estos ámbitos este Plan General mantiene las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo que las ordena, al considerar que aún se encuentran en ejecución y que la ordenación prevista deberá materializarse conforme a las determinaciones establecidas en estos documentos.

Para cada uno de los sectores asumidos se ha elaborado una ficha que forma parte del documento *DN-Normativa urbanística*, en la que se recogen las determinaciones principales del planeamiento que se asume, señalando las que tienen el carácter de determinaciones de ordenación general.

Se han incorporado como SUC- PAS los siguientes ámbitos:

- SUC -R-PAS-1.- San Antón (UE-36)
- SUC-R-PAS-2.- Moreras Pedrote I (UE-15)
- SUC-R-PAS-3.- Obispo Velasco (UE-14)
- SUC-R-PAS-4.- PRAU Centro Cívico
- SUC -R-PAS-5.-Tapias Blancas (UE-7)
- SUC -R-PAS-6.-Virgen del Carmen (UE-6)
- SUC -R-PAS-7.- Quinta Julia

Las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos están contenidas en la correspondiente ficha normativa, siendo el instrumento que define la ordenación pormenorizada quien establece las condiciones para su ejecución, instrumento que se asume.

## 7.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado aquellos terrenos en los que, cumpliendo los requisitos para formar parte del suelo urbano establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, y aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente.

Todo el suelo urbano no consolidado delimitado por el Plan General está incluido en alguna de las siguientes categorías:

### 7.2.1 Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SU-NC-PAS)

En esta delimitación de suelo urbano no consolidado se incluyen aquellos ámbitos de suelo urbano previstos en el Plan General que se revisa y que cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados y en ejecución. En todos estos ámbitos este Plan General mantiene las determinaciones del instrumento de planeamiento en ejecución como planeamiento asumido.

Para cada uno de los sectores asumidos se ha elaborado una ficha que forma parte del documento *DN-Normativa urbanística*, en la que se recogen las determinaciones principales del planeamiento que se asume, señalando las que tienen el carácter de determinaciones de ordenación general.

Se han incorporado como SU-NC- PAS los siguientes ámbitos:

- SU-NC-R-PAS-1.- Plaza de Toros I (UE-9)
- SU-NC-R-PAS-2.- San Isidro II (UE-33)

Las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos están contenidas en la correspondiente ficha normativa, siendo el instrumento que define la ordenación pormenorizada quien establezca las condiciones para su ejecución.

### 7.2.2 Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada (SU-NC)

El Plan General contiene la ordenación detallada de la mayor parte de los sectores de suelo urbano no consolidado, habilitando así su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Se ha establecido la ordenación detallada de los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado:

- SU-NC-R-1. ERAS DE SAN GIL ..... Residencial
- SU-NC-R-2. BERNARDAS..... Residencial
- SU-NC-R-4. LAS CASITAS..... Residencial
- SU-NC-R-5. EL FERIAL ..... Residencial
- SU-NC-R-7. SINOVAS NORTE ..... Residencial
- SU-NC-R-8. SINOVAS ESTE ..... Residencial
- SU-NC-R-9. SINOVAS SUR ..... Residencial
- SU-NC-R-10. LA AGUILERA ..... Residencial

El sector SUNC-R-4 es un sector discontinuo que recoge los vacíos existentes en el barrio de Las Casitas, se aborda la ordenación de forma unitaria con el objeto de consolidar una pieza urbana,

remate norte del tejido urbano, que conforme una unidad funcional completa en si misma, recogiendo en su interior los déficits de que adolece el barrio.

Cada uno de los sectores delimitados constituye el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio así como para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para cada uno de los sectores con ordenación detallada se han calculado el aprovechamiento medio y se han delimitado unidades de actuación, con los requisitos establecidos en el artículo 108 del RUCyL.

Así mismo el Plan General establece determinaciones para los Planes Especiales que establezcan la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado en caso de que se modifique la ordenación detallada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

### 7.2.3 Suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo

Constituido por aquellos ámbitos para los que el Plan General no establece ordenación detallada, estando remitidos a la redacción de un instrumento de planeamiento de desarrollo cuyo objeto será la completación del tejido urbano.

En suelo urbano no consolidado se delimitan tres sectores cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Plan Especial:

- SU-NC-R-3. RUPERTA BARAYA ..... Residencial
- SU-NC-R-6 Allendeduero ..... Residencial
- SU-NC-T/I-1 Azucarera..... Terciario/ Industrial

El SUNC-R-3 se localiza entre la colonia protegida de viviendas unifamiliares (Santo Domingo) y edificios residenciales de vivienda colectiva, tanto en manzana cerrada como en bloque abierto, deberá el Plan Especial completar el tejido urbano dando una respuesta urbana acorde con los condicionantes de diversidad tipológica que muestran los alrededores.

El SUNC-R-6, de iniciativa pública, es el sector de mayor extensión, se encuentra encerrado por los desarrollos residenciales de Allendeduero de la última década del siglo pasado; es una pieza urbana de gran interés que se desarrolla junto a los terrenos dónde está previsto el nuevo Hospital.

El SUNC-T/I-2 engloba los terrenos que ocuparon la fábrica de Azucarera y las instalaciones y construcciones aledañas; que fueron el motor económico del municipio en los años 40/50. Su localización estratégica, en la entrada este de la ciudad desde la carretera de Soria, le confiere un gran potencial para la implantación de actividades económicas, tanto terciarias como industriales. Aglutina además algunos elementos de indudable valor patrimonial industrial que deberán integrarse en la futura ordenación.

Los sectores delimitados constituyen el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio así como para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## 8. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El Plan General delimita cinco sectores de suelo urbanizable, tres residenciales, de los que uno contiene la ordenación detallada, y dos de actividades económicas, uno de uso predominante industrial y otro terciario. Además en esta clase de suelo se incluye el suelo destinado a sistemas generales, necesario para la ordenación y cuya obtención se adscribe a los diferentes sectores de suelo urbanizable.

La legislación de urbanismo de Castilla y León no contempla la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable, considerando como ámbito para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento el sector.

Este Plan General ha pretendido mantener en lo posible prácticas urbanísticas arraigadas en el desarrollo urbanístico, y aunque no es posible aplicar mecanismos de compensación o transferencia de aprovechamientos entre sectores, ha sido un objetivo equilibrar, en lo posible, sectores con un uso característico similares, compensando las diferencias de aprovechamiento con la asignación de sistemas generales.

El suelo urbanizable clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana está incluido en alguna de las siguientes situaciones en relación con el régimen jurídico aplicable:

- Suelo urbanizable con ordenación detallada
- Suelo urbanizable remitido a planeamiento de desarrollo

### 8.1 SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA

El Plan General contiene la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable residencial colindante con el suelo urbano, habilitando así su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Se ha establecido la ordenación detallada del siguiente sector de suelo urbanizable residencial:

- SUR-R-1 ..... Residencial

El sector delimitado constituye el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio así como para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### 8.2 SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Constituido por los terrenos de suelo urbanizable que el Plan General delimita y para los que será necesaria la redacción del Plan Parcial que establezca la ordenación detalla en los plazos establecidos por este Plan General.

Se delimitan los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- SUR-R-2 ..... Residencial
- SUR-R-3 ..... Residencial
- SUR-I-1 ..... Industrial
- SUR-T/I-2 ..... Industrial/Terciario

## 9. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

El artículo 83.1.a) del RUCyL establece que el Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas generales aplicando los siguientes criterios:

*El Plan General puede incluir en los sistemas generales terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación. No obstante, los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán clasificarse como suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.*

El Plan General adscribe de forma concreta los sistemas generales señalados en el párrafo anterior de forma concreta a sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, señalando gráficamente su ubicación y superficie.

La equidad de reparto en la adscripción de sistemas generales a los diferentes sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable no es una determinación contenida en la Legislación urbanística de Castilla y León, que prevé el aprovechamiento medio como una herramienta de equidistribución dentro del propio sector.

Para la adscripción de sistemas generales se han establecido áreas de reparto teóricas, integradas por sectores y sistemas generales, como ámbitos de referencia en los que se aplica la técnica tradicional del cálculo del aprovechamiento medio. Cada ámbito de referencia incluye sectores y sistemas generales agrupados según el núcleo urbano en el que se localizan:

### Suelo urbano no consolidado:

ARANDA DE DUERO	<b>SECTORES</b>	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	SG-EL-1-Z_e	
		SU-NC-R-2 BERNARDAS		EXTERIORES	SG-EL-2-Z_a
		SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA			SG-EL-3-Z_d
		SU-NC-R-4 LAS CASITAS			SG-EL-3-Z_e
		SU-NC-R-5 FERIAL			SG-EL-4-Z_d
		SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO			SG-EL-11-Z_a
				SG-EL-11-Z_b	
				SG-EQ-45-T	
SINOVAS	<b>SECTORES</b>	SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE			
		SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE			
		SU-NC-R-9 SINOVAS SUR			
LA AGUILERA	<b>SECTORES</b>	SU-NC-R-10 LA AGUILERA			

El sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-T/I AZUCARERA, por sus condiciones de ordenación, no se incluye en ningún ámbito ni se le adscriben sistemas generales. El ámbito del sector corresponde con la antigua Azucarera y conserva construcciones e instalaciones que constituyen piezas de arqueología industrial de interés cuya conservación e integración en la ordenación futura se ha establecido como determinación para el desarrollo del sector, lo que justifica una menor asignación de cargas.

**Suelo urbanizable:**

ARANDA DE DUERO	<b>SECTORES</b>	SUR-R.1 SANTA CATALINA	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	SG-V-8_2	
		SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		EXTERIORES	SG-V-8_3
		SUR-R.3 SAN IGNACIO			SG-EL-4-Z_c
					SG-EL-7-P
				SG-V-16_b	
				SG-EL-2-Z_f	
	<b>SECTORES</b>	SUR-I-1	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	SG-V-12_4	
		SUR-T/I-2	EXTERIORES	SG-V-13	

En suelo urbanizable se han agrupado por una parte los sectores residenciales y por otra los sectores de actividad económica; las condiciones de ordenación, el aprovechamiento y la rentabilidad económica son diferentes, por lo que se ha considerado adecuado establecer ámbitos de reparto diferentes.

El aprovechamiento de cada sector se pondera al uso característico residencial- vivienda libre o industrial, según su ámbito de referencia; los coeficientes de ponderación se establecen con carácter general para todo el municipio. Se calcula el aprovechamiento medio de cada sector, referido al uso de referencia el ámbito en el que está incluido, considerando los sistemas generales interiores y sin adscribir sistemas generales exteriores.

Se establecen unos coeficientes que se aplican sobre el aprovechamiento ponderado de cada sector, que tiene cuenta el incremento en la reserva de vivienda protegida ( $C_{VP}$ ), la existencia en el sector de edificaciones incompatibles con la ordenación y que generan gastos de indemnización añadidos ( $C_{EX}$ ); la asignación de tipos de edificación que suponen una innovación en los tipos tradicionales del núcleo y que pueden absorber una mayor demanda de edificación, vivienda unifamiliar y bloque abierto con espacio libre privado ( $C_{TE}$ ) y situaciones específicas en sectores procedentes de ámbitos delimitados en el planeamiento que se revisa, con iniciativas de ejecución iniciadas pero que no el Plan General no asume ( $C_N$ ).

El aprovechamiento urbanístico se recalcula con los coeficientes anteriores y se adscriben los sistemas generales de forma equilibrada.

**Coeficientes de ponderación**

Los coeficientes de ponderación tienen como finalidad homogeneizar los diferentes usos previstos en el sector para permitir el reparto equitativo de beneficios y cargas y la asignación de aprovechamientos derivados de la ejecución del planeamiento. Tal como recoge el Reglamento de Urbanismo, expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso con el predominante, al que se le asigna la unidad.

Los coeficientes de ponderación se han calculado a partir de los valores de repercusión de los terrenos, del coste de ejecución material de las obras y del valor en venta, todo ello en €/m<sup>2</sup> construible. La rentabilidad de cada uso previsto en el sector se ha establecido en base al valor en venta y al valor de repercusión de suelo determinado por el método residual estático.

El valor en venta de viviendas libres se ha establecido teniendo en cuenta los índices de precios publicados por la Junta de Castilla y León, informes sobre el precio de vivienda en venta correspondientes al año 2013 elaborados por portales inmobiliarios, y el valor en venta del metro cuadrado de edificaciones similares acabadas en el municipio de Aranda de Duero; se han obtenido los siguientes valores medios:

El valor de vivienda protegida se ha establecido considerando el precio máximo de venta vigente en el municipio de Aranda de Duero para el régimen general.

El valor en venta de la edificación de uso terciario se ha fijado utilizando valores de mercado de locales y naves destinados a estos usos; en este caso el ámbito del muestreo se ha ampliado a los municipios próximos. Para determinar el valor de la construcción se han utilizado bases de datos y tablas de referencia recogidas en publicaciones oficiales.

Con los datos obtenidos se han calculado los valores unitarios de repercusión para cada uno de los usos previstos; la rentabilidad o beneficio esperable, será la diferencia del valor en venta menos repercusión y el coste de ejecución material.

Se ha asignado al uso de vivienda libre el valor de la unidad, dividiendo todos los demás entre éste para establecer la relación entre usos y por tanto los coeficientes de ponderación.

	Vv €/m <sup>2</sup> c	Vc €/m <sup>2</sup>	VRS €/m <sup>2</sup>	BE €/m <sup>2</sup>	Cp
Vivienda protegida (VP)	1.010,67	540,00	181,90	288,76	0,77
Vivienda libre (VL)	1.317,05	652,75	288,00	376,30	1,00
Productivo industrial (I)	782,00	331,40	227,17	223,43	0,59
Local comercial en edificios (T)	1.118,00	391,50	407,07	319,43	0,85

#### Aprovechamiento medio de los sectores de SU-NC y SUR

En las siguientes tablas se resume el cálculo del aprovechamiento medio de cada sector referido al uso de referencia de ámbito de reparto en el que se incluye. Se han utilizado los siguientes acrónimos:

**Ss:** superficie del sector en m<sup>2</sup> de suelo; se ha diferenciado la superficie de sistemas generales incluidos, ya sean existentes o propuestos en su caso, y el viario público existente y que se conserva en la nueva ordenación.

**Ss -SGI-SGIex:** superficie del sector en m<sup>2</sup> de suelo, excluidos los sistemas generales interiores (propuestos y existentes).

**S<sub>E</sub> total:** superficie edificable máxima del sector en m<sup>2</sup>.

**Uso:** uso predominante y compatibles del sector; cuando se ha establecido la ordenación detallada son los resultantes de esa ordenación, en los sectores remitidos a planeamiento de desarrollo se establece en función del porcentaje fijado en la ficha del sector contenida en la normativa.

**E (m<sup>2</sup>) SL-EQ:** cesión en superficie edificable en m<sup>2</sup> destinada al sistema local de equipamientos.

**E (m<sup>2</sup>) uso:** superficie edificable de cada uno de los usos del sector, en m<sup>2</sup>.

**Cp:** coeficiente de ponderación referidos al uso predominante del sector.

**A urban:** aprovechamiento urbanístico de cada uso y total, ponderado al uso predominante del sector.

**Aurb. VL / IND:** aprovechamiento urbanístico ponderado al uso predominante del ámbito de referencia.

**A<sub>M</sub> S (VL) / IND:** aprovechamiento medio del sector referido al uso predominante del ámbito de referencia.

**DN-MV-Memoria Vinculante**

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ARANDA DE DUERO</b>										
	Ss	Ss -SGI-SGIex	S <sub>E</sub> total	Uso	E (m <sup>2</sup> ) SL-EQ	E (m <sup>2</sup> ) uso	Cp	A urban.	Aurb. VL	AM S (VL)
<b>SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL</b>	31.426,51	26.345,84	17.820,00	VL		11.811,75	1,00	11.811,75		
SG-EL-10-P	6.926,91			VP		4.208,25	0,77	3.240,35		
Talud SG-V-5.1 existente	1.080,00			TER		1.800,00	0,85	1.527,96		
Viario público existente	1.846,24									
<b>TOTAL SUNC-R-1</b>	<b>34.352,75</b>		<b>17.820,00</b>			<b>17.820,00</b>		<b>16.580,06</b>	<b>16.580,06</b>	<b>0,498</b>
<b>SU-NC-R-2 BERNARDAS</b>	8.283,45	11.033,45	12.093,00	VL		7.058,58	1,00	7.058,58		
				VP		1.609,48	0,77	1.235,07		
				TER		2.324,94	0,85	1.973,56		
Viario público existente	2.750,00			SL-EQ	1.100,00					
<b>TOTAL SUNC-R-2</b>	<b>11.033,45</b>				<b>1.100,00</b>	<b>10.993,00</b>		<b>10.267,21</b>	<b>10.267,21</b>	<b>0,931</b>
<b>SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA</b>	11.760,79	13.776,50	13.512,00	VL		10.024,70	1,00	10.024,70		
SG-V-10_1 existente	286,00			VP		1.113,86	0,77	854,74		
Viario público existente	2.015,71			TER		2.373,45	0,85	2.014,74		
<b>TOTAL SUNC-R-3</b>	<b>14.062,50</b>		<b>13.512,00</b>			<b>13.512,00</b>		<b>12.894,18</b>	<b>12.894,18</b>	<b>1,096</b>
<b>SU-NC-R-4 LAS CASITAS</b>	38.042,77	39.303,60	19.917,11	VL		12.239,73	1,00	12.239,73		
				VP		5.477,38	0,77	4.203,18		
Viario público existente	1.260,83			TER		2.200,00	0,85	1.867,51		
<b>TOTAL SUNC-R-4</b>	<b>39.303,60</b>		<b>19.917,11</b>			<b>19.917,11</b>		<b>18.310,42</b>	<b>18.310,42</b>	<b>0,481</b>
<b>SU-NC-R-5 FERIAL</b>	6.181,00	6.181,00	6.720,00	VL		4.130,26	1,00	4.130,26		
				VP		762,54	0,77	585,15		
				TER		1.104,00	0,85	937,15		
				SL-EQ	723,20					
<b>TOTAL SUNC-R-5</b>	<b>6.181,00</b>		<b>6.720,00</b>		<b>723,20</b>	<b>5.996,80</b>		<b>5.652,56</b>	<b>5.652,56</b>	<b>0,915</b>
<b>SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO</b>	61.863,26	61.863,26	61.863,26	VL		9.898,12	1,30	12.898,75		
				VP		39.592,49	1,00	39.592,49		
				OU		12.372,65	1,11	13.686,63		
<b>TOTAL SUNC-R-6</b>	<b>61.863,26</b>		<b>61.863,26</b>			<b>61.863,26</b>		<b>66.177,87</b>	<b>50.782,96</b>	<b>1,070</b>

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SINOVAS</b>										
	Ss	Ss -SGI-SGIex	S <sub>E</sub> total	Uso .	E (m <sup>2</sup> ) SL-EQ	E (m <sup>2</sup> ) uso	Cp	A urban.	Aurb. VL	AM S (VL)
<b>SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE</b>	13.793,02	14.351,00	6.738,70	VL		5.219,20	1,00	5.219,20		
				VP		839,50	0,77	644,21		
Viario público existente	557,98			TER		680,00	0,85	577,23		
<b>TOTAL SUNC-R-7</b>	<b>14.351,00</b>		<b>6.738,70</b>			<b>6.738,70</b>		<b>6.440,64</b>	<b>6.440,64</b>	<b>0,467</b>
<b>SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE</b>	1.860,15	2.180,00	1.359,75	VL		1.016,75	1,00	1.016,75		
				VP		113,00	0,77	86,71		
Viario público existente	319,85			TER		230,00	0,85	195,24		
<b>TOTAL SUNC-R-8</b>	<b>2.180,00</b>		<b>1.359,75</b>			<b>1.359,75</b>		<b>1.298,70</b>	<b>1.298,70</b>	<b>0,698</b>
<b>SU-NC-R-9 SINOVAS SUR</b>	5.880,23	6.495,23	3.819,64	VL		2.577,28	1,00	2.577,28		
				VP		859,36	0,77	659,45		
Viario público existente	615,00			TER		383,00	0,85	325,12		
<b>TOTAL SUNC-R-9</b>	<b>6.495,23</b>		<b>3.819,64</b>			<b>3.819,64</b>		<b>3.561,85</b>	<b>3.561,85</b>	<b>0,606</b>

