I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN MAV/747/2023, de 2 de junio, por la que se aprueba definitivamente la adaptación y revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero (Burgos).

Visto el expediente de aprobación de la adaptación y revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Aranda de Duero, siendo los siguientes sus:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El Término Municipal de Aranda de Duero se encuentra ordenado por un PGOU aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos de 18 de febrero del año 2000, por tanto, no adaptado ni a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), ni al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Segundo.– El objeto del nuevo PGOU, de acuerdo con el artículo 79 del RUCyL, es establecer la ordenación general del término municipal, también incluye todas las determinaciones de ordenación detallada en el suelo urbano, para su actualización y modifica alguna de las vigentes. En cuanto a las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, el Plan indica la vigencia de algunas de las anteriores o las establece, habilitando su ejecución directa, o remite a su establecimiento mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo (cuatro sectores).

El Plan establece la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, remitiendo al planeamiento de desarrollo otros tres sectores de suelo urbanizable.

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

El concreto contenido y las determinaciones de este documento para la adaptación a la LUCyL y el RUCyL, y de revisión del PGOU de Aranda de Duero del año 2000, que ahora se somete a aprobación definitiva, se expondrán resumidamente en el antecedente de hecho noveno.

Tercero.– Con fecha 17 de octubre de 2014, el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el proyecto de Revisión y Adaptación del PGOU, si bien, el mismo fue revocado con fecha 16 de enero de 2020, habida cuenta de los vicios procedimentales de los adolecía el trámite de información pública, por lo que debió retrotraerse el expediente al momento de la aprobación inicial del mismo.

Cuarto.– En sesión celebrada el 24 de septiembre de 2020, el Pleno del Ayuntamiento de Aranda de Duero acuerda por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación aprobar inicialmente la adaptación y revisión del PGOU junto con el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, así como la apertura de un período de información pública de dos meses.

Dicho período de información pública fue anunciado en el B.O.C. y L. N.º 2018 de 21 de octubre de 2020, en la edición de El Diario de Burgos de 20 de octubre de 2020, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Aranda de Duero del 14 de octubre al 15 de diciembre de 2020, así como en su página web.

No obstante, en sesión ordinaria celebrada el 29 de octubre de 2020, el Pleno del Ayuntamiento de Aranda de Duero acordó *«Ampliar durante un mes más el período de información pública que tendrá una duración de tres meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el diario de Burgos y en su página Web.»*

Esta ampliación del período de información pública fue anunciada en el B.O.C. y L. N.º 235, de 12 de noviembre, en la edición de 7 de noviembre de 2020 del Diario de Burgos y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del 6 de noviembre de 2020 al 22 de enero de 2021.

Durante ese período de información pública se presentaron 120 alegaciones, tal como certifica el Acuerdo de aprobación provisional.

Quinto.– Sobre el documento puesto a disposición de aprobación inicial, se solicitaron previamente los siguientes informes, que fueron emitidos en las fechas que se indican:

– Subdelegación del Gobierno en Castilla y León.

– Diputación Provincial de Burgos.

– Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. (20 de octubre de 2020)

– Agencia de Protección Civil.

– Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. (9 de abril de 2022)

– Confederación Hidrográfica del Duero. (4 de febrero de 2021)

– Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. (23 de noviembre de 2020)

– Servicio Territorial de Fomento de Burgos.

– Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos. (21 de septiembre de 2020)

– Delegación de Defensa de Castilla y León. (22 de julio de 2020)

– Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (24 de agosto y 24 de noviembre de 2020)

– ADIF. (14 de agosto de 2020)

– Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (14 de febrero de 2023)

– Entidad Estatal del Suelo (SEPES). (22 de octubre de 2020)

El informe de la actualmente Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, establecía la necesidad de realizar una serie de correcciones en relación con los sistemas generales, ámbitos de regeneración urbana, memoria vinculante, normativa y documentación gráfica.

Sexto.– Con fecha 12 de agosto de 2022, el pleno del Ayuntamiento de Aranda de Duero acordó la aprobación provisional de la adaptación y revisión del PGOU, así como elevar el expediente a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio con el fin de que se resuelva sobre su aprobación definitiva.

Séptimo.– Con fecha 23 de agosto de 2022 tiene entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio el expediente a los efectos de su tramitación para aprobación definitiva.

Analizada la documentación por el Servicio de Urbanismo, con fecha 26 de agosto de 2022 se requiere al Ayuntamiento de Aranda de Duero para que remitiera la documentación en soporte que permitiera su descarga y se le indica que en los documentos técnicos debe constar la debida diligencia de la secretaria del Ayuntamiento.

Con fecha 5 de septiembre de 2022 es remitida documentación por parte del Ayuntamiento, analizada la cual, con fechas 18 de noviembre y 2 de diciembre de 2022 se le volvió a requerir para que subsanara una serie de deficiencias, tanto formales como técnicas, quedando suspendida la tramitación del expediente hasta que tales deficiencias no fueran subsanadas.

Se requieren cuestiones relativas a informes preceptivos y del trámite ambiental; también desde el punto de vista del contenido del documento se hicieron observaciones respecto a 7 cuestiones relativas a la memoria informativa, los planos de Información, la memoria vinculante, los ámbitos de regeneración urbana, la normativa, los planos de ordenación y el catálogo.

Con fechas 2 de diciembre de 2022 y 16 de febrero de 2023 se recibe documentación que acredita la subsanación de parte de las deficiencias observadas de carácter formal.

Octavo.– En la sesión del Pleno del Ayuntamiento de Aranda de Duero celebrada el 30 de marzo de 2023 se acordó subsanar el documento de aprobación provisional y remitirlo para su aprobación definitiva a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Con fecha 5 de abril se remite el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.

Con fechas 3 y 10 de mayo de 2023 se emiten por el Servicio de Urbanismo informes técnico y jurídico, sobre cuya base, con fecha 17 de mayo de 2023, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo formula propuesta, que somete al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio, el cual, en sesión celebrada el 26 de abril de 2023, acuerda por unanimidad asumirla e informar favorablemente la aprobación definitiva de la adaptación y revisión del PGOU de Aranda de Duero de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente en el Pleno del Ayuntamiento el 30 de marzo de 2023; si bien, aplicando lo que establece el artículo 54.2.a. de la LUCyL (161.3.a). del RUCyL):

– Se corrige lo señalado en cuanto a la regulación del suelo rústico, añadiéndose en el artículo 11 de la Normativa un apartado 7 que señale lo siguiente:

«En el suelo rústico, en caso de existir alguna diferencia entre el régimen general del RUCyL, los artículos de la Normativa del PGOU y las Fichas, prevalece el régimen establecido en el RUCyL sobre la Normativa, quedando sin efecto las fichas, en lo que resulte diferente a las dos regulaciones anteriores, que prevalecen para la materialización de usos excepcionales, por su interés público».

– Asimismo, se suprime la alusión en la Normativa a la «Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo», a la que no corresponde tal competencia, quedando el término sustituido por los «Servicios Técnicos Municipales».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La aprobación definitiva de la adaptación y revisión del PGOU de Aranda de Duero corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el artículo 54.2 de la LUCyL. En concreto, dicha aprobación es competencia del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio conforme al artículo 160.1.b) del RUCyL.

II.– La tramitación del PGOU se adecúa a lo establecido en los artículos 50 a 54 de la LUCyL y en los artículos 149 y siguientes del RUCyL, en concreto:

– El Ayuntamiento de Aranda de Duero ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de tres meses, insertando el anuncio en el B.O.C. y L., en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y en su página Web, según establece el citado Art. 52.2 de la LUCyL.

– Asimismo, en cumplimiento del artículo 52.4 de la LUCyL, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los preceptivos informes previos de Diputación Provincial de Burgos y la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

– También se han solicitado los informes requeridos por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la Subdelegación del Gobierno en la provincia de Burgos, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, Confederación Hidrográfica del Duero, Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación

de los Servicios de Telecomunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y Delegación de Defensa en Castilla y León, a la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) y a la Entidad Estatal del Suelo (SEPES).

– Respecto a los informes requeridos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, el documento también ha sido sometido a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a la Agencia de Protección Civil, al Servicio Territorial de Fomento de Burgos (actual Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital) y al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos.

– En cumplimiento del Art. 54.1 de la LUCyL, y el Art. 159 del RUCyL, el Ayuntamiento de Aranda de Duero ha aprobado provisionalmente la adaptación y revisión del PGOU de ese municipio.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial, de sometimiento a información pública, así como de aprobación provisional, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local,* y con la mayoría absoluta del número legal de miembros exigida en el Art. 47.2.ll) del mismo texto legal.

IV.– Respecto al trámite ambiental, se llevó a cabo un procedimiento de Evaluación Ambiental de conformidad con la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, procedimiento que culminó con la Memoria Ambiental dictada por el Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio el día 18 de marzo de 2023, quedando así acreditada la realización del trámite ambiental correspondiente, al que se refiere los artículos 52 bis.1.a) de la LUCyL y 157.1 del RUCyL.

V.– En cuanto a la justificación de la adaptación y revisión del PGOU, es necesario recordar el valor que nuestro ordenamiento jurídico otorga a la Revisión del planeamiento general como *«…la total reconsideración de la ordenación general establecida»* (artículo 57.1 de la LUCyL y 168.1 del RUCyL). La revisión, por tanto, faculta al municipio para corregir, ajustar o modificar lo que considere oportuno de la ordenación urbanística heredada, haciéndolo siempre desde el cumplimiento estricto de la legislación vigente.

