1.11.4.5 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:

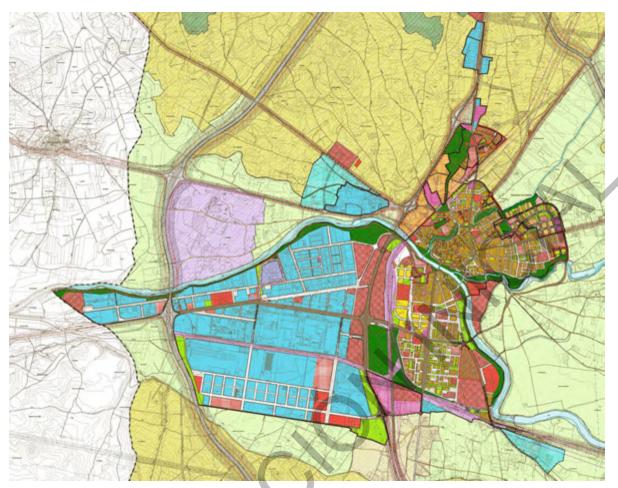


Análisis del estado actual



Ordenación propuesta, SUR-R-1

1.11.4.6 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..

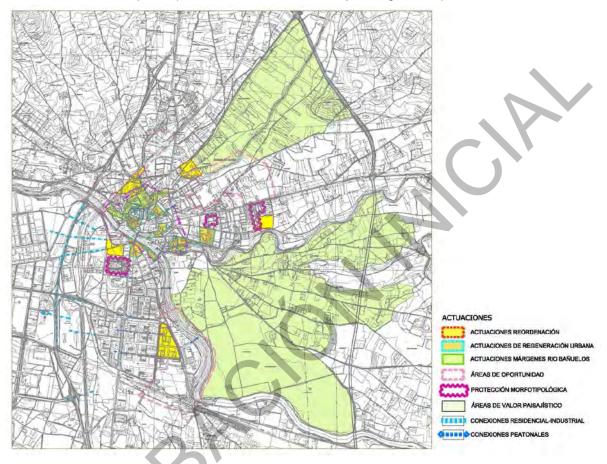
Al oeste, y al otro lado del Duero, se amplía el suelo industrial, considerando la óptima localización y la necesidad de completar y reforzar el tejido existente. En la ordenación propuesta para este nuevo ámbito, se recoge el trazado del Canal de Aranda y un árbol singular existente, al tiempo que se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



1.11.5 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 regeneración 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: Regeneraciónde 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.

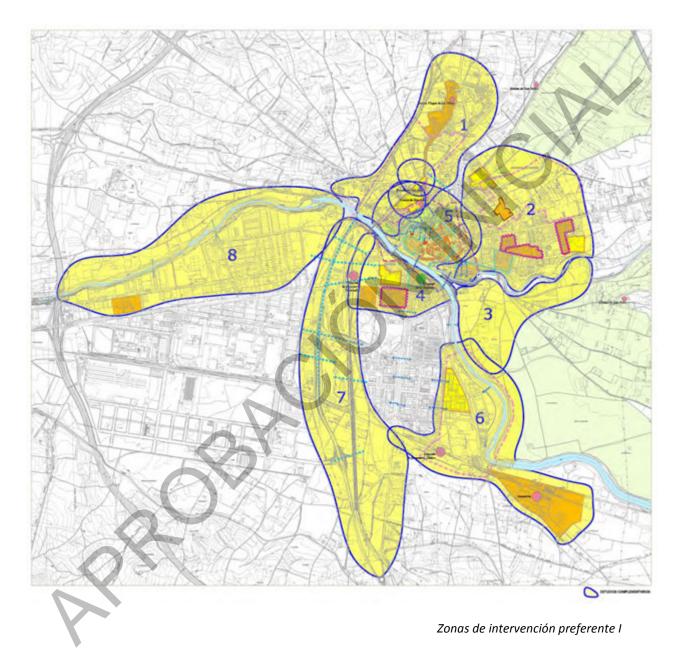
Áreas de oportunidad: Zonas de bordes, de escala mayor. San Ignacio, Eras de Santa Catalina, Allendeduero-Este, Sinovas, La Aguilera.

Protección morfotipológica: para aquellas agrupaciones de edificaciones características con un espacio público de calidad aunque degradado. *Colonias de Santa Catalina, Colonia de Santo Domingo*

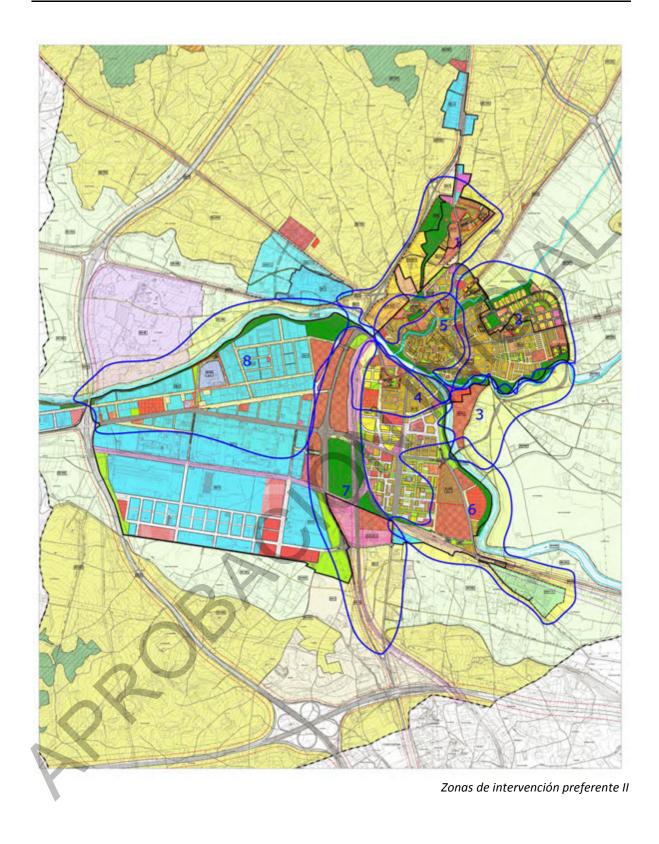
Áreas de valor paisajístico/cultural: suelo rústico de valor natural potencial, y valor paisajístico

actual o potencial. Recuperación para su uso natural. Bodegas, paisaje Mosaico, cuña de Cantaburros, Eras, Conjunto histórico (panoramas).

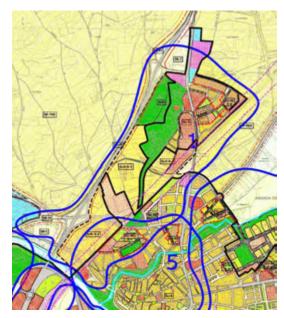
Esta serie de actuaciones sentó las bases para la delimitación de **Zonas de intervención preferente**: aquellos ámbitos que agrupaban *actuaciones* que desde el análisis y diagnóstico del municipio se consideraron claves para la revitalización del municipio:



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 los documentos de Información y Avance:



1.11.5.1 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.

1.11.5.2 Ferial-Santa Catalina



La propuesta de ordenación en el ámbito de las Eras 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.

1.11.5.3 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.

1.11.5.4 Allendeduero



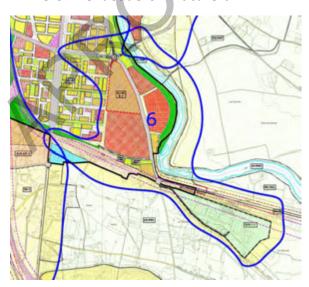
La zona norte de Allendeduero se revitaliza desde dos frentes: por una parte, desde la recuperación de sus riberas degradadas, incorporándolas a la red de espacio público existente, y por otra, desde las nuevas ordenaciones que completan el tejido existente, tan necesitado de estas pequeñas (SUNC-R-6) 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.

1.11.5.5 Casco y centro histórico

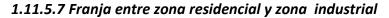


Tras un estudio detallado y minucioso del Casco histórico, las diferentes propuestas (Regeneración del ámbito del Bañuelos, Áreas de regeneración de edificios y entornos, Normativa de Casco, Zonas de ordenanza...) aplicadas al mismo, lo renovarán y activarán como centro, al tiempo que le dotarán de continuidad 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.

1.11.5.6 Allendeduero- Azucarera



A través de la reconversión del degradado e incompleto borde sur de Aranda en hitorepresentativo 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.





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.

1.11.5.8 Industrial-Duero

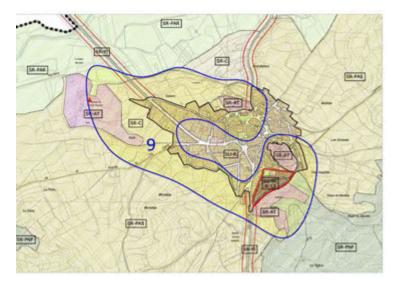


Revitalización del tejido industrial existente a través de unas zonas de ordenanza que parten de la realidad compleja existente, y por tanto, están adaptadas a las necesidades, y a las demandas y potencialidades.

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;

1.11.5.9 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.

1.11.5.10 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.

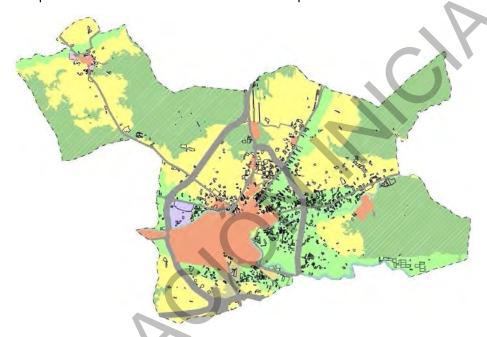


En este tratamiento del borde norte del núcleo de Sinovas se puede entender la importancia y el papel vital que el paisaje entendido como herramienta representa para el presente Plan. El paisaje es entonces, no sólo un patrimonio a conservar sino un método de análisis de lo existente e instrumento para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

1.12 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 planta de 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 condiciones de la **Normativa Urbanística. Fichas** de 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 de Castilla y León.

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 renovación urbana con la finalidad de materializar las previsiones del Plan mediante obras de urbanización para la ejecución y mejora de los espacios libres públicos.

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 quince sectores de suelo urbano no consolidado; el Plan General ha establecido la ordenación detallada para todos menos para el sector SU-NC-R-7 Allendeduero, cuyo desarrollo se ha remitido a la redacción de un Plan Especial.

Para los otros catorce sectores se ha definido una ordenación detallada desde el propio Plan General 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 la figura del Plan Especial, fijándose claramente las condiciones de ordenación general que, en su caso, se deben respetar.

Una parte de los sectores delimitados se 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 dos 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.

El otro sector de suelo urbanizable residencial clasificado, SUR-R-2, ocupa 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 y el Parque Virgen de las Viñas, edificaciones dispersas con huertas y la presión de implantación de actividades terciarias. Con este sector se cierra la ciudad al norte, que se integrará con el sector de Las Casitas, ahora aislado.

Se delimitan tres 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, el sector SUR-I-2, coincidente con los terrenos que albergaban las instalaciones de la antigua Azucarera para los que se mantiene el uso industrial, y el sector SUR-I/T-3, 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

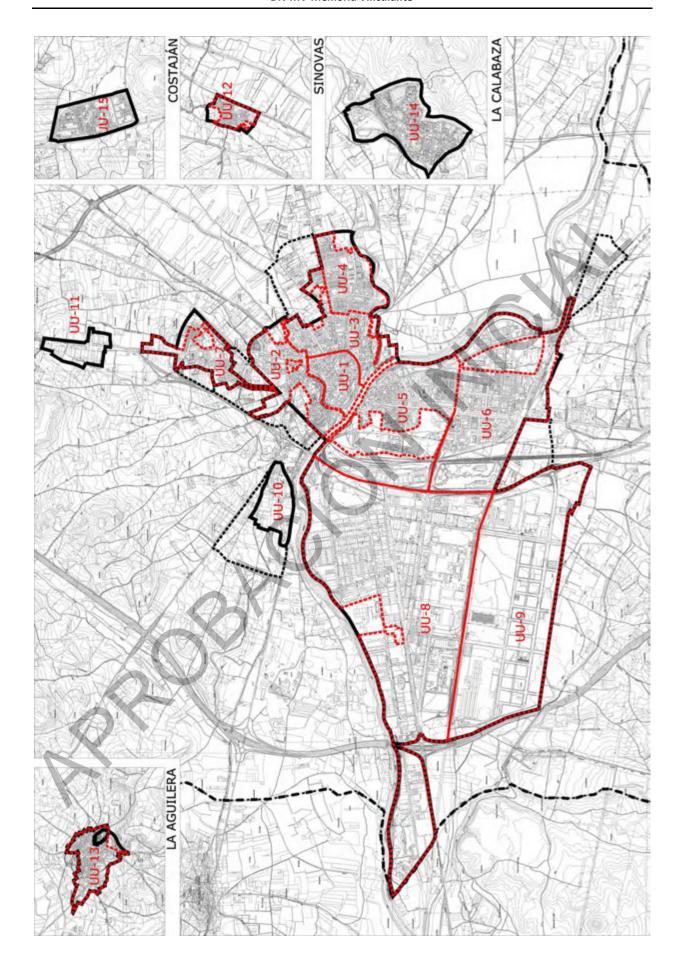
El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 85, relativo a la Ordenación general en suelo urbano consolidado, establece:

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 tres 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.
- Unidad Urbana UU-9: Incluye el polígono industrial Prado Marina.
- 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.

Unidades	Urbanas	sup m ²	sup ha	m ² edif	m ² edif/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	441.625,79	13.213,25
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	715.543,21	71,55	610.814,79	8.536,38
UU-6	Polígono- Estación	1.023.715,14	102,37	383.294,00	3.744,15
UU-7	Las Casitas	204.833,13	20,48	73731,07	3.599,57
UU-8	Allendeduero industrial	2.550.768,11	255,08	2.035.723,86	7.980,83
UU-9	Prado Marina	1.811.407,01	181,14	950.435,60	5.246,95
UU-10	Industrial C-Palencia	168.091,47	16,81	110.154,48	6.553,25
UU-11	N-I	121.993,29	12,20	101.352,97	8.308,08
UU-12	Sinovas	75.153,75	7,52	74.257,09	9.880,69
UU-13	La Aguilera	194.286,92	19,43	169.370,42	8.717,54
UU-14	La 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





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.

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-21: 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 y 5b.
- 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 R-10: NÚCLEOS RURALES. Grado 10a, 10b, 10c, 10d y 10e.
- 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. Grado 13a, 13b y 13c.
- 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 EQ-21: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES



2.4 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

		Superficie (m²)	%
Suelo Urbano Consolidado			
Núcleo de Aranda	Residencial	2.913.575	
Tracico de Aranda	Ind/AE	5.275.137	
Núcleo de Sinovas	Residencial	70.827	
Núcleo de La Aguilera	Residencial	183.796	
Costaján	Residencial	238.688	
La Calabaza	Residencial	486.527	
Pol. Norte	Ind/AE	121.993	
Total SUC		9.290.543	7,26
Suelo Urbano No Consolidado			
Núcleo de Aranda	SU-NC-I-1	103.851	
	SU-NC-R-1	36.375	
	SU-NC-R-2	9.895	
	SU-NC-R-3	28.885	
	SU-NC-R-4	11.033	
	SU-NC-R-5	28.197	
	SU-NC-R-6	23.109	
	SU-NC-R-7	68.034	
	SU-NC-R-8	54.853	
	SU-NC-R-9	6.181	
	SU-NC-PAS-1	239.864	
	SU-NC-PAS-2	16.213	
	SU-NC-PAS-3	4.024	
Núcleo de Sinovas	SU-NC-R-10	14.351	
	SU-NC-R-11	4.220	
	SU-NC-R-12	6.495	
Núcleo de La Aguilera	SU-NC-R-13	13.964	
Total SU-NC		669.543	0,52
Total SU		9.960.087	7,78
Suelo Urbanizable			
Núcleo de Aranda	SUR-I-2	153.280	
	SUR-I/T-3	198.138	
	SUR-I-1	263.441	
	SUR-R-1	256.975	
V	SUR-R-2	249.557	
Total sectores SUR		1.121.391	0,88
Sistemas Generales exteriores	SG-V-8_2	4.607	
	SG-V-8_3	3.907	
	SG-SUR-EQ-1-D	81.824	
	SG-SUR-EL-3-Z	40.780	
Total SG exteriores		131.118	0,10
Total SUR		1.252.509	0,98

		Superficie (m²)	%
Suelo Rústico de Entorno Urbano	SR-EU	81.824	
Suelo Rústico Común	SR-C	1.700.958	
Suelo Rústico Actividades Económicas	SR-AE	1.090.734	
Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional	SR-AT	101.106	
Suelo Rústico de Protección Agropecuaria de Secano	SR-PAS	45.113.109	
Suelo Rústico de Protección Agropecuaria de Regadío	SR-PAR	22.019.470	
Suelo Rústico de Protección Natural Forestal Arbolado	SR-PNF	42.906.378	
Suelo Rústico de Protección Natural de Ríos y Riveras	SR-PNR	1.561.086	
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	SR-PI	9.911.019	
Suelo Rústico de Protección Cultural	SR-PC	2.210.758	
Total SR		114.574.664	89,50
Sistemas generales en suelo rústico	SG-V-13	32.775	
	SG-EL-SR-3-Z	9.595	
Total SG en SR		42.370	0,03
Dominio público hidráulico		2.190.057	1,71
Total SR		116.807.091	91,24
Total Municipio		128.020.625	100,00

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 proyección de población realizada, en una hipótesis de crecimiento contenida manteniendo un crecimiento interanual constante del 0,64% tal como se señala en el estudio demográfico contenido en la memoria de información, tomando como año horizonte el 2031, supondría que en esta fecha Aranda de Duero podría alcanzar una población de 37.751 habitantes, incrementando la población actual (33.411 habitantes según dato oficial de 2012) en 4.340 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 referencia los datos estadísticos oficiales de los últimos años, aunque los datos del Colegio Oficial de Arquitectos de Burgos señalan que Aranda de Duero es el único municipio de la provincia de Burgos que ha experimentado un ligero crecimiento en el año 2013 frente a los datos del 2012.