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO LA AGUILERA</b>										
	Ss	Ss -SGI-SGIex	S <sub>E</sub> total	Uso .	E (m <sup>2</sup> ) SL-EQ	E (m <sup>2</sup> ) uso	Cp	A urban.	Aurb. VL	AM S (VL)
<b>SU-NC-R-10 LA AGUILERA</b>	8.075,00	8.587,00	3.007,61	VL		1.233,91	1,68	2.078,16		
				VP		200,87	1,29	259,61		
Viario público existente	512,00			IND		1.572,83	1,00	1.572,83		
<b>TOTAL SUNC-R-10</b>	<b>8.587,00</b>		<b>3.007,61</b>			<b>3.007,61</b>		<b>3.910,60</b>	<b>2.321,92</b>	<b>0,484</b>

SUELO URBANIZABLE ARANDA DE DUERO. RESIDENCIAL									
	Ss	Ss -SGI-SGlex	S <sub>ε</sub> total	Uso	E (m <sup>2</sup> ) uso	Cp	A urban.	Aurb. VL	AM S (VL)
<b>SUR-R.1 SANTA CATALINA</b>	167.749,12	175.010,08	140.008,06	VP	37.802,18	0,77	29.008,29		
SGI existente	1.479,72			VL	88.205,08	1,00	88.205,08		
SGI propuesto	50.374,18			OU	14.000,81	0,85	11.884,81		
Viaro local existente	7.260,96								
<b>TOTAL SUR-R.1</b>	<b>226.863,98</b>		<b>140.008,06</b>		<b>140.008,07</b>		<b>129.098,18</b>	<b>129.098,18</b>	<b>0,592</b>
<b>SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS</b>	124.816,94	124.816,94	68.649,32	VP	15.446,10	0,77	11.852,89		
SGI existente	10.234,61			VL	36.040,89	1,00	36.040,89		
SGI propuesto	1.325,02			OU	17.162,33	0,85	14.568,52		
Viaro local existente									
<b>TOTAL SUR-R.2</b>	<b>136.376,57</b>	<b>124.816,94</b>	<b>68.649,32</b>		<b>68.649,32</b>		<b>62.462,30</b>	<b>62.462,30</b>	<b>0,495</b>
<b>SUR-R.3 SAN IGNACIO</b>	72.385,25	72.385,25	39.811,89	VP	10.749,21	0,77	8.248,63		
SGI existente	3.935,00			VL	25.081,49	1,00	25.081,49		
SGI propuesto				OU	3.981,19	0,85	3.379,50		
Viaro local existente									
<b>TOTAL SUR-R.3</b>	<b>76.320,25</b>	<b>72.385,25</b>	<b>39.811,89</b>		<b>39.811,89</b>		<b>36.709,62</b>	<b>36.709,62</b>	<b>0,507</b>

SUELO URBANIZABLE ARANDA DE DUERO. INDUSTRIAL									
	Ss	Ss -SGI-SGlex	S <sub>ε</sub> total	Uso	E (m <sup>2</sup> ) uso	Cp	A urban.	Aurb. IND	AM S (IND)
<b>SUR-I-1</b>	256.705,86	256.705,86	115.517,64	IND	92.414,11	1,00	92.414,11		
SGI-existente	4.126,69			TER	23.103,53	1,43	33.030,37		
SGI-propuesto	2.608,45								
<b>TOTAL SUR-I-1</b>	<b>263.441,00</b>						<b>125.444,48</b>	<b>125.444,48</b>	<b>0,484</b>
<b>SUR-T/I-2</b>	74.934,00	74.934,00	37.467,00	IND	14.986,80	0,70	10.482,72		
SGI-existente				TER	22.480,20	1,00	22.480,20		
SGI-propuesto	21.000,00								
<b>TOTAL SUR-T/I-2</b>	<b>95.934,00</b>		<b>37.467,00</b>		<b>37.467,00</b>		<b>32.962,92</b>	<b>47.126,02</b>	<b>0,491</b>

### Adscripción de sistemas generales

Los sistemas generales previstos en suelo urbano y urbanizable que no son de titularidad pública están localizados en el núcleo de Aranda y por tanto se adscriben a los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitados en éste.

En los núcleos urbanos de Sinovas y La Aguilera no se prevén sistemas generales ni se ha clasificado suelo urbanizable en su entorno. Los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados en Sinovas completan vacíos existentes en el núcleo actual; la ordenación propuesta se integra en la estructura actual y permite la obtención de suelo para pequeñas dotaciones locales. El sector delimitado en La Aguilera remata un borde urbano de reducida superficie.

En los sectores delimitados en el núcleo de Aranda de Duero el equilibrio a los aprovechamientos ponderados se aplican los coeficientes complementarios señalados en el apartado anterior que valoran condiciones específicas del ámbito que inciden en las cargas y en la rentabilidad, y este aprovechamiento es el que se establece como referencia para la adscripción equilibrada de sistemas generales.

En el caso de los sectores industriales solamente, con características diferentes a los anteriores, se ha aplicado un único coeficiente relacionado con las limitaciones impuestas por legislaciones sectoriales de carreteras y ferrocarril, que suponen un condicionante a la ordenación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ARANDA DE DUERO				Equilibrio SG				Asignación SG				
	Aurban.VL	S+S+SGI	Am VL + (SGI)	C <sub>VP</sub>	C <sub>N</sub>	C <sub>TE</sub>	C <sub>EX</sub>	A <sub>M</sub> (R)	Necesidad SG	SGE	Am VL (Ss+S+SGE)	
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	16.580,06	33.272,75	0,498	1	1	1,15	1,1	0,600	1.683,55	1.217,68	SG-EL-4-Z_d	0,608
SU-NC-R-2 BERNARDAS	10.267,21	8.283,45	0,931	1	1	1	0,8	0,600	5.406,16	4.483,85	SG-EL-3-Z_d	0,608
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	12.894,18	11.760,79	1,096	1	0,7	1	0,85	0,600	1.025,93	736,23	SG-EL-2-Z_a	0,609
SU-NC-R-4 LAS CASITAS	18.310,42	38.042,77	0,481	1	1	1,2	1	0,600	-1.421,94	221,00	SG-EQ-45-T	0,578
SU-NC-R-5 FERRIAL	5.652,56	6.181,00	0,915	1	1	1,1	1	0,600	4.182,02	4.294,82	SG-EL-3-Z_e	0,594
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO	50.782,96	61.863,26	1,070	0,85	1	1	1	0,600	10.079,27	8.796,43	SG-EL-11-Z_a	0,598
										1.524,22	SG-EL-11-Z_b	

SUELO URBANIZABLE ARANDA DE DUERO. RESIDENCIAL				Equilibrio SG				Asignación SG				
	Aurban.VL	S+S+SGI	Am VL + (SGI)	C <sub>VP</sub>	C <sub>N</sub>	C <sub>TE</sub>	C <sub>EX</sub>	A <sub>M</sub> (R)	Necesidad SG	SGE	Am VL (Ss+S+SGE)	
SUR-R.1 SANTA CATALINA	129.098,18	218.123,30	0,592	1	1	1	0,9	0,500	14.253,42	3.292,75	SG-V-8_2	0,513
										4.259,61	SG-V-8_3	
										969,91	SG-EL-4-Z_c	
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	62.462,30	126.141,96	0,495	1	1	1	1	0,500	-1.217,36	3.126,00	SG-EL-7-P	0,481
SUR-R.3 SAN IGNACIO	36.709,62	72.385,25	0,507	1	1	1	1	0,500	1.033,99	578,22	SG-V-16_b	0,484
										3.432,57	SG-EL-2-Z_f	

SUELO URBANIZABLE ARANDA DE DUERO. INDUSTRIAL				Asignación SG			
	Aurban.IND	S+S+SGI	Am VL + (SGI)	C <sub>AF</sub>	SGE	AmIND(Ss+S+SGE)	
SUR-I-1	125.444,48	259.314,31	0,484	1,00	31.054,24	SG-V-13	0,431
					965,67	SG-V-12_4	
SUR-T/I-2	47.126,02	95.934,00	0,491	0,90	0,00		0,442
					0,00		

## 10. SISTEMAS GENERALES

El Plan General de Ordenación Urbana, en aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, establece los mecanismos de obtención de suelo destinado a sistemas generales, según la clase de suelo en la que se encuentren o a la que se adscriban.

### A. Suelo urbano consolidado

Los terrenos destinados a sistemas generales que hayan de implantarse en suelo urbano consolidado se obtendrán mediante:

- Actuaciones aisladas de expropiación
- Actuaciones aisladas de ocupación directa en los términos establecidos en el artículo 228 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las actuaciones aisladas de expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano consolidado, en caso de que así se estuvieran previstas en el Plan General, deberán iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde su aprobación definitiva.

### B. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se obtendrán:

- Por cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión o adscripción a un sector y a la correspondiente unidad de actuación.
- Por ocupación directa mediante el reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación al que se adscriban.
- Mediante la delimitación de actuaciones aisladas de expropiación.

### C. Suelo rústico

Los terrenos destinados sistemas generales en suelo rústico y que no estén adscritos a un sector de suelo urbanizable se obtendrán por:

- Actuaciones aisladas de expropiación.

Los sistemas generales de equipamientos, espacios libres y viario previstos en suelo urbano y urbanizable se incluyen o adscriben a los correspondientes sectores, según se recoge en la tabla siguiente.

En este apartado no se hace referencia a los *sistemas generales de servicios urbanos*, al estar comprendidos dentro de los *Planes Directores de Infraestructuras* que el Ayuntamiento tiene en marcha (Plan Director de Abastecimiento y Plan Director de Saneamiento).

	SUNC-PAS-R-2	SUNC-R-1	SUNC-R-2	SUNC-R-3	SUNC-R-5	SUNC-R-6	SUR-R-1	SUR-R-2	SUR-R-3	SUR-I-1	SUR-T/I-2
<b>SG ESPACIOS LIBRES</b>											
SG-EL-1-z_e				625,50							
SG-EL-2-z_a			736,23						3.432,57		
SG-EL-2-z_f											
SG-EL-3-z_d			4.483,85								
SG-EL-3-z_e					4.294,82						
SG-EL-4-z_c							969,91				
SG-EL-4-z_d		1.217,68									
SG-EL-4-z_b	3.831,61							3.126,00			
SG-EL-7-P											
SG-EL-10-P		6.926,91									
SG-EL-11-Z_a					8.796,43						
SG-EL-11-Z_b					1.524,22						
SG-SUR-EL-1-Z_a							125,26				
SG-SUR-EL-1-Z_b							2.423,77				
SG-SUR-EL-1-Z_c							10.207,97				
SG-SUR-EL-2-Z							11.590,11			2.173,91	
SG-SUR-EL-4-Z_a										434,54	
SG-SUR-EL-4-Z_b											
<b>SG EQUIPAMIENTOS</b>											
SG-EQ-45-T				221,00							
SG-SUR-EQ-2											21.000,00
<b>SG VIARIO</b>											
SG-V-6_2	3.790,98										
SG-V-6_3							2.301,06				
SG-V-7_2							3.606,39				
SG-V-8_1							20.119,62				
SG-V-8_2							3.292,75				
SG-V-8_3							4.259,61				
SG-V-12_4										965,67	
SG-V-13										31.054,24	
SG-V-16_a								166,89			
SG-V-16_b								578,22			
SG-V-16_c								1.158,13			

## 11. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

El artículo 372 del RUCyL establece que el patrimonio municipal de suelo estará integrado por los siguientes bienes, derechos y obligaciones:

- a) Los bienes, recursos y derechos que adquiriera la Administración en virtud del deber de cesión de los terrenos urbanizados donde materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios de suelo incluido en una actuación urbanística, en suelo urbano y en suelo urbanizable, según establece el artículo 48 b) del RUCyL.
- b) Los siguientes bienes inmuebles:
  - 1º. Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial, sean clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable residencial por este Plan General.
  - 2º. Los terrenos y construcciones adquiridos mediante expropiación, compra, permuta o cualquier otro título con el fin de su incorporación al propio patrimonio.
  - 3º. Los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio.
- c) Los fondos recogidos en el artículo 372.c) del Reglamento de Urbanismo.

El artículo 374 del RUCyL, establece que los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo estarán destinados a alguno de los siguientes fines:

- a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas
- c) Compensación a propietarios cuyos bienes:
  - 1º. Hayan sido objeto de expropiación
  - 2º. Hayan sido objeto de ocupación directa
  - 3º. Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.
- d) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluyendo todos los conceptos establecidos en el artículo 374 del Reglamento de Urbanismo.
- e) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales.
- f) Pago de gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.

Se han señalado gráficamente los terrenos de suelo urbano que, teniendo naturaleza patrimonial se han calificado con uso residencial o industrial, así como los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en cuyo desarrollo corresponderá al Ayuntamiento terrenos urbanizados donde material el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios de suelo.

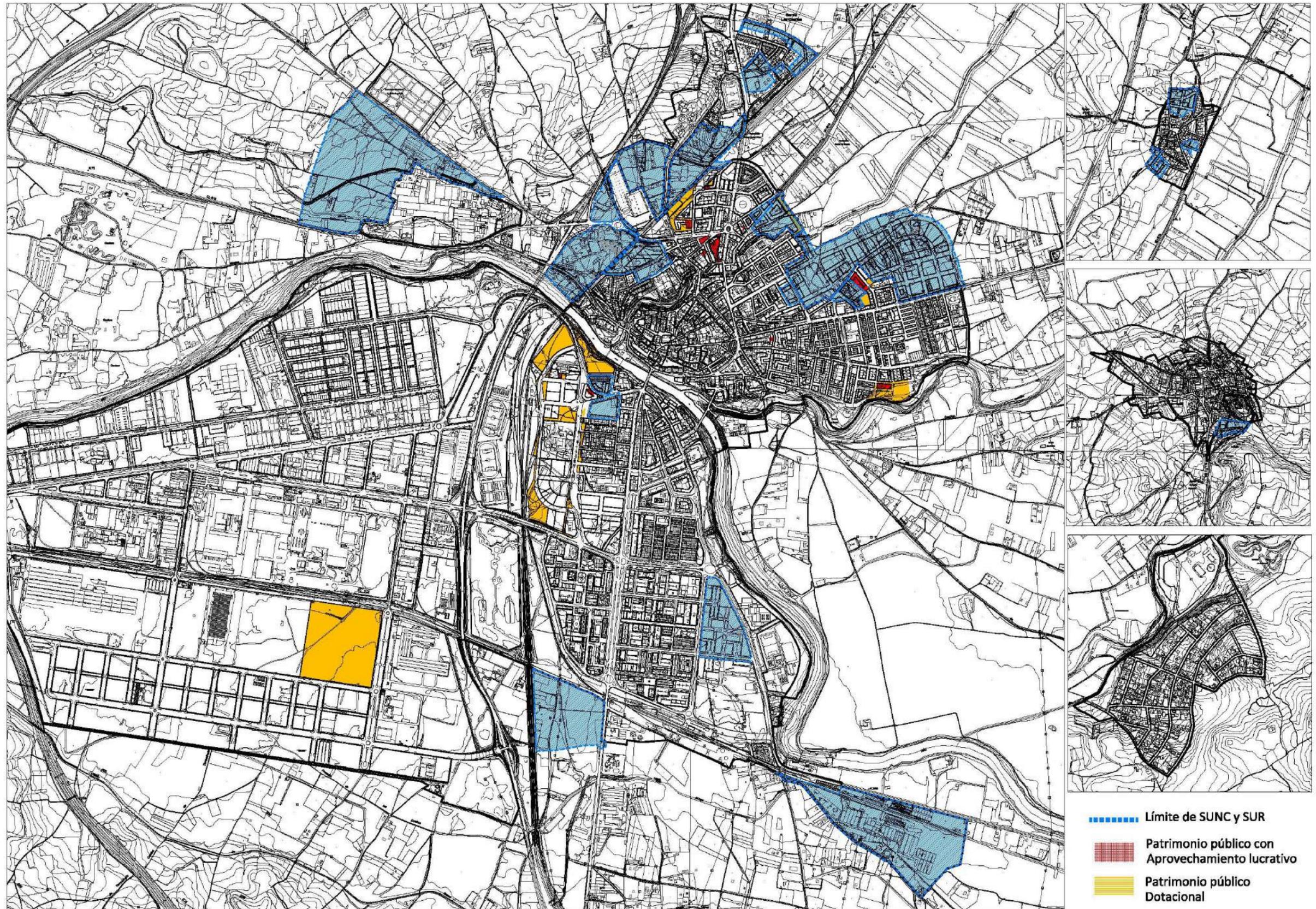
Estos terrenos se podrán destinar a la obtención de suelos previstos por expropiación o a la ejecución sistemas generales previstos en el Plan General.

### **11.1 DELIMITACIÓN DE TERRENOS COMO RESERVA PARA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**

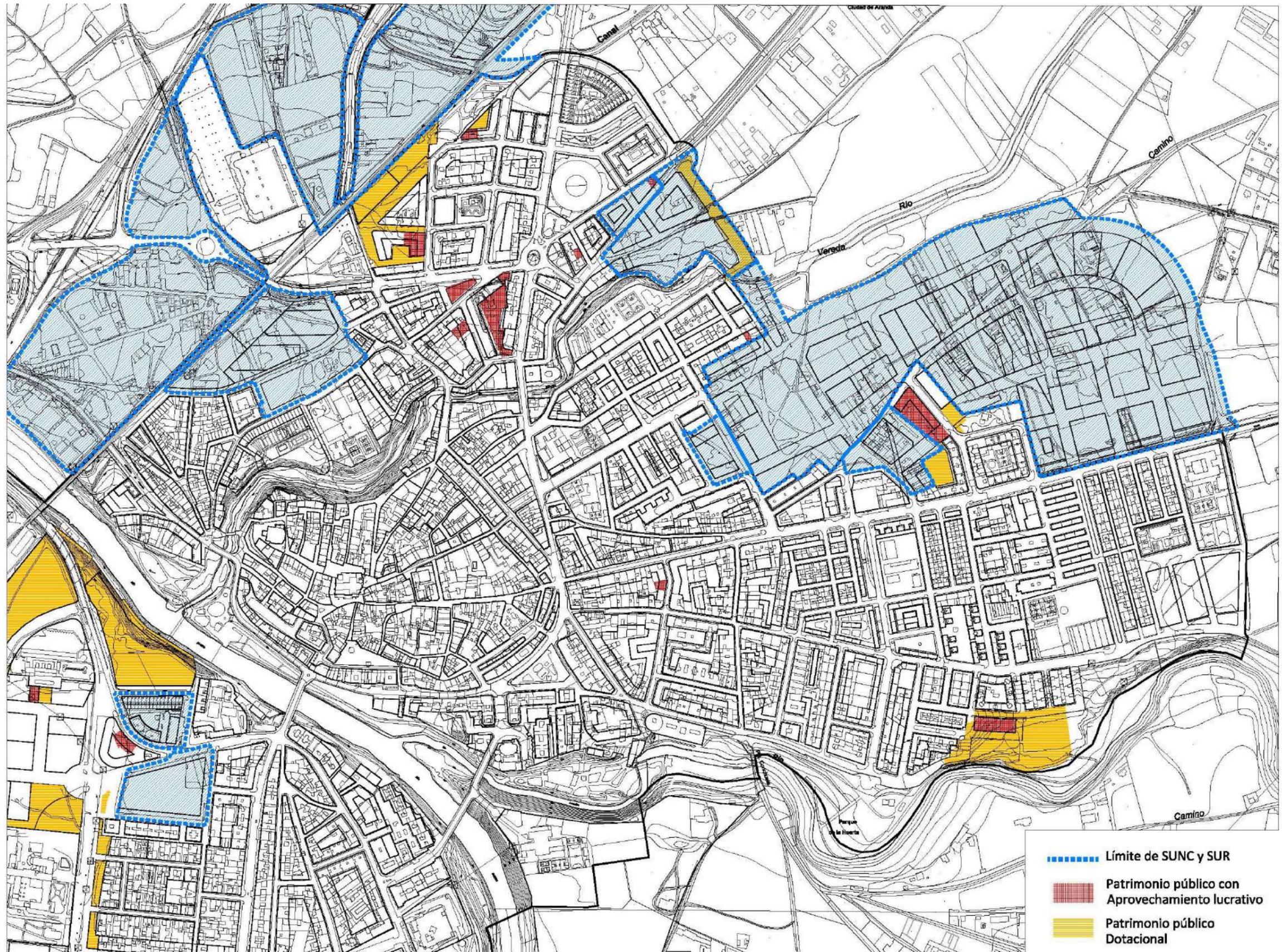
El Plan general delimita como reserva para ampliación del patrimonio público de suelo, a los efectos del cumplimiento del artículo 84 bis del RUCyL, los terrenos delimitados para el sistema general de equipamiento deportivo SG-SUR-EQ-1-D.