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

VI.– De acuerdo con la distribución de competencias municipales y autonómicas que establece la LUCyL, se considera que el Ayuntamiento de Aranda de Duero ha ejercido adecuadamente las propias hasta la aprobación provisional, y, a la vista de los informes que constan en el expediente, también en cuanto a las atribuidas a la Comunidad

Autónoma en la forma que precisa en apartado 2 del artículo 161 del RUCyL (desarrollo del apartado 2 del artículo 54 de la LUCyL):

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en la Normas Urbanísticas de Coordinación.

Según los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo citados al final del Antecedente Octavo, el procedimiento llevado a cabo es correcto y el contenido que se describe en el antecedente de hecho segundo, resulta adecuado.

Vista la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de conformidad con la competencia que me atribuyen los artículos 136.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 160.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 1 del Decreto 9/2022, de 5 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y el artículo 71.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Castilla y León,

RESUELVO

Aprobar definitivamente la adaptación y revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de marzo de 2023, suprimiéndose en la Normativa la alusión a la «Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo» a la que no corresponde tal competencia, quedando el término sustituido por los «Servicios Técnicos Municipales», y añadiéndose en el documento en el artículo 11 de la Normativa, un apartado 7, que señale lo siguiente:

«En el suelo rústico, en caso de existir alguna diferencia entre el régimen general del RUCyL, los artículos de la Normativa del PGOU y las Fichas, prevalece el régimen establecido en el RUCyL sobre la Normativa, quedando sin efecto las fichas, en lo que resulte diferente a las dos regulaciones anteriores, que prevalecen para la materialización de usos excepcionales, por su interés público».

Se inserta a continuación un índice de documentos y la memoria vinculante. El contenido íntegro del presente instrumento de planeamiento estará a disposición del público en la dirección electrónica www.jcyl.es/siucyl/plau.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Valladolid, 2 de junio de 2023.

El Consejero de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Juan Carlos Suárez-Quiñones Fernández

ÍNDICE

Tomo I-1.– Memoria informativa.

Tomo I-2.– Memoria vinculante:

Memoria de ordenación:

1. Descripción de la Ordenación.
2. Clasificación y calificación del suelo.
3. Capacidad residencial
4. Cumplimiento de las determinaciones del RUCYL.
5. Resumen ejecutivo.

Memoria de gestión:

6. Determinaciones generales.
7. Gestión y ejecución del suelo urbano
8. Gestión y ejecución del suelo urbanizable.
9. Cálculo del aprovechamiento medio. Adscripción de sistemas generales.
10. Sistemas Generales.
11. Patrimonio público de suelo.

Informe de impacto de género:

12. Análisis del impacto en materia de género.

Programa e informe de sostenibilidad económica:

13. Programa.
14. Estudio económico.
15. Informe de sostenibilidad económica.

Tomo II-1.– Normativa urbanística.

Tomo II-2.– Normativa urbanística.

Tomo III-1.– Planos de información.

Tomo III-2.– Planos de ordenación.

Tomo III-3.– Planos de ordenación.

Tomo IV.– Catálogo.

Tomo V.– Catálogo arqueológico.

Tomo VI-1.– Inventario edificaciones dispersas.

Tomo VI-2.– Inventario edificaciones dispersas.

Tomo VI-3.– Inventario edificaciones dispersas.

Tomo VI-4.– Inventario edificaciones dispersas.

Tomo VII.– Informe de sostenibilidad ambiental.



Ilmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero

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

TOMO I-2 DI-MV MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
MARZO 2023

C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

El presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ilustre Pleno de Aranda de Duero en sesión de 30 de marzo de 2023, y diligenciado, por la Secretaria General de la Corporación, a fecha 4 de abril de 2023.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

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

Dirección, Redacción y Coordinación

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

Asesoramiento jurídico urbanístico

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

Medio urbano y rural

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

Infraestructura de servicio

Esther Bergareche Auricenea Ingeniera de Caminos

Arqueología

Julia Crespo Mancho Arqueóloga

Medio Ambiente

Javier Pineda Vadillo Ingeniero de Montes

Movilidad sostenible

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

Estudio socioeconómico

Miguel Ángel Martínez Sociólogo

Estudio Económico

Jose Montero Economista

Trabajo de campo_ Inventario de Edificaciones dispersas

Alfredo Sanz Sanza Arquitecto

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

Fernando Fernández Alonso Arquitecto

Madrid, marzo de 2023

C+LL SLP

CV: BOCYL-D-14062023-26

MEMORIA VINCULANTE

ANEJO MEMORIA AMBIENTAL

ÍNDICE

MEMORIA DE ORDENACIÓN 1

1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 1

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.3 Ámbito urbano *102*
1.12.4 Zonas de intervención preferente *108*
1.13 Las edificaciones dispersas **114**
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO **116**
2.1 Clasificación del suelo **116**
2.1.1 Suelo urbano *116*
2.1.2 Suelo urbanizable *117*
2.1.3 Suelo rústico *118*
2.2 Delimitación de Unidades Urbanas **119**
2.3 Calificación y Zonas de Ordenanza **122**
2.4 Cuadro de características **125**
3. CAPACIDAD RESIDENCIAL **126**
3.1 Dimensionado de la demanda de suelo residencial **126**
3.2 Cálculo de la capacidad residencial del Plan General de Ordenación Urbana **126**
4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL RUCYL **129**
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 **129**
4.1.1 Edificabilidad máxima y densidad máxima y mínima de edificación *129*
4.1.2 Variedad de uso *131*
4.1.3 Variedad tipológica *132*
4.2 Artículos 104, 105 y 106. Reservas de suelo para el sistema local de espacios libres públicos, equipamiento públicos y plazas de aparcamiento en vía pública. **134**
4.3 Artículo 87. Reservas de suelo para viviendas con protección pública **135**
4.4 Artículos 83. Reservas de suelo para sistemas generales. **137**
4.4.1 Capacidad residencial *137*
4.4.2 Sistema general de espacios libres y equipamientos *138*
4.4.3 Relación Sistemas generales de espacios libres y equipamientos/ habitante *140*
4.4.4 Sistema general de red viaria y servicios urbanos *141*
5. RESUMEN EJECUTIVO **144**
5.1 Ámbitos donde el PGOU altera la ordenación vigente **144**
5.2 Ámbitos de suspensión de licencias **146**
5.2.1 Ámbitos en suelo urbano consolidado *146*
5.2.2 Ámbitos en suelo urbano no consolidado *146*
5.2.3 Ámbitos en suelo urbanizable *147*
5.2.4 Ámbitos de Sistemas Generales exteriores *147*
5.2.5 Plazo de la suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión *148*
MEMORIA DE GESTIÓN **149**
6. DETERMINACIONES GENERALES **149**
7. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO **150**
7.1 Suelo urbano consolidado **150**
7.1.1 Suelo urbano regulado por aplicación directa de la ordenanza *150*
7.1.2 Suelo urbano incluido en actuaciones aisladas *151*
7.1.3 Suelo urbano remitido a ordenación ED *155*
7.1.4 Suelo urbano consolidado con planeamiento asumido (SUC-PAS) *155*

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

MEMORIA DE ORDENACIÓN

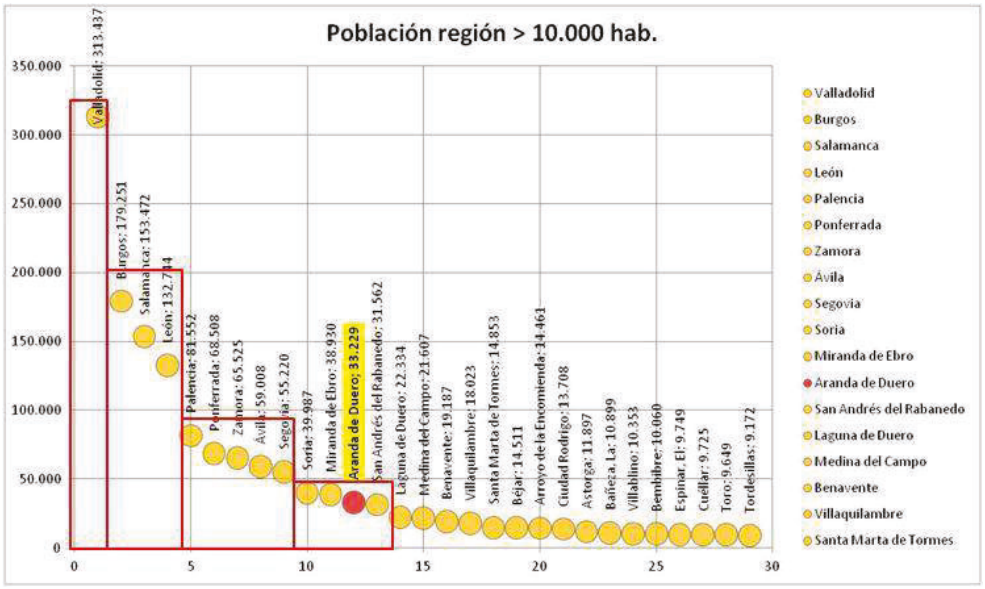
1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1 MARCO TERRITORIAL

1.1.1 PGOU e inserción de Aranda en el territorio

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

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



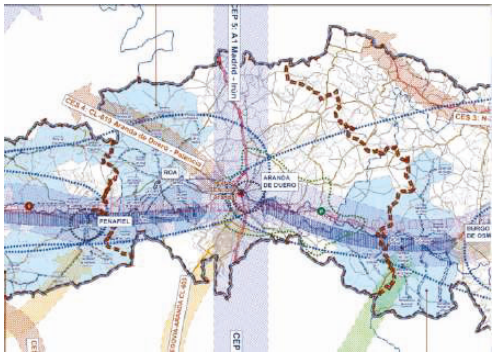
Población en núcleos de población de la región mayores de 10.000 habitantes.