Con estos datos y considerando que a lo largo del periodo considerado el tamaño medio del hogar hay una disminución de los 2,52 habitantes/hogar a 2,30 habitantes/hogar, sería necesaria una capacidad residencial destinada a vivienda principal de entre 14.980 y 16.413 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 I superficie que se estima que deba destinarse a usos compatibles con el residencial y el resultado se ha dividido entre 115 m²que 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 m² cuando se ha tratado de vivienda sometidas a algún régimen de protección, 115 m² en caso de vivienda colectiva de precio libre y 140 m² 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 se desarrollarán con 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	Existentes	Δ Nº viviendas
SUC		20.330	18.754	1.576
TOTAL SU		20.330	18.754	1.576
SUNCRPAS	SU-NC-PAS-R-1 CENTRO CÍVICO	1.435		1.435
	SU-NC-PAS-R-2 SAN ANTÓN	113		113
	SU-NC-PAS-R-3 MORERAS-PEDROTE	128		128
TOTAL SUNC-R-PAS		1.676		1.676
SUNC-R	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	176	10	166
	SU-NC-R-2 VIRGEN DEL CARMEN	69		69
	SU-NC-R-3 BAÑUELOS	143		143
	SU-NC-R-4 BERNARDAS	77	12	65
	SU-NC-R-5 ARANDILLA	121		121
	SU-NC-R-6 RUPERTA BARAYA	150		150
	SU-NC-R-7 ALLENDEDUERO	442		442
	SU-NC-R-8 LAS CASITAS	197	11	186
	SU-NC-R-9 FERIAL	43		43
	Total Aranda	1.418	33	1.385
	SU-NC-R-10 SINOVAS NORTE	43	4	39
	SU-NC-R-11 SINOVAS ESTE	19		19
	SU-NC-R-12 SINOVAS SUR	26		26
	SU-NC-R-13 LA AGUILERA	35		35
	Total Núcleos	123	4	119
TOTAL SUNC-R		1.541	37	1.504
SUR-R	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	1.279	6	1.273
	SUR-R.2 SAN IGNACIO	818	16	802
TOTAL SUR-R		2.108	22	2.075
TOTAL CAPACIDAD	DEL PGOU	25.656	18.813	6.832

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 25.645 viviendas; si consideramos que la proporción entre vivienda principal y secundaria se mantiene dentro de los márgenes actuales, del total de viviendas 18.813 se destinarían a vivienda principal.

Si del total de viviendas posible descontamos las existentes, 18.813, y las 1.676 incluidas en ámbitos de suelo urbano no consolidado en desarrollo y que el Plan General asume (SU-NC-PAS), la nueva ordenación admite un incremento sobre el número de viviendas actual de 5.155 viviendas en los quince años establecidos como horizonte temporal, que equivale a la construcción de 6,37 viviendas

principales por cada mil habitantes y año, estándar ligeramente inferior al que corresponde a un municipio de tamaño medio como es el caso de Aranda de Duero.

La capacidad residencial total del Plan General no incrementa el número total de viviendas que resultaría del desarrollo del Plan General que se revisa, del que, además de las previstas en el PRAU Centro Cívico, restan por ejecutar 7.290 viviendas incluidas en unidades de ejecución de suelo urbano y en sectores de suelo urbanizable sin desarrollar.





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 de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, 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 m² 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.
- 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 legales.

Se delimitan trece sectores de suelo urbano no consolidado residencial y uno industrial; establece la ordenación detallada de trece sectores y remite la ordenación de uno a la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo.

En suelo urbanizable se delimitan dos sectores residenciales, uno industrial y dos terciarios. Se establece la ordenación detallada de un único sector de suelo residencial, remitiendo la ordenación detallada de los restantes a planeamiento de desarrollo.

Los sectores con ordenación detallada recogen las prescripciones del RUCyL; para los sectores remitidos a planeamiento de desarrollo se establece el índice de edificabilidad y la densidad máxima de viviendas a los que deberá ajustarse el planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Para todos los sectores se establecen las condiciones de edificabilidad y densidad de edificación que debe cumplir el planeamiento correspondiente en caso de que se considere oportuna la modificación de la ordenación detallada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC	Uso	E m²/Ha	viv/Ha	Nº viviendas
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	Residencial	7.667,63	61,00	176
SU-NC-R-2 VIRGEN DEL CARMEN	Residencial	9.417,51	70,00	69
SU-NC-R-3 BAÑUELOS	Residencial	9.873,59	70,00	143
SU-NC-R-4 BERNARDAS	Residencial	9.963,34	70,00	77
SU-NC-R-5 ARANDILLA	Residencial	7.322,85	57,00	121
SU-NC-R-6 RUPERTA BARAYA	Residencial	9.944,52	70,00	150
SU-NC-R-7 ALLENDEDUERO	Residencial	8.000,00	65,00	442
SU-NC-R-8 LAS CASITAS	Residencial	5.137,71	36,00	197
SU-NC-R-9 FERIAL	Residencial	9.702,08	70,00	43
SU-NC-R-10 SINOVAS NORTE	Residencial	4.652,83	30,00	43
SU-NC-R-11 SINOVAS ESTE	Residencial	7.182,94	45,00	19
SU-NC-R-12 SINOVAS SUR	Residencial	5.892,89	40,00	26
SU-NC-R-13 LA AGUILERA	Residencial	3.562,14	25,00	35
SU-NC-I-1 POLÍGONO	Industrial	45.335,00		

SUELO URBANIZABLE

SUR		E m ² /Ha	viv/Ha	Nº VIV
SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	Residencial	8.000,00	65,00	1.279
SUR-R.2 SAN IGNACIO	Residencial	8.000,00	34,00	818
SUR-I-2 AZUCARERA	Industrial	5.000,00		
SUR-I/T.3	Terciario	5.000,00		
SUR-I.1	Industrial	4.500,00		

La edificabilidad máxima de cada sector de suelo urbano no consolidado y 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 20 viviendas/hectárea establecidos por el Reglamento de Urbanismo.

4.1.2 Variedad de uso

Para cada sector se ha establecido la obligación de que al menos el 10% del aprovechamiento esté destinado a usos compatibles con el predominante, no pudiendo incluirse en dicho porcentaje la reserva para viviendas de protección pública.

Los sectores con ordenación detallada establecen la superficie edificable destinada a otros usos compatibles; para los sectores remitidos a planeamiento de desarrollo se establece el porcentaje mínimo y máximo de usos compatibles que deberá prever el planeamiento que establezca la ordenación detallada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Uso		m²e uso	
SUNC	predominante	m²e total	compatible	%
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	Residencial	22.140,00	2.263,74	10,22
SU-NC-R-2 VIRGEN DEL CARMEN	Residencial	9.319,00	1.512,06	16,23
SU-NC-R-3 BAÑUELOS	Residencial	20.116,00	3.806,22	18,92
SU-NC-R-4 BERNARDAS	Residencial	10.993,00	2.228,75	20,27
SU-NC-R-5 ARANDILLA	Residencial	15.579,00	1.853,84	11,90
SU-NC-R-6 RUPERTA BARAYA	Residencial	21.350,00	4.238,05	19,85
SU-NC-R-7 ALLENDEDUERO	Residencial	54.426,90	10.885,38	20,00
SU-NC-R-8 LAS CASITAS	Residencial	28.182,00	2.968,80	10,53
SU-NC-R-9 FERIAL	Residencial	5.996,80	1.104,00	18,41
SU-NC-R-10 SINOVAS NORTE	Residencial	6.677,28	900,00	13,48
SU-NC-R-11 SINOVAS ESTE	Residencial	3.031,20	310,00	10,23
SU-NC-R-12 SINOVAS SUR	Residencial	3.827,56	500,00	13,06
SU-NC-R-13 LA AGUILERA	Residencial	4.974,00	500,00	10,05
SU-NC-I-1 POLÍGONO	Industrial	45.335,00	6.161,75	13,59

SUELO URBANIZABLE

	Uso		m²e uso	
SUR	predominante	m²e total	compatible	%
SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	Residencial	156.585,00	15.825,00	10,11
SUR-R.2 SAN IGNACIO	Residencial	119.942,07	29.985,52	25,00
SUR-I.2 AZUCARERA	Industrial	59.140,00	8.871,00	15,00
SUR-T/I.3	Terciario	63.549,47	9.532,42	15,00
SUR-I.1	Industrial	115,517,64	11.551,76	10,00

4.1.3 Variedad tipológica

El Reglamento de Urbanismo establece la obligatoriedad de destinar al menos el 20% de la edificabilidad del sector a topologías 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.

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 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:

				RU	JCyL	PG	ου
SUNC	m²s	m²e		%/100m ² c	m²s	%/100m ² c	m²s
SU-NC-R-1	28.874,65	22.140,00	EL PÚBLICO	15,00	3.321,00	36,22	8.020,00
			EQ PÚBLICO	10,00	2.214,00	25,99	5.755,00
			APARC.	1,00	221	1,00	221
SU-NC-R-2	9.895,40	9.319,00	EL PÚBLICO	15	1.397,85	26,02	2.425,00
			EQ PÚBLICO	10	931,90	10,19	950,00
			APARC.	1	93	1,00	93
SU-NC-R-3	20.116,00	16.648,00	EL PÚBLICO	15	3.017,40	22,84	4.685,00
			EQ PÚBLICO	10,00	2.016,60	10,90	2.236,00
			APARC.	1,00	166	1,00	166
SU-NC-R-4	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.	1	110	1,00	110
SU-NC-R-5	21.275,28	15.579,00	EL PÚBLICO	15	2.336,85	15,05	2.435,00
			EQ PÚBLICO	10	1.557,90	10,48	1.696,00
			APARC.	1	162	1,00	162
SU-NC-R-6	21.469,11	21.350,00	EL PÚBLICO	15	3.202,5	18,48	3.946,00
			EQ PÚBLICO	10	2.135,00	14,37	3.068,00
			APARC.	1	214	1	214
SU-NC-R-8	54.853,28	28.182,00	EL PÚBLICO	15	4.227,30	15,05	4.241,00
			EQ PÚBLICO	10	2.818,20	10,04	2.830,00
			APARC.	1	282	1	282
SU-NC-R-9	6.180,94	5.996,80	EL PÚBLICO	15	899,52	30,75	1.844,00
			EQ PÚBLICO	10	599,68	12,06	723,20
			APARC.	1	60	1	60
SU-NC-R-10	13.661,76	4.738,00	EL PÚBLICO	15	1.013,28	18,18	1.228,00
			EQ PÚBLICO	10	675,52	11	743,00
			APARC.	1	68	1	47
SU-NC-R-11	4.220,48	2.590,00	EL PÚBLICO	15	454,68	21,25	644,00
			EQ PÚBLICO	10	303,12	10,23	310,00
			APARC.	1	30	1	26
SU-NC-R-12	6.495,22	3.536,00	EL PÚBLICO	15	574,13	15,31	585,87
			EQ PÚBLICO	10	382,76	10,53	403,00
			APARC.	1	38	1	35
SU-NC-R-13	13.963,54	5.778,00	EL PÚBLICO	15	746,10	15,34	763,00
			EQ PÚBLICO	10	497,40	10,05	500,00
			APARC.	1	50	1	58
SU-NC-I-1	103.851,00	45.335,00	EL PÚBLICO	15	6.800,25	20,81	9.436,00
			EQ PÚBLICO	10	4.533,50	10,65	4.829,42
			APARC.	1	453	1	474
SUR							
SUR-R-1	195.730,87	156.585,00	EL PÚBLICO	20	31.317,00	20,69	31.390,42
			EQ PÚBLICO	15	23.487,75	15,36	24.053,00
	<u> </u>		APARC.	1	1.566	1,00	1.569

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.

El Plan General establece para cada sector de suelo urbanizable un mínimo del 30 por ciento de la edificabilidad residencial debe estar destinada a viviendas con protección pública.

En suelo urbano no consolidado, considerando la demanda actual y las condiciones de los sectores que se han delimitado, se ha establecido una reserva mínima del 10 por ciento de la superficie edificable residencial.

SUNC	S _{E RESIDENCIAL} (m ²)	S _E VP (m ²)	%
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	19.876,26	3.456,26	17,39
SU-NC-R-2 VIRGEN DEL CARMEN	7.806,94	1.419,26	18,18
SU-NC-R-3 BAÑUELOS	16.309,78	2.813,78	17,25
SU-NC-R-4 BERNARDAS	8.764,25	1.173,38	13,39
SU-NC-R-5 ARANDILLA	13.725,16	1.748,40	12,74
SU-NC-R-6 RUPERTA BARAYA	11.077,71	1.508,56	13,62
SU-NC-R-7 ALLENDEDUERO	43.541,52	34.833,21	80,00
SU-NC-R-8 LAS CASITAS	25.213,20	5.407,00	21,45
SU-NC-R-9 FERIAL	3.113,54	762,54	24,49
	149.428,35	53.122,39	35,55
SU-NC-R-10 SINOVAS NORTE	5.777,28	636,00	11,01
SU-NC-R-11 SINOVAS ESTE	2.721,20	649,50	23,87
SU-NC-R-12 SINOVAS SUR	3.327,56	742,00	22,30
SU-NC-R-13 LA AGUILERA	4.474,00	470,16	10,51
	13.300,04	2.497,66	15,32
TOTAL SUNC	165.728,39	55.620,05	33,56

SUR	S _{E RESIDENCIAL} (m ²)	S _E VP (m ²)	%
SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	140.760,00	42.300,00	30,05
SUR-R.2 SAN IGNACIO	89.956,56	26.986,97	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 25.645 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 viviendas comprendida 23.548, considerando tanto las construidas como las permitidas en suelos vacantes o las sustituciones de edificación y las incluidas en sectores de suelo urbano 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 2.097 viviendas, incluyendo el sector con ordenación detallada y el remitido 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.

	`	
	Nº viviendas	
Clase de suelo	Total	%
Suelo urbano (SU+SU-NC)	23.548	91,82
Suelo urbanizable (SUR +SUR-PAS)	2.097	8,18
TOTAL	25.645	100,00

Con la ordenación prevista el 91,82% 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,	SG-EL-1-Z		280.575,41	277.183,37		
margen izquierda	SG-EL-1-Z_a	SU			49.374,58	
	SG-EL-1-Z b	SU			147.463,99	
	SG-EL-1-Z_c	SU			3.012,67	
	SG-EL-1-Z_d	SU			12.533,07	
	SG-EL-1-Z_e	SU			5.554,31	
	SG-EL-1-Z_f	SU			18.939,82	•
	SG-EL-1-Z_g	SU			40.304,93	
	SG-EL-SR-1Z-h	SR			3.767,96	
Parque ribera Duero,	SG-EL-2-Z	SU	38.156,50	38.156,50		
margen derecha	SG-EL-2-Z_a	SU			11.232,48	
	SG-EL-2-Z_b	SU			9.456,96	
	SG-EL-2-Z_c	SU			7.947,56	
	SG-EL-2-Z_d	SU			4.810,75	
	SG-EL-2-Z_e	SU			4.708,75	
Parque ribera Arandilla	SG-EL-3-Z		95.617,85	86.022,63		
	SG-EL-3-Z_a	SU			17.917,84	
	SG-EL-3-Z_b	SU			11.885,04	
	SG-EL-3-Z_c	SU	, in the second		27.720,68	
	SG-EL-3-Z_d	SU			9.301,48	12.276,07
	SG-EL-3-Z_e	SUNC	•			6.921,52
	SG-EL-SR-3-Z_f	SR			73	8.705,96
	SG-EL-SR-3-Z_g	SR				816,26
Parque ribera Bañuelos	SG-EL-4-Z		35.047,23	35.047,23		
	SG-EL-4-Z_a	SU			362,85	
	SG-EL-4-Z_b	SU			299,21	
	SG-EL-4-Z_c	SU			12.398,16	
	SG-EL-4-Z_d	SU			8.572,21	381,98
	SG-EL-4-Z_e	SU			459,02	
	SG-EL-4-Z_f	SU			1.058,04	
	SG-EL-4-Z_g	SU			1.863,23	4.220,00
	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	70.180,23	70.180,23	70.180,23	
Parque S Antonio Abad	SG-EL-7-P	SU	9.186,65	9.186,65	9.186,65	
Parque del General Gutiérrez	SG-EL-8-P	SU	124.247,40	124.247,40	124.247,40	

Sistema General ESPACIOS LIBRES		Clase de suelo	TOTAL	TOTAL COMPUTABLE	Existente	Propuesto
Zona verde ramal	SG-EL-9-P	sueio			Existence	Propuesto
ferroviario		SU	82.471,70	82.471,70	22 477 54	
	SG-EL-9-Z_a				23.177,54	
	SG-EL-9-Z_b	SU			28.301,06	
	SG-EL-9-Z_c	SU			23.501,28	
	SG-EL-9-Z_D	SU			7.491,82	
Eras de San Gil	SG-EL-10-P	SUNC	6.333,89	6.333,89		6.333,89
Mediquín	SG-EL-11-Z		1.837,48	1.837,48		
		SU			1.563,48	274,00
Monte público La Calabaza	SG-EL-12-EP	SR-PNF	541.199,13		541,199,13	
Canal La Calabaza	SG-EL-13-Z	SU	27.333,11		27.333,11	
Parque ribera	SG-SUR-EL-1-Z	30	21.737,86	21.737,86	27.555,21	
Bañuelos		CLID	211737)00	211/3/)60		125.26
	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				19.188,83
Eras Sta. Catalina	SG-SUR-EL-2-Z	SUR	11.590,11	11.590,11		11.590,11
Virgen Viñas	SG-SUR-EL-3-Z	SUR	40.780,19	40.780,19		40.780,19
Canal Aranda SUR-I-1	SG-SUR-EL-4-Z		6.735,14	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 SUR-R-2	SG-SUR-EL-5-Z		2.306,03	2.306,03		
	SG-SUR-EL-5-Z_a	SUR			1.521,54	
	SG-SUR-EL-5-Z_b	SUR			695,85	
	SG-SUR-EL-5-Z_c	SUR			88,64	
TOTAL			1.405.880,79	819.858,68	1.216.092,51	189.788,28

Sistema General EQUIPAMIENTO		Clase de suelo	Existente	Propuesto
Ayuntamiento	SG-EQ-1-M	SU	439,19	
Centro interpretación Arquitectura del vino	SG-EQ-1-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, Inserso	SG-EQ-5-A	SU	968,48	
Policía local, Cruz Roja, Protección civil	SL-EQ-6-A	SU	463,03	
Escuela taller , Consejo regulador del lechazo	SG-EQ-7-V	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	
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	8.003,02	

Sistema General EQUIPAMIENTO		Clase de suelo	Existente	Propuesto
Dirección Gral de Policía	SG-EQ-14-V	SU	6.966,40	
Subestación eléctrica	SG-EQ-15-V	SU	14.341,97	
Estación de autobuses	SG-EQ-16-V	SU	10.193,69	
Hospital Santos Reyes Insalud	SG-EQ-17-S	SU	4.363,46	
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	2.395,26	
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	103.981,24	
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	
Matadero municipal	SL-EQ-30-V	SU	6.958,45	
Gaseoducto	SG-EQ-31-V	SU	2.406,69	
Servicios Urbanos, depuradora	SG-EQ-32-V	SU	41.938,88	
Estación de ferrocarril de Aranda Montecillo	SG-EQ-33-V	SU	425,29	
Cruz Roja	SG-EQ-34-A	SU	605,11	
Vertedero de residuos y planta de compostaje	SG-EQ-35-V	SR-PAS	96.142,33	
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	
Previsión hospital	SG-EQ-41-S	SU		98.722,74
Deportivo Cantaburros	SG-SUR-EQ-1-D	SUR		81.823,67
SUR-I-2 Azucarera	SG-SUR-EQ-2	SUR		35.000,00
SUR-I/T-3	SG-SUR-EQ-3	SUR		49.743,81
			478.143,97	732.242,51
TOTAL			1.212.41	1,45

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 m²/habitante, sin incluir en dicho cómputo espacios libres públicos de sistema local ni Espacios Naturales Protegidos, y de 5 m²/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 59.000 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	Población	Ley de Urbanismo		Plan General	
GENERAL		Estándar	S mínima	S propuesta	Estándar
Espacios libres	59.000 hab.	5 m ² /hab.	295.000m ²	819.858,68 m ²	13,90 m²/hab
Equipamientos	59.000 hab.	5 m ² /hab.	295.000 m ²	754.953,31 m ²	12,80 m²/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 13,90 m²/ habitante para el sistema general de espacios libres y de 12,80 m²/ habitante para el sistema general de equipamientos.