La delimitación de terrenos como reserva para ampliación del patrimonio municipal de suelo implica:

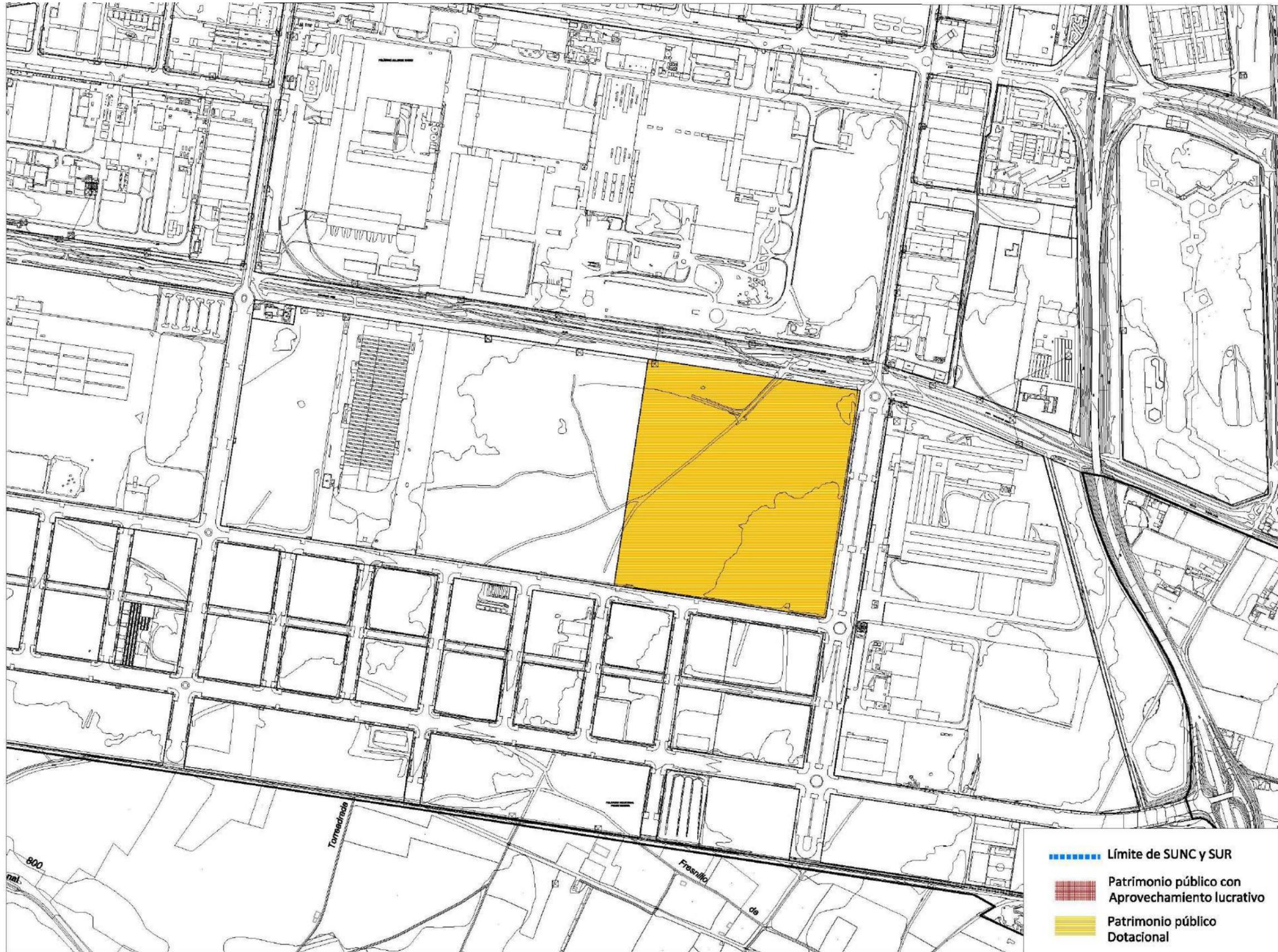
- a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos incluidos en el ámbito de la reserva, a efectos de expropiación forzosa por un plazo máximo de cuatro años.
- b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- c) Transcurrido el plazo de cuatro años establecido en el apartado a) sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio, la delimitación de la reserva queda sin efecto.













## INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

### 12. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO

La revisión del Plan General ha realizado un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida como igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

Por lo que se refiere al impacto en materia de género, la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, señalando en su artículo 19 la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

Por su parte el artículo 31.1, párrafo segundo, señala que "las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas". En este sentido, la jurisprudencia ha señalado la necesidad del informe de género en todos los planeamientos urbanísticos, dado su carácter de disposiciones administrativas de carácter general.

Como cuestiones básicas señalar que la propuesta de ordenación de la ciudad ha tenido en cuenta los principios que contribuyen a la mejora y desenvolvimiento de una vida urbana plural que persigue el bienestar y la convivencia del conjunto de personas que viven, trabajan y se relacionan en la ciudad. En concreto se señalan las siguientes medidas previstas en la propuesta y contenidas en esta Memoria, que tienen incidencia positiva en materia de género:

1. Continuidad en la red viaria.
2. Ensanchamiento de aceras y refuerzo de espacios libres públicos
3. Alumbrado suficiente
4. Eliminación de barreras arquitectónicas
5. Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes
6. Ampliación de la red del comercio de proximidad
7. Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado
8. Conexión y completación de una red mallada de carriles bici
9. Continuidad peatonal a los equipamientos públicos

Con la introducción de estas determinaciones se puede afirmar que las propuestas contenidas en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero tienen un impacto positivo sobre la población en general y específicamente en materia de igualdad de género (Ley 3/2007 de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres).

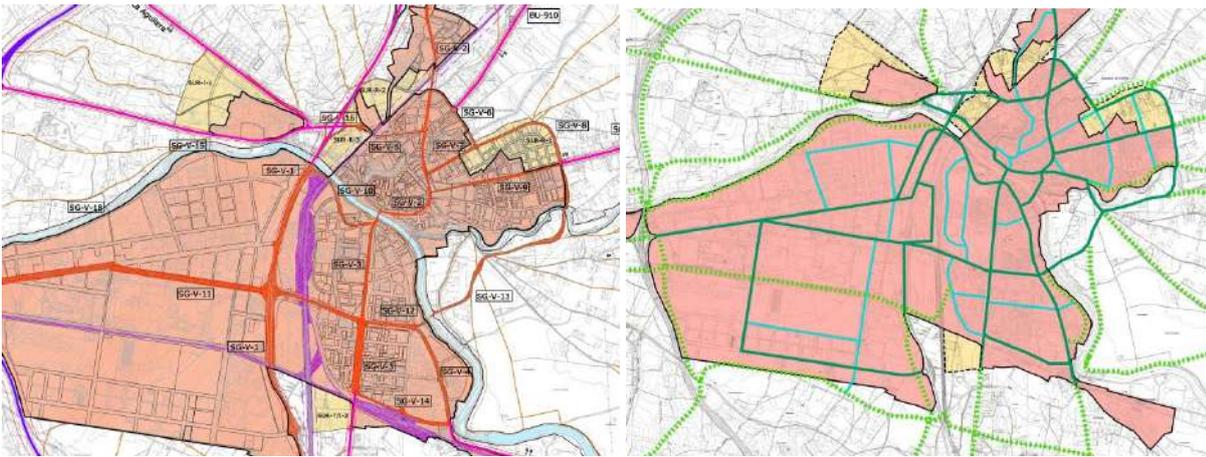
En concreto se señalan las siguientes medidas previstas en la propuesta y contenidas en esta Memoria, que tienen incidencia positiva en materia de género:

#### **1. Continuidad en la red viaria.**

La ordenación prolonga las calles existentes, configurando una red mallada con la mejora y previsión de mayores espacios de circulación peatonal que recorren toda la ciudad; se suprimen los fondos de saco, se refuerzan y amplían algunos viarios de borde que dotan de racionalidad a la red. La

existencia de una malla completa en continuidad contribuye a la supresión de puntos potencialmente peligrosos por su aislamiento o posición de marginalidad.

El nuevo sistema viario incrementa la accesibilidad dando respuesta a déficits históricos de la movilidad arandina que ha basculado durante muchos años sobre la “primera ronda” C/ Postas- San Francisco, se completa con la ejecución de la ronda este y su continuación a través del sector *Santa Catalina*, consiguiendo la relación directa de Allendeduero con el barrio de Santa Catalina, que se prolonga hacia el norte a través de los nuevos crecimientos previstos. Se fortalecen las relaciones entre los diferentes barrios de la ciudad, multiplicando los nexos entre el tejido residencial y el industrial, favoreciendo de ese modo los desplazamientos residencia- trabajo.



## **2. Ensanchamiento de aceras y refuerzo de espacios libres públicos**

La estrategia de movilidad y accesibilidad prevé una nueva manera de distribución del espacio público, tanto en el viario como en plazas y áreas estanciales, con el objeto que se permita el paso cómodo y seguro a las personas en sus movimientos por la ciudad, priorizando al peatón frente al tránsito de los vehículos a motor.

Se multiplican los itinerarios de prioridad peatonal estableciendo circuitos completos que permiten recorrer toda la ciudad.

## **3. Alumbrado suficiente**

Se establece la obligatoriedad de que todos los espacios libres de la ciudad, tanto existentes como previstos, cuenten con una iluminación artificial suficiente para que no existan rincones o espacios poco iluminados y susceptibles de convertirse, por ello, en escenarios adecuados para agresiones.

## **4. Eliminación de barreras arquitectónicas**

Se garantiza la eliminación de barreras arquitectónicas, promoviendo la accesibilidad universal, atendiendo especialmente a las necesidades de personas con movilidad reducida (sillas de ruedas, muletas, etc), como para desplazamientos de carros de la compra o carritos de niños.

Este criterio también se ha tenido en cuenta para la configuración de los espacios estanciales, de forma que respondan a las necesidades de los diferentes colectivos que los utilizan.

## **5. Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes**

Se establecen nexos de conexión visual y funcional entre las edificaciones y los espacios libres a ellas asociadas, diseñando actuaciones de re-naturalización y adecuación estancial en espacios vacantes, que ahora se utilizan “de paso” y ocupados mayoritariamente por los coches. Estos espacios

residuales cobran otra función que invitan a través de su mejora ambiental, a la estancia y el encuentro, controlados visualmente desde las edificaciones, lo que implica dificultar e impedir cualquier tipo de violencia.

Se recuperan pasos peatonales que contribuyen a hacer más visibles los corredores fluviales que caracterizan a la ciudad de Aranda.

Las acciones se complementan con la mejora de la accesibilidad de estos espacios, permeabilizándolos hacia la ciudad y las zonas más transitadas, minimizando los peligros potenciales que generan los espacios cerrados para los colectivos más vulnerables.

#### **6. Ampliación de la red del comercio de proximidad**

Se favorece la implantación de actividades terciarias en ejes secundarios, de forma de que cada barrio disponga al menos de un referente donde encontrar el comercio de primera necesidad, cubriendo dos objetivos: facilitar los desplazamientos de las personas con movilidad reducida así como de las familias con niños pequeños, e introducir diversidad de usos en barrios mono funcionales, que supondrá la presencia de personas en diferentes franjas horarias, frente a los barrios dormitorio, con la consiguiente disminución de peligrosidad.

Se fijan desde el Plan los ejes terciarios prioritarios que, a su vez, se constituyen como vías estructurantes que penetran hacia las diferentes partes de la ciudad.

#### **7. Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado**

La revisión del Plan apuesta por una movilidad global que da prioridad al peatón frente a los usuarios de medios motorizados; se ensanchan aceras y se da continuidad a recorridos seguros para el peatón, aunque esto signifique la disminución de la presencia del coche en el espacio público. Frente a un escenario hoy común en la ciudad de estrechas aceras y alta presión motorizada se plantea un cambio radical de escenario con gran cantidad del espacio público ganado para los peatones.

#### **8. Conexión y completación de una red mallada de carriles bici**

Se prevé la continuidad de la red de carriles- bici existente y prevista en el PMUS de la ciudad, de forma que se permita la utilización cómoda de este modo de movilidad.

#### **9. Continuidad peatonal a los equipamientos públicos**

El diseño finalista de la red viaria ha previsto la mejora en la conexión de los equipamientos públicos tanto existentes como previstos con las edificaciones privadas a través de amplias aceras (siempre que ha sido posible) y espacios libres, que los hacen especialmente accesibles para todo tipo de personas.



## **PROGRAMA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **13. PROGRAMA**

#### **13.1 OBJETO**

El objetivo del programa de actuación es establecer prioridades y plazos para desarrollar las actuaciones de ordenación previstas en el Plan General. Es un instrumento de planificación indicativa que debe responder con flexibilidad a los distintos escenarios de evolución del crecimiento, renovación y rehabilitación urbana que se plantean.

Este documento contiene determinaciones cuya finalidad es garantizar el desarrollo coherente de las propuestas del Plan General, fijando plazos y prioridades de actuación con arreglo a los objetivos contenidos en la memoria y en el contexto de la viabilidad económica y social del mismo.

#### **13.2 PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES**

La programación de cada una de las actuaciones se basa en el desarrollo de los objetivos de planeamiento explicados en la memoria de este Plan General.

La programación de las propuestas del Plan debe indicar la relación entre el orden de intervención en la trama urbana consolidada, la no consolidada y las actuaciones en suelo urbanizable, con el fin de utilizar con eficiencia los recursos ya construidos y evitar un crecimiento desordenado en cuanto a inversión de suelo y coste paisajístico. Se trata también, y al mismo nivel de importancia, de ordenar y optimizar el aprovechamiento de los recursos, infraestructuras y servicios, siendo especialmente destacable el papel de los sistemas generales.

La ejecución estará finalmente relacionada con la capacidad del Ayuntamiento y de los agentes sociales y económicos de afrontar la iniciativa de gestión, siempre en función de la coyuntura económica del mercado y de los ámbitos de referencia local, regional y nacional.

La revisión del Plan General tiene vigencia indefinida, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística; no obstante se establece una programación a diez años contados desde su entrada en vigor, asignando una incorporación sucesiva de los diferentes sectores al proceso de desarrollo urbano.

Así, los criterios adoptados para establecer la programación del Plan General han sido los siguientes:

- Se anticipa el desarrollo del suelo urbano no consolidado y la regeneración puntual del suelo urbano consolidado al de los suelos urbanizables. Para facilitar el desarrollo de las unidades de actuación de los SU-NC el Plan contiene la ordenación detallada de la mayor parte de los sectores.
- La programación va extendiendo el territorio ya consolidado, evitando la formación de urbanizaciones aisladas. Los sectores de suelo urbanizable de mayor con ordenación detallada se dividen en unidades de actuación de dimensiones ajustadas.
- La programación establece una relación acorde entre la implantación de infraestructuras y sistemas generales articuladores de distintos ámbitos, y los recursos disponibles.

Los mecanismos de revisión y actualización del Programa de Actuación se regulan en las normas Urbanísticas del Plan General.

### 13.2.1 Programación de Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado se han delimitado actuaciones aisladas de urbanización, urbanización y normalización y expropiación, para las que se establecen determinaciones de cesión y de urbanización y plazos para realizar los proyectos de normalización, obra ordinaria o expropiación.

Actuación	Iniciativa	Tipo	Loc.	Años					Años
				2	4	6	8	10	
AAU-1	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-2	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-3	Privada	Urbanización	Ar						6
AAU-4	Privada	Urbanización	Ar						8
AAUN-5	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						8
AAU-6	Privada	Urbanización	Ar						8
AAU-7	Privada	Urbanización	Ar						6
AAUN-8	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						6
AAU-9	Privada	Urbanización	Ar						8
AAU-10	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-11	Privada	Urbanización	Ar						6
AAUN-12	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						10
AAUN-13	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						10
AAU-14	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-15	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-16	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-17	Privada	Urbanización	Ar						4
AAUN-18	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						8
AAU-19	Privada	Urbanización	Ar						6
AAU-20	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-21	Privada	Urbanización	Ar						10
AAUN-22	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						10
AAU-23	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-24	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-25	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-26	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-27	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-28	Privada	Urbanización	P.I.All						6
AAU-29	Pública	Urbanización	P.I.All						4
AAU-30	Privada	Urbanización	P.I.All						4
AAU-S1	Privada	Urbanización	S						6
AAU-S2	Privada	Urbanización	S						6
AAU-S3	Privada	Urbanización	S						6
AAU-S4	Privada	Urbanización	S						8
AAU-A1	Privada	Urbanización	L.Ag.						10
AAU-A2	Privada	Urbanización	L.Ag.						10
AAUN-A3	Privada	Urbanización	L.Ag.						10
AAU-A4	Privada	Urbanización	L.Ag.						6

Actuación	Iniciativa	Tipo	Loc.	Años					Años
				2	4	6	8	10	
AAU-C1	Privada	Urbanización	L.C						8
AAE-1	Pública	Expropiación	S						4
AAE-2	Pública	Expropiación	Ar						4

Localización: Ar: Aranda / P.I.All: Polígono Industrial Allenduedero / S: Sinovas / L.Ag: La Aguilera / L.C.: La Calabaza

### 13.2.2 Programación del Suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado se han delimitado trece sectores; dos sectores asumidos del PGOU/2000 en ejecución, y once nuevos sectores, de los cuales el Plan General ha establecido la ordenación detallada para ocho y tres sectores cuyo desarrollo se remite a la redacción de un Plan Especial. Para los sectores delimitados con ordenación detallada, se establecen los plazos para la aprobación del Proyecto de Actuación o en su caso, la formulación del Plan Especial que modifique la ordenación establecida; para los sectores remitidos a planeamiento de desarrollo se fija el plazo máximo para la formulación de dicho instrumento de planeamiento.

Sector	UA	USO Global	Años					Años
			2	4	6	8	10	
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	UA-1	R						2
	UA-2	R						4
SU-NC-R-2 BERNARDAS	UA-1	R						6
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA		R						4
SU-NC-R-4 LAS CASITAS	UA-1	R						2
	UA-2	R						6
	UA-3	R						4
	UA-4	R						2
SU-NC-R-5 FERAL	UA-1	R						6
SU-NC-R-6 ALLENDEUERO		R						8
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	UA-1	R						8
	UA-2	R						6
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	UA-1	R						4
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	UA-1	R						8
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	UA-1	R						8
SU-NC T/I-1 AZUCARERA		T/I						8

Uso global R: Residencial / I: Industrial

### 13.2.3 Programación del suelo urbanizable

El Plan General establece la ordenación detallada del sector SUR-R-1 Santa Catalina, adelantando la programación y estableciendo plazos sucesivos para la incorporación de suelos distintos según su cercanía a suelos consolidados. En el resto del suelo urbanizable el Plan General establece el plazo para la aprobación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de cada sector, con un máximo de ocho años tal como establece el artículo 86 del Reglamento de Urbanismo.