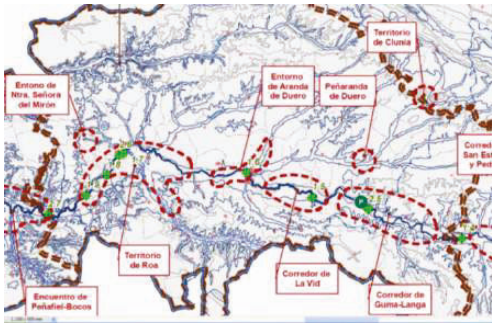
El Plan Regional de ámbito territorial del Valle del Duero tiene como objetivo el fortalecimiento de los territorios atravesados por el río Duero. En este contexto, Aranda de Duero está identificada en los Sistemas Territoriales, que dinamizan el ámbito territorial mediante la ordenación de sectores

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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





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

Ámbito funcional de referencia

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

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

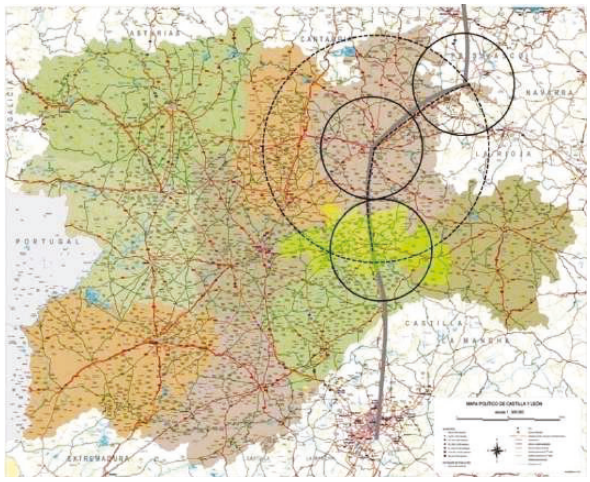
Si en términos de movilidad y capitalidad la A-1 y la N-122 son los principales ejes creadores de dinámicas de centralidad, hay otros factores productivos e inmateriales ligados al río Duero, como la producción vitivinícola de la Ribera, el paisaje, la cultura y el turismo que crean un eje transversal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

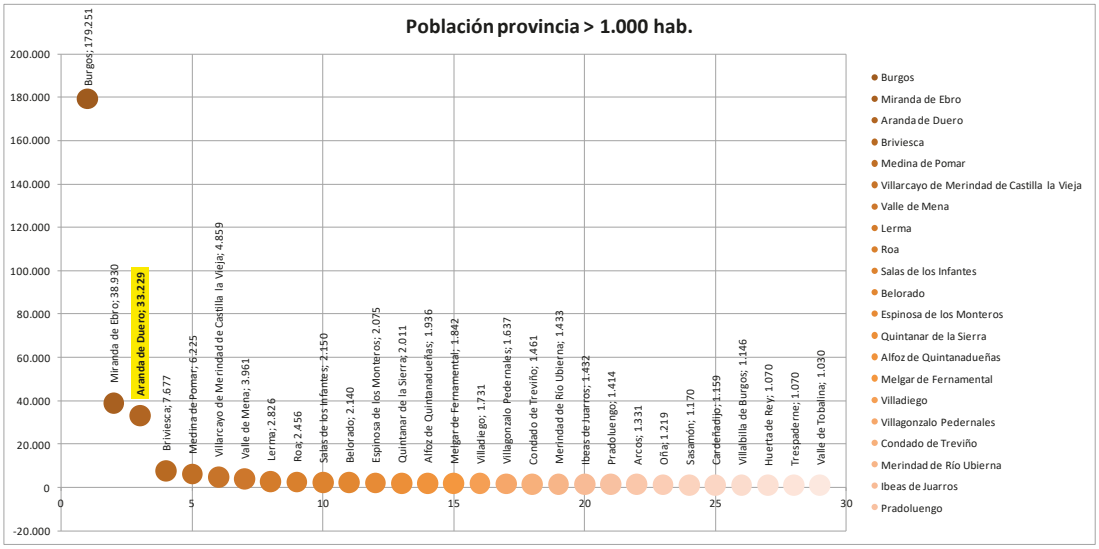
CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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







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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.1.2 La condición de capitalidad

Los servicios de Aranda como ciudad capital

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

Los servicios que presta Aranda a su entorno son:

- **Servicios y dotaciones generales:**

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

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

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

- **Servicios industriales**

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

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

- **Servicios empresariales**

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

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

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

Ciudad industrial suprarregional

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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



Polígonos industriales de Prado Marina y Allendeduero

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

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

Capitalidad y vida urbana

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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





1.1.3 Proyecciones de actividad y movilidad frente a proyecciones de población

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

1.1.4 Infraestructuras

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

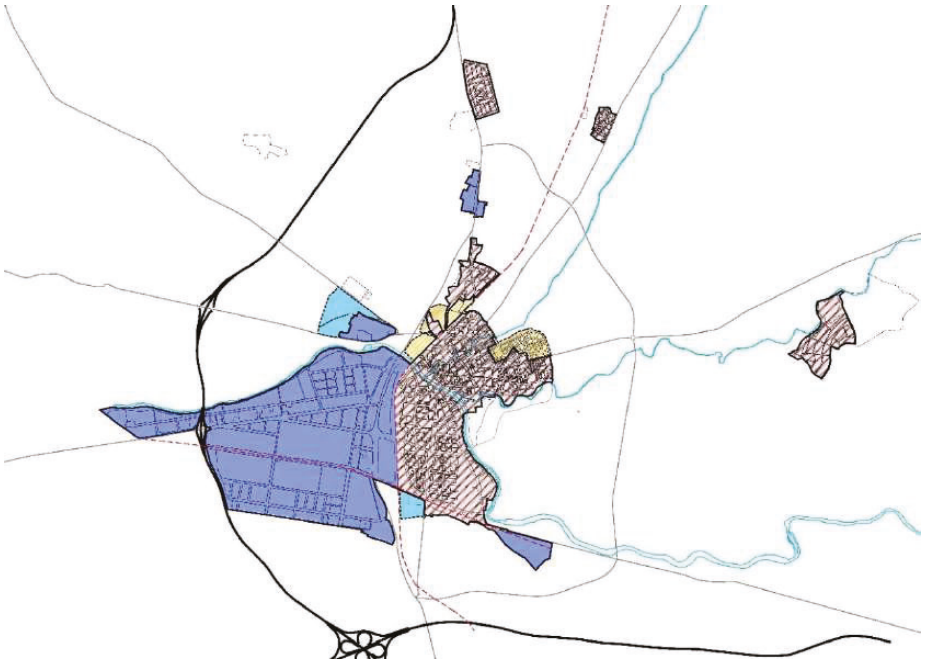


Mapa de Aranda de Duero extraído del mapa de la provincia de Burgos de 1868 de Francisco Coello

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

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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26

1.2 ESTRUCTURA GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26



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

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

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26



IV. Estructura, programación y crecimiento continuo

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

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



Ámbito del PRAU Centro Cívico antes de su ejecución.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- Las operaciones de sutura y remate en el interior y los bordes de la ciudad se realizan de forma decidida, para dotar de orden al ámbito urbano y urbanizable, y estricta, dividiendo las que tienen ordenación detallada en Unidades de Actuación para el desarrollo por fases.
- Esta alternativa permite intervenciones de regeneración y reordenación en la ciudad consolidada, y la diversidad de situaciones de producción inmobiliaria diversifican la participación de agentes y las oportunidades de intervención.
- Con este modelo se incorporan sistemas viarios, de espacios libres e infraestructuras que permiten mejorar y completar la relación entre los sistemas de movilidad convencional y alternativa, y atar las estructuras de abastecimiento y servicios urbanos.

Se prescinde de los desarrollos residenciales al sur del ramal ferroviario Valladolid-Ariza, ya que, correspondiendo a tipologías y modelos muy urbanos, reproducen los problemas de aislamiento y encapsulamiento que se que se produjeron en décadas anteriores con los barrios de El Polígono y La Estación encerrados en sí mismos por barreras como el FFCC y carreteras que canalizan tráfico de cierta intensidad.

V. Operaciones de conexión de áreas de oportunidad en el suelo urbano



Los bordes del tramo central de la N-I y la estación de ferrocarril de Aranda están ocupados por grandes sistemas generales que se localizaron aprovechando la disponibilidad de suelo. En la actualidad están situados al margen de la estructura urbana del casco y tiene sin embargo grandes demandas de uso.