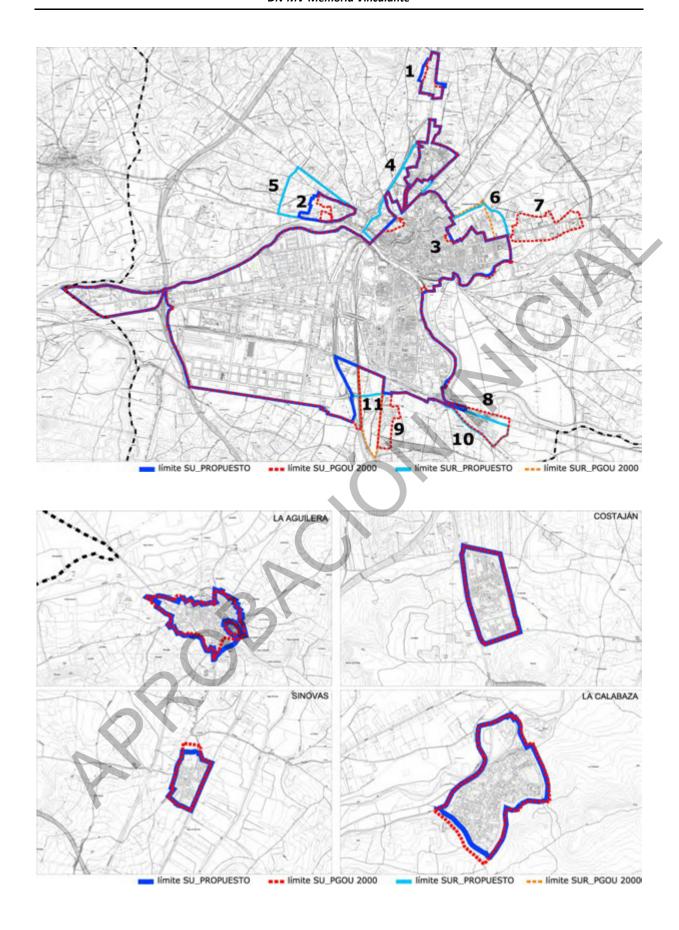
5. RESUMEN EJECUTIVO

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		
Aranda de Duero			
Ampliación	Suelo urbano		
	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. Eras de Santa Catalina, Calle Pío Baroja		
	Suelo urbanizable		
	4. San Ignacio	SUR-R-2	
	5. Suelo industrial Carretera de Palencia	SUR-I-1	
	6. Eras de Santa Catalina	SUR-R-1	
Reducción	Suelo urbano		
	7. Suelo industrial en Carretera de Salas		
	8. Azucarera, supresión de suelo urbano entre Carretera		
	de Salas y Ferrocarril Valladolid - Ariza		
	9. Suelo urbanizable en el frente oeste de la Carretera		
	de Madrid		
Modificación	Suelo urbano		
	10. Azucarera, cambio de Suelo Urbano a Suelo	SUR-T-1	
	Urbanizable		
	11. Suelo urbanizable en el frente oeste de la Carretera	SUR-T/I-2	
	de Madrid		
La Aguilera			
Ampliación	Suelo urbano		
	Calles Solana y de las Eras		
Costaján			
Sin cambios			
Sinovas			
Reducción	Suelo urbano		
	Calle de la Fuente	SU-NC-R-10	
La Calabaza			
Reducción	Suelo urbano		
	Calle Avellano		



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:

• 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.

Artículo 288. Actos sujetos a licencia urbanística.

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 288, donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

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 en los siguientes ámbitos:

Sector
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL
SU-NC-R-2 VIRGEN DEL CARMEN
SU-NC-R-3 BAÑUELOS
SU-NC-R-4 BERNARDAS
SU-NC-R-5 ARANDILLA
SU-NC-R-6 RUPERTA BARAYA
SU-NC-R-7 ALLENDEDUERO

Sector
SU-NC-R-8 LAS CASITAS
SU-NC-R-9 FERIAL
SU-NC-R-10 SINOVAS NORTE
SU-NC-R-11 SINOVAS ESTE
SU-NC-R-12 SINOVAS SUR
SU-NC-R-13 LA AGUILERA
SU-NC-I-1 POLÍGONO

No se suspenden licencias en los ámbitos de planeamiento asumido SU-NC-PAS-2 y SU-NC-PAS-3.

5.2.3 Ámbitos en suelo urbanizable

Con la Aprobación Inicial se suspende el otorgamiento de licencias en los ámbitos calificados como suelo urbanizable en los siguientes ámbitos:

Sector
SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA
SUR-R.2 SAN IGNACIO
SUR-I-2 AZUCARERA
SUR-I/T-3
SUR-I.1

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-4-Z-g	EL	SU-NC-R-3	Bañuelos	UA-1
SG-EL-11-Z	EL	SU-NC-R-6	Ruperta Baraya	UA-1
SG-EL-4-Z_d	EL	SU-NC-R-6	Ruperta Baraya	UA-1
SG-V-8_3	V	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-2
SG-V-8_3	V	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-4
SG-V-8.3	V	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-5
SG-V-8_2	V	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-6
SG-V-8.3	V	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-6
SG-V-13	V	SUR-R-2	San Ignacio	
SG-SUR-EL-3-Z	EL	SUR-I-1	Carretera Palencia	
SG-V-15	SV	SUR-I-1	Carretera Palencia	

II. 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 trasformación 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 delimita ámbitos denominados áreas de regeneración, cuyo objeto es la recualificación del Casco histórico incentivando actuaciones de transformación o recuperación de la edificación o del espacio público en ámbitos puntuales de la ciudad.

Estas áreas se delimitan en el marco de la Ley de rehabilitación, regeneración, y renovación urbanas, y se desarrollaran en el de la legislación autonómica correspondiente.

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 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. <u>Tipos de actuaciones delimitadas:</u>

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 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.
- Actuaciones aisladas de expropiación (AAE): son actuaciones aisladas que tienen por objeto la obtención de suelo por expropiación para completar viarios, ejecutar dotaciones públicas o sistemas generales en suelo urbano consolidado.

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 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 401.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 establecida 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				
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	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 acceso a parque Bañuelos	Calle San Andrés 22			
AAU-10	Regularización alineación calle Pizarro	Calle Pizarro 1			
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 C/Sto. Domingo de Guzmán	C/ 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	C/ Sto. Domingo 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	Conexión C Sinovas con C/Virgen de las Viñas	Calle D. Marcos 18			

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN			
ACTUACIÓN	ОВЈЕТО	SITUACIÓN	
AAU-30	Apertura callejón Pompeyo Zabaco conexión con c/	Calle Pompeyo Zabaco 12	
	Antonio Machado	Calle Antonio Machado 1	
AAU-31	Regularización alineación calle de las Eras	Calle de las Eras 2	
		Calle de las Eras 4	
		Calle de las Eras 6	
AAU-33	Regularización alineación calle San Esteban	Calle San Esteban 7	
AAU-34	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-35	Regularización alineación Avda.S. Pedro Regalado	Avda. San Pedro Regalado 16	
		Avda. San Pedro Regalado 18	
AAU-37	Apertura conexión Monte de la Calabaza	Calle Pilde S/N (La Calabaza)	
AAU-38	Apertura conexión Monte de la Calabaza	Calle Pino S/N (La Calabaza)	
AAU-39	Apertura conexión Monte de la Calabaza	Calle Sauce S/N (La Calabaza)	
AAU-40	Ampliación viario Polígono Norte	Pol 30. Parc 271. Polígono N-I	

ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN:			
ACTUACIÓN	OBJETO	SITUACIÓN	
AAE-9	C/Pedrote	Pza. Virgencilla 5	
		Calle Pedrote 2	
		Calle Pedrote4	
		Calle Pedrote 6	
		Calle Pedrote 8	
		Calle Pedrote 10	
		Calle Pedrote 12	

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN				
ACTUACIÓN	ОВЈЕТО	SITUACIÓN		
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/Carrequemada11		
AAUN-11	Apertura callejón calle del Hospicio	Calle Hospicio 53		
		Calle Hospicio 55		
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		
AAUN-32	Regularización alineación calle de las Marzas	Calle Real 14		
		Calle Real 16		
X		Calle Real 18		
AAUN-36	Regularización alineación Avda. del Águila	Avda. del Águila 11		
		Avda. del Águila 13		

7.1.3 Áreas de regeneración urbana

El Plan General delimita en el casco histórico áreas de regeneración urbana, cuyo objeto es la recuperación física y funcional de ámbitos puntuales degradados o en proceso de degradación.

Se establecen dos tipos de actuaciones:

• Actuaciones de **regeneración urbana aislada**, cuando su objeto es la rehabilitación de la edificación existente, la sustitución de la edificación o la edificación de parcelas vacantes.

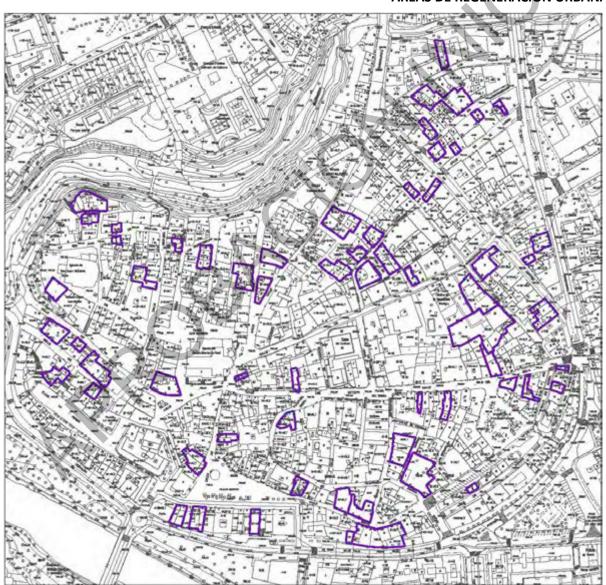
- Actuaciones de regeneración urbana integrada, cuando el ámbito delimitado incluye además de la edificación, actuaciones sobre el espacio público.
- Ámbitos de renovación urbana cuyo objeto es la reurbanización integral del espacio público
 y la mejora ambiental en áreas urbanas homogéneas, coincidentes en algunos casos con
 barrios o colonias tradicionales.

En las áreas de regeneración urbana delimitadas se pretende la recuperación de las tipologías y de las características de la edificación tradicional del casco histórico, incentivando la rehabilitación de la edificación existente frente a la sustitución.

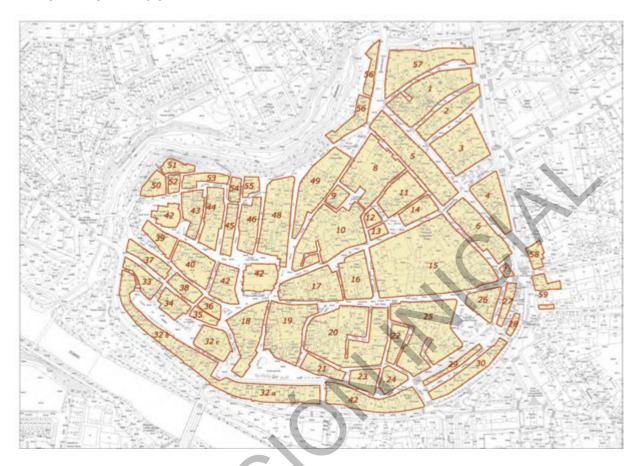
En estos ámbitos serán de aplicación las determinaciones de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y de la legislación autonómica específica.

Se han delimitado las siguientes áreas de regeneración:

ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA



ÁREAS DE REGENERACIÓN

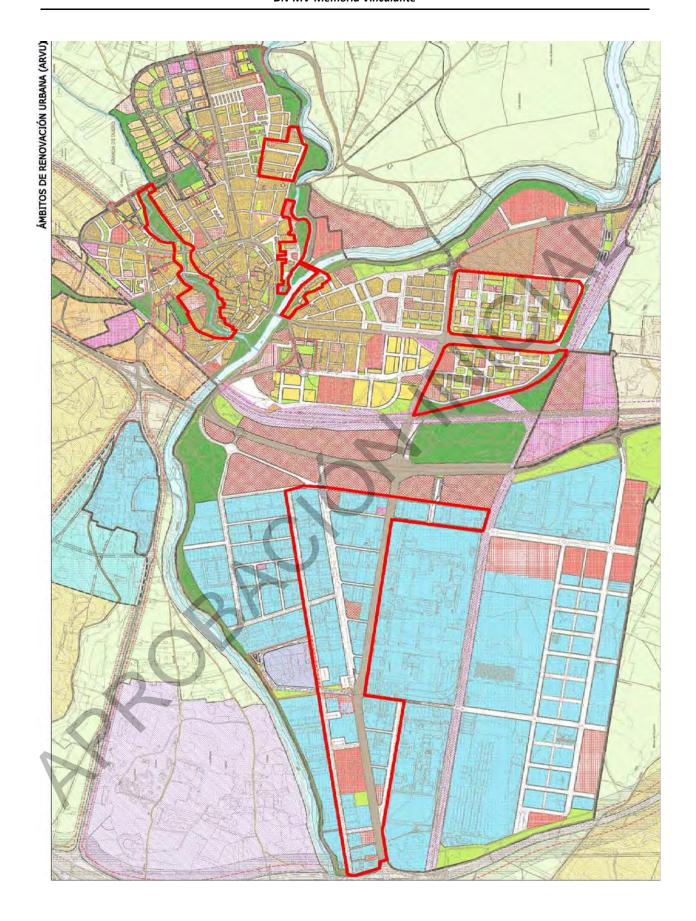


		PARCELAS		
AR	MANZANA	DIRECCIÓN	CATASTRAL	
AR-1	1	C/ Cantarranas 17	30407-03	
		C/ Cantarranas 15	30407-04	
		C/ Cantarranas 13	30407-05	
		C/ Pozos 10	30407-23	
		C/ Pozos 12	30407-24	
		C/ Pozos 14	30407-25	
		C/ Pozos 16	30407-26	
AR-2	1	C/ Cantarranas 3	30407-10	
		C/ Cantarranas 1	30407-33	
AR-3	2	C/ Carro 13	30405-03	
AR-4	2	C/ Cantarranas 18	30405-23	
AR-5	2	C/ Carro 3	30405-13	
AR-6	2	C/ San Antonio 20	30405-15	
		C/ San Antonio 22	30405-25	
AR-7	4	C/ San Antonio 6	30382-11	
AR-8	4	C/ San Francisco 9	30382-03	
		C/ San Francisco 7	30382-04	
AR-9	5	C/ San Antonio 27	29393-08	

		PARCELAS			
AR	MANZANA	DIRECCIÓN	CATASTRAL		
AR-10	5	C/ Puerta Nueva 42	29393-30		
		C/ Puerta Nueva 40	29393-32		
AR-11	6	C/ San Antonio 13	30383-01		
		C/ Puerta Nueva 20	30383-23		
		C/ Puerta Nueva 18	30383-22		
		C/ Barrio Nuevo 36	30383-24		
AR-12	8	Pza Arco Isilla 8	30383-11		
		Pza Arco Isilla 9	30383-12		
		C/ Puerta Nueva 2	30383-14		
		C/ San Antonio 1	30383-10		
AR-13	8	C/ Cascajar 22	29395-24		
		C/ Cascajar 24	29395-25		
		PzaRomualdillo 5	29395-22		
AR-14	8	C/ Comadres 19	29395-15		
		C/ Comadres 17	29395-16		
AR-15	8	C/ Comadres 11	29395-19		
		C/ Comadres 9	29395-20		
AR-16	10	C/ Comadres 3D	28383-04		
		C/ Comadres 5	28383-03		
		PzaRomualdillo 1	28383-20		
		PzaRomualdillo 2	28383-21		
AR-17	12	Tr Puerta Nueva 1	29381-02		
		C/ Comadres 2	29381-03		
		C/ Comadres 4	29381-04		
		Tr Comadres 1	29381-01		
AR-18	11	Pza. El Rollo 1	29382-12		
		Tr Comadres 2	29382-13		
		C/ Comadres 6	29382-11		
AR-19	14	C/ Barrio Nuevo 27	29383-06		
AR-20	15	C/ Puerta Nueva 19	30386-02		
		C/ Puerta Nueva 13	30386-05		
		C/ Puerta Nueva 15	30386-04		
		C/ Puerta Nueva 17	30386-03		
AR-21	15	C/ Puerta Nueva 9D	30386-07-08		
,		C/ Puerta Nueva 11	30386-06		
AR-22	15	C/ Isilla 19	30386-16		
AR-23	17	C/ Boticas 15	28372-04		
AR-24	17	Pza. Sta. Maria 9	28372-16		
AR-25	18	Pza. Mayor 24	27374-10		
		Pza. Mayor 25	27374-11		
AR-26	18	C/ La Miel 6 28376-20			
		C/ La Miel 8 28376-2			
AR-27	20	C/ Bejar 14 29376-2			
		C/ Bejar 12	29376-19		
		Pza del Trigo 1	29376-21		
AR-28	21	Pza Mayor 15 28363-0			
		Pza Mayor 14	28363-03		