Sector	USO	Años					Años
		Global	2	4	6	8	
SUR-R-1 SANTA CATALINA	R						2
SUR-R-2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	R						4
SUR-R-3 SAN IGNACIO	R						4
SUR-I.1	I						10
SUR-T/I-2	T/I						8

Uso global R: Residencial / t: Terciario / I: Industrial

### 13.2.4 Programación de los Sistemas generales

La obtención de suelo para sistemas generales está prevista en el mismo periodo que el sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en el que está incluido o adscrito.

El artículo 48 del Reglamento de urbanismo, relativo a los deberes de la promoción de actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, establece los siguientes:

a) *Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:*

- 1ª. *Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.*
- 2ª. *Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.*

No obstante, la legislación establece la posibilidad de obtención anticipada del suelo por ocupación directa, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación a la que se vincula.

En el siguiente cuadro se incorpora el resumen de la programación realizada contenida en cada una de las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

SG	Origen			Unidad deAct.	Loc.	Años					Años
						2	4	6	8	10	
SG-EL-1-Z_e	ADSCRITO	SU-NC-R-3	Ruperta Baraya		Ar						6
SG-EL-2-Z_a	ADSCRITO	SU-NC-R-2	Bernardas	UA-1	Ar						8
SG-EL-2-Z_f	ADSCRITO	SUR-R-3	San Ignacio		Ar						
SG-EL-3-Z_d	ADSCRITO	SU-NC-R-2	Bernardas	UA-1	Ar						8
SG-EL-3-Z_e	ADSCRITO	SU-NC-R-5	Ferial	UA-1	Ar						6
SG-EL-4-Z_c	ADSCRITO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						4
SG-EL-4-Z_d	ADSCRITO	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-1	Ar						2
SG-EL-4-Z_g	INCLUIDO	SUNC-PAS-R2									2
SG-EL-7-P	ADSCRITO	SUR-R-2	Virgen de las Viñas								6
SG-EL-10-P	INCLUIDO	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-1	Ar						2
SG-EL-10-P	INCLUIDO	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-2	Ar						4
SG-EL-11-Z_a	ADSCRITO	SU-NC-R-6	Allendeduero		Ar						10
SG-EL-11-Z_b	ADSCRITO	SU-NC-R-6	Allendeduero		Ar						10
SG-SUR-EL-1-Z_a	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						6
SG-SUR-EL-1-Z_b	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						6
SG-SUR-EL-1-Z_c	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						6
SG-SUR-EL-2-Z	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						8
SG-SUR-EL-4-Z_a	INCLUIDO	SUR-I-1			Ar						10
SG-SUR-EL-4-Z_b	ADSCRITO	SUR-I-1			Ar						10
SG-EQ-45-T	ADSCRITO	SU-NC-R-3	Ruperta Baraya		Ar						6
SG-SUR-EQ-2	INCLUIDO	SUR-T/I-1			Ar						10
SG-V-6.2	INCLUIDO	SUNC-PAS-R2									2
SG-V-6.3	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						6
SG-V-7.2	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						6
SG-V-8.1	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						8
SG-V-8_2	ADSCRITO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						6
SG-V-8_3	ADSCRITO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						6
SG-V-12_4	ADSCRITO	SUR-I-1			Ar						
SG-V-13	ADSCRITO	SUR-I-1			Ar						10
SG-V-16.a	INCLUIDO	SUR-R-2	Virgen de las Viñas		Ar						8
SG-V-16.b	ADSCRITO	SUR-R-2	Virgen de las Viñas		Ar						8
SG-V-16.c	INCLUIDO	SUR-R-2	Virgen de las Viñas		Ar						8

Localización. Ar: Aranda / P.I.All: Polígono Industrial Allendeduero / S: Sinovas / L.Ag: La Aguilera / L.C.: La Calabaza

Además de los sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores a efectos de la obtención de suelo y, en su caso, ejecución de la urbanización, el Plan General prevé los siguientes cuya obtención y urbanización corresponde al Ayuntamiento:

Sistemas Generales	Años					
	2	4	6	8	10	
SG-SUR-EQ-1-D						6

## 14. ESTUDIO ECONÓMICO

### 14.1 OBJETO

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 116, establece que el Plan General contendrá determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial las relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales, y en particular:

- a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.*
- b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El presente estudio tiene como objeto la evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y del desarrollo secuencial que se establece en este Plan para su ejecución y puesta en servicio.

Este documento no es la plasmación de una operación matemática por la que se obtiene el resultado económico de la ordenación propuesta por el PGOU, sino que, por el contrario, es un elemento básico del mismo, por cuanto constituye el instrumento mediante el cual se verifica la coherencia entre la ordenación estructural y detallada definidas por el Plan, y las posibilidades económicas y financieras a disposición de la ciudad y de los agentes encargados de su materialización.

### 14.2 ALCANCE Y METODOLOGÍA

El carácter operativo y realista del PGOU de Aranda de Duero concibe la técnica planificadora como una racionalización del desarrollo urbano futuro, a través de la determinación precisa de sus objetivos y la puesta a disposición de los medios necesarios para su logro.

Dentro de los objetivos marcados en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero, tienen especial relevancia aquellos que hacen del Plan un instrumento dinamizador para la creación de riqueza y desarrollo económico y social de la ciudad.

El modelo propuesto asegura la sostenibilidad económica y social a largo plazo.

- La sostenibilidad económica del modelo implica que sus propuestas son viables y asumibles, en la medida en que plantean un adecuado equilibrio de cargas y beneficios del desarrollo urbanístico, asegurando una suficiente calidad urbana, así como la capacidad de generar actividades productivas y atraer inversión.
- La sostenibilidad social, en la medida en que se aseguran servicios, espacios residenciales y dotacionales, actividades generadoras de empleo suficientes para su población, en entornos de convivencia, integración y diversidad social.

- Crear una adecuada oferta de suelo contribuye a este objetivo, adecuando la regulación del mercado del suelo urbanizable a las necesidades reales y las derivadas de la dinámica social y económica.

El Plan constituye un elemento regulador de la actividad económica, no solamente por el crecimiento poblacional sino por su capacidad para:

- Promover un mercado accesible y diverso que satisfaga todo tipo de demanda en calidad y precio.
- Acentuar la intervención en la ciudad consolidada, completando las tramas urbanas existentes y aprovechando los sistemas e infraestructuras que están en servicio.
- Facilitar suelo para actividades industriales que garantice el mantenimiento de empleo.
- Potenciar la actividad económica terciaria, sector de vital importancia por las específicas características de la ciudad desde las perspectivas de desarrollo económico y social.

Pero el Plan General de Aranda de Duero tiene voluntad de ser algo más que la expresión de un deseo de ordenación, y en concreto este documento de evaluación analítica de sus implicaciones económicas y financieras es mucho más que una orientación previa para facilitar la toma de decisiones a los agentes públicos y privados. Es parte esencial de la norma jurídica vinculante que conforma el futuro desarrollo de la ciudad, lo que requiere la previsión de unos cálculos realistas de costes y de financiación de los mismos que vengan a justificar la viabilidad de lo planeado.

En este sentido, obviamente, el coste del Plan no puede ser superior a las disponibilidades económicas de las administraciones públicas y de los privados comprometidos en su ejecución, con un margen razonable de rentabilidad.

Interesa señalar a este respecto, para destacar el papel relevante que se otorga al presente documento, que su exigencia como documentación obligada de los Planes es prácticamente el único intento legal de introducir la programación de inversiones a nivel municipal, si bien con la pretensión exclusiva de establecer la lógica secuencial para la ejecución y puesta en servicio de las inversiones públicas y privadas previstas.

Para calcular los costes de inversión que representan los sistemas estructurantes que se contemplan en el Plan se distinguen los sistemas generales que marca la legislación autonómica.

En primer lugar se valoran las inversiones de los sistemas generales en grandes infraestructuras de servicios, relativas al abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de energía eléctrica.

Posteriormente se evalúan los sistemas generales de dotaciones y equipamiento comunitarios y de espacios verdes.

Por último se presupuesta el sistema general de comunicaciones.

La valoración de las distintas infraestructuras y necesidades de suelo para espacios libres y dotacionales se ha realizado a precios actuales de mercado incluyendo los costes asociados para un presupuesto de ejecución por contrata, sin incluir el correspondiente importe del Impuesto sobre el Valor Añadido. Se ha realizado una estimación del coste de las obras según valores coherentes con obras similares y el grado de detalle del diseño de infraestructuras propio del PGOU.

Seguidamente se incluye la tabla de precios en base a la cual se han estimado los costes de las inversiones.

**Estimación de precios para Plan General de Aranda.**

Sección tipo de 14 m	2.100 €/m
Sección tipo de 20 m	2.500 €/m
Sección tipo de 30 m	3.500 €/m
Sección tipo de 25 m	2.900 €/m
Calzada (sin servicios)	70 €/m <sup>2</sup>
Calzada con parte proporcional de servicios	110 €/m <sup>2</sup>
Acera blanda	70 €/m <sup>2</sup>
Zona ajardinada	65 €/m <sup>2</sup>

**Precios de urbanización estimada sobre superficie bruta**

Demoliciones	0, 5 €/m <sup>2</sup>
Pavimentación y Movimiento de tierras	14,0 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado	3,0 €/m <sup>2</sup>
Red de pluviales	8,0 €/m <sup>2</sup>
Red de fecales	3,5 €/m <sup>2</sup>
Distribución de agua	3,5 €/m <sup>2</sup>
Canalización Telefónica	1,0 €/m <sup>2</sup>
Señalización	0, 5 €/m <sup>2</sup>
Distribución de gas	1,0 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	4,5 €/m <sup>2</sup>
Red de riego	0,5 €/m <sup>2</sup>
Total estimado de urbanización en terreno llano	40 €/m <sup>2</sup>

**Precio de tuberías de fundición (colocada, incluida parte proporcional de arquetas y piezas)**

Tubería de Ø 100 mm	95 €/m
Tubería de Ø 150 mm	120 €/m
Tubería de Ø 200 mm	135 €/m

**Saneamiento: Tuberías colocadas incluso parte proporcional de pozo.**

Tubería de Ø 300 mm	150 €/m
Tubería de Ø 400 mm	175 €/m
Tubería de Ø 500 mm	260 €/m
Tubería de Ø 600 mm	285 €/m
Tubería de Ø 800 mm	370 €/m
Tubería de Ø 1000 mm	450 €/m
Tubería de Ø 1200 mm	575 €/m
Tubería de Ø 1500 mm	900 €/m

Evaluados todos los costes de ejecución de los sistemas generales previstos, el Plan trata de equilibrar las cargas y beneficios del proceso urbanístico asegurando la viabilidad económica en los distintos sectores a urbanizar y la capacidad de generar rentas adecuadas en la actividad inmobiliaria. Para ello se distribuye la inversión entre los distintos agentes inversores actuantes en el desarrollo de su contenido y se asigna, de forma equilibrada, la inversión en las distintas infraestructuras y de obtención de suelo a los distintos sectores y unidades de actuación.

### 14.3 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales definidos incluyen la dotación integrante de la ordenación general establecida por el Plan General, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio pueden considerarse al servicio de toda la población municipal.

El cálculo del coste de la inversión se efectúa del acuerdo con los precios establecidos en la tabla de precios incluida en el capítulo anterior por cada tipo de sistema.

#### 14.3.1 Sistemas generales de grandes infraestructuras de servicios

El plan establece los sistemas en grandes infraestructuras individualizando las redes pluviales, red de saneamiento y red de abastecimiento que garantizan el crecimiento poblacional previsto por el planeamiento. En la siguiente tabla se recoge el coste de ejecución de cada infraestructura, indicando en que sector está incluido y corresponde su ejecución.

INFRAESTRUCTURA: PLUVIALES		
SECTOR	COSTE	MEDICIÓN
SUNC-R-1 Eras de San Gil	92.023,00	Tubería de Ø 800 mm (900 m)
SUNC-R-2 Bernardas	19.500,00	Tubería de Ø 500 (180 m), a compartir con SUR-R-1
SUNC-R-3 Ruperta Baraya	45.000,00	Tubería de Ø 500 para verter al Duero (145 m), con aliviadero de salida, para garantizar la dilución.
SUNC-R-4 Las Casitas	61.079,00	Tubería de Ø 800 mm (900 m)
SUNC-R-6 Allendeduero	41.000,00	Tubería de Ø 800 (85 m):
SU-NC-T/I-1 Azucarera	34.277,00	Tubería de Ø 1500 mm (120 m):
SU-NC-T/I-1 Azucarera	296.000,00	Tubería de Ø 1000 mm (800 m):
SUR-R-2 Virgen de las Viñas	71.280,00	Tubería de Ø1200 mm (125 m)
SUR-R-2 Virgen de las Viñas	122.398,00	Tubería de Ø 800 mm (900 m)
SUR T/I-2	570.000,00	Tubería de Ø 1200 mm (850 m):
SUR T/I-2	130.000,00	Tubería de Ø 1000 mm (350 m):
SUR T/I-2	55.723,00	Tubería de Ø 1500 mm (120 m):
SUR T/I-2	37.000,00	Tubería de Ø 500 mm desde el Cerro de los perros (1625 m). Prevista en el Plan Director.
SUR I-1	150.000,00	Tubería de Ø1500 mm (200 m)
<b>SUMA</b>	<b>1.725.280,00</b>	

INFRAESTRUCTURA: SANEAMIENTO		
SUR-R-1 Santa Catalina	57.000,00	Tubería de Ø600 mm (200 m)
SUR-R-1 Santa Catalina	20.350,00	Tubería de Ø800 mm (55 m)
SU-NC-T/I-1 Azucarera	112.500,00	Tubería de Ø 300 mm para conectar con saneamiento existente (900 m y a través del sector SUR T/I-2)
SUR T/I-2	37.500,00	Tubería de 300 mm para conectar con saneamiento existente (300 m)
SUR I-1	85.000,00	Tubería de 300 mm para conectar con saneamiento existente (650 m)
<b>SUMA</b>	<b>312.350,00</b>	

<b>INFRAESTRUCTURA: ABASTECIMIENTO</b>		
SUNC-R-3 Ruperta Baraya	19.000,00	Tubería de Ø 200 en Avenida de Ruperta Baraya para integrar en malla general (170 m)
SUNC-R-6 Allendeduero	25.000,00	Tubería de Ø 200 (225 m)
SUNC-R-6 Allendeduero	41.250,00	Tubería de Ø 300 (275 m): las dos para integrar con la malla general prevista en el Plan Director
SUNC-R-4 Las Casitas	26.000,00	Tubería de Ø 250 (200 m)
SUNC-R-4 Las Casitas	22.400,00	Tubería de Ø 150 (200 m) para integrarse en la red general de Aranda
SUNC-R-5 Ferial	15.000,00	Tubería de Ø 150 (180 m) para integrarse en la red general de Aranda
SUNC-R-7 Sinovas Norte	13.000,00	Tubería de Ø 100 (165 m) para integrarse en la red general de Aranda
SUNC-R-8 Sinovas Este	29.000,00	Tubería de Ø 100 (365 m) para integrarse en la red general de Aranda
SUNC-R-9 Sinovas Sur	15.000,00	Tubería de Ø 100 (185 m) para integrarse en la red general de Aranda
SU-NC-T/I-1 Azucarera	42.500,00	Tubería de Ø 500 mm desde el Cerro de los perros (1625 m) Ya prevista en el Plan Director.
SUR I-1	190.000,00	Tubería de 200 mm para conectar a la red existente (1700 m)
SUR I-1	125.000,00	Tubería de 100 mm para segunda conexión (210 m)
<b>SUMA</b>	<b>563.150,00</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>2.600.780,00</b>	

### 14.3.2 Sistemas generales de equipamientos comunitarios y de espacios libres

Se incluye en este capítulo el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

El suelo destinado a estos sistemas generales se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita al estar, en todo caso, incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Se relacionan las superficies de suelo destinadas a equipamientos y espacios libres si bien el coste de los terrenos a obtener se incluye en los costes de urbanización internos de cada sector. Se valora el coste de urbanización en aquellos sistemas que lo requieran.

**SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES**

Código	Denominación	Superficie m2	Tipo S.G.	Coste infraest. €	Coste expropiación €	Coste urbanización €	TOTAL COSTE €
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	6.926,91	Espacio Libre			450.249 €	450.249 €
SG-EL-4-Z_d	Parque Ribera Bañuelos	1.217,68	Espacio Libre			30.442 €	30.442 €
SG-EL-2-Z-a	Ribera Duero (dcha)	736,23	Espacio Libre			18.406 €	18.406 €
SG-EL-3-Z-d	Ribera Arandilla	4.483,85	Espacio Libre			112.096 €	112.096 €
SG-EL-1-Z-e	Ribera Duero (izqda)	625,60	Espacio Libre			15.640 €	15.640 €
SG-EL-3-Z-e	Ribera Arandilla	4.294,82	Espacio Libre			107.371 €	107.371 €
SG-EL-11-Z	Avda. Berrugete	10.320,65	Espacio Libre			670.842 €	670.842 €
SG-EL-4-Z_c	Ribera Bañuelos	969,91	Espacio Libre			24.248 €	24.248 €
SG-EL-7-P	San Antonio Abad	3.126,00	Espacio Libre			203.190 €	203.190 €
SG-EL-2-Z-f	Ribera Duero (dcha)	3.432,57	Espacio Libre			85.814 €	85.814 €
SG-SUR-EL-1-Z_a	Ribera Bañuelos	125,26	Espacio Libre			8.142 €	8.142 €
SG-SUR-EL-1-Z_b	Ribera Bañuelos	2.423,77	Espacio Libre			157.545 €	157.545 €
SG-SUR-EL-1-Z_c	Ribera Bañuelos	10.207,97	Espacio Libre			408.319 €	408.319 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	11.590,11	Espacio Libre			463.604 €	463.604 €
SG-SUR-EL-4-Z_a	Canal Aranda	2.173,91	Espacio Libre			141.304 €	141.304 €
SG-SUR-EL-4-Z_b	Canal Aranda	434,54	Espacio Libre			28.245 €	28.245 €
SG-SUR-EQ-2	Terciario -Industrial	21.000,00	Equipamiento	--			
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	81.823,67	Equipamiento	5.000.000 €	245.471 €		5.245.471 €
		<b>165.913,45</b>		<b>5.000.000 €</b>	<b>245.471 €</b>	<b>2.925.457 €</b>	<b>8.170.928 €</b>

**14.3.3 Sistema general de comunicaciones**

En este apartado se recogen todas las actuaciones a realizar en viarios, con la determinación del tipo de obra que se llevará a cabo en cada una.

Se valora el coste de la vía incluido la parte proporcional de redes y servicios que discurran por este viario, el coste de la ejecución de la infraestructura y el coste de obtención de en su caso.

**SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES**

Código	Denominación	Superficie m2	Sección	Long vía	Precio €/m	Coste vía €	Coste construcción €	Coste expropiación €	Coste €
SG-V-6.3	Eras de Santa Catalina	2.301,06	20	115,05	2.500	287.633 €			287.633 €
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	20.119,62	20	1005,98	2.500	2.514.953 €			2.514.953 €
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	4.259,62	14	304,26	2.100	638.943 €			638.943 €
SG-V-8_2	Eras de Santa Catalina	3.292,75	14	235,20	2.100	493.913 €			493.913 €
SG-V-7.2	Eras de Santa Catalina	3.606,39	20	180,32	2.500	450.799 €			450.799 €
SG-V-12_4	Obra Puente sobre Duero	3.000,00	20	150,00	2.500	375.000 €	879.000 €		1.254.000 €
SG-V-13	Ronda sureste	31.054,24	14	1200,00	2.100	2.520.000 €			2.520.000 €
SG-V-15	Pasarela SUR-I-1	550,00	4	137,50	2.100	288.750 €	290.400 €		579.150 €
SG-V-16.a	Virgen de las Viñas	166,89	3	55,63	900	50.067 €			50.067 €
SG-V-16.b	Virgen de las Viñas	578,22	3	192,74	900	173.466 €			173.466 €
SG-V-16.c	Virgen de las Viñas	1.158,13	3	386,04	900	347.439 €			347.439 €
SG-V-16.d	Camino Cementerio	2.824,78	3	941,59	900	847.434 €			847.434 €
SG-V-17	Carril bici a la Calabaza	12.329,46	3	4.109,82	390	1.602.830 €			1.602.830 €
SG-V-18	Pasarela sobre Duero	312,00	4	78,00	2.100	163.800 €	290.400 €		454.200 €
<b>SUMA</b>		<b>85.553,16</b>				<b>10.755.025 €</b>	<b>1.459.800 €</b>		<b>12.214.825 €</b>

**14.4 FINANCIACIÓN**

Los presupuestos de financiación contemplados tienen por objeto conseguir el equilibrio económico en todos los sectores efectuando una asignación equitativa de los costes en función de las unidades de aprovechamiento de cada uno de los sectores urbanizables.