CV: BOCYL-D-14062023-26

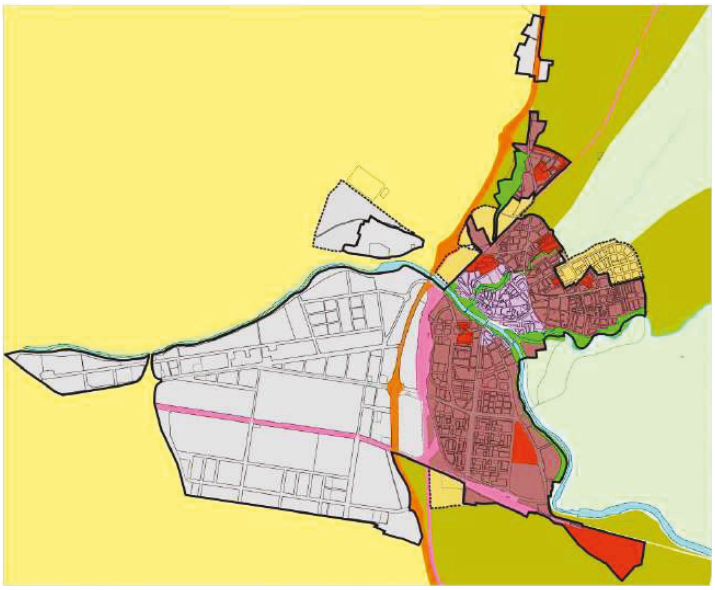
En el polígono se están implantando actividades puramente urbanas, de ocio, comercio, restauración y dotacionales (instituto); el tránsito entre éstas, el centro, Allendeduero y ahora el PRAU Centro Cívico se realiza a través del puente de la Avenida Luis Mateos y el paseo ciclista al norte. El triángulo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

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

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

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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

Las piezas que se ordenan según estas relaciones son:

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

Los sistemas ambientales cercanos a la ciudad



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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.3 MODELO DE CIUDAD

Propuestas de Rehabilitación, Reordenación y Planificación de suelo

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

Sobre las necesidades de clasificación de suelo.

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

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

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

Sobre los sistemas urbanos y de actividades.

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

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

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

Sobre los procesos de rehabilitación del suelo urbano

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

Objetivos y estrategias conceptuales

Los objetivos principales del Plan General son:

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

Rehabilitación

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

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

Reordenación

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

Planificación

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

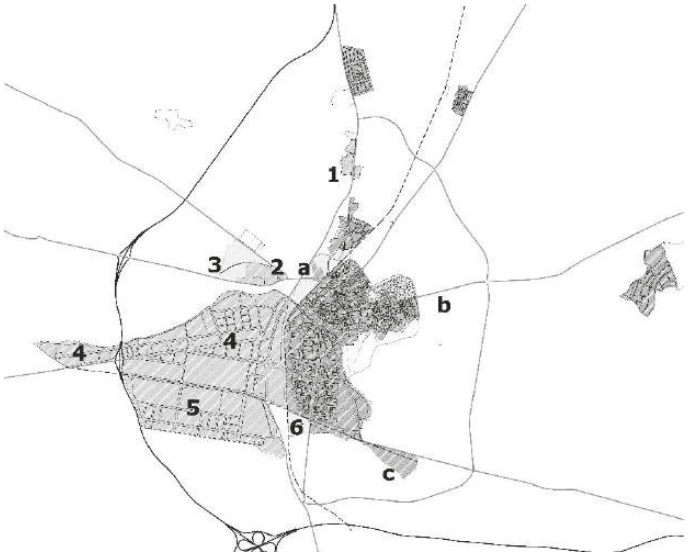
1.4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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

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

1. *P.I. Norte*
2. *Fábrica de Productos Lácteos Calidad Pascual S.A.U.*
3. *SUR I-1 Carretera de Palencia*
4. *P.I. Allendeduero*
5. *P.I. Prado Marina*
6. *SUR T/I-2*

a. *Centro Comercial*
b. *Carretera de Salas*
c. *SUNC T/I-1 Azucarera*



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

El Plan propone:

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

1.4.1 Suelo industrial

Allendeduero y Prado Marina

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



Allendeduero

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

Factores de cambio

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

Propuestas

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

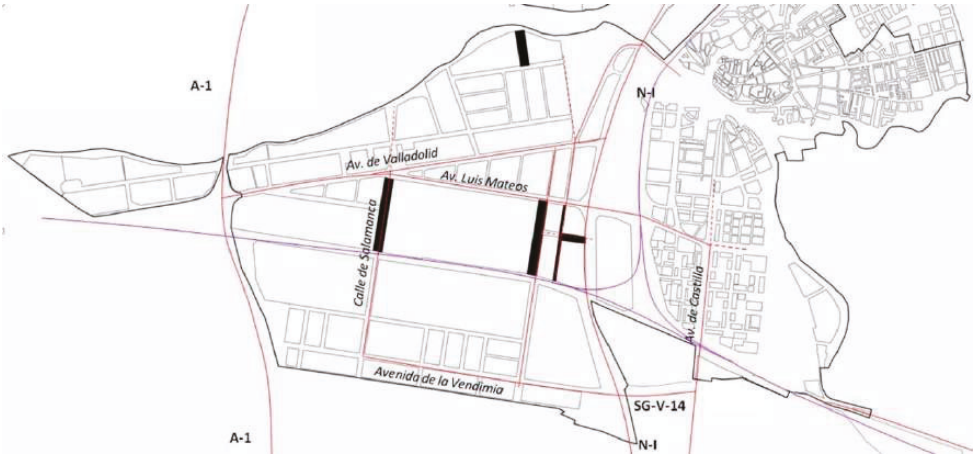
Para el Plan General, es preciso considerar al conjunto de los dos polígonos como una sola zona de actividad económica y productiva, con una nueva estructura de gradientes de usos, ejes y centralidades y relaciones con la ciudad y las infraestructuras. En la actualidad la ordenación es el resultado de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

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

A. Mejoras en la estructura viaria interna

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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

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

Renovación N-122 – Calle Valladolid

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

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

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

Reordenación de manzanas en Prado Marina y la ribera del Duero

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

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

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

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

C. Regulación de tipologías y usos

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

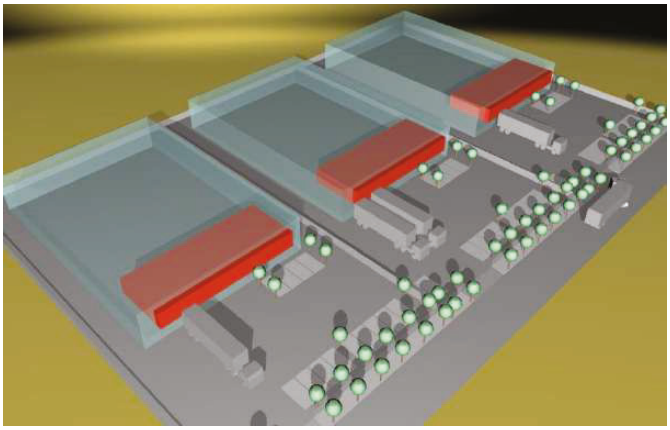
- **Edificación aislada en parcela única:** Parcela individual ocupada de forma independiente por un único establecimiento, con edificación formada por uno o varios cuerpos, que en conjunto forman un conjunto edificado continuo o discontinuo pero aislado y retranqueado a todos los linderos.

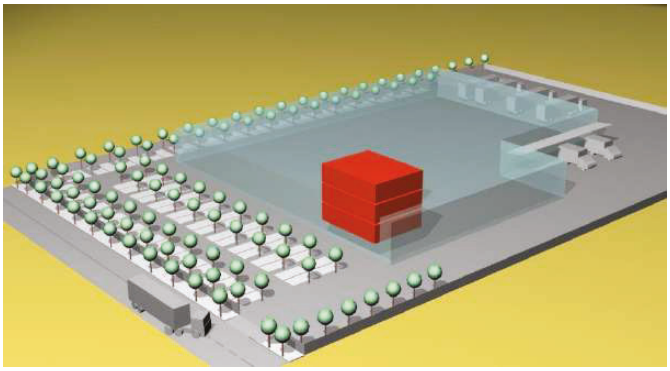
CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

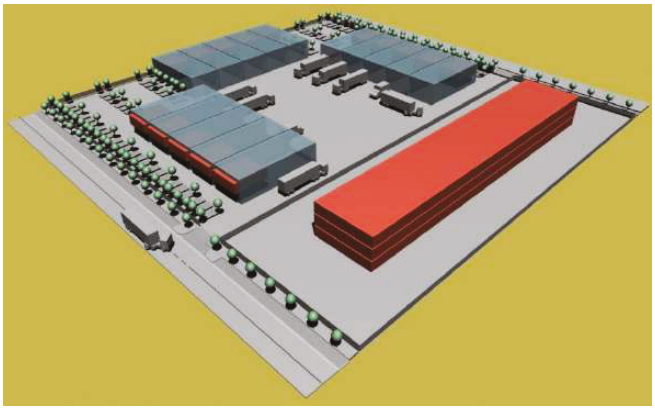
La edificabilidad en planta alta se organiza en una crujía para la instalación de oficinas.