		PARCELAS			
AR	MANZANA	DIRECCIÓN	CATASTRAL		
AR-29	22	C/ Empedrada 3	29375-02		
		C/ Empedrada 5	29375-03		
		C/ Empedrada 7	29375-04		
AR-30	23	C/ Santa Lucia 7	29367-01		
AR-31	23	C/ Santa Lucia 9	29367-05		
		C/ Empedrada 12	29367-04		
AR-32	25	C/ Isilla 6D	30376-21		
AR-33	25	C/ Isilla 16	30376-24		
AR-34	25	C/ Ronda 1	30376-12		
		C/ Prado Marina 17	30376-14		
		C/ Prado Marina 15	30376-15		
AR-35	26	C/ Isilla 24	30373-08		
AR-36	26	C/ Isilla 22	30373-07		
AR-37	27	C/ Isilla 32	31377-01		
AR-38	27	C/ Rica Posada 11	31377-04		
AR-39	29	C/ Ronda 8	30361-05		
		C/ Ronda 8D	30361-04		
AR-40	31	C/ Santa Lucia 24	29365-21		
		C/ Santa Lucia 22	29365-06		
		C/ Santa Lucia 20	29365-07		
		C/ Santa Lucia 18	29365-08		
		C/ Santa Lucia 14	29365-09		
		C/ Santa Lucia 12	29365-11		
AR-41	31	C/ Postas 13	29365-19		
AR-42	32a	C/Postas Pza. Mayor 10	27363-04		
AR-43	32a	Pza. Mayor 5	27363-09		
AN-43	32a	C/Postas	27303-09		
AR-44	32a	C/Postas- Pza. Mayor 2	27363-12		
AIX-44	324	C/Postas- Pza. Mayor 3	27363-12		
AR-45	33	Pza. La Ribera 14	26371-09		
AIX-43	33	Pza. La Ribera 13	26371-03		
AR-46	34	C/ Pedraja 5	26373-02		
AN-40	34	C/ Pedraja	26373-02		
AR-47	38	C/ Santa Ana 13	27378-04		
AII-47	38	C/ Pedraja 6	27378-04		
		C/ Pedraja 8	27378-05		
		C/ Santa Ana 13	27378-01		
AR-48	37	C/ Santa Ana 15	26385-06		
AR-49	37	c/ Santa Ana 19	26385-04		
AN-43	3/	C/Pedraja 14	20303-0 4		
		C/ Santa Ana 21D 26385-03			
AR-50	39	Pza. San Juan 8 26380-01			
AR-50 AR-51		Pza. San Juan 8	27371-05		
AK-DI	41	C/ el Aceite 5	27371-05 27371-06		
		C/ Sta. Ana 2D	27371-06		
AR-52	43				
AL-27	45	C/ Palillos 9	27388-14		

		PARCEL	AS
AR	MANZANA	DIRECCIÓN	CATASTRAL
AR-53	44	C/ Barcelona 2D	27381-10
		C/ Barcelona 4	27381-11
		C/ Barcelona 2	27381-09
		C/ La Aguilera 5	27381-07
AR-54	46	C/ Canalejas 15	27383-01
		C/ Canalejas 13	27383-02
		C/ Canalejas 11	27383-03
AR-55	48	C/ Plata 7	28387-05
		C/ Plata 5	28387-06
		C/ Plata 3	28387-07
		C/ Plata 7D	28387-04
AR-56	49	C/ Cascajar 11	28381-09
AR-57	49	C/ Cascajar 15	28381-07
AR-58	54	C/ Centeno 15	27395-04
		C/ Centeno 15D 27395-0	
AR-59	53	C/ Palillos 10 27396-05	
AR-60	52	C/ Gayubares 5	26394-06
		C/ Gayubares 3	26394-01
		C/ Gayubares 7	26394-05
AR-61	51	C/ Gayubares 6	27396-09
		C/ Gayubares 8	27396-10
		C/ Gayubares 10	27396-11
		C/ Gayubares 12	27396-12
AR-62	57	C/ Pozos 13	29403-09
		C/ Pozos 15	29403-08





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 o renovación urbana 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.- PRAU Centro Cívico
- SU-NC-R-PAS-2.- MPGOU San Antón
- SU-NC-R-PAS-3.- MPGOU y ED UE-15 Moreras- Pedrote I

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-1. ERAS DE SAN GIL	Residencial
-	SU-NC-R-3. BAÑUELOS	Residencial
-	SU-NC-R-4. BERNARDAS	Residencial
-	SU-NC-R-5. ARANDILLA	Residencial
-	SU-NC-R-6. RUPERTA BARAYA	Residencial
-	SU-NC-R-8. LAS CASITAS	Residencial
-	SU-NC-R-9. EL FERIAL	Residencial
-	SU-NC-R-10. SINOVAS NORTE	Residencial
-	SU-NC-R-11. SINOVAS ESTE	Residencial

- SU-NC-R-12. SINOVAS SURResidencial
 SU-NC-R-13. LA AGUILERAResidencial
- SU-NC-I-1.....Industrial

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.

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 reforma o rehabilitación urbana.

En suelo urbano no consolidado se delimita un sector cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un PERI:

- SU-NC-R-7 Allendeduero......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.

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.

8. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El Plan General delimita cinco sectores de suelo urbanizable residencial, de los que uno contiene la ordenación detallada. 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:

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 Sector SUD-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-I-1	Industrial
-	SUR-I-2	Industrial
-	SUR-I/T-3	Industrial/Terciario



9. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LOS SECTORES DE SU-NC Y SUR CON ORDENACIÓN DETALLADA

El artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, relativo a la determinación del aprovechamiento medio, establece:

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

- a) El aprovechamiento total del sector se obtendrá sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.
- c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad
- d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

9.1 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 €/m² 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 €/m²c	Vc €/m²	VRS €/m²	BE €/m²	Ср
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

9.2 APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR

Según establece el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo, el aprovechamiento total se obtiene sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, excluidos los dotacionales públicos, multiplicados por su coeficiente de ponderación. El aprovechamiento total de sector se ha calculado a partir de las determinaciones contenidas en la ordenación detallada.

9.3 APROVECHAMIENTO MEDIO DE LOS SECTORES DE SU-NC CON ORDENACIÓN DETALLADA

SECTOR	SECTOR R-1. ERAS DE SAN GIL					SU-N	IC-R-1
Manz.	Zona Ordenanza	m ² s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-6.c -Bloque abierto	3.886,00	9.970,00	VL	9.170,00	1,00	9.170,00
				Т	800,00	0,85	679,09
2	R-6.c-Bloque abierto	3.170,60	7.850,00	VL	7.250,00	1,00	7.250,00
				Т	600,00	0,85	509,32
3	R-5.a-Manzana	1.079,68	4.320,00	VP	3.456,26	0,77	2.652,23
	cerrada			Т	863,74	0,85	733,20
	SL-EQ	5.755,00					
	SL-EL	734,00					
	SL-EL	7.286,00				V	
	SG-EL-10-P	6.333,89					
	Viario	15.185,97					
TOTAL S	UNC	36.374,54	22.140,00		22.140,00		20.993,85
	Suelo público ex.	2.178,00					
	Talud SG-V-5.1 ex.	1.166,00		7	-3		
TOTAL S	UNC-existente						
C (C.) - 1 - 1 - 1 - 1 - C 1 C 1 C 1 C 1 C C							

Superficie total del Sector de SUNC (m ² s)	36.374,54
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	6.333,89
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,636

SECTOR F	R-2. VIRGEN DEL CARMEN					SU-N	IC-R-2
Manz.	Zona Ordenanza	m ² s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-5b -Manzana cerrada	3.822,34	8.389,00	VL	6.387,68	1,00	6.387,68
				Т	1.051,32	0,85	892,43
		V		SL-EQ	950,00 ⁽¹⁾		
	SL-EL	884,00					
	SL-EL	1.541,00					
2	R-5.a-Manzana cerrada	575,93	1.880,00	VP	1.419,26	0,77	1.089,10
				Т	460,74	0,85	391,11
	Viario	3.072,13					
TOTAL SUNC		9.895,40	10.269,00		9.319,00 ⁽²		8.760,32
Suelo público ex.							
TOTAL SUNC-existente		9.895,40					

Superficie total del Sector de SUNC (m ² s)	9.895,40
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,885

SECTOR	R-3. BAÑUELOS					SU-I	NC-R-3
Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-5.b Manzana cerrada	1.007,77	3.620,00	VP	2.813,78	0,77	2.159,22
				T	806,22	0,85	684,37
2	R-5.b Manzana cerrada	4.393,66	12.484,00	VL	10.234,00	1,00	10.234,00
				T	2.250,00	0,85	1.909,95
3	R-5.b Manzana cerrada	1.387,42	4.412,00	VL	3.262,00	1,00	3.262,00
				Т	750,00	0,85	636,65
				SL-EQ	400,00 ⁽¹⁾		
4	SL-EQ	1.836,00					
	SL-EL	3.658,00					
5	SL-EL	1.027,00					
	SG-V-6-2	4.290,95					
	Viario	7.063,70					
TOTAL S	SUNC	24.664,50	20.516,00		20.116,0 ⁽²⁾		18.886,18
	SG-EL-4-Z-g	4.220,00					7
TOTAL SUNC+ SG exterior 28		28.840,50					
	Suelo público ex.	1.745,00				,	
TOTAL S	SUNC+ SG exterior-ex	27.139,50					

Superficie total del Sector de SUNC (m²s)	24.664,50
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	4.290,95
Superficie de sistemas generales exteriores (m²s)	4.220,00
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,696

SECTOR 4	4. BERNARDAS					SU-I	NC-R-4
Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-6.c Bloque abierto	1.811,86	7.248,00	VL	3.520,13	3 1,00	3.520,13
				VP	1.173,3	3 0,77	900,42
				Т	1.454,49	0,85	1.234,67
				SL-EQ	1.100 ⁽¹⁾		
	EL-Pr	1.250,71					
	SL-EL	1.946,00					
2	R-6.b Bloque abierto	967,83	4.845,00	VL	4.070,74	1,00	4.070,74
				Т	774,2	0,85	657,25
	EL no computable	500,00					
	EL no computable	278,00					
3	EL no computable	488,67					
	Viario	3.790,38					
TOTAL SUNC		11.033,45	12.093,00		10.993,0 ⁽²	2)	10.383,20
	Suelo público ex.						
TOTAL SUNC-existente		11.033,45					

Superficie total del Sector de SUNC (m²s)	11.033,45
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,941

⁽¹⁾Superficie edificable no computable

SU-NC-R-5

SECTOR R-5. ARANDILLA

Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-6.c Bloque abierto	2.917,30	10.351,00	VL	7.897,16	1,00	7.897,16
				Т	1.853,84	0,85	1.573,66
				SL-EQ	600,00 ⁽¹⁾		
	EL-Pr	1.785,22					
	SL-EL	1.473,00					
2	R-6.c Bloque abierto	1.676,50	5.828,00	VP	1.748,40	0,77	1.341,67
	51 D.	4 404 75		VL	4.079,60	1,00	4.079,60
	EL Pr	1.401,75					
	SL-EL	962,00				1	
3	SL-EQ	1.096,00				$\overline{}$	
	SG-EL-3-Z-e	6.921,52				++	
TOTAL	Viario	9.963,51	16 170 00		15.579,0 ⁽²⁾		14 002 00
TOTAL S		28.196,80	16.179,00		15.579,0		14.892,09
TOTAL	SG-EL-SR-3-Z-g SUNC+ SG exterior	816,26 29.013,06		4			
IUIALS	Suelo público ex.	3.320,00		7			
TOTAL S	SUNC+ SG ext-existente	25.693,06					
	ie total del Sector de SUN	-			2	8.196,8	0
	ie de sistemas generales		1 ² s)			5.921,52	
	dominante	,			Vivienda libi		
Aproved	chamiento medio (apM)					0,580	
SECTOR	R-6. RUPERTA BARAYA					SU-I	NC-R-6
	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
ıvıdlız.	Zona Oruenanza	111 3	111 6	030	III Clusui		
Manz.							-
	R-5.b Manzana cerrada	4.077,74	12.250,00	VL T	9.569,15 2.680,85	1,00 0,85	9.569,15
				VL	9.569,15	1,00	9.569,15
	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ	4.077,74 3.946,00 1.229,00		VL	9.569,15	1,00	9.569,15
1	R-5.b Manzana cerrada SL_EL	4.077,74 3.946,00 1.229,00 1.059,00		VL T	9.569,15 2.680,85	1,00 0,85	9.569,15 2.275,68
	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ	4.077,74 3.946,00 1.229,00		VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56	1,00 0,85 0,77	9.569,15 2.275,68 1.157,62
1	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ	4.077,74 3.946,00 1.229,00 1.059,00	12.250,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24
1	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada	4.077,74 3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50	12.250,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56	1,00 0,85 0,77	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24
2	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50	12.250,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24
1	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ	4.077,74 3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00	12.250,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24
2	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00	12.250,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24
2	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00	12.250,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24
2	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2 Viario	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00 7.134,63	9.100,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24 1.557,20	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24 1.321,85
2	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2 Viario	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00 7.134,63 22.453,11	12.250,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24
2	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2 Viario UNC SG-EL-11-Z	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00 7.134,63 22.453,11 274,00	9.100,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24 1.557,20	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24 1.321,85
1 2 3 TOTAL S	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2 Viario UNC SG-EL-11-Z SG-EL-4-Z_d	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00 7.134,63 22.453,11 274,00 381,98	9.100,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24 1.557,20	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24 1.321,85
1 2 3 TOTAL S	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2 Viario SUNC SG-EL-11-Z SG-EL-4-Z_d SUNC + SG exterior	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00 7.134,63 22.453,11 274,00 381,98 23.109,09	9.100,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24 1.557,20	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24 1.321,85
2 TOTAL S	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2 Viario UNC SG-EL-11-Z SG-EL-4-Z_d	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00 7.134,63 22.453,11 274,00 381,98 23.109,09 3.226,46	9.100,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24 1.557,20	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24 1.321,85
2 TOTAL S TOTAL S	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2 Viario UNC SG-EL-11-Z SG-EL-4-Z_d UNC + SG exterior Suelo público ex.	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00 7.134,63 22.453,11 274,00 381,98 23.109,09 3.226,46 19.882,63	9.100,00 21.350,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24 1.557,20 21.350,00	1,00 0,85 0,77 1,00	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24 1.321,85
2 TOTAL S TOTAL S Superfic	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2 Viario UNC SG-EL-11-Z SG-EL-4-Z_d SUNC + SG exterior Suelo público ex.	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00 7.134,63 22.453,11 274,00 381,98 23.109,09 3.226,46 19.882,63 interiores (m	9.100,00 21.350,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24 1.557,20 21.350,00	0,85 0,77 1,00 0,85	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24 1.321,85
2 3 TOTAL S TOTAL S Superfic Superfic Uso pree	R-5.b Manzana cerrada SL_EL SL-EQ SL-EQ R-5.b Manzana cerrada EL no computable SL-EQ SG-V-10_1 SG-V-10_2 Viario SUNC SG-EL-11-Z SG-EL-4-Z_d SUNC + SG exterior Suelo público ex. Sie de sistemas generales	3.946,00 1.229,00 1.059,00 2.381,50 861,24 780,00 286,00 698,00 7.134,63 22.453,11 274,00 381,98 23.109,09 3.226,46 19.882,63 interiores (m	9.100,00 21.350,00	VL T	9.569,15 2.680,85 1.508,56 6.034,24 1.557,20	1,00 0,85 0,77 1,00 0,85	9.569,15 2.275,68 1.157,62 6.034,24 1.321,85

SECTOR R-8. LAS CASITAS						SU-NC-R-8		
Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL	
1	R-8b Unifamiliar pareada	10.997,28	7.700,00	VL	7.700,00	1,00	7.700,00	
2	R-8.aUnifamiliar adosada	933,00	933,00	VL	933,00	1,00	933,00	
3	R-8.c Unifamiliar aislada	5.741,63	2.296,00	VL	2.296,00	1,00	2.296,00	
	R-8b Unifamiliar pareada	1.814,78	1.270,00	VL	1.270,00	1,00	1.270,00	
4	R-8.c Unifamiliar aislada	2.403,30	961,00	VL	961,00	1,00	961,00	
	R-8b Unifamiliar pareada	2.015,95	1.408,00	VL	1.408,00	1,00	1.408,00	
5	R-8a Unifamiliar adosada	748,00	748,00	VL	748,00	1,00	748,00	
	SL-EL	991,00						
6	R-6.c Bloque abierto	5.234,23	7.327,00	VL	5.407,00	1,00	5.407,00	
				Т	1.920,00	0,85	1.629,82	
	SL-EL	2.314,00						
7	R-6.c Bloque abierto	3.925,66		VP	4.490,20	0,77	3.445,65	
				T	1.048,80	0,85	890,29	
	SL-EQ	2.830,00						
	SL-EL	936,00						
	Viario	13.968,45						
TOTAL SUNC		54.853,28	28.182,00		28.182,00		26.688,76	
	Suelo público ex.	3.063,00						
TOTAL	SUNC-existente	51.790,28						

Superficie total del SU-NC (m ² s)	54.853,28
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,515

SECTOR 9. FERIAL						SU-N	NC-R-9
Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-6.a Bloque abierto	690,00	3.455,00	VL	2.351,00	1,00	2.351,00
				T	1.104,00	0,85	937,15
2	R-6.a Bloque abierto	654,00	3.265,00	VP	762,54	0,77	585,15
				VL	1.779,26	1,00	1.779,26
				SL-EQ	723,20 ⁽¹⁾		
	EL no computable	324,00					
	SL-EL	1.844,00					
	Viario	2.668,94					
TOTAL SUNC		6.180,94	6.720,00		5.996,80 ⁽²⁾		5.652,56
	Suelo público ex.						
TOTAL S	UNC-existente	6.180,94					

Superficie total del SUNC (m ² s)	6.180,94
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,915

SECTOR	R R-10. SINOVAS NORTE					SU-NC-R-10	
Manz							
•	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-10.b Unifamiliar	2.046,00	1.636,80	VL	1.636,80	1,00	1.636,80
2	R-10.b Unifamiliar	487,00	389,60	VL	311,68	1,00	311,68
	SL-EL	562,00					
3	R-10.b Unifamiliar	1.194,00	955,20	VL	955,20	1,00	955,20
4	R-10.b Unifamiliar	914,50	731,60	VL	731,60	1,00	731,60
5	R-10.a Casco tradicional	1.004,00	1.506,00	VL	1.506,00	1,00	1.506,00
6	R-10.a Casco tradicional	1.024,00	1.536,00	VP	636,00	0,77	488,05
				T	900,00	0,85	763,98
7	SL-EQ	743,00				V	
	SL-EL	666,00					
	Viario	5.710,50					
TOTAL SUNC		14.351,00	6.755,20		6.755,20		6.471,23
	Suelo público ex.	557,98					
TOTAL	SUNC-existente	13.793,02		7.			