Las unidades recogidas en el Plan se resumen seguidamente con expresión de los metros cuadrados ponderados de uso característico.

Se indica así mismo el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

**SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Código	Denominación	Unidad de actuación	Uso		A. urbanístico m <sup>2</sup> uc	10% Cesión m <sup>2</sup> uc	Valor cesión €
			Global	Tipo			
SU-NC-R-1	ERAS DE SAN GIL	UA-1	Residencial	VL	8.866	887	255.344
		UA-2	Residencial	VL	7.714	771	222.164
SU-NC-R-2	BERNARDAS	UA-1	Residencial	VL	10.267	1.027	295.696
SU-NC-R-3	RUPERTA BARAYA	UA-1	Residencial	VL	12.894	1.289	371.354
SU-NC-R-4	LAS CASITAS	UA-1	Residencial	VL	8.418	842	242.442
		UA-2	Residencial	VL	2.295	230	66.105
		UA-3	Residencial	VL	3.674	364	104.766
		UA-4	Residencial	VL	4.493	449	129.405
SU-NC-R-5	FERIAL	UA-1	Residencial	VL	5.653	565	162.795
SU-NC-R-6	ALLENDEDUERO		Residencial	VP	66.178	6.618	1.204.476
SU-NC-R-7	SINOVAS NORTE	UA-1	Residencial	VL	2.368	237	68.210
		UA-2	Residencial	VL	4.072	407	117.280
SU-NC-R-8	SINOVAS ESTE	UA-1	Residencial	VL	1.299	130	37.403
SU-NC-R-9	SINOVAS SUR	UA-1	Residencial	VL	3.562	357	102.580
SU-NC-R-10	LA AGUILERA	UA-1	Residencial	VL	3.989	399	41.993
SU-NC-T/I-1	AZUCARERA		Terciario	TER	78.633	7.863	1.179.450
<b>SUMA</b>							<b>4.601.463</b>

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

Código	Denominación	Uso		A. urbanístico m <sup>2</sup> uc	10% Cesión m <sup>2</sup> uc	Valor cesión €	
		Global	Tipo				
SUR-R-1	SANTA CATALINA	Residencial	VL	129.098	19.365	5.577.060	
SUR-R.2	VIRGEN DE LAS VIÑAS	Residencial	VL	62.462	9.369	2.698.381	
SUR-R.3	SAN IGNACIO	Residencial	VL	36.710	5.506	1.585.860	
SUR-I-1	CARRETERA PALENCIA	Industrial	I	125.444	18.817	1.980.702	
SUR-T/I-2		Terciario	T	32.963	4.944	741.600	
<b>SUMA</b>							<b>12.583.603</b>

VL: vivienda libre

VP. vivienda protegida

I: industrial

T: terciario

**14.4.1 Agentes inversores**

Se considera dos tipos de agentes en el desarrollo de las actuaciones que integran el Plan.

**1. Urbanizadores privados**

La ejecución del PGOU en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se llevará a cabo al amparo de Proyectos de Actuación debidamente tramitados y aprobados, cuyo contenido y determinaciones serán los establecidos en el RUCyL para el sistema de actuación elegido. A los

efectos del presente documento los deberes de la promoción urbanística figuran en el art. 48 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León:

*“La promoción de las actuaciones urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes:*

- a) *Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:*
  - 1.ª *Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.*
  - 2.ª *Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.*
- b) *Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:*
  - 1.ª *Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.*
  - 2.ª *El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.*
  - 3.ª *La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de inmuebles, ya sea en su integridad o de forma parcial, en este caso previa constitución de un complejo inmobiliario.*
  - 4.ª *La excepción prevista en la regla anterior podrá aplicarse:*
    - *En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública.*
    - *Cuando los inmuebles entregados a la administración se integren en un parque público de alquiler.*
    - *Previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 438.*
- c) *Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:*
  - 1.ª *Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.*
  - 2.ª *Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.*
  - 3.ª *Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.*
  - 4.ª *Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.*

- d) *Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*
- e) *Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuanto tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente y complementariamente en el artículo 209.*
- f) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse”*

Así pues los particulares, según sea el sistema de actuación elegido, se configuran como urbanizadores privados para promover las actuaciones urbanísticas previstas en el planeamiento.

Los costes estimados que se asignan a cada uno de los sectores en los distintos cuadros contenidos en el presente documento son una estimación deducida de obras de similares características, tal como ya ha sido indicado al explicitar el objeto y metodología del mismo.

Los costes actualizados al momento de la ejecución del planeamiento serán objeto de determinación por los respectivos Proyectos de Actuación en los cuales, se establecerán de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora, así como el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones.

Cada actuación contendrá un anteproyecto de las obras de urbanización que permitirá determinar con suficiente aproximación su coste total; y en la proposición jurídico-económica se incluirá la totalidad de los gastos de urbanización, que comprenden, junto a los anteriores, el coste de las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación imputadas por el PGOU a cada sector, para cuya determinación será preciso contar con el mismo grado de definición (al menos anteproyecto) que las restantes obras de urbanización interior del sector.

## **2. Administraciones Públicas**

Quedan sujetos a la realización efectiva de acciones por parte de las administraciones, una vez que hayan prestado expresamente su conformidad a la realización de las obras a financiar, de acuerdo con el presente documento.

Se configuran así las Administraciones Públicas como Agentes Inversores del Plan, ya sea por haber prestado expresamente dicha conformidad, o por actuar conjuntamente con el Ayuntamiento de Aranda de Duero. En cualquier caso, la Corporación Municipal intervendrá como agente inversor en todas aquellas actuaciones encomendadas a las Administraciones Públicas, en ausencia de cualquier otra.

### **14.4.2 Asignación de la inversión a los sectores y unidades de actuación.**

Seguidamente se detallan las asignaciones que por cada sistema general se efectúan en los sectores de suelo urbanizable.

#### **1. Asignación de sistemas dotacionales y espacios libres**

Se incluyen todos los sistemas de equipamiento comunitarios y espacios libres por el valor que figura en el cuadro de sistemas generales de dotaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres, asignándose a cada uno de los sectores y unidades de actuación delimitadas por el PGOU.

**ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y DE ESPACIOS LIBRES**

Código	Denominación	Situación del sistema	Superficie m2	Asignación sector	Unidad Actuación	Coste Asignado
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	Incluido	4.474,64	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	UA 1	290.852 €
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	Incluido	2.452,27	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	UA 2	159.398 €
SG-EL-4-Z_d	Ribera Bañuelos	Adscrito	1.217,68	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	UA 1	36.530 €
SG-EL-2-Z-a	Ribera Duero (dcha)	Adscrito	736,23	SU-NC-R-2 BERNARDAS	UA-1	22.087 €
SG-EL-3-Z-d	Ribera Arandilla	Adscrito	4.483,85	SU-NC-R-2 BERNARDAS	UA-1	134.516 €
SG-EL-1-Z-e	Ribera Duero (izqda)	Adscrito	625,60	SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	UA-1	18.768 €
SG-EL-3-Z-e	Ribera Arandilla	Adscrito	4.294,82	SU-NC-R-5 FERIAL	UA-1	128.845 €
SG-EL-11-Z	Avda. Berrugete	Adscrito	10.320,65	SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO		670.842 €
SG-EL-4-Z_c	Ribera Bañuelos	Adscrito	969,91	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		29.097 €
SG-SUR-EL-1-Z_a	Ribera Bañuelos	Incluido	125,26	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		3.758 €
SG-SUR-EL-1-Z_b	Ribera Bañuelos	Incluido	2.423,77	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		72.713 €
SG-SUR-EL-1-Z_c	Ribera Bañuelos	Incluido	10.207,97	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		306.239 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	Incluido	11.590,11	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		753.357 €
SG-EL-7-P	San Antonio Abad	Adscrito	3.126,00	SUR-R-2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		203.190 €
SG-EL-2-Z-f	Ribera Duero (dcha)	Adscrito	3.432,57	SUR-R-3 SAN IGNACIO		102.977 €
SG-SUR-EL-4-Z_a	Carretera Palencia	Incluido	2.173,91	SUR-I.1 CARRETERA PALENCIA		141.304 €
SG-SUR-EL-4-Z_b	Carretera Palencia	Incluido	434,54	SUR-I.1 CARRETERA PALENCIA		28.245 €
SG-EQ-45-T	Ampliación Casa las Bolas	Adscrito	221,00	SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA		110.500 €
SG-SUR-EQ-2	Industrial Sureste	Incluido	21.000,00	SUR-T/I.2		1.365.000 €
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	Expropiación	81.823,67			5.245.471 €
<b>SUMA</b>			<b>166.134,45</b>			<b>9.823.689 €</b>

**2. Asignación de financiación y gestión del sistema general de comunicaciones**

Se incluyen todos los sistemas de comunicaciones por el valor que figura en el cuadro de sistema general de comunicaciones, asignándose a cada uno de los sectores.

**ASIGNACIÓN SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES**

Código	Denominación	Situación del sistema	Superficie m2	Asignación sector	Unidad Actuación	Coste Asignado
SG-V-6.3	Eras de Santa Catalina	Incluido	2.301,06	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		287.633 €
SG-V-7.2	Eras de Santa Catalina	Incluido	3.606,39	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		450.799 €
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	Incluido	20.119,62	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		2.514.953 €
SG-V-8_2	Eras de Santa Catalina	Adscrito	3.292,75	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		493.913 €
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	Adscrito	4.259,62	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		638.943 €
SG-V-12_4	Obra Puente sobre Duero	Urbanización	3.000,00			1.254.000 €
SG-V-13	Ronda sureste	Adscrito	31.054,24	SUR-I.1		2.520.000 €
SG-V-15	Pasarela SUR-I-1	Adscrito	432,17	SUR-I.1		517.289 €
SG-V-16.a	Virgen de las Viñas	Incluido	166,89	SUR-R-.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		50.067 €
SG-V-16.b	Virgen de las Viñas	Adscrito	578,22	SUR-R-.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		173.466 €
SG-V-16.c	Virgen de las Viñas	Incluido	1.158,13	SUR-R-.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		347.439 €
SG-V-16.d	Camino Cementerio	Urbanización	2.824,78			847.434 €
SG-V-17	Carril bici a la Calabaza	Urbanización	12.329,46			1.602.830 €
SG-V-18	Pasarela sobre Duero	Urbanización	312,00			454.200 €
<b>SUMA</b>			<b>85.435,33</b>			<b>12.152.964 €</b>

**3. Financiación y gestión del sistema general de comunicaciones, equipamientos y espacios libres.**

Se asigna la financiación de cada uno de los sistemas generales a cargo del Plan General de Ordenación Urbana, diferenciando el coste a financiar con cargo a los propietarios de los terrenos de la inversión a financiar por la Administración Pública.

**FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

Código	Denominación	TOTAL COSTE	FINANCIACIÓN PGOU	
			Coste a cargo de propietarios de terrenos	Inversión de las Admon. Públicas
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	450.249 €		450.249 €
SG-EL-4-Z_d	Parque Ribera Bañuelos	30.442 €		30.442 €
SG-EL-2-Z-a	Ribera Duero (dcha)	18.406 €		18.406 €
SG-EL-3-Z-d	Parque Ribera Arandilla	112.096 €		112.096 €
SG-EL-1-Z-e	Ribera Duero (izqda)	15.640 €		15.640 €
SG-EL-3-Z-e	Ribera Arandilla	107.371 €		107.371 €
SG-EL-11-Z	Avda. Berruguete	670.842 €		670.842 €
SG-EL-4-Z_c	Ribera Bañuelos	24.248 €		24.248 €
SG-EL-7-P	San Antonio Abad	203.190 €		203.190 €
SG-EL-2-Z-f	Ribera Duero (dcha)	85.814 €		85.814 €
SG-SUR-EL-1-Z_a	Ribera Bañuelos	8.142 €		8.142 €
SG-SUR-EL-1-Z_b	Ribera Bañuelos	157.545 €		157.545 €
SG-SUR-EL-1-Z_c	Ribera Bañuelos	408.319 €		408.319 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	463.604 €		463.604 €
SG-SUR-EQ-2	Industrial Sureste			
SG-SUR-EL-4-Z_a	Canal Aranda	141.304 €	141.304 €	
SG-SUR-EL-4-Z_b	Canal Aranda	28.245 €	28.245 €	
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	5.245.471 €		5.245.471 €
SG-V-6.3	Eras de Santa Catalina	287.633 €	287.633 €	
SG-V-7.2	Eras de Santa Catalina	450.799 €	450.799 €	
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	2.514.953 €	2.514.953 €	
SG-V-8_2	Eras de Santa Catalina	493.913 €		493.913 €
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	638.943 €		638.943 €
SG-V-12_4	Obra Puente sobre Duero	1.254.000 €		1.254.000 €
SG-V-13	Ronda sureste	2.520.000 €		2.520.000 €
SG-V-15	Carretera Palencia	517.289 €	517.289 €	
SG-V-16.a	Virgen de las Viñas	50.067 €	50.067 €	
SG-V-16.b	Virgen de las Viñas	173.466 €	173.466 €	
SG-V-16.c	Virgen de las Viñas	347.439 €	347.439 €	
SG-V-16.d	Camino Cementerio	847.434 €		847.434 €
SG-V-17	Carril bici a la Calabaza	1.602.830 €		1.602.830 €
SG-V-18	Pasarela sobre Duero	454.200 €		454.200 €
<b>SUMA</b>		<b>20.323.893 €</b>	<b>4.511.194 €</b>	<b>15.812.698 €</b>

#### 4. Asignación de infraestructuras a sectores de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables

En estos cuadros se resume la inversión asignada para cada sector por los conceptos de:

- Coste de las dotaciones y espacios libres.
- Coste de viarios.
- Coste de urbanización del sector sin servicios generales exteriores.
- Coste de infraestructuras.

##### IMPUTACIÓN COSTES DE INVERSIÓN A SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Código	Denominación	Coste equipamientos y espacios libres €	Costes Viarios €	Urbanización €	Coste Infraestructuras €			TOTAL €
					Pluviales	Saneamiento	Abast.	
SU-NC-R-1	ERAS DE SAN GIL	290.852 € 36.530 € 159.398 €			92.023 €			382.875 € 36.530 € 159.398 € 1.100.000 €
	<b>SUMA</b>	<b>486.780 €</b>		<b>1.100.000 €</b>	<b>92.023 €</b>			<b>1.678.803 €</b>
SU-NC-R-2	BERNARDAS				19.500 €			19.500 €
	<b>SUMA</b>			<b>325.000 €</b>	<b>19.500 €</b>			<b>344.500 €</b>
SU-NC-R-3	RUPERTA BARAYA				45.000 €		19.000 €	64.000 €
	<b>SUMA</b>			<b>422.000 €</b>	<b>45.000 €</b>		<b>19.000 €</b>	<b>486.000 €</b>
SU-NC-R-4	LAS CASITAS				61.079 €			1.176.079 €
	<b>SUMA</b>			<b>1.115.000 €</b>	<b>61.079 €</b>			<b>1.202.079 €</b>
SU-NC-R-5	FERIAL						15.000 €	15.000 €
	<b>SUMA</b>			<b>185.000 €</b>			<b>15.000 €</b>	<b>200.000 €</b>
SU-NC-R-6	ALLENDEUERO	670.842 €			41.000 €		66.250 €	778.092 €
	<b>SUMA</b>	<b>670.842 €</b>		<b>2.000.000 €</b>	<b>41.000 €</b>		<b>66.250 €</b>	<b>2.778.092 €</b>
SU-NC-R-7	SINOVAS NORTE						13.000 €	13.000 €
	<b>SUMA</b>			<b>410.000 €</b>			<b>13.000 €</b>	<b>423.000 €</b>
SU-NC-R-8	SINOVAS ESTE						29.000 €	29.000 €
	<b>SUMA</b>			<b>120.000 €</b>			<b>29.000 €</b>	<b>149.000 €</b>
SU-NC-R-9	SINOVAS SUR						15.000 €	15.000 €
	<b>SUMA</b>			<b>195.000 €</b>			<b>15.000 €</b>	<b>210.000 €</b>
SU-NC-R-10	LA AGUILERA							420.000 €
	<b>SUMA</b>			<b>420.000 €</b>				<b>420.000 €</b>
SU-NC-T/I.1	AZUCARERA				330.277 €	85.000 €	42.500 €	457.777 €
	<b>SUMA</b>			<b>8.000.000 €</b>	<b>330.277 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>42.500 €</b>	<b>8.457.777 €</b>
		<b>1.157.622 €</b>		<b>14.292.000 €</b>	<b>588.879 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>225.750 €</b>	<b>16.349.251 €</b>

IMPUTACIÓN COSTES DE INVERSIÓN A SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Código	Denominación	Coste equipamientos y espacios libres €	Costes Varios €	Urbanización €	Coste Infraestructuras €			TOTAL €
					Pluviales	Saneamiento	Abast.	
SUR-R-1	ERAS DE SANTA CATALINA	1.136.067 €	2.802.585 € 450.799 €	7.945.000 €	77.350 €			4.016.002 € 450.799 € 7.945.000 €
	<b>SUMA</b>	<b>1.136.067 €</b>	<b>3.253.384 €</b>	<b>7.945.000 €</b>	<b>77.350 €</b>			<b>12.411.801 €</b>
SUR-R-2	VIRGEN DE LAS VIÑAS		173.466 €	4.650.000 €				4.823.466 €
	<b>SUMA</b>		<b>173.466 €</b>	<b>4.650.000 €</b>				<b>4.823.466 €</b>
SUR-R-3	SAN IGNACIO			2.533.484 €	193.678 €			2.727.162 €
	<b>SUMA</b>			<b>2.533.484 €</b>	<b>193.678 €</b>			<b>2.727.162 €</b>
SUR-I.1	CARRETERA PALENCIA	169.549 €	2.520.000 €	8.000.000 €	150.000 €	112.500 €	315.000 €	3.267.049 € 8.000.000 €
	<b>SUMA</b>	<b>169.549 €</b>	<b>2.520.000 €</b>	<b>8.000.000 €</b>	<b>150.000 €</b>	<b>112.500 €</b>	<b>315.000 €</b>	<b>11.267.049 €</b>
SUR-T/I.2		1.365.000 €		5.100.000 €	792.723 €	37.500 €		2.195.223 € 5.100.000 €
	<b>SUMA</b>	<b>1.365.000 €</b>		<b>5.100.000 €</b>	<b>792.723 €</b>	<b>37.500 €</b>		<b>7.295.223 €</b>
		<b>2.670.616 €</b>	<b>5.946.850 €</b>	<b>28.228.484 €</b>	<b>1.136.401 €</b>	<b>227.350 €</b>	<b>315.000 €</b>	<b>38.524.701 €</b>
		<b>3.828.238 €</b>	<b>5.946.850 €</b>	<b>42.520.484 €</b>	<b>1.725.280 €</b>	<b>312.350 €</b>	<b>540.750 €</b>	<b>54.873.952 €</b>

## 15. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deben contener un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que “se ponderará en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La ejecución de Plan General de Ordenación Urbana supondrá la movilización del importe total de inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la construcción, mantenimiento y prestación de los servicios de todas las infraestructuras y equipamientos proyectados por el planeamiento (sistemas generales, locales, dotaciones) que habrá que poner en relación con los nuevos ingresos que del mismo se deducen, sin evaluar el desarrollo temporal.