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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26

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

D. Definición de los usos

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

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

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

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

Azucarera

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

A. Ordenación del conjunto

Protección de la edificación

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

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

Protección volumétrica o parcial y reutilización de la edificación

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

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

Zona libre de protecciones

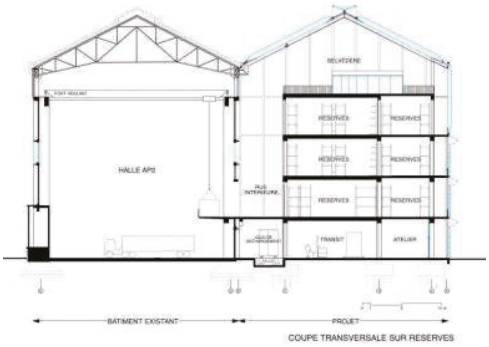
El resto de la finca se considera libre de protecciones, si bien se recomienda un análisis más detallado de algunos elementos construidos y de la urbanización, considerando la posible reutilización parcial.

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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26



COUPE TRANSVERSALE SUR RESERVES







1.4.2 Usos terciarios

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

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

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

Con la reserva de suelo terciario se integran,

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

1.4.2.1 Sector de Actividades mixtas del sur de la ciudad

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

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

1.4.3 Revitalización del Patrimonio bajo parámetros turísticos.

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

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.5 EL SUELO RESIDENCIAL

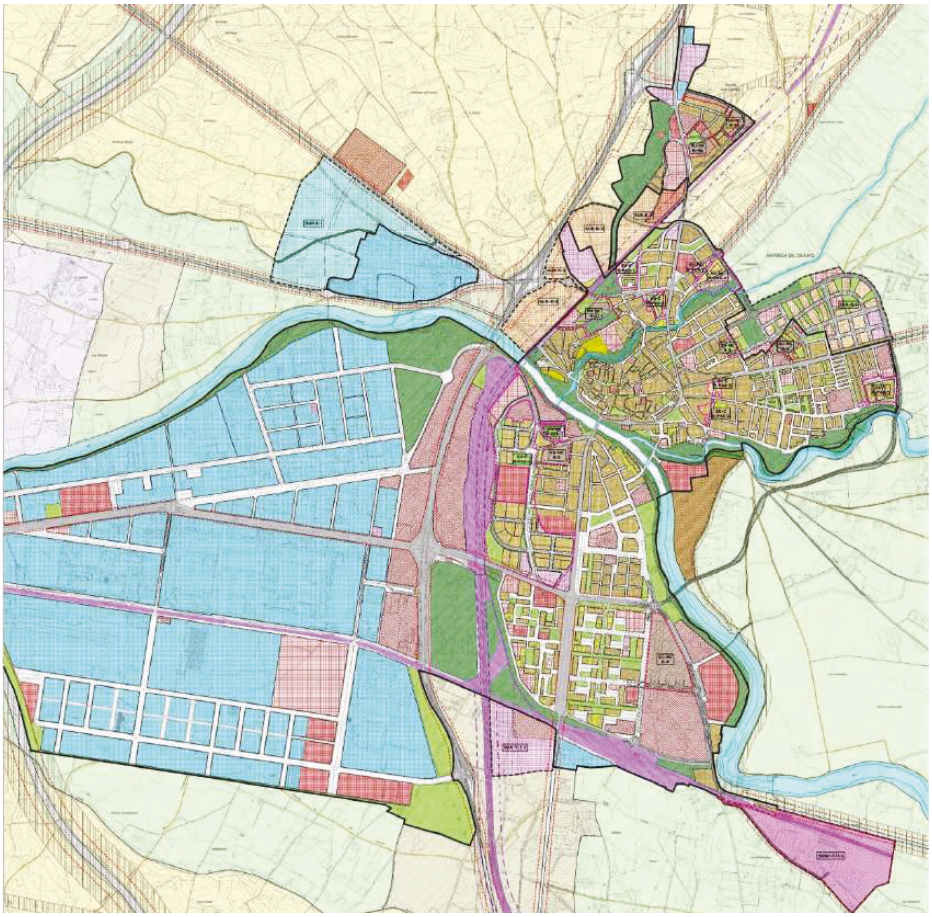
La Revisión del Plan aborda el tratamiento del tejido residencial desde la óptica de valorar las estructuras de los barrios existentes, tratando de minimizar las fronteras entre ellos y conformar piezas relacionadas funcional y paisajísticamente.

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

1.5.1 La ciudad de Aranda

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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26

Al norte del Río Duero

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

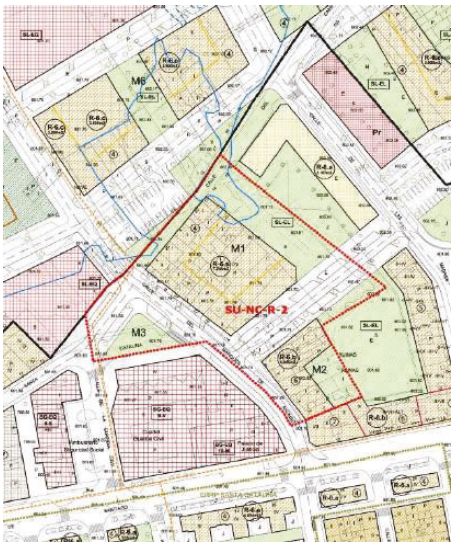


Fotos: Colonia Valdecarros

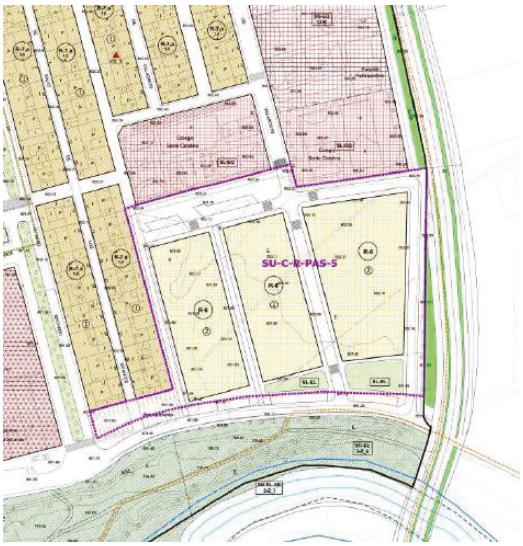


Fotos: Colonia Labradores

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



SU NC-R-2. BERNARDAS



SUC-R-PAS-5. ARANDILLA

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

Operaciones de remate y reordenación urbana entre Bañuelos y Arandilla

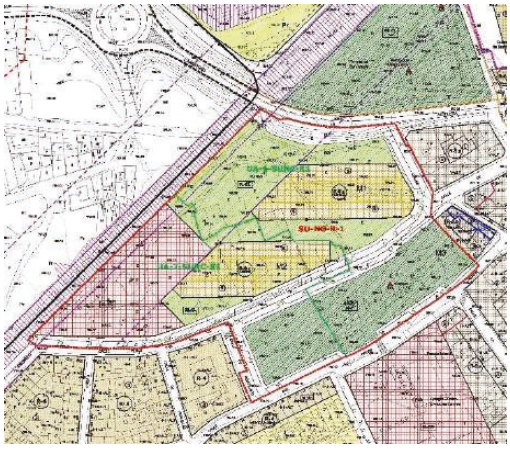
- SU NC-R-2. Bernardas
- SU NC-R-5. Ferial
- SU C-R-PAS-5. Tapias Blancas
- SU C-R-PAS-6. Villalar de los Comuneros

Entre el Bañuelos y el FFCC

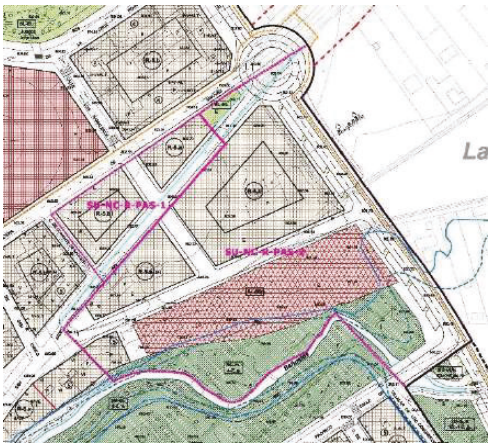
El tejido residencial que se desarrolla en la estrecha franja delimitada al sur por el río Bañuelos y norte trazado del ferrocarril es un tejido plural muy diverso, donde únicamente destaca por su morfología el antigua arrabal de Tenerías; conformado por manzanas cerradas estrechas que siguen las curvas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

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

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



SU NC-R-1. ERAS DE SAN GIL



SU NC-PAS-1 y SU NC-PAS-2 BAÑUELOS

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

Operaciones de remate y reordenación urbana entre Bañuelos y FFCC

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

Al sur del Río Duero

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

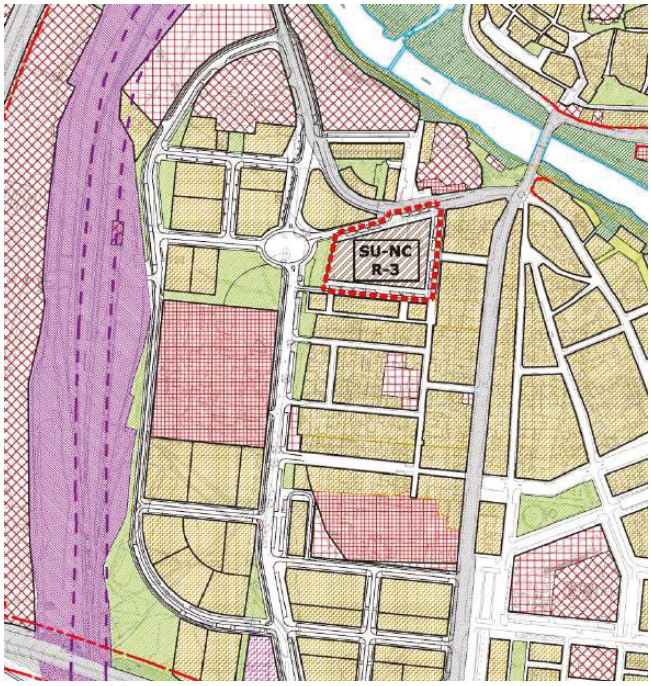
En esta zona de la ciudad conviven barrios que han respondido a diferentes etapas de construcción, de norte a sur el núcleo más antiguo de Allendeduero se caracteriza por una tipología característica de manzana cerrada compacta que ha alcanzado alturas excesivas en algunos puntos teniendo en cuanta la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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26