Superficie total del SUNC (m ² s)	14.351,00
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,464

SECTOR	R R-11. SINOVAS ESTE					SU-N	IC-R-11
Manz							
	Zona Ordenanza	m ² s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-10.a Casco tradicional	334,00	601,20	VL	601,20	1,00	601,20
2	R-10.a Casco tradicional	1.187,00	1.780,50	VL	1.470,50	1,00	1.470,50
				Т	310,00	0,85	263,15
	SL-EL	644,00					
3	R-10.a Casco tradicional	433,00	649,50	VP	649,50	0,77	498,41
	SL-EQ	310,00					
	Viario	1.3012,00					
TOTAL SUNC		4.220,00	3.031,20		3.301,20		2.833,26
	Suelo público ex.	213,00					
TOTAL SUNC-existente		4.007,48					

Superficie total del SUNC (m²s)	4.220,00
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,707

SECTOR R-12. SINOVAS SUR						SU-N	IC-R-12
Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-10b Unifamiliar	990,48	792,38	VL	792,38	1,00	792,38
	SL-EQ	403,00					
	SL-EL	585,87					
2	R-10a Casco tradicional	151,45	227,18	VL	227,18	1,00	227,18
3	R-10a Casco tradicional	828,00	1.242,00	VP	742,00	0,77	569,39
				Т	500,00	0,85	424,43
5	R-10a Casco tradicional	1.044,00	1.566,00	VL	1.566,00	1,00	1.566,00
	Viario	2.492,42					
TOTAL SUNC		6.495,22	3.827,56		3.827,56		3.579,38
	Suelo público ex.	615,00					
TOTAL SUNC-existente		5.880,22					

Superficie total del Sector de SUNC (m ² s)	6.495,22
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,609

SECTOR	R-13. LA AGUILERA					SU-N	C-R-13
Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-10e Unifamiliar	3.066,00	1.839,60	VL	1.339,60	1,00	1.339,60
				T	500,00	0,85	424,43
	SL-EQ	500,00					
	SL-EL	763,00					
2	R-10c Manzana cerrada	5.224,00	3.134,40	VP	470,16	0,77	360,79
				VL	2.664,24	1,00	2.664,24
	Viario	4.410,53	·				
TOTAL SUNC		13.963,53	4.974,00		4.974,00		4.789,06
	Suelo público ex.	724,00					
TOTAL S	SUNC-existente	13.239,53					

Superficie total del Sector de SUNC (m²s)	13.963,53
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,362

SECTOR-I-1. FERIAL						SU-NC-I-1		
Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)		Ср	apL
1	I-13 Industrial	54.085,66	41.235,00	1	39.173,25		1,00	39.173,25
				ALM	2.061	,75		
2	I-12 Almacén aislada	4.100,00	4.100,00	ALM	4.100	,00	1,00	4.100,00
	SL-EQ	4.829,42						
SL-EL		2.232,00						
SL-EL		7.204,00						
	Viario	31.399,92						
		103.851,0						
TOTAL SUNC		0	45.335,00		45.335	,00	1	43.273,25
Suelo público ex.		7.258,00						
TOTAL S	SUNC-existente	96.593,00	593,00					

Superficie total del Sector de SUNC (m ² s)	103.851,00
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Uso predominante	Industrial (I)
Aprovechamiento medio (apM)	0,448

 $^{^{(1)}}$ Superficie edificable no computable

 $^{^{(2)}}$ Superficie edificable excluida la superficie destinada a SL-EQ

9.4 APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR DE SUR CON ORDENACIÓN DETALLADA

SECTOR R	TOR R-1. ERAS DE SANTA CATALINA SUR-R-1						-R-1	
Manz.	Zona Ordenanza		m ² s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
1	R-6.c	Bloque abierto	2.641,43	5.150,00	VL	5.150,00	1,00	5.150,00
	R-6.c	Bloque abierto	2.781,20	5.150,00	VL	5.150,00	1,00	5.150,00
		EL Pb	902,67					
2	R-6.c	Bloque abierto	2.773,00	5.050,00	VL	5.050,00	1,00	5.050,00
	R-6.c	Bloque abierto	3.204,76	6.050,00	VL	6.050,00	1,00	6.050,00
		EL Pb	1.188,87					
3	R-6.c	Bloque abierto	3.031,78	5.550,00	VL	5.550,00	1,00	5.550,00
	R-6.c	Bloque abierto	2.928,00	5.550,00	VL	4.860,00	1,00	4.860,00
					Т	690,00	0,85	585,72
		EL Pb	965,60					
		Manzana						
4	R-5.a	cerrada	2.973,97	7.300,00	VP	7.300,00	0,77	5.601,81
6	R-6.c	Bloque abierto	2.052,90	3.800,00	VP	3.200,00	0,77	2.455,59
					T	600,00	0,85	509,32
_	R-6.c	Bloque abierto	1.814,76	3.400,00	VP	3.400,00	0,77	2.609,06
7	R-6.c	Bloque abierto	3.073,62	5.000,00	VL	5.000,00	1,00	5.000,00
_	R-6.c	Bloque abierto	2.421,11	4.400,00	VL	4.400,00	1,00	4.400,00
8	R-6.c	Bloque abierto	2.129,45	4.000,00	VL	4.000,00	1,00	4.000,00
	R-6.c	Bloque abierto	2.144,37	4.000,00	VL	3.250,00	1,00	3.250,00
					Т	750,00	0,85	636,65
9	R-6.c	Bloque abierto	2.595,54	4.680,00	VL	4.180,00	1,00	4.180,00
			0,00		Т	500,00	0,85	424,43
	R-6.c	Bloque abierto	2.784,78	4.680,00	VL	4.680,00	1,00	4.680,00
	R-6.c	Bloque abierto	4.479,76	7.360,00	VL	7.360,00	1,00	7.360,00
	R-6.c	Bloque abierto	2.556,89	4.680,00	VL	4.680,00	1,00	4.680,00
		EL Pb	693,83					
10	R-6.c	Bloque abierto	8.194,83	13.600,00	VP	13.600,00	0,77	10.436,24
12	R-6.c	Bloque abierto	3.650,00	6.600,00	VL	5.700,00	1,00	5.700,00
					Т	900,00	0,85	763,98
13	R-6.c	Bloque abierto	3.723,71	6.400,00	VL	6.400,00	1,00	6.400,00
14	T-16	Terciario	4.184,00	4.185,00	Т	4.185,00	0,85	3.552,50
15	T-16	Terciario	3.367,65	3.600,00	Т	3.600,00	0,85	3.055,92
16	R-6.c	Bloque abierto	3.117,63	7.000,00	VP	7.000,00	0,77	5.371,60
17	R-6.c	Bloque abierto	3.178,66	7.000,00	VL	6.100,00	1,00	6.100,00
		Managas			Т	900,00	0,85	763,98
18	R-5.b	Manzana cerrada	2.553,12	9.500,00	VP	7.800,00	0,77	5.985,49
10	1. 3.0	CCITAGA	2.333,12	3.300,00	T	1.700,00	0,85	1.443,07
19	R-6.c	Bloque abierto	2.917,91	8.750,00	VL	7.350,00	1,00	7.350,00
13		5.0que abiei to	2.517,51	3.730,00	T	1.400,00	0,85	1.188,41
	R-6.b	Bloque abierto	841,60	4.150,00	VL	3.550,00	1,00	3.550,00
	0.0	2.0446 40161 60	012,00		T	600,00	0,85	509,32
	l	<u> </u>	1		•	1 000,00	0,03	303,32

SECTOR R-1. ERAS DE SANTA CATALINA

SUR-R-1

Manz.	Zoı	na Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Ср	apL
4	SL-EQ		6.218,00					
5	SL-EQ		5.718,00					
11	SL-EQ		5.090,00					
21	SL-EQ		4.720,00					
22	SL-EQ		2.307,00					
1y2	SL-EL		2.145,00					
2y3	SL-EL		1.970,00			•		
6	SL-EL		847,42					
7	SL-EL		1.650,00					
7y8	SL-EL		1.756,00					
8	SL-EL		1.221,00					
9	SL-EL		2.029,00		7			
	SL-EL		2.429,00					
	SL-EL		1.861,00					
10	SL-EL		5.519,00					
11	SL-EL		7.115,00					
19	SL-EL		2.826,00					
22	SL-EL		1.022,00					
	SG-EL	SG-SUR-EL-1-Z_a	125,26					
	SG-EL	SG-SUR-EL-1-Z_b	2.423,77	•				
	SG-EL	SG-SUR-EL-1-Z_c	19.188,83					
	SG-EL	SG-SUR-EL-2-Z	11.590,11					
	SG-V	SG-V-6.3	2.301,06					
	SG-V	SG-V-7.2	3.606,39					
	SG-V	SG-V-8.1	21.599,34					
		Viario	106.825,16					
TOTAL S	UR-R-1		256.974,63	156.585,00		156.585,00		144.353,09
SG Exterio	r	SG-V-8_2	2.464,69					
		SG-V-8_3	3.661,49					
TOTAL SG	Ext.		6.126,18					
TOTAL SU	R + SG Ex	terior	263.100,81					
Viario loca	Viario local existente		7.260,96					
Dominio p	Dominio público BAÑUELOS		409,00					
SG-V exist	SG-V existente		1.479,72					
TOTAL SU	R - existe	TOTAL SUR - existente						

Superficie total del sector de SUR (m ² s)	256.974,63
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	60.834,76
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,568



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.

El Plan General prevé la obtención de suelo para los siguientes sistemas generales:

Sistema general de equipamientos

CICTEMA CENIEDAL	CUELO	OBTENCIÓN	SEC	TOR			
SISTEMA GENERAL	SUELO	OBTENCION	INTERIOR	EXTERIOR			
SG-SUR-EQ-1-D	SUR	Expropiación					
SG-SUR-EQ-2	SUR	Cesión	SUR-I-2				
SG-SUR-EQ-3	SUR	Cesión	SUR-I/T-3				

Sistema general de espacios libres

SISTEMA GENERAL	SUELO	OBTENCIÓN	SEC	CTOR
			INTERIOR	EXTERIOR
SG-EL-3-Z_d	SU	Expropiación		
SG-EL-3-Z_e	SU-NC	Cesión	SU-NC-R-5	
SG-EL-SR-3-Z_g	SR	Cesión		SU-NC-R-5
SG-EL-4-Z_d	SU-NC	Cesión		SU-NC-R-6
SG-EL-4-Z_g	SU-NC	Cesión		SU-NC-R-3
SG-EL-10-P	SU-NC	Cesión	SU-NC-R-1	
SG-EL-11-Z	SU-NC	Cesión		SU-NC-R-6
SG-SUR-EL-1-Z_a	SUR	Cesión	SUR-R-1	
SG-SUR-EL-1-Z_b	SUR	Cesión	SUR-R-1	
SG-SUR-EL-1-Z_c	SUR	Cesión	SUR-R-1	
SG-SUR-EL-2-Z	SUR	Cesión	SUR-R-1	
SG-SUR-EL-3-Z	SUR	Cesión		SUR-I-1
SG-SUR-EL-4-Z_a	SUR	Cesión	SUR-I-1	

Sistema general viario

SISTEMA GENERAL	SUELO	OBTENCIÓN	SEC	TOR
			INTERIOR	EXTERIOR
SG-V-6_2	SU-NC	Cesión	SU-NC-3	
SG-V-6_3	SUR	Cesión	SUR-R-1	
SG-V-7_2	SUR	Cesión	SUR-R-1	
SG-V-8_1	SUR	Cesión	SUR-R-1	
SG-V-8_2	SUR	Cesión	SUR-R-1	
SG-V-8_3	SUR	Cesión	SUR-R-1	
SG-V-13	SUR	Cesión		SUR-R-2
SG-V-14	SUR	Cesión	SUR-I/T-3	_
SG-V-15	SUR	Cesión		SUR-I-1

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 adquiera 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.
- d) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

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 si do 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 de desarrollo corresponderá al Ayuntamiento terrenos urbanizados donde material el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios de suelo.

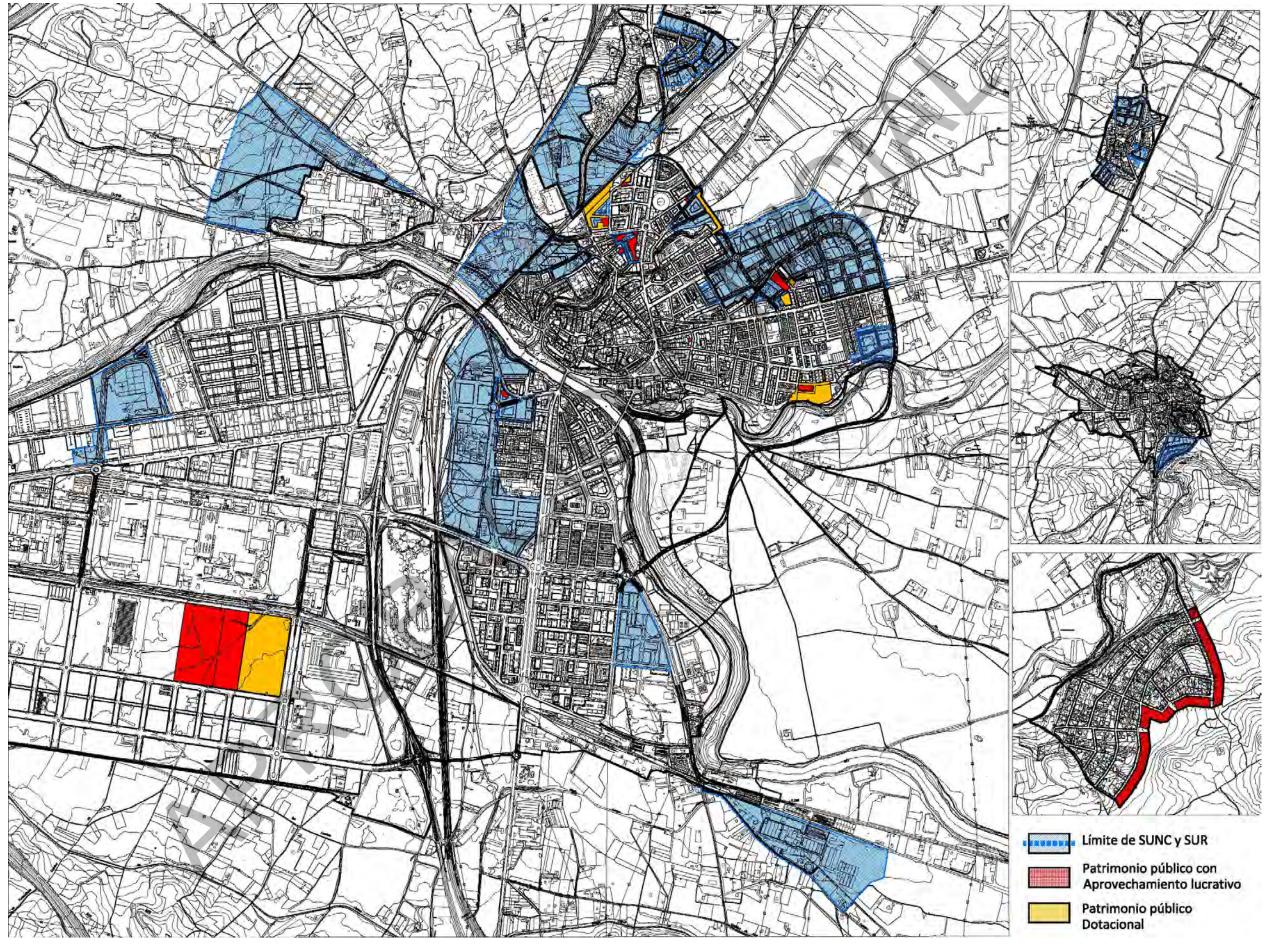
Estos terrenos se podrán destinar a la obtención de suelos previstos por expropiación o a la ejecución sistemas generales previstos en el Plan General.

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 del RUCyL, los terrenos delimitados para el sistema general de equipamiento deportivo SG-SUR-EQ-1-D.

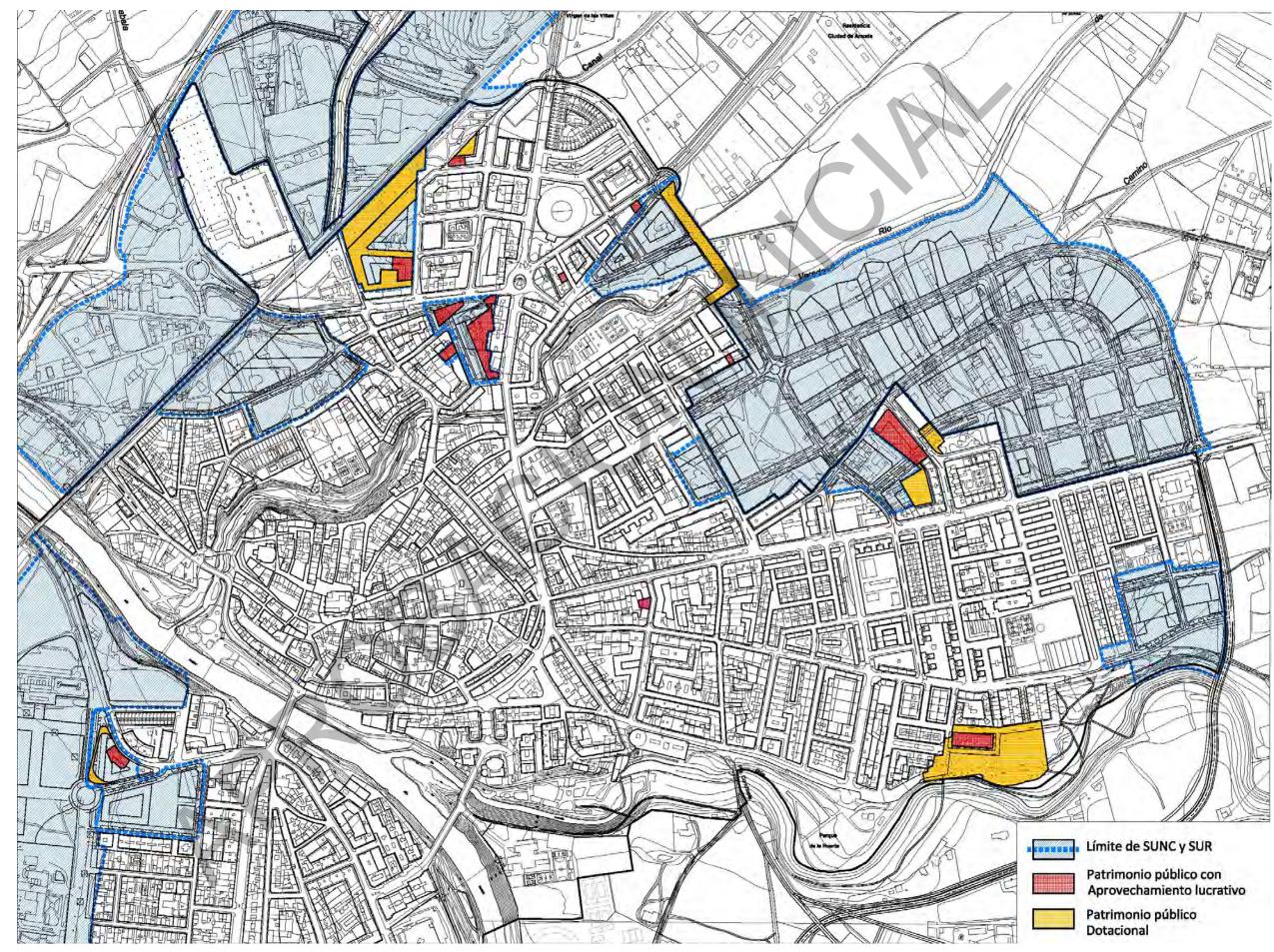
La delimitación de terrenos como reserva para ampliación del patrimonio municipal de suelo implica:

- 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.