Como datos básicos de la ordenación resultante del PGOU pueden considerarse los que simplificadaamente se resumen en el cuadro que figura a continuación:

	Dato	Valor	Unidad	Fuente
<b>ANTES DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>				
	NÚMERO DE HABITANTES			
	Padrón 2019	32.856	personas	INE. Revisión del Padron Municipal 2019
(a)	Censo 2011	33.239	personas	INE. Censo de población y vivienda 2011
(b)	Censo 2001	29.942	personas	INE. Censo de población y vivienda 2001
(c)	NÚMERO DE VIVIENDAS	18.813	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2011
(c1)	Principales	13.249	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2011
(c2)	Secundarias y vacías	5.564	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2011
(d)	NÚMERO DE VEHÍCULOS (2015)	22.261	vehículos	Estadísticas e indicadores DGT
(d1)	Turismos	15.675	vehículos	Estadísticas e indicadores DGT
(d2)	Resto vehículos	6.586	vehículos	Estadísticas e indicadores DGT
(e)=(a) / (c1)	TAMAÑO MEDIO DE LAS FAMILIAS	2,51	personas por vivienda	
(f)=(d1) / (c1)	NÚMERO DE VEHÍCULOS POR VIVIENDA	1,18	turismos por vivienda	
<b>DESARROLLO DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>				
(g)=(h)*(e)	INCREMENTO DE POBLACIÓN	10.183	personas	
	TAMAÑO MEDIO HOGAR	2,35		
(h)	NUEVAS VIVIENDAS	4.333	viviendas	Capacida máxima prevista por el PGOU
		5.107	viviendas equivalentes uso terciario e industrial (50 m2/viv.eq.)	
(i)=(h)*(f)	NUEVOS VEHÍCULOS	5.126	vehículos	

## 15.1 ESTUDIO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

En los dos cuadros siguientes se analiza el último Presupuesto Municipal liquidado, correspondiente al ejercicio 2019, del que se obtiene la repercusión de gasto e ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica, así como los indicadores de estabilidad presupuestaria que definen la solvencia de la Hacienda Municipal:

<b>ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO 2019</b>				
Repercusión de gasto-ingreso por habitante				
Capítulo	Denominación	€	%	€/ habitante
<b>INGRESOS</b>		<b>Derechos Liquidados</b>	<b>% s/ total ingresos</b>	
Resultas de ejercicios cerrados				€/ habitante
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>				
CAP. 1	Impuestos directos	13.433.579,78	42,35%	404,15 €/ habitante
CAP. 2	Impuestos indirectos	496.341,95	1,56%	14,93 €/ habitante
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	6.567.413,88	20,70%	197,58 €/ habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	10.332.964,52	32,57%	310,87 €/ habitante
CAP. 5	Ingresos patrimoniales	11.761,62	0,04%	0,89 €/ habitante
Total operaciones corrientes		<b>30.842.061,75 €</b>	<b>97,22%</b>	<b>927,89 €/ habitante</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>				
CAP. 6	Enajenación de inversiones reales			€/ habitante
CAP. 7	Transferencias de capital	880.964,80	2,78%	26,50 €/ habitante
CAP. 8	Activos financieros	0,00	0,00%	0,00 €/ habitante
CAP. 9	Pasivos financieros	0,00	0,00%	0,00 €/ habitante
Total operaciones de capital		<b>880.964,80 €</b>	<b>2,78%</b>	<b>26,50 €/ habitante</b>
<b>Total ingresos</b>		<b>31.723.026,55 €</b>		<b>954,39 €/ habitante</b>
<b>GASTOS</b>		<b>Obligaciones reconocidas</b>	<b>% s/ total gastos</b>	
Resultas de ejercicios cerrados				€/ habitante
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>				
CAP. 1	Gastos de personal	10.910.762,94	34,14%	328,25 €/ habitante
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios	12.913.729,85	40,40%	388,51 €/ habitante
CAP. 3	Gastos financieros	2.168,65	0,01%	0,07 €/ habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	1.008.597,95	3,16%	30,34 €/ habitante
Total operaciones corrientes		<b>24.835.259,39 €</b>	<b>77,70%</b>	<b>747,17 €/ habitante</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>				
CAP. 6	Inversiones reales	6.772.165,61	21,19%	203,74 €/ habitante
CAP. 7	Transferencias de capital	4.000,00	0,01%	0,12 €/ habitante
CAP. 8	Activos financieros			€/ habitante
CAP. 9	Pasivos financieros	351.017,91	1,10%	10,56 €/ habitante
Total operaciones de capital		<b>7.127.183,52 €</b>	<b>22,30%</b>	<b>214,42 €/ habitante</b>
<b>Total gastos</b>		<b>31.962.442,91 €</b>		<b>961,59 €/ habitante</b>
<b>SUPERÁVIT FINAL (ingresos - gastos)</b>		<b>- 239.416,36 €</b>		<b>-7,20 €/ habitante</b>

INDICADORES DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA			
Situación económica		Ejercicio 2013	
<b>SUPERÁVIT</b>			
(A)	TOTAL INGRESOS		31.723.026,55 €
(B)	TOTAL GASTOS		31.962.442,91 €
(C)=(A)-(B)	<b>DIFERENCIA</b>	-	<b>239.416,36 €</b>
<b>AHORRO NETO RDL 5/2009</b>			
(D)	INGRESOS	Capítulos 1 a 5	30.842.061,75 €
(E)	GASTOS	Capítulos 1 a 4 + Capítulo 9	25.186.277,30 €
(F)=(D)-(E)	<b>AHORRO NETO</b>		<b>5.655.784,45 €</b>
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>			
(G)	INGRESOS	Capítulos 1 a 7	31.723.026,55 €
(H)	GASTOS	Capítulos 1 a 7	31.611.425,00 €
(I)=(G)-(H)	DIFERENCIA		111.601,55 €
(J)	AJUSTES		- €
(K)=(I)+(J)	<b>ESTABILIDAD</b>		<b>111.601,55 €</b>
<b>AHORRO</b>			
(D)	INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 5	29.958.010,65 €
(L)	GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 4	19.470.099,27 €
(M)=(D)-(L)	DIFERENCIA		10.487.911,38 €
(N)	AJUSTES		355.384,80 €
(O)=(M)-(N)	<b>AHORRO (Sobre liquidación ejercicio)</b>		<b>10.132.526,58 €</b>
(P)=(O) / (D)	<b>% de Ahorro</b>		<b>33,82%</b>
<b>ENDEUDAMIENTO</b>			
(Q)	Capital pendiente de amortizar		<b>2.236.738,38 €</b>
(R)=(Q) / (A)	<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>		<b>7,47%</b>

ESTIMADO 6% INGRESOS CORRIENTES: - INT. Y K. PREST. M. Y L.P.(ANUALI.TEO.E.CTE.de la deuda viva)

## 15.2 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN

No existe suelo patrimonial público sujeto a operaciones de transformación, por lo que la Administración Municipal no participará en los gastos necesarios para la urbanización de los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado, ni de los sectores de suelo urbanizable. La única inversión pública es la expresamente asumida en el PGOU, cuyo importe se relaciona en el cuadro siguiente:

	Concepto	€	Descripción
(A)	<b>INVERSIÓN PÚBLICA</b> EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		No existe suelo patrimonial público que requiera de la financiación de las obras de urbanización por parte de la Administración Municipal.
	<u>Total obras urbanización</u>	-	€ Municipal.
(B)	<b>EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES O INFRAESTRUCTURAS CORRESPONDIENTES A SISTEMAS GENERALES</b>		
	Dotaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres	5.245.471 €	Coste de la expropiación
	Deportivo Cantaburras SG de Espacios libres	2.755.908 €	Coste de obtención y urbanización
	Sistema general de comunicaciones	454.200 €	Coste de ejecución
	Pasarelas peatonales	1.254.000 €	Coste de ejecución
	Obra Puente sobre Duero	3.583.119 €	
	Sistema general viario	2.520.000 €	
	Ronda sureste		
	<u>Total esp. libres y sist. generales</u>	<b>15.812.698 €</b>	
(C)	<b>EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS MUNICIPALES</b>		El PGOU no contempla la construcción de nuevos equipamientos públicos municipales.
	<u>Total equipamientos</u>	-	€
(D) = ((A) + (B) + (C))	<b>Total inversión pública</b>	<b>15.812.698 €</b>	23,65% de la inversión total PGOU
	<b>INVERSIÓN PRIVADA</b>		
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado	15.191.629 €	
	Sectores de suelo Urbanizable	35.854.085 €	
(E)	<b>Total inversión privada</b>	<b>51.045.714 €</b>	Costes de la inversión que se imputan en el PGOU a los sectores de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables

(D) + (E)

**Total inversión pública y privada prevista por el PGOU**

**66.858.412,01 €**

Como se refleja en este cuadro, la participación municipal en el conjunto de las inversiones precisas es muy reducido, ya que no es apenas necesaria la construcción de equipamientos comunitarios, para atender a la nueva población, al estar actualmente suficientemente dotado el municipio para las necesidades básicas del moderado incremento poblacional, así como de la nueva actividad económica previsible.

Tan sólo se consideran algunos de los elementos que prestan servicio a la escala ciudad relacionados como sistemas generales, específicamente señalados como inversión de la Administración, referidos tanto al sistema general de comunicaciones como al sistema general de dotaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres. El suelo donde se asientan se obtiene con cargo a las actuaciones, a las que se encuentran adscritos, pero la ejecución de las obras se financia con cargo a las Administraciones Públicas titulares.

Esta escasa inversión contrasta con el elevado incremento patrimonial que el PGOU generará en la ciudad, producido por tres conceptos:

- a) Parcelas destinadas a equipamientos. En el cuadro siguiente se detalla, en función de la clase de suelo, el valor de las parcelas destinadas a dotaciones y espacios libres de dominio y uso público que recibirá, con toda su urbanización construida, la Administración Municipal.
- b) Parcelas con aprovechamiento urbanístico. Aparece desglosado, igualmente, el valor de los futuros solares donde se materializará el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde a la Administración actuante de acuerdo con la legislación urbanística.
- c) Obras de urbanización. Todas las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a las actuaciones definidas en el PGOU serán recibidas por la Administración municipal. En este incremento patrimonial no se considera, por tanto, el valor de los sistemas generales de ejecución por la propia Corporación a los que antes se hacía referencia.

**INCREMENTO PATRIMONIAL DERIVADO DE LA NUEVA ORDENACIÓN**

	Concepto	€	Descripción
	<b>INCREMENTO PATRIMONIAL</b>		
(A)	<b>PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES</b>		
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado	1.157.622 €	
	Sectores de suelo Urbanizable	7.916.087 €	
	<u>Total parcelas equipamiento</u>	<b>9.073.709 €</b>	Valor de las parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres de dominio y uso público (urbanizadas) que recibirá la Administración Municipal.
(B)	<b>PARCELAS CON APROVECHAMIENTO</b>		
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado	4.601.463 €	
	Sectores de suelo Urbanizable	12.583.603 €	
	<u>Total parcelas lucrativas</u>	<b>17.185.066 €</b>	Valor de las parcelas donde se materializará el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración Municipal.
(C)	<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>		
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado	14.292.000 €	
	Sectores de suelo Urbanizable	28.228.484 €	
	Sistemas Generales		
	Varios	9.292.191 €	
	Otras infraestructuras (pluviales, saneamiento, abastecimiento)	3.478.009 €	
	<u>Total obras urbanización</u>	<b>55.290.684 €</b>	Valor de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas en desarrollo del PGOU que recibirá la Administración Municipal.
(A) + (B) + (C)	<b>Total incremento patrimonial</b>	<b>81.549.459,00 €</b>	

### 15.3 ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Para evaluar el impacto de la ordenación urbanística en la Hacienda Municipal se cuantifican los ingresos que generará el nuevo modelo y se estima el gasto corriente destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, y a la prestación de los servicios.

La información obtenida sobre el coste de los servicios preexistentes, agregado al nivel de cada capítulo del presupuesto de gastos corrientes municipal liquidado nos permite estimar el coste presupuestario de la nueva actuación, extrapolando los valores obtenidos de los gastos por habitante al techo poblacional máximo fijado en el PGOU, ya que los servicios requeridos por la nueva ordenación son los mismos que se vienen prestando en la actualidad. El incremento de gastos de mantenimiento y funcionamiento se estima en relación directa con el aumento de número de habitantes.

#### ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

Consecuencia de la ejecución del PGOU

Capítulo	Denominación	€	%	
	<b>Variables consideradas</b>	<u>Existente</u>	<u>PGOU</u>	
	Población	33.239	44.754	
	Nº viviendas	18.813	29.047	viviendas + viv.equivalentes uso industrial/terciario/comercial
	Nº vehículos (turismos)	15.675	21.105	
	<b>Información fiscal</b>			Estimación impuestos directos
	Cuota líquida Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	8.752.918 €	13.514.155 €	
	Cuota líquida Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) 2013	928.130 €	1.432.995 €	
	Cuota líquida Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalías)			
	Cuota líquida Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica 2013	1.647.280,69	2.217.967 €	
		<b>total estimado:</b>	<b>17.165.116 €</b>	
	<b>INGRESOS</b>			<b>Importe estimado</b>
	<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			% s/ total ingresos corrientes
CAP. 1	Impuestos directos		17.267.900,35	45,20%
CAP. 2	Impuestos indirectos		1.222.084,83	3,20%
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos		8.853.122,30	23,18%
CAP. 4	Transferencias corrientes		10.143.362,97	26,55%
CAP. 5	Ingresos patrimoniales		714.321,31	1,87%
	<b>Total operaciones corrientes</b>		<b>38.200.791,76 €</b>	
				<b>1.149,28 € / habitante</b>
	<b>GASTOS</b>			<b>Importe estimado</b>
	<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			% s/ total gasto corriente
CAP. 1	Gastos de personal		13.843.379,22	45,88%
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios		15.053.684,80	49,89%
CAP. 3	Gastos financieros		22.785,04	0,08%
CAP. 4	Transferencias corrientes		1.255.557,41	4,16%
	<b>Total operaciones corrientes</b>		<b>30.175.406,47 €</b>	
				<b>674,25 € / habitante</b>

Los nuevos ingresos se evalúan de la misma manera, pero se efectúa una verificación del orden de ajuste de esta estimación a través de los impuestos directos, fundamentalmente el IBI Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la principal fuente de financiación municipal, que nos permite realizar la estimación en función del incremento de unidades urbanas de uso residencial, ya que se dispone de las estadísticas catastrales que se contienen en los cuadros siguientes. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras ofrecen una mayor variabilidad, al resultar más sensibles a las fluctuaciones del mercado inmobiliario, especialmente acentuado los últimos años.

**Estadística catastral**

REVISIÓN: 2016

	Unidades urbanas	Valor catastral	Valor suelo	Valor construcción
<b>9018 Aranda de Duero</b>	33.781	1.811.772,65	816.071,72	995.700,93

UNIDADES URBANAS Y VALOR CATASTRAL POR USOS

Uso	Unidades urbanas	Valor catastral
RESIDENCIAL	18.268	1.086.869,08
ALMACEN	11.366	120.651,84
COMERCIAL	1.760	149.088,92
CULTURAL	26	31.317,81
HOSTELERIA	29	8.966,24
INDUSTRIAL	723	194.329,85
DEPORTIVO	23	34.142,35
SOLAR	1.279	104.951,56
OFICINAS	228	32.205,56
SINGULAR	10	4.756,92
RELIGIOSO	26	7.525,42
ESPECTACULOS	2	
SANIDAD	40	27.281,29

**Fuente:** Área de Estadística. Dirección General del Catastro. Elaboración propia.

Valores catastrales : miles de euros

**Variables tributarias**

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (URBANA). Ejercicio 2018

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
<b>09018 Aranda de Duero</b>	33.145	1.692.784	1.335.470	9.014.420	8.923.379

**Notas:**

- 1) **Variables tributarias, Recibos:** unidades
- 2) **Variables tributarias, Base imponible:** miles de euros
- 3) **Variables tributarias, Base liquidable:** miles de euros
- 4) **Variables tributarias, Cuota íntegra:** euros
- 5) **Variables tributarias, Cuota líquida:** euros

**Fuente:** Área de Estadística. Dirección General del Catastro

Las variables tributarias son comunicadas por los Ayuntamientos. Dichas variables son el resultado de la aplicación de las ordenanzas fiscales a los inmuebles que figuran en Catastro (en la actualidad sólo urbano y rústico).

Se consideran únicamente los bienes no exentos: recibos emitidos, base imponible, base liquidable, cuota íntegra y cuota líquida.

El calendario de actualización es a 31 de mayo del año anterior al actual

**Variables tributarias**

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (RÚSTICA). Ejercicio 2018

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
<b>09018 Aranda de Duero</b>	2.986	90.668	74.692	522.841	475.023

**Notas:**

- 1) **Variables tributarias, Recibos:** unidades
- 2) **Variables tributarias, Base imponible:** miles de euros
- 3) **Variables tributarias, Base liquidable:** miles de euros
- 4) **Variables tributarias, Cuota íntegra:** euros
- 5) **Variables tributarias, Cuota líquida:** euros

**Fuente:** Área de Estadística. Dirección General del Catastro

Las variables tributarias son comunicadas por los Ayuntamientos. Dichas variables son el resultado de la aplicación de las ordenanzas fiscales a los inmuebles que figuran en Catastro (en la actualidad sólo urbano y rústico).

Se consideran únicamente los bienes no exentos: recibos emitidos, base imponible, base liquidable, cuota íntegra y cuota líquida.

El calendario de actualización es a 31 de mayo del año anterior al actual

Otros tributos no relacionados con la actividad inmobiliaria, como el Impuesto sobre vehículos, son fácilmente extrapolables en función del incremento del parque automovilístico asociado al aumento de población estimado por el PGOU.

#### 15.4 ANÁLISIS DE RESULTADOS

De las cifras obtenidas en los cuadros precedentes se deduce la sostenibilidad económica de la nueva ordenación, ya que

- queda patente la capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios,
- resulta equilibrado el presupuesto corriente
- se cumplen los objetivos de estabilidad presupuestaria, deduciéndose un ahorro neto
- el bajo importe de inversión pública del PGOU garantiza que no será necesario asumir endeudamiento.

#### 15.5 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Como hemos visto, el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana incluye como objeto del informe o memoria de sostenibilidad económica la comprobación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Para determinar si tal circunstancia se cumple es preciso hacer un análisis de la evolución económica de la localidad y región en la que se encuentra, así como su interdependencia con otros focos de actividad económica a los que se dirigirá la oferta de bienes y servicios ofrecidos por Aranda de Duero, poniéndola en relación con las características de la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. Se comprobará así si ésta atiende tanto a la dimensión de la actividad esperada, como a la diversidad productiva y de las actividades económicas que se desarrollaran en el suelo reservado para tal fin.

La caracterización básica de la posición de Aranda de Duero en el contexto nacional viene dada por una serie de indicadores. Aquí se han tenido en cuenta los incluidos en el Anuario Económico de España 2013, elaborado por el Área de Estudios y Análisis Económico de La Caixa, de acreditada solvencia. Fundamentalmente dos, el índice de actividad económica, e intrínsecamente relacionado con éste, la cuota de mercado.

**Indicadores de actividad económica**

	Índice actividad económica 2012	Índice actividad económica 2006	Cuota de mercado 2012	Cuota de mercado 2006
<b>9018 Aranda de Duero</b>	<b>83</b>	75	<b>75</b>	73

Otros indicadores	Aranda de Duero	Media Nacional
Paro registrado en % s/población potencialmente activa 2012 (1)	<b>13,50%</b>	14,40%
Índice industrial	<b>141</b>	
Índice comercial	<b>77</b>	
Índice de restauración y bares	<b>85</b>	
Índice turístico	<b>14</b>	

(1) Número de parados registrados en el Servicio Público de Empleo Estatal a 1 de julio de 2012, relativizado por la población potencialmente activa (15 a 64 años), referida al Padrón de 1 de enero de 2012. Para comparar el peso relativo de paro existente entre provincias y comunidades autónomas es lógicamente mejor la tasa de paro de la EPA. El porcentaje de paro respecto de la población del municipio era en ese año del **21,51%**, porcentaje que se había reducido en 2019 al 13,06%. Como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19, en el mes de mayo de 2020 dicho porcentaje se ha elevado al **15,10%**.