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

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

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

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

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

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

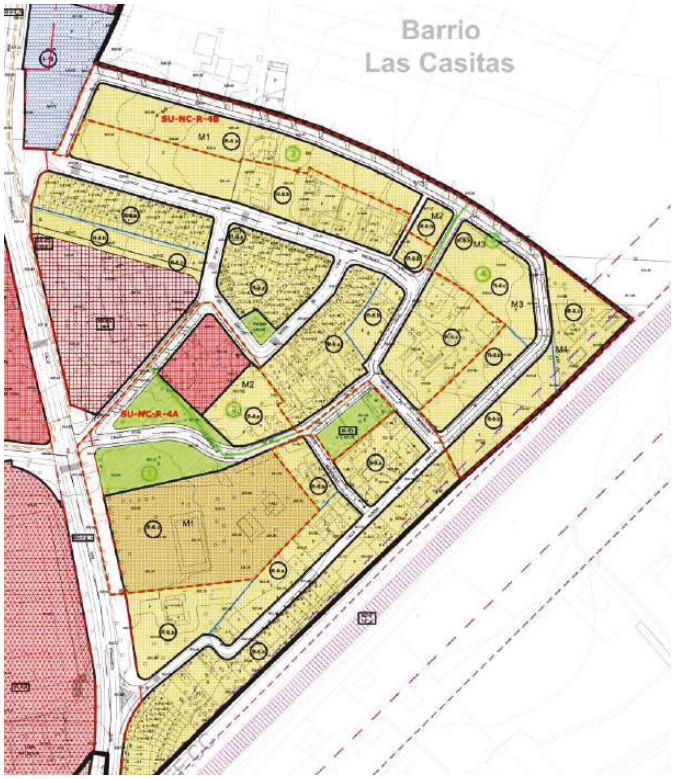
- SU NC-R-3. Ruperta Baraya
- SU NC-R-6. Allendeduero

CV: BOCYL-D-14062023-26

Al norte del Ferrocarril

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

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



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

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

Operaciones de remate y reordenación urbana

- SU NC-R-4. Las Casitas

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.5.2 Los ejes comerciales en el tejido residencial de Aranda

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

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

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

Zona centro/ Santa Catalina:
- C/ Isilla
- C/Barrio Nuevo
- C/ Postas
- Avda. El Ferial
- C/ Santiago
- C/Pizarro
- C/ Sol de las Moreras
- C/ Antonio Machado

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



1.5.3 Oferta residencial en núcleos y urbanizaciones

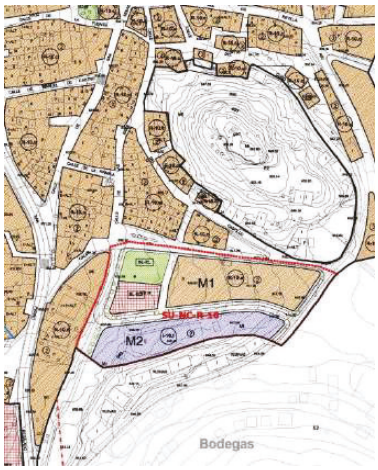
El Plan General prevé un tratamiento específico para los dos núcleos rurales del municipio: Sinovas y La Aguilera, ambos aportan un modo de vida rural o periurbano y unas dinámicas muy bajas de

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

La Aguilera

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











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

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

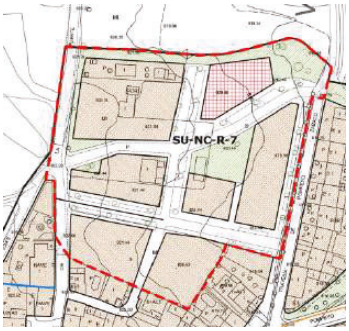
Sinovas

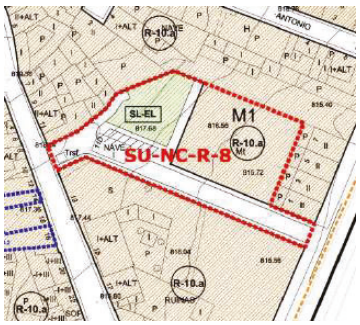
En Sinovas, debido a su cercanía a la ciudad de Aranda, se han producido transformaciones en su estructura urbana que incorporan tipos constructivos netamente urbanos, alejándose de los invariantes tradicionales originales. El Plan trata de reconducir estas situaciones diseñando una ordenanza de aplicación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

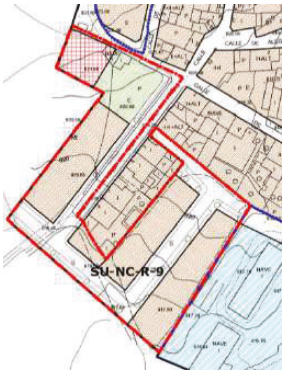
Se delimitan tres sectores de suelo urbano no consolidado, dos de remates del núcleo en sus bordes norte y sur (SU-NC-R-7 y SU-NC-R-9) y otro en posición central (SU-NC-R-8), permitiendo

CV: BOCYL-D-14062023-26

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







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

Urbanizaciones La Calabaza y Costaján

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

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

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

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

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

Las áreas delimitadas son:

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUR-R-1, Santa Catalina

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

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

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




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



CV: BOCYL-D-14062023-26

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

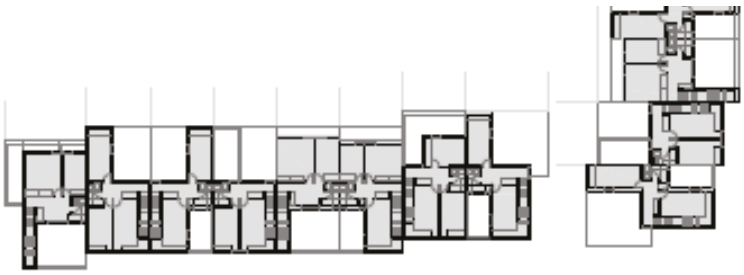
Con respecto a la edificación se ha optado por tipologías abiertas que permitan permeabilidad visual, en su mayoría bloque abierto lineal con viviendas pasantes, con bloques de 3 y 4 plantas. En algunos puntos se disponen pequeñas torres cuadradas con 5 plantas enfatizando el centro del sector y la fachada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

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

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

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

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



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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26

1.6 EL CASCO HISTÓRICO

1.6.1 Objetivos del Plan General

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

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

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

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

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

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

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

Los objetivos del Plan General se dirigen a:

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.6.2 Descripción de la ordenación

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

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

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

La ordenación se establece sobre las siguientes premisas:

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.6.3 Ámbitos de rehabilitación

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

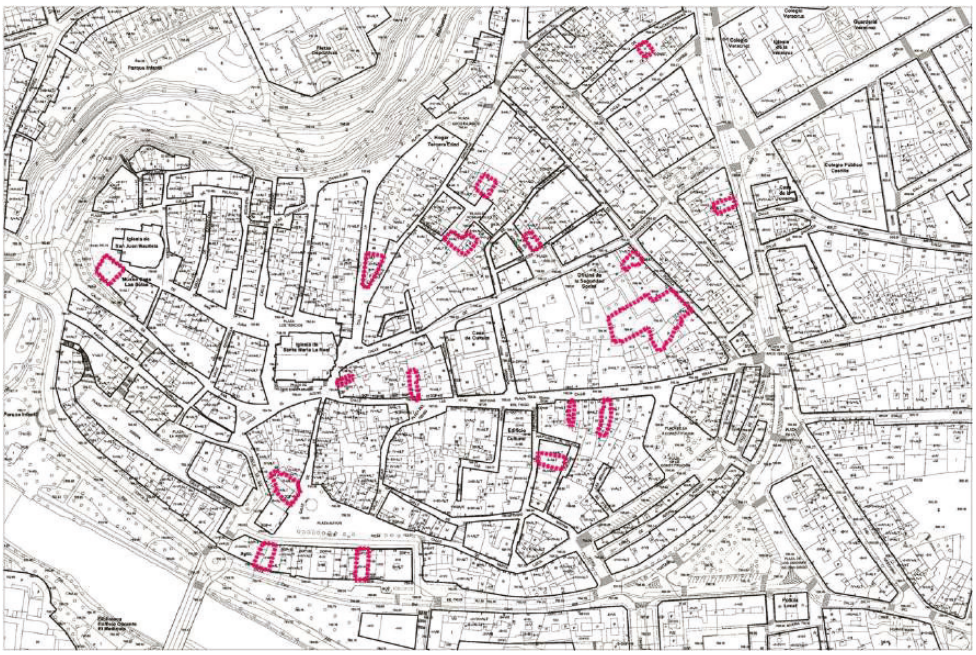
La delimitación, se ha realizado sobre parcelas con edificaciones degradadas identificadas bien en base al estado de la edificación, por la afección al paisaje urbano, o por la necesidad de su recuperación para el entramado donde se insertan. Se señalan como tal en los planos PO-5, identificándose pormenorizadamente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