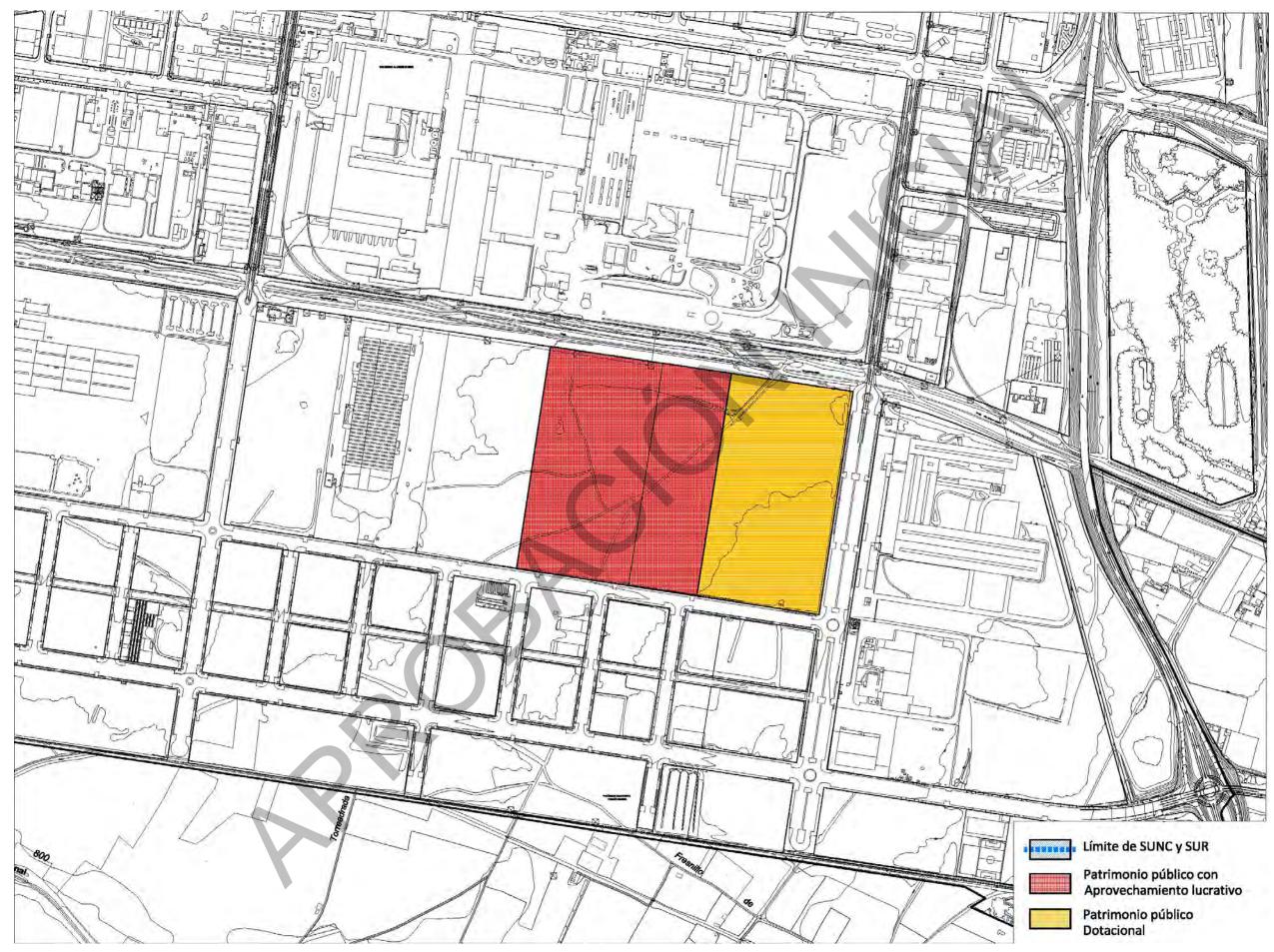
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO





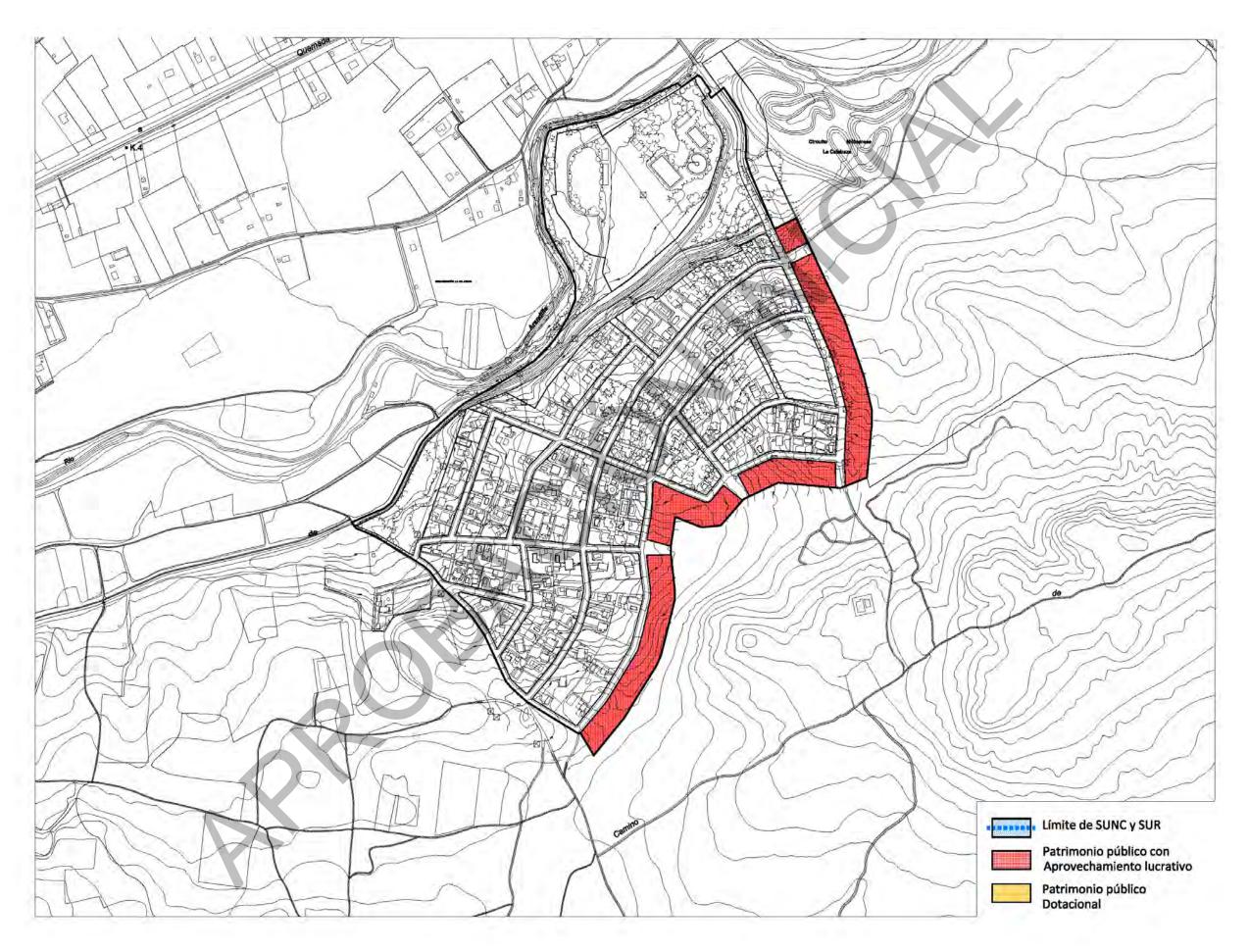
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO







III. PROGRAMA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROGRAMA

1.1. **О**ВЈЕТО

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.

1.2. 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 ha desarrollado la ordenación detallada.
- 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.

1.2.1. 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	Тіро	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	Pública	Urbanización y Normalización	Ar						8
AAU-6	Privada	Urbanización	Ar						8
AAU-7	Privada	Urbanización	Ar				3		8
AAUN-8	Pública	Urbanización y Normalización	Ar						6
AAE-9	Pública	Expropiación	Ar						4
AAU-10	Privada	Urbanización	Ar						10
AAUN-11	Pública	Urbanización y Normalización	Ar						10
AAUN-12	Pública	Urbanización y Normalización	Ar						10
AAUN-13	Pública	Urbanización y Normalización	Ar						10
AAU-14	Pública	Urbanización	Ar						10
AAU-15	Privada	Urbanización	År						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						10
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	S						6
AAU-30	Privada	Urbanización	S						6
AAU-31	Privada	Urbanización	S						6
AAUN-32	Privada	Urbanización y Normalización	S						6
AAU-33	Privada	Urbanización	L.Ag						6
AAU-34	Privada	Urbanización	L.Ag						10
AAU-35	Privada	Urbanización	L.Ag						10

Actuación	Iniciativa	Тіро	Loc.	Años					Años
				2	4	6	8	10	
AAUN-36	Privada	Urbanización y Normalización	L.Ag						10
AAU-37	Pública	Urbanización	L.C.						8
AAU-38	Pública	Urbanización	L.C.						8
AAU-39	Pública	Urbanización	L.C.						8
AAU-40	Pública	Urbanización	L.C.						8

Localización: Ar: Aranda / P.I.All: Polígono Industrial Allendeduero / S: Sinovas / L.Ag: La Aguilera /

L.C.: La Calabaza

1.2.2. Programación del Suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado se han delimitado catorce sectores; la ordenación detallada del sector SU-NC-R-7 ALLENDEDUERO se remite a la redacción de un PERI, estableciéndose el plazo máximo para la formulación de dicho instrumento de planeamiento. Para los restantes sectores delimitados el PGOU establece la ordenación detallada, por lo que los plazos fijados son para la aprobación del Proyecto de Actuación o en su caso, la formulación del Plan Especial que modifique la ordenación establecida.

Sector	UA	USO	Años					Años
		Global	2	4	6	8	10	
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	UA-1	R						2
	UA-2	R						4
	UA-3	R						4
SU-NC-R-2 VIRGEN DEL CARMEN	UA-1	R						6
SU-NC-R-3 BAÑUELOS	UA-1	R						4
SU-NC-R-4 BERNARDAS	UA-1	R						8
SU-NC-R-5 ARANDILLA	UA-1	R						6
SU-NC-R-6 RUPERTA BARAYA	UA-1	R						4
SU-NC-R-7 ALLENDEDUERO		R						8
SU-NC-R-8 LAS CASITAS	UA-1	R						4
	UA-2	R						2
	UA-3	R						6
SU-NC-R-9 FERIAL	UA-1	R						6
SU-NC-R-10 SINOVAS NORTE	UA-1	R						4
SU-NC-R-11 SINOVAS ESTE	UA-1	R						6
SU-NC-R-12 SINOVAS SUR	UA-1	R						8
SU-NC-R-13 LA AGUILERA	UA-1	R						8
SU-NC-I-1 POLÍGONO	UA-1	1						6

Uso global R: Residencial / I: Industrial

1.2.3. Programación del suelo urbanizable

El Plan General establece la ordenación detallada del sectorSUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA , adelantando la programación y estableciendo plazos distintos según la cercanía de las unidades de actuación 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.

UA	USO	Años					Años
	Global	2	4	6	8	10	
UA-1	R						2
UA-2	R						6
UA-3	R						4
UA-4	R						4
UA-5	R						8
UA-6	R						8
	R			•			6
	I						4
	I/T						8
	ı						8
	UA-1 UA-2 UA-3 UA-4 UA-5	Global UA-1 R UA-2 R UA-3 R UA-4 R UA-5 R UA-6 R R	Global 2 UA-1 R UA-2 R UA-3 R UA-4 R UA-5 R UA-6 R R	Global 2 4 UA-1 R UA-2 R UA-3 R UA-4 R UA-5 R UA-6 R R	Global 2 4 6 UA-1 R UA-2 R UA-3 R UA-4 R UA-5 R UA-6 R R	Global 2 4 6 8 UA-1 R UA-2 R UA-3 R UA-4 R UA-6 R R	Global 2 4 6 8 10 UA-1 R UA-2 R UA-3 R UA-4 R UA-6 R R

Uso global R: Residencial / t: Terciario / I: Industrial

1.2.4. 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	Loc.	Añ	os				Años
				deAct.		2	4	6	8	10	
SG-EL-10-P	INCLUIDO	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-1	Ar						4
SG-EL-10-P	INCLUIDO	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-3	Ar						2
SG-V-6-2	INCLUIDO	SU-NC-R-3	Bañuelos	UA-1	Ar						4
SG-EL-4-Z-g	ADSCRITO	SU-NC-R-3	Bañuelos	UA-1	Ar						4
SG-EL-3-Z-e	INCLUIDO	SU-NC-R-5	Arandilla	UA-1	Ar						6
SG-EL-11-Z	ADSCRITO	SU-NC-R-6	Ruperta Baraya	UA-1	Ar						4
SG-EL-4-Z_d	ADSCRITO	SU-NC-R-6	Ruperta Baraya	UA-1	Ar						4
SG-SUR-EL-1-Z_a	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-2	Ar						6
SG-SUR-EL-1-Z_b	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-2	Ar						6
SG-SUR-EL-1-Z_c	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-2	Ar						6
SG-V-6.3	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-2	Ar						6
SG-V-8.1	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-2	Ar						6
SG-V-8.1	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-5	Ar						8
SG-V-8_3	ADSCRITO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-5	Ar						8
SG-V-8.1	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-6	Ar						8
SG-V-8_2	ADSCRITO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-6	Ar						8
SG-V-8_3	ADSCRITO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-6	Ar						8
SG-V-8_3	ADSCRITO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-4	Ar						4
SG-V-8.1	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-3	Ar						4
SG-V-8.3	ADSCRITO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-3	Ar						4
SG-SUR-EL-2-Z	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-3	Ar						4
SG-SUR-EL-2-Z	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-1	Ar						2
SG-V-7.2	INCLUIDO	SUR-R-1	Eras de Santa Catalina	UA-1	Ar						2
SG-V-13	ADSCRITO	SUR-R-2	San Ignacio		Ar						6
SG-SUR-EQ-2	INCLUIDO	SUR-T.1	Azucarera		Ar						4
SG-SUR-EQ-3	INCLUIDO	SUR-I-2	Industrial Sureste		Ar						8
SG-V-14	INCLUIDO	SUR-I-2	Industrial Sureste		Ar						8
SG-SUR-EL-4-Z_a	INCLUIDO	SUR-I-1	Carretera Palencia		Ar						8
SG-SUR-EL-3-Z	ADSCRITO	SUR-I-1	Carretera Palencia		Ar						8
SG-V-15	ADSCRITO	SUR-I-1	Carretera Palencia	/ C. C	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
SG-EL-3-Z_d						8
SG-EL-SR-3-Z_g						8
SG-V-12_4						6

1.2.5. Comparación por periodos

Años	Unidades de aprovechamiento por año Suelo	Superficie de sistemas generales
	Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. %	por año %
2	5,75%	4,49%
4	22,88%	15,05%
6	30,61%	41,86%
8	40,76%	38,61%
10	0,00%	0,00%
	100%	100%

2. ESTUDIO ECONÓMICO

2.1. **O**BJETO

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.

2.2. 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 €/m²
Calzada con parte proporcional de servicios	110 €/m²
Acera blanda	70 €/m²
Zona ajardinada	65 €/m²

Precios de urbanización estimada sobre superficie bruta

- II.	0.50/2
Demoliciones	0, 5 €/m ²
Pavimentación y Movimiento de tierras	14,0 €/m²
Alumbrado	3,0 €/m²
Red de pluviales	8,0 €/m²
Red de fecales	3,5 €/m²
Distribución de agua	3,5 €/m²
Canalización Telefónica	1,0 €/m²
Señalización	0,5 €/m²
Distribución de gas	1,0 €/m²
Jardinería	4,5 €/m²
Red de riego	0,5 €/m²
Total estimado de urbanización en terreno llano	40 €/m²

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.

2.3. 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.

2.3.1. 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: PLUV	'IALES	
SECTOR	COSTE	MEDICIÓN
SUNC-R-1 Eras de San Gil	92.023,00	Tubería de Ø 800 mm (900 m)
SUNC-R-2 Virgen Carmen	28.000,00	Aliviadero para garantizar calidad del agua vertida. (80 m de tubería)
SUNC-R-3 Bañuelos	20.000,00	Aliviadero para garantizar calidad del agua vertida. (35 m de tubería):
SUNC-R-4Bernardas	19.500,00	Tubería de Ø 500 (180 m), a compartir con Eras de Santa Catalina:
SUNC-R-5 Arandilla	23.500,00	Tubería de Ø 400 (60 m), y aliviadero.
SUNC-R-6 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-7 Allendeduero	41.000,00	Tubería de Ø 800 (85 m):
SUNC-R-8 Las Casitas	61.079,00	Tubería de Ø 800 mm (900 m)
SUNC-I-1Polígono	33.500,00	Tubería de Ø 1000 (50 m), con aliviadero para garantizar
		dilución previa incorporación al Duero:
SUR-R-2 San Ignacio	71.280,00	Tubería de Ø1200 mm (125 m)
SUR-R-2 San Ignacio	122.398,00	Tubería de Ø 800 mm (900 m)
SUR-I-2 Azucarera	34.277,00	Tubería de Ø 1500 mm (120 m):
SUR-I-2 Azucarera	296.000,00	Tubería de Ø 1000 mm (800 m):
SUR I/T-3	570.000,00	Tubería de Ø 1200 mm (850 m):
SUR I/T-3	130.000,00	Tubería de Ø 1000 mm (350 m):
SUR I/T-3	55.723,00	Tubería de Ø 1500 mm (120 m):
SUR I/T-3	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)
SUMA	1.830.280,00	

INFRAESTRUCTURA: SANEA	INFRAESTRUCTURA: SANEAMIENTO						
SUR-R-1 Eras Santa Catalina	57.000,00	Tubería de Ø600 mm (200 m)					
SUR-R-1 Eras Santa Catalina	20.350,00	Tubería de Ø800 mm (55 m)					
SUR-I-2 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 I/T-3	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)					
SUMA	312.350,00						

TOTAL	2.854.680,00	
SUMA	712.050,00	
SUR I.1	125.000,00	Tubería de 100 mm para segunda conexión (210 m):
V	•	(1700 m):
SUR I.1	190.000,00	Tubería de 200 mm para conectar a la red existente
JOHN Z AZUCUICIU	42.500,00	m): Ya prevista en el Plan Director.
SUR-I-2 Azucarera	42.500,00	Tubería de Ø 500 mm desde el Cerro de los perros (1625
SUNC-I-1 Polígono	54.000,00	Tubería de Ø 300 (360 m) para integrarse con previsiones del Plan Director
CLINC LA Polígono	F 4 000 00	general de Aranda
SUNC-R-12 Sinovas Sur	15.000,00	Tubería de Ø 100 (185 m) para integrarse en la red
		general de Aranda
SUNC-R-11 Sinovas Este	29.000,00	Tubería de Ø 100 (365 m) para integrarse en la red
		general de Aranda
SUNC-R-10Sinovas Norte	13.000,00	Tubería de Ø 100 (165 m) para integrarse en la red
	V	general de Aranda
SUNC-R-9 Ferial	15.000,00	Tubería de Ø 150 (180 m) para integrarse en la red
22.0		general de Aranda
SUNC-R-8 Las Casitas	22.400,00	Tubería de Ø 150 (200 m) para integrarse en la red
SUNC-R-8 Las Casitas	26.000,00	Tubería de Ø 250 (200 m)
	11.230,00	malla general prevista en el Plan Director
SUNC-R-7 Allendeduero	41.250,00	Tubería de Ø 300 (275 m): las dos para integrar con la
SUNC-R-7 Allendeduero	25.000,00	Tubería de Ø 200 (225 m):
		integrar en malla general (170 m):
SUNC-R-6 Ruperta Baraya	19.000,00	Tubería de Ø 200 en Avenida de Ruperta Baraya para
JOING N-J AFAITUITA	30.400,00	general de Aranda:
SUNC-R-5 Arandilla	36.400,00	Tubería de Ø 200 mm (325 m), que se integra en la malla
SOINC-K-2 RAUMGIOS	17.000,00	actuación (150 m):
SUNC-R-3 Bañuelos	17.000,00	Tubería de Ø 200 mm por el borde exterior de la
SUNC-R-3 Bañuelos	18.500,00	Tubería de Ø 150 mm interior para cerrar malla (185 m):
SUINC-U-2 DUINGINS	<u> </u>	continuidad a la red según Plan Director:
SUNC-R-3 Bañuelos	23.000,00	Tubería de Ø 150 mm perimetral (230 m) para dar
INFRAESTRUCTURA: ABAST	FCIMIENTO	

2.3.2. 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.