Índices comparativos de las actividades económicas que se obtienen en función de impuestos y otras variables de las actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales. El valor del índice expresa la participación de la actividad económica (en tanto por 100.000) del municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades.

**Fuente:** Anuario Económico de España 2013. La Caixa.

El **índice de actividad económica** es un índice comparativo del conjunto de la actividad económica. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales. Es decir, incluye todas las actividades económicas excepto las agrarias (que no están sujetas al impuesto de actividades económicas). El valor del índice expresa la participación de la actividad económica (en tanto por 100.000) de cada municipio, provincia o comunidad autónoma sobre una base nacional de 100.000 unidades equivalente a la recaudación del impuesto de actividades económicas empresariales y profesionales.

El índice de actividad económica está en general correlacionado con la **cuota de mercado**. Es decir, suele existir bastante correlación entre la capacidad de compra y los impuestos correspondientes a las actividades económicas empresariales y profesionales. Sin embargo, se observan a veces diferencias, algunas importantes, entre ambos indicadores.

La **cuota de mercado** es un índice que expresa la capacidad de consumo comparativa de los municipios, obtenida a partir de un modelo en el que se combinan seis variables: población, número de teléfonos, automóviles, camiones (camiones y furgonetas), oficinas bancarias, y actividades

comerciales minoristas. Así, la capacidad de consumo de un municipio se mide no sólo en función de su población, sino también de acuerdo con el poder adquisitivo de la misma. El índice muestra la participación que le corresponde a cada municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades, de tal forma que la suma directa de las cuotas de mercado de diferentes municipios da lugar a la cuota de mercado de la agrupación de los municipios que se consideren.

Es interesante observar el incremento de ambos índices en el último quinquenio en Aranda de Duero, cuestión que se puede apreciar también en otros índices referidos a sectores de actividad concretos: industrial, comercial, restauración y bares y turístico.

### Indicadores de actividad económica (2)

#### ACTIVIDADES COMERCIALES

	Comercio Mayorista	C.mayor. variación 2007-2012 (%)	Comercio Minorista	C.minor. variación 2007-2012 (%)	Centros Comerciales
9018 Aranda de Duero	139	-17,4%	728	-30,3%	0

	Superficie-m2
<b>Superficie total de las actividades comerciales minoristas:</b>	<b>97.058</b>
Alimentación	22.014
comercio tradicional	5.606
supermercados	16.408
Total no alimentación	63.641
Comercio mixto	11.403

Fuente: Anuario Económico de España 2013. La Caixa.

### Indicadores de actividad económica (3)

#### ACTIVIDADES INDUSTRIALES (industria y construcción)

	Actividades industriales	Industria	Construcción	Variación actividades industriales 2007-2012 (%)
9018 Aranda de Duero	471	188	283	-15,1%

#### OTRAS ACTIVIDADES

Restauración y bares	Variación 2007-2012 (%)	Oficinas entidades de depósito	Variación 2007-2012 (%)
252	-15,5%	28	-17,6%

#### VEHÍCULOS

Vehículos de motor	Automóviles	Camiones y furgonetas	Otros vehículos de motor	Variación 2007-2012 (%)
22.386	15.644	3.393	3.349	8,7%
			Var. automóviles	8,0%
			Var. cam. y furg.	5,2%
			Var. otros vehículos	16,4%

Fuente: Anuario Económico de España 2013. La Caixa.

Destaca en particular el **Índice industrial**, con el que se compara la importancia de la industria (incluida la construcción), referido a 2011. Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a las actividades industriales. Su valor refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la industria de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación del impuesto en España = 100.000 unidades.

Muestra la importancia del sector industrial en la economía de Aranda de Duero (duplicando los índices generales), lo cual tiene su lógica traslación en la ordenación urbanística proyectada: casi la mitad del aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se destina a uso terciario-comercial e industrial. No sólo en los sectores destinados específicamente a estos usos, sino que también en aquellos de uso característico residencial.

Como ejemplo, puede tomarse el sector SUR-R-1 que es el único para el que se ha establecido ordenación detallada en el PGOU y tal como se pone de manifiesto en el apartado 8.1 de esta Memoria (y la correspondiente ficha del sector contenida en la normativa urbanística), se diferencia el aprovechamiento de uso Terciario, 15.712 m<sup>2</sup>c, frente a 123.546 m<sup>2</sup>c de uso Residencial, de un total de 139.258 m<sup>2</sup>uc, de donde se deduce que de la edificabilidad de uso lucrativo del sector, los dedicados a terciario representan aproximadamente el 11% del total.

El mantenimiento de esta política por la Corporación Municipal permitirá garantizar la existencia de una variada oferta para la implantación del tejido productivo. Desde las grandes parcelas de uso industrial exclusivo en los polígonos industriales, hasta las menores de uso exclusivo o mixto con el uso residencial predominante, donde implantar otras actividades económicas (pequeños talleres, oficinas, locales comerciales) que aportan además la necesaria vitalidad a los barrios residenciales.

En el cuadro siguiente se resume la oferta de suelo destinado a usos productivos, donde se comprueba tanto la suficiencia, como su adecuación al fin al que está destinado.

SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Uso del suelo	m2 suelo	Aprovechamiento urbanístico m2uc	m2c	nº de viviendas equivalentes																										
<b>SUELO USO INDUSTRIAL</b>																														
<u>Oferta existente</u>																														
SEPEs. ALLENDEDUERO	58.892		29.446	589																										
<u>PGOU</u>																														
<u>Suelo urbano no consolidado</u>																														
SUNC-T/I.1 AZUCARERA		25.006	35.751	715																										
Suelo Urbanizable																														
SUR-I.1 (CARRETERA PALENCIA)		92.414	92.414	1.848																										
SUR-T/I.2		10.483	14.987	300																										
<b>Total edificabilidad para uso industrial puesta a disposición por el PGOU:</b>			<b>172.598</b>																											
<b>SUELO USO TERCIARIO/COMERCIAL</b>																														
<u>Oferta existente</u>																														
SEPEs. ALLENDEDUERO	16.407		8.204	164																										
<u>PGOU</u>																														
<u>Suelo urbano no consolidado</u>																														
SUNC-T/I.1 AZUCARERA		53.627	53.627																											
Suelo Urbanizable																														
SUR-I.1 (CARRETERA PALENCIA)		33.030	23.103																											
SUR-I/T.2		22.480	22.480	450																										
Capacidad de usos terciario/comercial e industrial en sectores de suelo residencial	<b>Edificabilidad total sectores m2u</b>																													
Total Sectores Suelo Urbano no Consolidado	134.773	16,09%	11.328	21.679	434																									
Total Sectores Suelo Urbanizable	241.808	14,86%	18.770	35.921	718																									
<b>Total edificabilidad para uso terciario puesta a disposición por el PGOU:</b>			<b>165.014</b>																											
<b>Número de viviendas equivalentes correspondientes al uso industrial y terciario:</b>				<b>5.218</b>																										
<b>NOTA.</b> Considerado uso industrial (pequeños talleres, etc.) y uso comercial, ambos compatibles con uso residencial al 50% a efectos de la estimación de la edificabilidad.																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Aprovechamiento urbanístico total sectores del PGOU</th> <th>m2uc</th> <th>Valores de repercusión considerados en PGOU</th> <th>Ponderación entre usos</th> <th>m2t / viviendas equivalentes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sectores Suelo Urbano no Consolidado</td> <td>211.109</td> <td>VRS €/m2 VL 288,00</td> <td>1,000000000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sectores Suelo Urbanizable</td> <td>158.407</td> <td>VRS €/m2 VP 181,90</td> <td>0,631597222</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total PGOU</b></td> <td><b>369.516</b></td> <td>VRS €/m2 IND 105,26</td> <td>0,365486111</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>VRS €/m2 TER 150,49</td> <td>0,522534722</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table>						Aprovechamiento urbanístico total sectores del PGOU	m2uc	Valores de repercusión considerados en PGOU	Ponderación entre usos	m2t / viviendas equivalentes	Sectores Suelo Urbano no Consolidado	211.109	VRS €/m2 VL 288,00	1,000000000		Sectores Suelo Urbanizable	158.407	VRS €/m2 VP 181,90	0,631597222		<b>Total PGOU</b>	<b>369.516</b>	VRS €/m2 IND 105,26	0,365486111	50			VRS €/m2 TER 150,49	0,522534722	50
Aprovechamiento urbanístico total sectores del PGOU	m2uc	Valores de repercusión considerados en PGOU	Ponderación entre usos	m2t / viviendas equivalentes																										
Sectores Suelo Urbano no Consolidado	211.109	VRS €/m2 VL 288,00	1,000000000																											
Sectores Suelo Urbanizable	158.407	VRS €/m2 VP 181,90	0,631597222																											
<b>Total PGOU</b>	<b>369.516</b>	VRS €/m2 IND 105,26	0,365486111	50																										
		VRS €/m2 TER 150,49	0,522534722	50																										

**TOTAL EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS: 337.612 m2c 100% (sobre total PGOU)**

## **ANEJO\_ MEMORIA AMBIENTAL**





## **MEMORIA AMBIENTAL CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO (BURGOS), PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.**

### **ANTECEDENTES**

El término municipal de Aranda de Duero (Burgos) tiene en la actualidad como instrumento de planeamiento general un Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, aprobado de forma definitiva por Acuerdo de 18 de febrero de 2000, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 88, de 9 de mayo de 2000.

La posición territorial de Aranda de Duero está marcada por cuatro ámbitos de referencia: el municipio, la comarca de La Ribera, el eje Madrid–Burgos–País Vasco, y un nuevo territorio delimitado, entre otros factores, por la equidistancia en la distribución de servicios con otras ciudades.

Medido en términos de población Aranda vincula en estos ámbitos una población de 30.000 habitantes (municipio), 60.000 (comarca) y 80.000 (entorno funcional). Esta es una visión abierta, ya que otros factores llevarían a realizar una superposición más dinámica, con radios de influencia o dependencia sectorial con Burgos en relación con factores como el empleo, la formación, infraestructuras, etc.

En términos de movilidad y capitalidad la A-1 y la N-122 son los principales ejes creadores de dinámicas de centralidad, hay otros factores productivos e inmateriales ligados al río Duero, como la producción vitivinícola de la Ribera, el paisaje, la cultura y el turismo que crean un eje transversal de unos 115 kilómetros de longitud y un espacio radial en el que Aranda es la principal ciudad.

Aranda es la cabecera de referencia para los servicios administrativos y asistenciales del entorno, en distintas escalas. Un buen número de desplazamientos con los municipios limítrofes están relacionados con estos servicios y la educación.

Las pequeñas y medianas industrias de Aranda proporcionan al entorno sur de la provincia de Burgos un espectro de provisiones y servicios relacionados con la construcción, agricultura, automóviles convencionales e industriales, servicios industriales, etc. Las instalaciones industriales están concentradas en los polígonos de Allendeduero y Prado Marina.

### **DESCRIPCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**Situación urbanística actual, problemática y objetivos del PGOU.-** La Revisión del PGOU de Aranda tiene como principio básico la ordenación y regeneración de la ciudad actual, su principal objetivo no es “crecer más” sino “construir un espacio urbano mejor”, construir un modelo urbano que preste a sus ciudadanos una alta calidad urbana. El reto de la revisión es la mejora de las estructuras urbanas existentes, el diseño de acciones que contribuyan a su reforzamiento, a la consecución de un marco urbano más humano, más respetuoso con la naturaleza y el medioambiente.

La estructura urbana de Aranda está marcada por la posición del casco antiguo entre los tres ríos, cómo la ciudad ha crecido en torno a los cauces, la forma y carácter de las





infraestructuras que los cruzan. El espacio entre el Arandilla y el Bañuelos es el centro fuerte de la ciudad, delimitado por la ribera del Duero, a partir del que se organizan los crecimientos radiales o los que, saltando los ríos, se convierten en arrabales históricos o modernos de la ciudad (Las Tenerías y Allendeduero).

El Plan General de Aranda se sitúa en un nuevo escenario para la planificación urbanística y territorial, y en general para la planificación estratégica de la ciudad y sus ámbitos de referencia. Los objetivos del Plan arrancan de algunas de las tendencias que marcan esta situación.

Los objetivos concretos que se persiguen con la nueva propuesta de planeamiento urbanístico de Aranda de Duero van a ser:

- Regenerar y reordenar la trama urbana consolidada y la relación entre las distintas piezas, desde una nueva visión global de la ciudad y sus sistemas.
- Establecer las condiciones de crecimiento y sutura del núcleo urbano a medio y largo plazo, con criterios de reserva de suelo.
- Proteger el territorio y los bordes sometidos a presiones de implantaciones dispersas.
- Integrar en estas acciones y especialmente en el casco la red paisajística y de movilidad formada por los ríos, caminos y ámbitos naturales de especial interés.
- Favorecer los factores urbanos que incrementen el atractivo y calidad de vida en el municipio, que revitalicen industria – servicios – empleo.
- Potenciar todos los sistemas, usos y ambientes –urbanos y rurales- desde el punto de vista del posicionamiento de Aranda en sus entornos territoriales.

Las extensiones ocupadas por las distintas clases de suelo serán las siguientes:

<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE (ha)</b>	<b>%</b>
<b>SUELO URBANO:</b>		
Suelo urbano consolidado.	964,81	7,54
Suelo urbano no consolidado.	41,89	0,33
<b>Total suelo urbano.</b>	<b>1.006,7</b>	<b>7,86</b>
<b>SUELO URBANIZABLE:</b>		
Suelo urbanizable.	141,38	1,01
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
Sistemas Generales Exteriores	79,98	0,62
<b>SUELO RÚSTICO:</b>		
Suelo rústico con protección natural.	4.446,57	
Suelo rústico con protección cultural.	221,08	
Suelo rústico con protección agropecuaria.	6.235,87	
Suelo rústico de entorno urbano.	8,93	
Suelo rústico de actividades económicas	66,81	
Suelo rústico de asentamiento tradicional	10,69	
Suelo rústico con protección de infraestructuras.	980,92	





CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha)	%
Suelo rústico común.	217,48	
Dominio Público Hidráulico	219	
Total suelo rústico.	11.715,38	91,51
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12.802,06</b>	<b>100,00</b>

### Informe de sostenibilidad ambiental del PGOU.

Aranda de Duero, con una población de 33.229 habitantes, es la segunda ciudad más poblada de Burgos después de la capital y la decimosegunda de Castilla y León. Constituye un centro de primer orden en el sistema regional de ciudades y un importante centro de actividad en el en el corredor Madrid-Burgos-País Vasco.

**Principales propuestas a incluir en el PGOU.** Las principales propuestas y medidas protectoras y correctoras que se describen a continuación persiguen la eliminación y/o minimización de los efectos ambientales negativos más significativos identificados asociados a la entrada en vigor del presente PGOU.

Los factores ambientales más afectados son: calidad del aire, residuos, hidrología geológica, vías pecuarias, fauna, paisaje y patrimonio cultural.

Para cada uno de ellos, se propone introducir las siguientes medidas con el fin de reducir los efectos del PGOU en el territorio.

○ Calidad del aire.

Con el fin de minimizar las afecciones sobre la calidad del aire durante la fase de ejecución del planeamiento, se tomarán una serie de medidas preventivas, tendentes a evitar concentraciones de partículas y contaminantes en el aire por encima de los límites establecidos en la legislación vigente.

Estas medidas recaerán sobre las principales acciones generadoras de polvo o partículas en suspensión, como son:

- Excavaciones y movimientos de tierras
- Carga y descarga de materiales
- Movimientos de vehículos y maquinaria pesada

○ Residuos.

Para la correcta gestión de los mismos y la protección del medio ambiente, se realizarán, entre otras, las siguientes medidas:

- Se prohíbe el abandono, vertido, quema o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio.
- Durante la fase de obras se evitará cualquier tipo de vertido, sólido o líquido, al terreno.
- Los residuos de construcción y demolición generados son responsabilidad de la empresa constructora y, en consecuencia, también lo es su correcta gestión. Por lo tanto, se llevará un control sobre el destino de dichos residuos, evitando los





depósitos permanentes, así como los incontrolados en zonas ajenas, debiendo ser entregados a un gestor autorizado para su tratamiento, garantizándose la no presencia de los mismos a la finalización de las obras.

o Hidrología.

El PGOU contemplará:

- Ubicar las superficies a urbanizar y/o edificar lo más alejadas posibles de los cursos de agua.
- En la zona de policía y en las zonas inundables de los cauces públicos, la ejecución de cualquier obra no recogida expresamente en el planeamiento requerirá la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Balizar los perímetros de las obras e instalar medidas de contención de escombros, residuos y vertidos accidentales.
- Habilitar puntos de almacenamiento temporal de residuos y áreas auxiliares de obra lo más alejadas posibles de los cursos de agua y de las zonas de mayor pendiente.
- En caso de producirse un vertido accidental en las aguas, se dará aviso inmediato a la Confederación Hidrográfica del Duero para que adopte las medidas oportunas en el menor tiempo posible.
- Deberán disponerse sistemas de saneamiento que garanticen la correcta evacuación de las aguas negras y cumplan los parámetros establecidos por el órgano de cuenca.
- Se controlará el correcto funcionamiento de los sistemas de depuración a fin de evitar vertidos, escapes o fugas de aguas residuales, que pudieran contaminar los cauces superficiales y /o infiltrarse hasta alcanzar el nivel freático, contaminando en acuífero subyacente.
- Para la protección de la calidad de las aguas subterráneas, toda operación de mantenimiento de maquinaria o reposición de carburantes deberá realizarse en lugares destinados a tal fin, y siempre sobre superficies completamente impermeabilizadas, que eviten el flujo de contaminantes hacia las aguas del acuífero. En caso de vertido accidental, se retirará el suelo contaminado y se hará entrega del mismo a un gestor autorizado

o Geología.

El Plan General de Ordenación Urbana establecerá:

- Con anterioridad al inicio de las obras de urbanización y edificación, se procederá a señalar y balizar toda la zona que vaya a verse afectada por ellas así como los caminos de acceso. Las instalaciones y elementos auxiliares de obra se delimitarán en zonas acotadas con la mayor concentración espacial posible para evitar la dispersión de los efectos de ocupación de estas instalaciones en el ámbito de las parcelas afectadas por las obras. Se delimitarán claramente estas zonas y las de tránsito de vehículos y maquinaria para concentrar la afección donde sea estrictamente necesaria. Una vez finalizadas las obras, se desmontarán y retirarán todas las instalaciones implantadas, restaurando todas las zonas ocupadas, devolviéndolas a su estado original.





- Durante la retirada de la capa superficial del suelo (capa fértil), se deberá proceder, en la medida de lo posible, a su almacenamiento y posterior depósito en las áreas destinadas a zonas verdes o ajardinadas, partiendo de la base de reutilizar este material, siempre que lo verifiquen los ensayos pertinentes.
- Los materiales procedentes de excavación que vayan a ser reutilizados para aporte de tierras se dispondrán en las zonas más degradadas, y alejadas de los puntos de visión más estratégicos. Estos suelos se retirarán y apilarán de forma selectiva en zonas llanas, acopiándolos en cordones de reducida altura para evitar la compactación. Este material será preservado de la posible compactación inducida por el tránsito de la maquinaria pesada.
- En caso de ser necesario realizar en el transcurso de las obras aportación de material, éste procederá de canteras o graveras legalmente autorizadas, situadas en el propio municipio o en su entorno.
- Se considerará prioritario el utilizar los materiales procedentes de la excavación de cada uno de los nuevos suelos para su uso como relleno, restauración y/o nivelación de otros

○ Vías pecuarias.