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

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

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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26

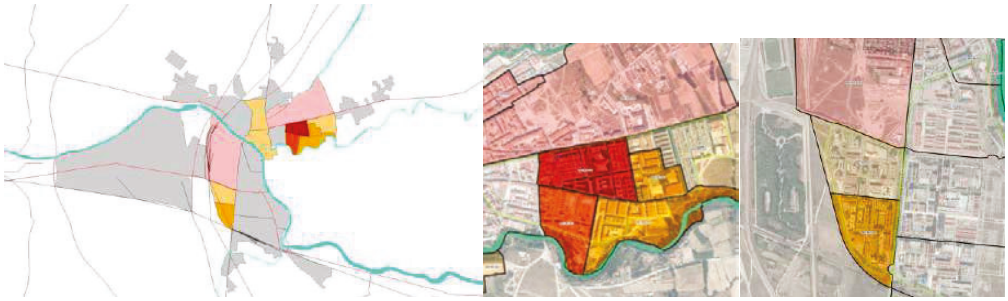
1.7 LA REGENERACIÓN URBANA EN ARANDA DE DUERO

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

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

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

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



Barrios con necesidad de regeneración contemplados en la ERUCyL

Actuaciones de regeneración en marcha

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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



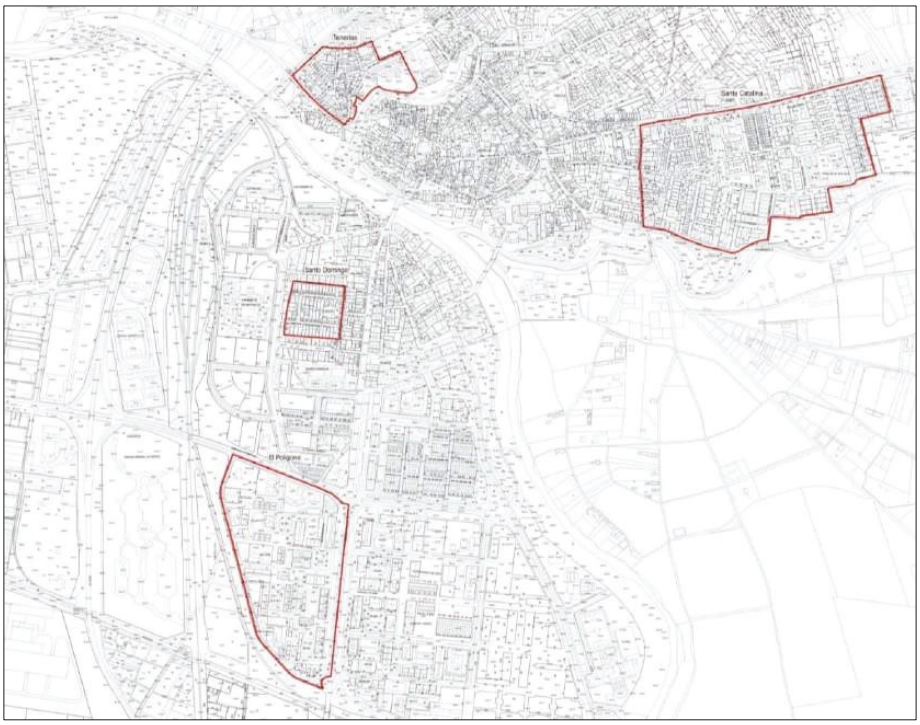
Barrio de Santa Catalina

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26



Ámbitos estudiados en la Memoria de Delimitación

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



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

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

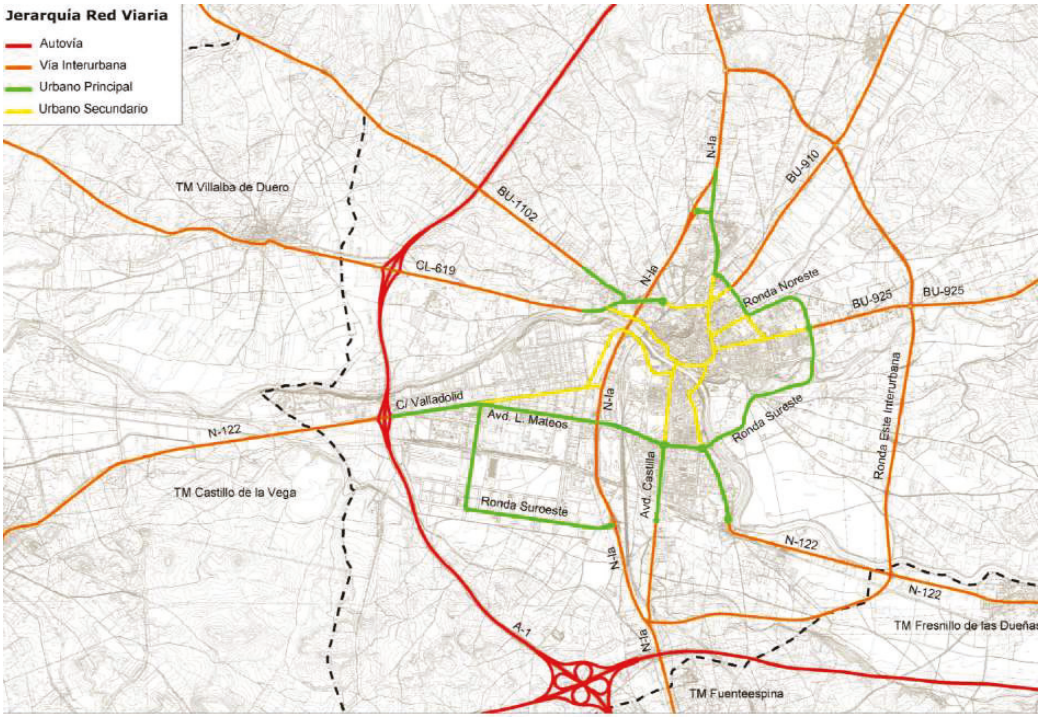
CV: BOCYL-D-14062023-26

1.8 PROPUESTAS DE MOVILIDAD Y SUS INFRAESTRUCTURAS

1.8.1 Nueva estructura y jerarquía de la red viaria municipal

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

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



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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

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

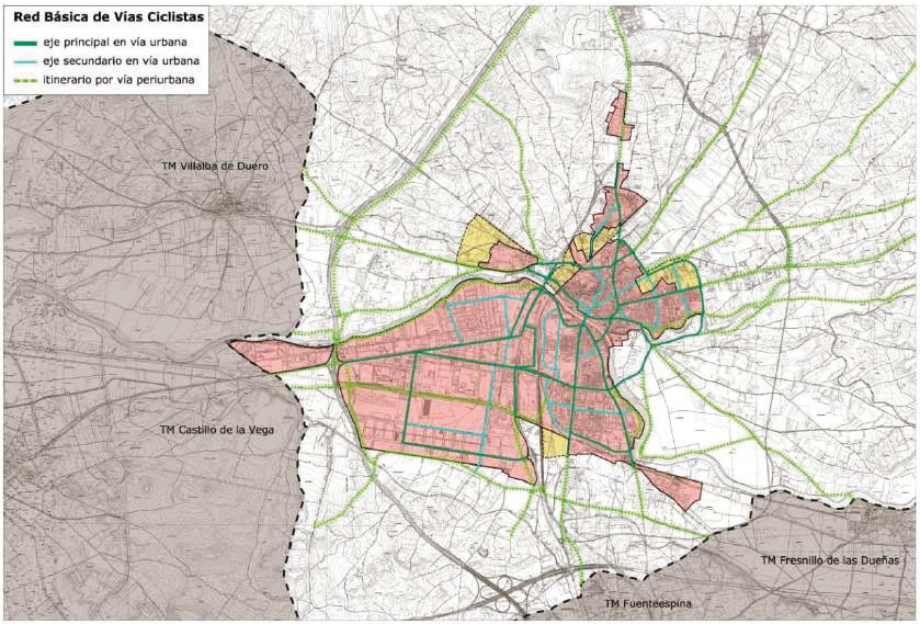
Así, la necesaria mejora del transporte público se podrá apoyar en dos pilares estimulados por el nuevo esquema: la mejora de la conectividad de la estación de autobuses interurbanos y las oportunidades de trazado de líneas de autobús que ofrece el viario reformado y de nueva planta propuesto.