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 expropíación €	Coste urbanización €	TOTAL COSTE €
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	6.333,89	Espacio Libre			411.703 €	411.703 €
SG-EL-4-Z-g	Bañuelos	4.219,96	Espacio Libre		4	274.297€	274.297 €
SG-EL-3-Z-e	Arandilla	7.364,18	Espacio Libre			478.672 €	478.672 €
SG-EL-11-Z	Ruperta Baraya	274,00	Espacio Libre			17.810 €	17.810 €
SG-EL-4-Z_d	Ruperta Baraya	381,98	Espacio Libre			24.829€	24.829 €
SG-SUR-EL-1-Z a	Eras de Santa Catalina	125,26	Espacio Libre		*	8.142€	8.142 €
SG-SUR-EL-1-Z_b	Eras de Santa Catalina	2.423,77	Espacio Libre			157.545 €	157.545 €
SG-SUR-EL-1-Z_c	Eras de Santa Catalina	19.188,83	Espacio Libre			1.247.274€	1.247.274 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	11.590,11	Espacio Libre			753.357 €	753.357 €
SG-SUR-EQ-2	Azucarera	35.000,00	Equipamiento				
SG-SUR-EQ-3	Industrial Sureste	49.743,81	Equipamiento	-			
SG-SUR-EL-4-Z_a	Carretera Palencia	2.608,45	Espacio Libre			169.549 €	169.549 €
SG-SUR-EL-3-Z	Carretera Palencia	40.780,19	Espacio Libre			2.650.712€	2.650.712€
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	81.823,67	Equipamiento	5.000.000 €	245.471 €		5.245.471 €
SG-EL-3-Z-d	Parque Ribera Arandilla	10.694,00	Espacio Libre	X14 24 195 3 W	1.000€	695.110€	696.110€
SG-EL-SR-3-Z-g	Parque Ribera Arandilla	10.680,00	Espacio Libre	-	32.040 €	694.200 €	726.240 €
		283.232,10		5.000.000 €	278.511 €	7.583.200 €	12.861.711 €

Nota.- Los terrenos del SG-3-Z-d Parque Ribera Arandilla están en trámite de expropiación por el Ayuntamiento por lo que no se presupuestan

2.3.3. 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 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	6.333,89	Espacio Libre			411.703€	411.703 €
SG-EL-4-Z-g	Bañuelos	4.219,96	Espacio Libre			274.297€	274.297 €
SG-EL-3-Z-e	Arandilla	7.364,18	Espacio Libre			478.672€	478.672 €
SG-EL-11-Z	Ruperta Baraya	274,00	Espacio Libre			17.810€	17.810 €
SG-EL-4-Z_d	Ruperta Baraya	381,98	Espacio Libre			24.829€	24.829 €
SG-SUR-EL-1-Z_a	Eras de Santa Catalina	125,26	Espacio Libre			8.142 €	8.142 €
SG-SUR-EL-1-Z_b	Eras de Santa Catalina	2.423,77	Espacio Libre			157.545 €	157.545 €
SG-SUR-EL-1-Z_c	Eras de Santa Catalina	19.188,83	Espacio Libre			1.247.274 €	1.247.274 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	11.590,11	Espacio Libre			753.357 €	753.357 €
SG-SUR-EQ-2	Azucarera	35.000,00	Equipamiento	-			
SG-SUR-EQ-3	Industrial Sureste	49.743,81	Equipamiento	i i			
SG-SUR-EL-4-Z_a	Carretera Palencia	2.608,45	Espacio Libre			169.549€	169.549 €
SG-SUR-EL-3-Z	Carretera Palencia	40.780,19	Espacio Libre			2.650.712€	2,650.712€
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	81.823,67	Equipamiento	5.000.000€	245.471 €		5.245.471 €
SG-EL-3-Z-d	Parque Ribera Arandilla	10.694,00	Espacio Libre	-	1.000 €	695.110€	696.110 €
SG-EL-SR-3-Z-g	Parque Ribera Arandilla	10.680,00	Espacio Libre	= 4	32.040 €	694.200€	726.240 €
		283.232,10		5.000.000 €	278.511 €	7.583.200 €	12.861.711 €

Nota.- Los terrenos del SG-3-Z-d Parque Ribera Arandilla están en trámite de expropiación por el Ayuntamiento por lo que no se presupuestan

2.4. 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 10% de cesión al Ayuntamiento.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

		Unidad	Uso		A.	10% Cesión m2uc	Valor cesión
Código	Denominación	de actuación	Global	Tipo	urbanístico m2uc		€
SU-NC-R-1	ERAS DE SAN GIL	UA-1	Residencial	VL	9.849	985	283.655
		UA-2	Residencial	VL	7.759	776	223.469
		UA-3	Residencial	VL	3.385	339	97.500
TOTAL SUNC-	R-1				20.994	2.099	604.624
SU-NC-R-2	VIRGEN DEL CARMEN	UA-1	Residencial	VL	8.760	876	252.297
SU-NC-R-3	BAÑUELOS	UA-1	Residencial	VL	18.886	1.889	543.924
SU-NC-R-4	BERNARDAS	UA-1	Residencial	VL	10.383	1.038	299.037
SU-NC-R-5	ARANDILLA	UA-1	Residencial	VL	14.892	1.489	428.894
SU-NC-R-6	RUPERTA BARAYA	UA-1	Residencial	VL	20.359	2.036	586.330
SU-NC-R-7	ALLENDEDUERO	UA-1	Residencial	VP	44.679	4.468	812.723
SU-NC-R-8	LAS CASITAS	UA-1	Residencial	VL	14.568	1.457	419.560
		UA-2	Residencial	VL	7.785	778	224.203
		UA-3	Residencial	VL	4.336	434	124.874
TOTAL SUNC-	R-8				26.689	2.669	768.637
SU-NC-R-9	FERIAL	UA-1	Residencial	ÝL	5.653	565	162.795
SU-NC-R-10	SINOVAS NORTE	UA-1	Residencial	VL	6.393	639	184.128
SU-NC-R-11	SINOVAS ESTE	UA-1	Residencial	VL	2.833	283	81.599
SU-NC-R-12	SINOVAS SUR	UA-1	Residencial	VL	3.579	358	103.087
SU-NC-R-13	LA AGUILERA	UA-1	Residencial	VL	4.789	479	137.927
SU-NC-I-1	POLÍGONO	UA-1	Industrial	I	43.273	433	455.508
	_				SUMA		5.421.510

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

		Unidad	Uso		A.	10% Cesión	Valor cesión
Código	Denominación	de actuación	Global	Tipo	urbanístico m²uc	m ² uc	€
	ERAS DE SANTA						
SUR-R-1	CATALINA	UA-2	Residencial	VL	32.396	3.240	932.999
		UA-5	Residencial	VL	34.652	3.465	997.992
		UA-6	Residencial	VL	18.380	1.838	529.346
		UA-4	Residencial	VL	17.865	1.786	514.508
		UA-3	Residencial	VL	17.287	1.729	497.856
		UA-1	Residencial	VL	23.774	2.377	684.679
TOTAL SUR-R	R-1				144.353	14.435	4.157.380
SUR-R.2	SAN IGNACIO		Residencial	VL	109.132	10.913	3.143.020
SUR-I-2	AZUCARERA		Industrial	ı	59.140	5.914	622.526
SUR-I/T-3			Terciario	Т	63.549	6.355	956.365
SUR-I.1	CARRETERA PALENCIA		Industrial	1	115.518	11.552	1.215.975
					SUMA		10.095.266

VL: vivienda libre VP. vivienda protegida

I: industrial T: terciario

2.4.1. 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.ªLos terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.
 - 2.ªLos 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.ªLos terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.
 - 2.º 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 ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas 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.ºLas 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.ºLas 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.ºLas demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.
- 4.ºLas 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.

2.4.2. Asignación de la inversión a las 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

ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES Y 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	3.205,41	SU-NC-R-1	UA 1	208.352 €
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	Incluido	3.128,48	SU-NC-R-1	UA 3	203.351 €
SG-EL-4-Z-g	Bañuelos	Adscrito	4.219,96	SU-NC-R-3	UA 1	274.297 €
SG-EL-3-Z-e	Arandilla	Incluido	7.364,18	SU-NC-R-5	UA 1	478.672 €
SG-EL-11-Z	Ruperta Baraya	Adscrito	274,00	SU-NC-R-6	UA 1	17.810 €
SG-EL-4-Z_d	Ruperta Baraya	Adscrito	381,98	SU-NC-R-6	UA 1	24.829 €
SG-SUR-EL-1-Z_a	Eras de Santa Catalina	Incluido	125,26	SUR-R-1	UA 2	8.142 €
SG-SUR-EL-1-Z_b	Eras de Santa Catalina	Incluido	2.423,77	SUR-R-1	UA 2	157.545 €
SG-SUR-EL-1-Z_c	Eras de Santa Catalina	Incluido	19.188,83	SUR-R-1	UA 2	1.247.274 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	Incluido	1.715,00	SUR-R-1	UA 3	111.475 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	Incluido	9.875,11	SUR-R-1	UA 1	641.882 €
SG-SUR-EQ-2	Azucarera	Incluido	35.000,00	SUR-I-2		
SG-SUR-EQ-3	Industrial Sureste	Incluido	49.743,81	SUR-I/T-3		
SG-SUR-EL-4-Z_a	Carretera Palencia	Incluido	2.608,45	SUR-I.1		169.549 €
SG-SUR-EL-3-Z	Carretera Palencia	Adscrito	40.780,19	SUR-I.1		2.650.712 €
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	Expropiación	81.823,67			5.245.471 €
SG-EL-3-Z_d	Parque Ribera Arandilla	Expropiación	10.694,00			727.192 €
SG-EL-SR-3-Z-g	Parque Ribera Arandilla	Expropiación	10.680,00			726.240 €
		SUMA	283.232,10			12.892.793 €

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-6-2	Bañuelos	Incluido	4.290,95	SU-NC-R-3 BAÑUELOS	UA1	536.369 €
SG-V-6.3	Eras de Santa Catalina	Incluido	2.301,06	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA1	287.633 €
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	Incluido	4.988,77	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA 1	623.596 €
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	Incluido	7.747,89	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA 2	968.486 €
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	Adscrito	2.348,65	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA 2	352.298 €
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	Incluido	4.983,34	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA 3	622.918 €
SG-V-8_2	Eras de Santa Catalina	Adscrito	2.464,69	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA 3	369,704 €
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	Adscrito	585,85	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA3	87.878 €
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	Adscrito	736,25	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA 4	110.438 €
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	Incluido	3.879,34	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA 5	484.918 €
SG-V-8.3	Eras de Santa Catalina	Adscrito	236,65	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA 5	35.498 €
SG-V-7.2	Eras de Santa Catalina	Incluido	3.606,39	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA	UA 6	450.799 €
SG-V-13	San Ignacio	Adscrito	25.860,00	SUR-R.2 SAN IGNACIO	UA 1	2,520.000 €
SG-V-14	Industrial Sureste	Incluido	6.227,23	SUR-I/T.3	UA 1	2.730.000 €
SG-V-15	Carretera Palencia	Adscrito	436,17	SUR-I.1 CARRETERA PALENCIA	UA 1	955.500 €
SG-V-4_6	Conexión Norte	Urbanización	264,41			324.244 €
SG-V-12_4	Obra Puente sobre Duero	Urbanización	965,67			1.099.897 €
AAE-9	Ampliación viario C/ Pedrote		345,85			345.850 €
		SUMA	72.269,16		- 3	12.906.022 €

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 financiación por la Administración Pública.

FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

			FINANCIACIÓN PGOU		
Código	Denominación	TOTAL COSTE	Coste a cargo de propietarios de terrenos	Inversión de las Admon. Públicas	
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	411.703 €	411.703 €		
SG-EL-4-Z-g	Bañuelos	274.297 €	274.297 €		
SG-EL-3-Z-e	Arandilla	478.672 €	478.672 €		
SG-EL-11-Z	Ruperta Baraya	17.810€	17.810 €		
SG-EL-4-Z_d	Ruperta Baraya	24.829 €	24.829 €		
SG-SUR-EL-1-Z_a	Eras de Santa Catalina	8.142 €	8.142 €		
SG-SUR-EL-1-Z_b	Eras de Santa Catalina	157.545 €	157.545 €		
SG-SUR-EL-1-Z_c	Eras de Santa Catalina	1.247.274 €	1.247.274 €		
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	753.357 €	753.357 €		
SG-SUR-EQ-2	La Azucarera				
SG-SUR-EQ-3	Industrial Sureste				
SG-SUR-EL-4-Z_a	Carretera Palencia	169.549 €	169.549 €		
SG-SUR-EL-3-Z	Carretera Palencia	2.650.712€	2.650.712 €		
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	5.245.471 €		5.245.471 €	
SG-EL-3-Z-d	Parque Ribera Arandilla	727.192 €		727.192 €	
SG-EL-SR-3-Z-g	Parque Ribera Arandilla	726.240 €		726.240 €	
SG-V-6-2	Bañuelos	536.369 €	536.369 €		
SG-V-6.3	Eras de Santa Catalina	287.633 €	287.633 €		
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	2.699.918€	2.699.918€		
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	586.110€	586.110€		
SG-V-8_2	Eras de Santa Catalina	369.704 €	369.704 €		
SG-V-7.2	Eras de Santa Catalina	450.799 €	450.799 €		
SG-V-13	San Ignacio	2.520.000€	2.520.000 €		
SG-V-14	Industrial Sureste	2.730.000€	2.730.000€		
SG-V-15	Carretera Palencia	955.500 €	955.500€		
SG-V-4_6	C. Norte (Pasarela peatonal)	324.244 €		324.244 €	
SG-V-12_4	Obra Puente sobre Duero	1.099.897€		1.099.897 €	
AAE-9	Ampliación viario C/ Pedrote	345.850 €		345.850 €	
	SUMA	25.767.734 €	17.329.921 €	8.437.813 €	

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	Unidad Actuación	Coste equipamientos y	Costes Viarios €	Urbanización €	Coste Infraestructuras €	TOTAL €
		Actuacion	espacios libres €	viaiios e	E	Pluviales Saneamiento Abast.	
SU-NC-R-1	ERAS DE SAN GIL	UA 1 UA 2	208.352€			92.023 €	300.375 €
		UA 3	203.351€				203.351 €
					1.100.000€		1.100.000 €
	SUMA		411.703 €		1.100.000 €	92.023 €	1.603.726 €
SU-NC-R-2	VIRGEN DEL CARMEN	UA 1			, i	28.000 €	28.000 €
					300.000 €		300.000 €
	SUMA				300.000 €	28.000 €	328.000 €
SU-NC-R-3	BAÑUELOS	UA 1	274.297 €	536.369 €		20.000 € 58.500 €	
	CUBAA		274 207 6		650.000€		650.000 €
SU-NC-R-4	SUMA BERNARDAS	UA 1	274.297 €	536.369€	650.000€	20.000 € 58.500 € 19.500 €	1.539.166 €
30-NC-N-4	DERIVARDAS	UAI			325.000 €	19.500 €	325.000 €
	SUMA				325.000 €	19.500 €	344.500 €
SU-NC-R-5	ARANDILLA	UA 1	478.672 €		323.000 €	23.500 € 36.400 €	
	,	0	1,010,20		785.000 €	25.500 0	785.000 €
	SUMA		478.672 €		785.000 €	23.500 € 36.400 €	
SU-NC-R-6	RUPERTA BARAYA	UA 1	17.810 €			45.000 € 19.000 €	1
		UA 1	24.829€				24.829 €
					725.000€		725.000 €
	SUMA		42.639€		725.000€	45.000 € 19.000 €	831.639 €
SU-NC-R-7	ALLENDEDUERO	UA 1				41.000 € 66.250 €	107.250 €
					2.000.000 €		2.000.000€
	SUMA				2.000.000 €	41.000 € 66.250 €	
SU-NC-R-8	LAS CASITAS	UA 1				61.079 €	61.079 €
		UA 2				26.000 €	
		UA 3			4 650 000 6	22.400 €	
	SUMA				1.650.000 € 1.650.000 €	61.079 € 48.400 €	1.650.000 € 1.759.479 €
SU-NC-R-9	FERIAL	UA 1			1.050.000 €	15.000 €	
Jo Ne K J	LIUAL	l on i			185.000€	13.500 €	185.000 €
	SUMA				185.000 €	15.000 €	•
SU-NC-R-10	SINOVAS NORTE	UA 1				13.000 €	
					410.000€		410.000 €
	SUMA				410.000€	13.000 €	423.000€
SU-NC-R-11	SINOVAS ESTE	UA 1				29.000 €	29.000€
	•				120.000€		120.000€
	SUMA				120.000 €	29.000 €	
SU-NC-R-12	SINOVAS SUR	UA 1				15.000 €	
					195.000€		195.000€
	SUMA				195.000 €	15.000 €	210.000€
SU-NC-R-13	LA AGUILERA	UA 1			420.000		
	Curan				420.000€		420.000€
SU-NC-I-1	POLÍGONO SUMA				420.000€	33.500 € 54.000 €	420.000 €
30-INC-I-1	FOLIGONO	UA 1			3.100.000 €	54.000 €	87.500 € 3.100.000 €
	SUMA				3.100.000 € 3.100.000 €	33.500 € 54.000 €	
	JUIVIA	L			2.100.000 €	33.300 € 54.000 €] 3.10/.500 €