Para velar por su mantenimiento se propone:

- Deslindar y amojonar estas vías, con el fin de definir perfectamente su trazado.
- Llevar a cabo labores de restauración ambiental en aquellas zonas que lo requieran:
  - Limpieza y retirada de residuos.
  - Plantación de vegetación típica asociada a estas vías, para recuperar su importancia como corredores ecológicos.
- Señalizar las vías pecuarias para dar a conocer a la población la existencia de estas vías, incluso en el interior del núcleo urbano.
- El uso prioritario de estas vías corresponde al tránsito de ganado, por lo que se deberá eliminar cualquier obstáculo que lo impida.

○ Fauna.

Las especies faunísticas presentes en el municipio sufrirán los efectos de la ejecución de este nuevo planeamiento.

En viarios y vallados, instalar pasos de vertebrados de menor tamaño, así como vallados permeables y setos vivos que faciliten el desplazamiento de la fauna por el territorio.

Se implementarán medidas para minimizar la contaminación lumínica, siempre desde la perspectiva de la eficiencia energética, como por ejemplo la instalación de alumbrado público con luminarias que no dispersen la luz.

○ Paisaje.

Las medidas preventivas que se proponen para minimizar los impactos son:

- Modificar lo mínimo imprescindible la topografía del terreno, de manera que los nuevos desarrollos se adapten lo más posible al relieve existente.





- Evitar la formación de nuevos relieves debidos a la acumulación de tierras extraídas durante los movimientos de tierras.
  - Utilizar materiales de construcción y colores comunes en la construcción de los nuevos desarrollos lo más adecuados posible al entorno.
  - Aplicar condiciones de edificación, con cubiertas, paramentos y fachadas, manteniendo un estilo lo más asemejado posible a las construcciones tradicionales del núcleo.
  - Utilizar especies vegetales autóctonas (encinas, robles, fresnos, etc) en los espacios ajardinados.
  - Mantener, en la medida de lo posible, los setos vivos existentes del contorno de los sectores. Si no existieran, se crearán mediante la plantación de especies arbustivas y matorral.
  - Para aumentar la integración paisajística de los nuevos desarrollos, se plantarán especies arbóreas autóctonas a modo de pantalla vegetal, sobre todo en los más próximos a carreteras o a zonas con una amplia cuenca visual.
  - Las líneas de distribución para alumbrado público, servicios telefónicos o de telecomunicaciones en los nuevos desarrollos deberán ser subterráneas.
- Patrimonio cultural.
- Se evitará cualquier daño o deterioro de los bienes arquitectónicos incluidos en el entramado urbano, promoviendo su recuperación o restauración en caso de ser necesario.
  - Se tendrán en cuenta todos aquellos elementos catalogados y sus entornos de protección a la hora de limitar los usos permitidos.
  - Las construcciones en lugares próximos a elementos catalogados deberán armonizarse con el entorno en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.
  - Cualquier hallazgo arqueológico descubierto como consecuencia del desarrollo del planeamiento deberá ser comunicado a la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

***Efectos ambientales significativos previsibles como resultado de la aplicación del plan.*** El efecto ambiental más significativo que implica el PGOU de Aranda de Duero es el incremento en 121,87 hectáreas de nuevo suelo ocupado (79,98 de suelo urbanizable y 41,89 urbano). De este incremento, se pretende destinar 26,3 a suelo industrial y 28,7 a suelo terciario/industrial.

En cuanto a vías pecuarias, la revisión del Plan General ha incluido la totalidad de su recorrido como suelo rústico con protección natural y ha modificado el trazado en algunos tramos de suelo urbano para asegurar su continuidad.

## **TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE**

***Solicitud de inicio del procedimiento.*** Con fecha 14 de junio de 2013 tiene entrada en el órgano ambiental, en este caso la Consejería de Medio Ambiente, la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental de el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero (Burgos), acompañada del documento de iniciación, para su tramitación





de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 y siguientes de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El órgano ambiental sometió el documento de iniciación a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, y con las contestaciones recibidas redactó el documento de referencia para la elaboración del informe de sostenibilidad ambiental, el cual remitió al Ayuntamiento de Aranda de Duero, como órgano promotor del nuevo planeamiento urbanístico.

**Informe de sostenibilidad ambiental.** El informe de sostenibilidad ambiental, ISA, fue realizado por el promotor de acuerdo con lo establecido en el documento de referencia plasmado en la Orden FYM/915/2013, de 1 de septiembre, por la que se aprueba el Documento De Referencia para la Evaluación Ambiental de el Plan General de Ordenación Urbana del Aranda de Duero (Burgos), promovida por el Ayuntamiento de Aranda de Duero (Boletín Oficial de Castilla y León n.º 223, de 19 de noviembre de 2013), donde se fija el contenido, amplitud y nivel de detalle del ISA.

El ISA tiene por objeto identificar y evaluar los posibles efectos significativos que sobre el medio ambiente puedan derivarse de la aplicación del PGOU, tanto en la fase de diseño como de desarrollo y funcionamiento.

**Información pública.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el Plan General de Ordenación Urbana fue sometido por el Ayuntamiento de Aranda de Duero (Burgos), durante un periodo tres meses, al correspondiente trámite de información pública. El anuncio se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 218, de 21 de octubre de 2020. Durante este periodo de información pública se han presentado alegaciones, algunas de carácter ambiental.

Algunas de dichas alegaciones son admitidas, mientras que otras son desestimadas. Como consecuencia de las admitidas, se prohíben las instalaciones de ganadería intensiva en suelo rústico de todo el municipio argumentando que Aranda de Duero ha sido designada como Zona vulnerable a la contaminación de aguas por nitratos procedentes de origen agrícola y ganadero.

En suelo rústico con protección agropecuaria se incluye como uso permitido el vitivinícola.

Se desclasifica la franja perimetral de la urbanización del Monte de la Calabaza, devolviéndola a su clasificación como suelo rústico con protección natural

**Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la aprobación inicial del PGOU de Aranda de Duero, conjuntamente con el ISA, fue sometida a consulta de las siguientes Administraciones públicas y personas interesadas:

- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Consejería de Cultura y Turismo (Dirección General de Patrimonio Cultural).





- Agencia de Protección Civil.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos, que emite informe.
- Consejería de Agricultura y Ganadería.
- Delegación del Gobierno en Castilla y León.
- Universidad de Burgos.
- Cámara de Comercio e Industria de Burgos.
- Ecologistas en Acción en Burgos.
- Sindicato Comisiones Obreras en Castilla y León.
- SEO Birdlife.
- Asaja CyL.
- Unión de campesinos COAG.

***Evaluación del resultado de las consultas realizadas e informe de alegaciones:***

***A) Resultado de la fase de consultas según el artículo 10 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.***

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos** emite informe indicando que el municipio de Aranda de Duero se encuentra afectado por las siguientes figuras amparadas por legislación ambiental específica:

○ Red Natura 2000.

Tras estudiar las actuaciones previstas y comprobar su coincidencia con la Red Natura 2000, y una vez analizadas y valoradas las mismas, considera realizada la evaluación requerida por el artículo 2 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero, concluyendo que las actuaciones proyectadas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, no causarán perjuicio a la integridad de la ZEC (ES4170083) Riberas del río Duero y afluentes.

Estas conclusiones constituyen el informe de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000, tal y como se define en el artículo 5 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero.

○ Montes de Utilidad Pública.

Existe coincidencia con el MUP n.º 251 “La Calabaza”, propiedad del Ayuntamiento de Aranda de Duero.

○ Vías pecuarias.

Existe coincidencia con las siguientes vías pecuarias:

1. Cañada de Prado de Marina.
2. Cordel de Toronegro.
3. Vereda de Soria.
4. Cañada del Puente Milagros a Aranda, o de la Hinojosa.
5. Cordel de la Horra.





6. Colada de la Ermita de San Bartolomé.
7. Vereda de San Isidro.
8. Colada de las Cabras Ramal.
9. Colada de las Cabras.
10. Cañada Real a Quemada, Hontoria de Valdearados (CÑR Merinas).
11. Colada del Pinar a Villalba.
12. Cordel de los Descalzos.
13. Cordel de las Majadas Verdes.
14. Cordel de la Nava.
15. Vereda del Val.
16. Cordel de Londres.
17. Colada del Camino o de Vegancha.
18. Cañada del Padrejón.
19. Cordel de la Calle y Peñas.
20. Vereda de Pantaleón.
21. Cañada de Mirabueno.
22. Cordel de la Calera.
23. Cañada Real de las Merinas.

Vistas las actuaciones planificadas, se favorece la integración urbanística en el tramo urbano, que deberá ser sin pérdida de superficie y potencial funcionalidad.

○ Otros valores ambientales.

Se comprueba que no existe coincidencia geográfica con espacios naturales protegidos, especies con planificación de protección vigente, flora protegida de Castilla y León, árboles notables o zonas húmedas catalogadas.

***B) Resultado de la fase de consultas según el art. 22 del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre.***

El artículo 22 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que en la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:

- a) El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
- b) El de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

**El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales)** Tras varios informes desfavorables, y analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado se emite informe favorable en relación con la adecuación del PGOU de





Aranda de Duero a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

**El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, tras varios requerimientos al Ayuntamiento de Aranda de Duero informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio con la siguiente condición:

Mientras el Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos y establecimiento de línea límite de edificación en la carretera A-1 p.k. 156+300 al 157+680, N-1 p.k. 156+000 al 158+650 y p.k. 162+090 al 162+910, N-1A del p.k. 155+600 a 157+250 y 160+160 y N-122 p.k. 267+600 al 273+860 a su paso por la localidad de Aranda de Duero, (Burgos), expediente SGE-DTU-22-055, no esté aprobado definitivamente, son vigentes la zonas de protección genéricas y la zona de limitación a la edificabilidad establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, (art. 29 y siguientes).

Los tramos de carreteras nacionales N-1, N-1A y N-122 sobre los que se pretenden que pivoten una serie de desarrollos de suelo urbanizable de uso residencial, industrial y terciario, conforme a los artículos 5 y/o 49 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, han adquirido la condición de vías urbanas y han dejado de formar parte de los itinerarios de interés general, pudiendo ser la titularidad de los mismos trasferida, por lo que el Ayuntamiento puede solicitar la cesión de los mencionados tramos de las carreteras nacionales y actuar sobre los mismos directamente, sin necesidad de autorización ni condicionamientos de esta Administración que necesariamente se han de ajustar a lo que la legislación de Carreteras del Estado impone, mientras pertenezcan a la red estatal de carreteras.

La **Confederación Hidrográfica del Duero** emite informe sobre el PGOU de Aranda de Duero en los siguientes aspectos de su competencia:

A) En relación con la afección al dominio público hidráulico.

El Organismo de cuenca informa que la clasificación del suelo propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero para los ríos Duero, Arandilla, Bañuelos y Gromejón y su zona de servidumbre tiene la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural de Ríos y Riberas, cumpliendo con lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, para dichos cauces se ha delimitado la zona de policía estimada.

No obstante, no se ha hecho lo mismo con el resto de cauces, de menor entidad, que discurren por el término municipal, como es el caso del arroyo de la Nava o el arroyo Madre, entre otros. Por lo tanto, y a pesar de que el artículo 176 de la normativa del Plan, establece un sometimiento a lo establecido por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se recomienda la clasificación de todos los cauces y su zona de servidumbre como suelo rústico con protección natural de ríos y riberas.

Respecto al tratamiento de los cauces a su paso por el suelo urbano, se constata que el tratamiento de los ríos Duero, Bañuelos y Arandilla a su paso por el núcleo urbano de Aranda de Duero, es acorde a lo establecido en la legislación, destinándose a espacios libres. El resto de cauces no discurren por suelo urbano.

Los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC R-PAS-4, SUNC R-PAS-5 y





SUNC R-5, así como el Sector de Suelo Urbanizable SUR R-1 se encuentran afectados por la zona inundable del río Bañuelos. En base a ello, toda actuación dentro de estos terrenos está condicionada a lo dispuesto en el artículo 14 bis Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Por otro lado, se deberá respetar la zona de flujo preferente de los cauces, debiéndose evitar cualquier actuación dentro de la misma. En especial, se deberán delimitar los sectores SUNC R-PAS-4 y SUR R-1 de forma que la zona de flujo preferente no se vea afectada por el desarrollo de los sectores.

**B) En relación con la disponibilidad de recurso hídricos.**

La Confederación Hidrográfica del Duero informa que el Ayuntamiento de Aranda de Duero tiene inscrito en el Registro de Aguas de ese Organismo de cuenca un aprovechamiento de aguas subterráneas con destino al abastecimiento de la población. Esta concesión otorga un volumen máximo anual 3.960.250 m<sup>3</sup> y un caudal medio equivalente de 125,6 l/s, procedente de 7 captaciones (6 sondeos y 1 manantial).

Por otro lado, para el abastecimiento de la Urbanización La Calabaza se encuentra inscrito en el Registro de Aguas del Organismo de cuenca un sondeo con autorización para extraer un caudal medio de 1,14 l/s y un volumen máximo anual de 11.406 m<sup>3</sup>.

Asimismo, el Ayuntamiento de Aranda de Duero tiene inscrito en el Registro de Aguas, otro aprovechamiento para el abastecimiento de la Urbanización Costaján. El caudal medio concedido es de 4,00 l/s y el volumen máximo anual de 125.700 m<sup>3</sup>.

De igual modo, para el abastecimiento de La Aguilera consta una inscripción de aguas subterráneas, la cual otorga un caudal medio de 1,10 l/s y un volumen máximo anual de 10.950 m<sup>3</sup>.

Respecto a los nuevos desarrollos previstos por el presente Plan General, en el núcleo de Aranda se prevé la construcción de 4.645 nuevas viviendas, lo cual supondría que esta localidad alcanzara 45.892 habitantes.

Por lo tanto, y desde el punto de vista de la disponibilidad del agua, el Organismo de cuenca, informa favorablemente el Plan General de Aranda de Duero puesto que en el momento actual tienen garantizada la disponibilidad de recursos hídricos.

Recuerda que corresponde al municipio la obligación de suministro de agua para el abastecimiento de la población, según lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

**C) En relación con los vertidos de aguas residuales generadas en el municipio,**

El Organismo de cuenca informa que el municipio de Aranda de Duero, con una población equivalente de 43.700 habitantes, vierte sus aguas residuales al río Duero





previo tratamiento en una estación depuradora de aguas residuales (EDAR), cuyo diseño y dimensionamiento se considera adecuado para la población actual a la que presta servicio (Aranda de Duero, Barrio de Sinovas, Castrillo de la Vega y Costaján, además de las localidades recientemente conectadas de Fuentespina y Villalba de Duero).

Estas instalaciones están dotadas de una estación de bombeo, un pretratamiento con desbaste de finos, desarenado y desengrase, dos decantadores primarios, dos reactores biológicos de fangos activos y dos decantadores secundarios.

En cuanto a la localidad de La Aguilera, con una población equivalente de 310 habitantes, vierte sus aguas residuales al río Gromejón previo tratamiento en una fosa séptica, compuesta por tres fosas de decantación-digestión en paralelo. Su diseño y dimensionamiento también se considera adecuado para la población actual a la que presta servicio.

Por otro lado, la urbanización de La Calabaza dispone de autorización de vertido por parte de este Organismo de cuenca, encontrándose en tramitación la construcción de una EDAR para regular los vertidos de dicha urbanización.

El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual, el Ayuntamiento de Aranda de Duero deberá aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.

Para los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener, con carácter previo, la correspondiente autorización de vertido por parte del Organismo de cuenca.

Recuerda que corresponde al municipio las competencias referidas al alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en el punto c del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### D) En relación con las infraestructuras presentes en el municipio,

El término municipal de Aranda de Duero está situado dentro de las zonas regables de los canales de Aranda y Guma.

### **DETERMINACIONES A INCLUIR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo, se han sometido al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, que ha sido desarrollado correctamente desde el punto de vista formal en todas sus fases, según dispone la Ley 9/2006, de 28 de abril.





Conforme al artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, la memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan. La memoria ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva. El PGOU de Aranda de Duero deberá dar traslado de las medidas y propuestas del informe de sostenibilidad ambiental (ISA) al contenido especificado en los informes sectoriales resultantes de la fase de consultas y a las condiciones que se señalen en este apartado de la memoria ambiental.

El ISA ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el documento de referencia, dando como resultado un documento técnico ajustado a las características geográficas generales y a los valores ambientales particulares del municipio.

El ISA deberá servir de ayuda en la toma de decisiones y será incorporado plenamente al PGOU, junto a la descripción de las medidas previstas para prevenir, reducir y contrarrestar cualquier efecto significativo en el medio ambiente por la aplicación de la ordenación propuesta, recogidas en el apartado 7 del ISA.

**1. Determinaciones.-** Efectuada la evaluación de las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas por el nuevo planeamiento urbanístico, así como la forma en que se han tenido en cuenta las matizaciones o alegaciones que en ellas se hacen al PGOU, se considera que en la propuesta final del plan o programa se deben de tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) *Protección de aves esteparias y planeadoras.* El término municipal se encuentra en zona de sensibilidad muy alta para aves planeadoras y parte del término municipal en zonas de sensibilidad media para aves esteparias. El PGOU deberá contemplar la consideración de dicha circunstancia en las autorizaciones de los proyectos que ubique en el término municipal.
- b) *Protección de la avifauna.* El planeamiento urbanístico debe contemplar la Orden/FYM/2020, de 14 de enero, por la que se delimita las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para su salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas de alta tensión.
- c) *Red Natura 2000.* Deberá indicarse en la normativa la consideración del Plan Básico de Gestión del espacio de Red Natura 2000 ZEC "Riberas del río Duero y afluentes" para abordar y ordenar los usos en terrenos coincidentes.
- d) *Protección de los cursos de agua.* Su tratamiento como espacios generales deberá contemplar las características de estos ecosistemas naturales y aplicar soluciones urbanísticas apropiadas que resalten y preserven sus valores.

Entre las medidas que se establezcan para evitar riesgos de inundación, deberá priorizarse alternativas que no impliquen modificaciones sustanciales del dominio público hidráulico, que alteren su perfil y sinuosidad natural por sus repercusiones negativas sobre los hábitats y los ecosistemas acuáticos.

Se evitará la estabilización y protección de orillas mediante técnicas duras (escolleras, muros de tierra armada o mampostería.....) que desnaturalizan las orillas, salvo en los casos que supongan un riesgo para la seguridad de las personas o de bienes de elevado valor.

En la gestión del hábitat fluvial de entorno urbano, se priorizará el respeto de la vegetación natural, en especial la existente en las inmediaciones al cauce.





Se evitará la introducción de especies vegetales no autóctonas en los tramos de ribera urbana que puedan acondicionarse como parque fluvial.

Se deberá controlar la posible presencia de especies alóctonas y/o invasoras, tanto en el espacio fluvial como en aquellos que hagan de corredor con él.

Los trabajos necesarios en ribera, se realizarán fuera del periodo de cría de las numerosas especies riparias.

En las condiciones citadas, se considera que teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente señaladas, el modelo territorial propuesto por el PGOU se adecua a las exigencias de la normativa ambiental y contribuye a la conservación del patrimonio natural del municipio, constituido por varios cauces, un Monte de Utilidad Pública y numerosas vías pecuarias.

- 2. Seguimiento del PGOU.-** De acuerdo con el art. 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, los órganos promotores del PGOU deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de su aplicación, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.
- 3. Aprobación del PGOU.-** La propuesta del PGOU que se apruebe en el desarrollo del trámite urbanístico deberá tener en cuenta las determinaciones recogidas en esta memoria.
- 4. Publicidad.-** De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, una vez aprobado el PGOU, existirá a disposición del público un ejemplar de:
  - a) El Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero.
  - b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:
    - 1º. De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.
    - 2º. Cómo se ha tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, los resultados de las consultas, la memoria ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
  - c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.
  - d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los dos puntos anteriores.

Valladolid,  
EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo.: Juan Carlos Suárez-Quñones Fernández