IMPUTACIÓN COSTES DE INVERSIÓN A SECTORES URBANIZABLES

Código	Denominación	Unidad Actuación	Coste equipamientos y	Costes Viarios €	Urbanización €	Coste Infraestructuras €		TOTAL€	
100		ACCUACION	espacios libres €	VIATIOS &	4	Pluviales	Saneamiento	Abast.	1 -01 -1
SUR-R-1	ERAS DE SANTA CATALINA	UA 1	1.412.961 €	911.229 €			77.350 €	-	2.401.540 €
		UA 2	1	1.320.784 €					1.320.784 €
		EAU		1,080.499 €					1.080.499 €
		UA 4		110.438 €					110.438 €
		UA.5	111,475 €	520.415 €					631.890 €
		UA 6	641.882 €	450.799 €					1.092.681 €
					9.110.900 €				9.110.900 €
	SUMA		2.166.318 €	4.394.162 €	9.110.900 €		77.350 €	-	15.748.730 €
SUR-I/T.3				2,730,000 €		792 723	37.500 €		3.560.223 €
					6.300.000 €				6.300.000 €
	SUMA			2.730.000 €	6,300,000€	792.723	37.500 €		9.860.223 €
5UR-1,1	CARRETERA PALENCIA		169.549 €	955.500 €		150.000 €	85.000€	315.000 €	1.675.049 €
	The second second second		2.650.712 €		8.000,000 €			400	10.650.712 €
	SUMA		2.820.262 €	955.500 €	8.000.000€	150.000 €	85.000 €	315.000€	12.325.762 €

SUMA SECTORES URBANIZABLES

4.986.580 € 8.079.662 € 23.410.900 € 942.723 €

199.850 € 315.000 € 37.934.715 €

TOTAL SECTORES

35.375.900 € 1.306,325 €

199.850 € 669.550 € 52.361.546 €



3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece que los planes de ordenación 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 simplificadamente se resumen en el cuadro que figura a continuación:

DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS

	Dato	Valor	Unidad	Fuente
	Dato	Valor	Omada	racine
	ANTES DEL NUEVO PLAN GENERAL DE OR	DENACIÓN	URBANA	
				Y
	NÚMERO DE HABITANTES			
(a)	Censo 2011		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
1				
(d)	NÚMERO DE VEHÍCULOS (2012)	22.386	vehículos	Anuario Económico de España La Caixa 2013
(d1)	Turismos	15.644	vehículos	Anuario Económico de España La Caixa 2013
(d2)	Resto vehículos	6.742	vehículos	Anuario Económico de España La Caixa 2013
(e)=(a)/(c1)	TAMAÑO MEDIO DE LAS FAMILIAS	2,51	personas po	or vivienda
(f)=(d1)/(c1)	NÚMERO DE VEHÍCULOS POR VIVIENDA	1,18	turismos po	r vivienda
	DESARROLLO DEL NUEVO PLAN GENERAL	DE ORDEN	ACIÓN URBA	NA
(g)=(h)*(e)	INCREMENTO DE POBLACIÓN	17.170	personas	
(8) (-) (-)			p = 1 = 1 = 1	
(h)	NUEVAS VIVIENDAS	6.844	viviendas	Capacida máxima prevista por el PGOU
		16.282	viviendas e	quivalentes uso terciario e industrial (50 m2/viv.eq.)
(i)=(h)*(f)	NUEVOS VEHÍCULOS	8.081	vehículos	

3.1. ESTUDIO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

En los dos cuadros siguientes se analiza el último Presupuesto Municipal liquidado, correspondiente al ejercicio 2013, 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:

ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO 2013

Repercusión de gasto-ingreso por habitante

Capítulo	Denominación	€	%	€/ habitante
	INGRESOS	Derechos Liquidados	% s/ total ingresos	
	Resultas de ejercicios cerrados	6.259.116,01€	17,91%	188,31 € / habitante
	OPERACIONES CORRIENTES	·		
CAP. 1	Impuestos directos	12.824.845,10	36,71%	385,84 € / habitante
CAP. 2	Impuestos indirectos	907.640,67	2,60%	27,31 € / habitante
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	6.575.201,38	18,82%	197,82 €/ habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	7.533.461,29	21,56%	226,65 € / habitante
CAP. 5	Ingresos patrimoniales	211.466,39	0,61%	15,96 € / habitante
	Total operaciones corrientes	28.052.614,83€	80,29%	843,97 € / habitante
	OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6	Enajenación de inversiones reales	80.827,78	0,23%	2,43 € / habitante
CAP. 7	Transferencias de capital	547.463,19	1,57%	16,47 € / 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	628.290,97€	1,80%	18,90 € / habitante
	Total ingresos	34.940.021,81 €		1.051,18 € / habitante
		Obligaciones	% s/ total	
	GASTOS	reconocidas	gastos	
	Resultas de ejercicios cerrados OPERACIONES CORRIENTES	2.401.701,91€	8,65%	72,26 € / habitante
CAP. 1	Gastos de personal	10.281.458,11	37,04%	309,32 €/ habitante
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios	11.180.350,35	40,28%	336,36 € / habitante
CAP. 3	Gastos financieros	16.922,42	0,06%	0,51 €/ habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	932.500,71	3,36%	28,05 €/ habitante
	Total operaciones corrientes	22.411.231,59€	80,75%	674,25 € / habitante
	OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6	Inversiones reales	1.716.500,25	6,18%	51,64 € / habitante
CAP. 7	Transferencias de capital	121.312,40	0,44%	3,65 € / habitante
CAP. 8	Activos financieros	3.412,00	0,01%	0,10 € / habitante
CAP. 9	Pasivos financieros	1.101.126,47	3,97%	33,13 €/ habitante
	Total operaciones de capital	2.942.351,12€	10,60%	88,52 €/ habitante
	Total gastos	27.755.284,62€		835,02 € / habitante
	▼			

SUPERÁVIT FINAL (ingresos - gastos) 7.184.737,19 € 216,15 € / habitante

INDICADORES DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

	Situación económica	1	Ejercicio 2013	
	SUPERÁVIT			
(A)	TOTAL INGRESOS		34.940.021,81€	
(B)	TOTAL GASTOS		27.755.284,62€	
(C)=(A)-(B)	DIFERENCIA		7.184.737,19€	
	AHORRO NETO RDL 5/2009			
(D)	INGRESOS	Capítulos 1 a 5	28.052.614,83€	
(E)	GASTOS	Capítulos 1 a 4 + Capítulo 9	23.512.358,06€	
(F)=(D)-(E)	AHORRO NETO		4.540.256,77€	
	ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA			
(G)	INGRESOS	Capítulos 1 a 7	28.680.905,80€	
(H)	GASTOS	Capítulos 1 a 7	24.249.044,24€	
(I)=(G)-(H)	DIFERENCIA		4.431.861,56€	
(J)	AJUSTES		- €	
(K)=(I)+(J)	ESTABILIDAD		4.431.861,56€	
	AHORRO			
(D)	INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 5	28.052.614,83€	
(L)	GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 4	22.411.231,59€	
(M)=(D)-(L)	DIFERENCIA		5.641.383,24€	
(N)	AJUSTES		1.683.156,89€	ESTIMADO 6% INGRESOS CORRIENTES: INT. Y K. PREST.M. Y
(O)=(M)-(N)	AHORRO (Sobre liquidación ejercio	io)	3.958.226,35€	L.P.(ANUALI.TEO.E.CTE.de la deuda viva)
(P)=(O) / (D)	% de Ahorro		14,11%	
	ENDEUDAMIENTO			
(Q)	Capital pendiente de amortizar 201	13	3.176.065,72 €	
(R)=(Q) /(A)	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		9,09%	

3.2. 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:

INVERSIÓN PÚBLICA PREVISTA POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

	Concepto		याः	Descripción
N.	INVERSIÓN PÚBLICA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBÁNIZACIÓN	Total obras urbanizacion	•	No existe suelo patrimonial público que requiera de la financiación de las obras de urbanización por parte de la Administración Municipal.
(0).	GENERALES GENERALES GENERALES Dotaciones, equipamientos comunitarios y Parque Ribera Arandilla Parque Ribera Arandilla Consistente Basarda	URAS CORRESPONDIENTES A SISTEMAS Departivo Cantaburros Parque Ribera Arandilla Parque Ribera Arandilla Consista Norte (Descreta	5.245,471 € 695,110 € 726,240 €	Coste de la expropiación Coste de la expropiación y urbanización Coste de la expropiación y urbanización
		peatonal Obra Puente sobre Duero Ampliación viario C/ Pedrote Total esp.libres y sist.generales	324.244 € 1.099.897 € 69.170 € 8.160.132 €	Coste de la expropiación y construcción Coste de la expropiación y construcción Coste de la expropiación
(C)	EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS MUNICIPALES	VICIPALES Total equipamientos		El PGDU no contempla la construcción de nuevos • € equipamientos públicos municipales.
(D) = ((A) - (B) + (C))		Total inversión pública	8:160.132 €	10,25% de la inversión total PGOU
	INVERSIÓN PRIVADA Sectores de suelo Urbano no Consolidado Sectores de suelo Urbanizable		14.426.831 € 57.283.567 €	
(5)		Total inversión privada	71.710.398 €	Costes de la inversión que se imputan en el PGOU a los sectores de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables

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
	INCREMENTO PATRIMONIA	AL		
(A)	PARCELAS DESTINADAS A E	QUIPAMIENTOS		
İ	Sectores de suelo Urba	no no Consolidado	1.207.311€	
İ	Sectores de suelo Urba	nizable	4.986.580€	
		Total parcelas equipamiento	6.193.891€	Valor de las parcelas destinadas a equipamientos y
				espacios libres de dominio y uso público (urbanizadas)
(B)	PARCELAS CON APROVECH	AMIENTO		que recibirá la Administración Municipal.
	Sectores de suelo Urba	no no Consolidado	5.251.001€	
	Sectores de suelo Urba	nizable	10.371.635€	
		Total parcelas lucrativas	15.622.636€	Valor de las parcelas donde se materializará el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la
(C)	OBRAS DE URBANIZACIÓN			Administración Municipal.
· ·	Sectores de suelo Urba	no no Consolidado	11.965.000€	
İ	Sectores de suelo Urba	nizable	37.310.900€	
İ	Sistemas Generales	Viarios	13.385.929€	
		Otras infraestructuras (pluviales, saneamiento, abastecimiento)	2.854.680€	
		Total obras urbanización	65.516.509€	Valor de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas en desarrollo del PGOU que recibirá la Administración Municipal.
(A) + (B) + (C)		Total incremento patrimonial	87.333.036,00€	

3.3. 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

AHORRO (ingresos corrientes - gastos corrientes)

Consecuencia de la ejecución del PGOU

Capítulo	Denominació	n		€	%	
	Variables consideradas	2012	PGOU			
	Población	33.239	50.409			
	Nº viviendas	18.813	41.939	vivendas + viv.equiv	valentes uso industr	rial/terciario/comercial (v. cuadro 2
	Nº vehículos (turismos)	15.644	23.725			, ,
	Información fiscal		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Estimación impuesto	os directos	
	Cuota líquida Impuesto sobre					
	Bienes Inmuebles (IBI)	8.752.918€		19.512.396€		
	Cuota líquida Impuesto de					
	Construcciones, Instalaciones y					
	Obras (ICIO) 2013	928.130€		2.069.028€		
	Cuota líquida Impuesto sobre el					
	Incremento de Valor de los					
	Terrenos de Naturaleza Urbana					
	Cuota líquida Impuesto sobre					
	vehículos de tracción mecánica 2013	1.647.280,69		2.498.212€		
		tot	al estimado:	24.079.636 €		
		10.	ar estimado.	, 5	% s/ total	
					ingresos	
	INGRESOS			Importe estimado	corrientes	
	OPERACIONES CORRIENTES			-		
CAP. 1	Impuestos directos			19.449.740,55	45,20%	385,84 €/ habitante
CAP. 2	Impuestos indirectos			1.376.498,15	3,20%	27,31 €/ habitante
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingre	sos		9.971.735,33	23,18%	197,82 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes			11.425.000,96	26,55%	226,65 €/ habitante
CAP. 5	Ingresos patrimoniales			804.577,50	1,87%	15,96 € / habitante
		Total operacion	nes corriente	43.027.552,49€		1.294,49 € / habitante
					% s/ total	
	GASTOS			Importe estimado	•	
	OPERACIONES CORRIENTES			porte estimado	Pasto contente	
	Gastos de personal			15.592.523,04	45,88%	309,32 € / habitante
CAP. 1	·	ios		16.955.753,61	49,89%	336,36 € / habitante
CAP. 1 CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servic			25.663,99	0,08%	0,51 € / habitante
	Gastos corrientes en bienes y servic Gastos financieros			23.003.99		
CAP. 2	•			1.414.200,07	4,16%	28,05 € / habitante

9.039.411,77€

271,95 € / habitante

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 estadística 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: 1996

	Unidades urbanas	Valor catastral	Valor suelo	Valor construcción
9018 Aranda de Duero	33.960	1.280.365.122,55€	503.279.077,85€	774.394.900,19€

UNIDADES URBANAS Y VALOR CATASTRAL POR USOS

	Uso	Unidades urbanas	Valor catastral
RESIDENCIAL		18.280	733.679.673,21€
ALMACEN		10.858	81.704.859,71€
COMERCIAL		1.650	109.469.225,62€
CULTURAL		24	29.243.031,53€
HOSTELERIA		33	7.417.073,61€
INDUSTRIAL		1.289	166.514.174,20€
DEPORTIVO		28	18.701.794,46€
SOLAR		1.520	68.911.984,95€
OFICINAS		211	29.576.289,27€
SINGULAR		9	3.195.267,52€
RELIGIOSO		23	11.250.380,76€
ESPECTACULOS		2	429.940,21€
SANIDAD		33	20.271.427,50€

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro. Elaboración propia.

Variables tributarias

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (URBANA). Ejercicio 2012

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
09018 Aranda de Duero	33.588	1.196.979	1.196.979	8.887.568	8.752.918

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 31de mayo del año anterior al actual

Variables tributarias

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (RÚSTICA). Ejercicio 2012

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
09018 Aranda de Duero	1.685	11.236	11.236	78.649	64.262

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 31de 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.

3.4. 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.

3.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Como hemos visto, el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 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 una 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

2012

	Índice actividad económica 2012	Índice actividad económica 2006	Cuota de mercado 2012	Cuota de mercado 2006
9018 Aranda de Duero	83	75	75	73

Otros indicadores	Aranda de Duero	Media Nacional	
Paro registrado en % s/población potencialmente activa 2012 (1)	13,50%	14,40%	(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.
Índice industrial	141		
Índice comercial	77		
Índice de restauración y			
bares	85		
Índice turístico	14		

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 municipiosobre una base nacional de 100.000 unidades.

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 dan 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

		C.mayor. variación		C.minor. variación	Centros
	Comercio Mayorista	2007-2012 (%)	Comercio Minorista	2007-2012 (%)	Comerciales
9018 Aranda de Duero	139	-17,4%	728	-30,3%	0

Superficie total de las actividades comerciales minoristas:	<u>Superficie-m2</u> 97.058
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)

252

	Actividades			Variación actividade	es industriales
	industriales	Industria	Construcción	2007-2012	(%)
9018 Aranda de Duero	471	188	283	-15,1%	, D
OTRAS ACTIVIDADES	0^{\vee}				
	Restauración y	Variación		Oficinas entidades	Variación
	bares	2007-2012 (%)		de depósito	2007-2012 (%)

-15,5%

VEHÍCULOS

V	/ehículos 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 Var. cam. y furg. Var. otros vehículos	8,0% 5,2% 16,4%

28

-17,6%

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 la Memoria de Ordenación vinculante(y su correspondiente ficha del sector), se diferencia el aprovechamiento de uso Terciario del Residencial, 140.760 m²uc, frente a 15.825m²uc, de un total de 156.585 m²uc.De donde se deduce que de la edificabilidad de uso lucrativo del sector, los dedicados a terciario representan aproximadamente el 10% 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 vivienda equivalentes	s
SUELO USO INDUSTRIAL						
Oferta existente						
SEPES, ALLENDEDUERO		58.892		29.446	589	
PGOU						
Suelo Urbano no Consolidado						
SU-NC-I-1 (POLÍGONO)			45.335	124.040	2.481	
Suelo Urbanizable						
SUR-I.1 (CARRETERA PALENCIA)			115.518	316.066	6.321	
SUR-1.2 AZUCARERA			59.140	113.179	2.264	
Total edificabilidad para	uso industrial p	uesta a disposición	por el PGOU:	469.552		
SUELO USO TERCIARIO/COMERCIAL						Y
Oferta existente						
SEPES, ALLENDEDUERO		16.407		8.204	164	
PGOU				97.000		
Suelo Urbano no Consolidado						
SU-NC-I-1 (POLÍGONO)						
Suelo Urbanizable						
SUR-I/T.3			63.549	121.618	2.432	
Capacidad de usos terciario/comercial e industrial en sectores de suelo residencial	Aprovecham.urb. residencial total sector mitur	es				
Total Sectores Suelo Urbano no	182.215	10%	18.222	41.038	821	NOTA. Considerado uso industri
Total Sectores Suelo Urbanizable	252.823	10%	25.282	56.941	1.139	(perpieños talleres, etc.) y u comercial, ambos compatibles con u
						residencial al 50% a efectos de li estimación de la edificabilidad.
Total edificabilidad para	uso terciario pu	esta a disposición p	or el PGOU:	227.801		Ones de la constante de la con
Número de viviendas eq	uivalentes corre	spondientes al uso	industrial y terciario:		16.211	
Aprovechamiento urbanístico total sectores del PGOU	mžuc	Valores de reperçus	ióncontiderados en PGOU	Ponderación entre usos	m2t / viviendas equivalentes	
Sectores Suela Urbana na Consolidada	227.550	V85 6/192	288,00	1,0000000000		
Sectores Suelo Urbanicable	492.889	V454/m2	VP 181,90	0,631597222		
Total PG/OU	720.439	VRS6/m21	No. 105,26	0,365486111	50	
	-	\$765 E/m2 T	EN 150,49	0,522534722	50	