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26



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

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



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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

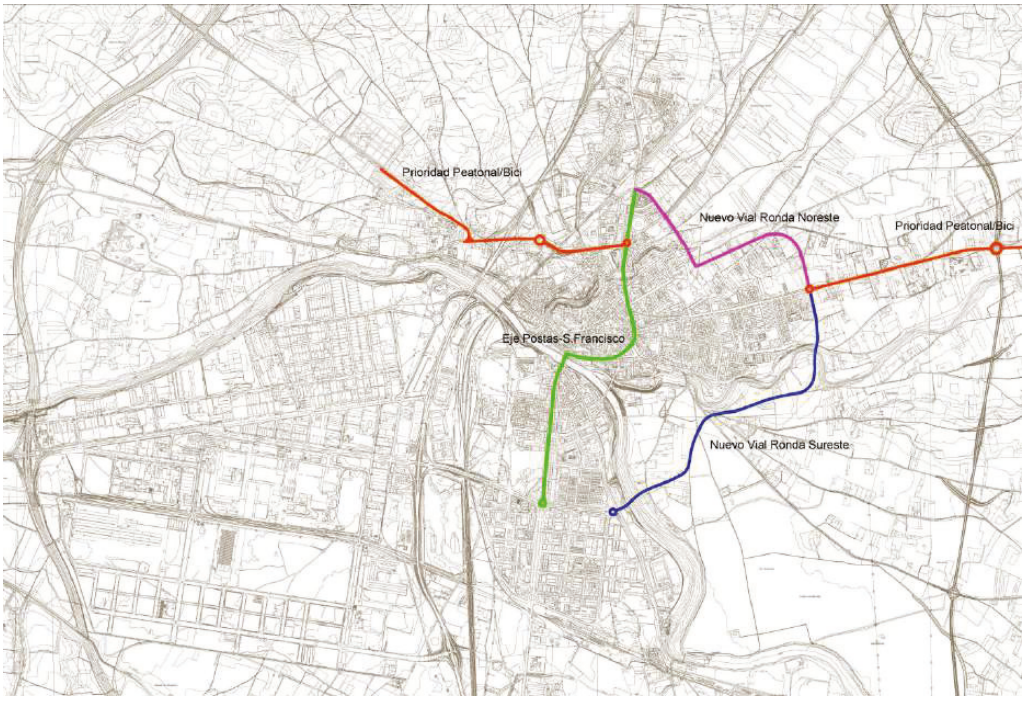
- **Nueva pasarela sobre la N-122 Equipamiento deportivo El Montecillo**
  En el desarrollo del PGOU se contemplará la realización de una pasarela demandada por los ciudadanos, que conecte el equipamiento El Montecillo con el Parque General Gutiérrez, para lo cual será necesario consensuar la propuesta con el organismo encargado de las Carreteras.

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

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

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

1.8.2 Principales actuaciones en la red viaria urbana



CV: BOCYL-D-14062023-26

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

1.8.2.1 Ronda Sureste urbana

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

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

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

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

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

Detalle del trazado en planta (1):



Detalle del trazado en planta (2):



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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

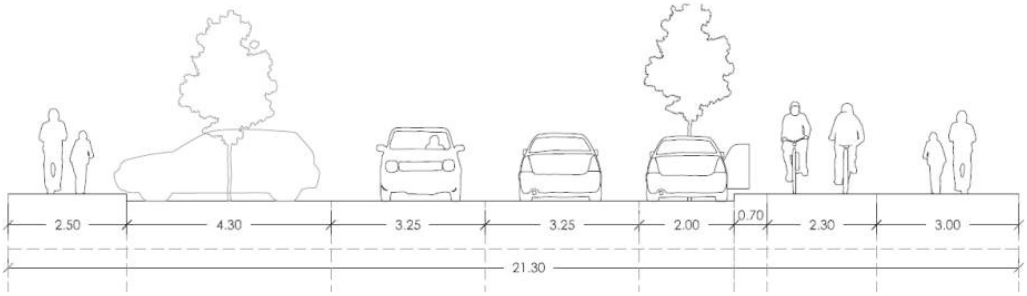
Todo eso contribuye a reducir el efecto barrera de esta rotonda así como los viales afluentes y acercar los espacios libres y zonas verdes del río Duero a la zona urbana.

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



1.8.2.2 Ronda Noreste urbana

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



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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

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

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

1.8.2.4 Mejora peatonal del Casco Histórico

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

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

1.8.2.5 Zonas del calmado de tráfico

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

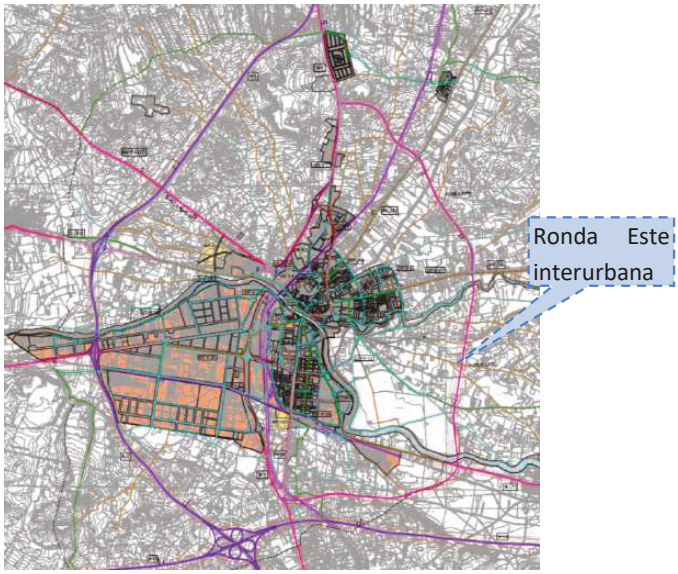
1.8.3 Caminos de prioridad peatonal/carril-bici

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

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

1.8.4 Ronda Este interurbana

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



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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.8.5 Recomendaciones para el tratamiento de cruces y enlaces

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

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

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

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

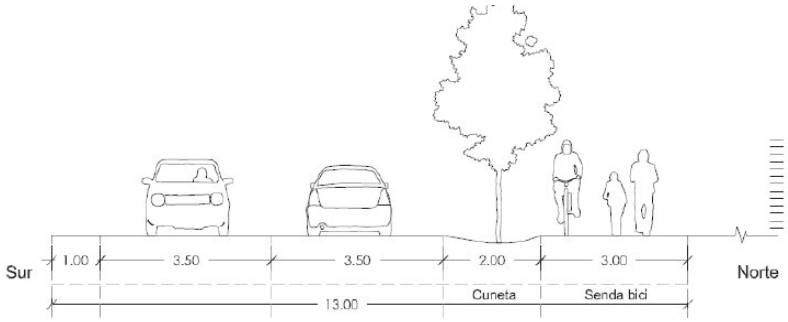


Aspecto actual de la carretera CL-619 anexo al suelo urbano:



CV: BOCYL-D-14062023-26

Sección propuesta indicativa:



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

1.8.5.2 Recomendación de la reforma del nudo Norte N-I

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



Aspecto actual del puente sobre la N-I:

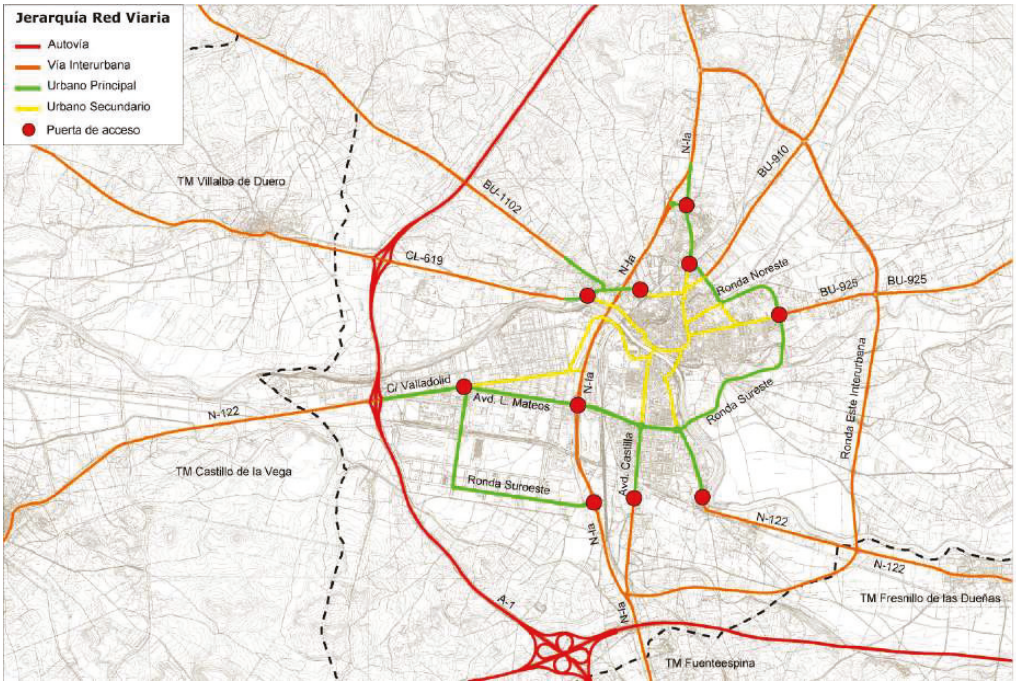


CV: BOCYL-D-14062023-26

1.8.5.3 Recomendación para el acondicionamiento de los principales accesos al núcleo urbano

En los accesos de las principales carreteras al núcleo urbano de Aranda se recomienda crear "puertas de acceso" que subrayan el cambio de régimen de circulación y de los usos de suelo. Estas "puertas de acceso" avisan al conductor de su entrada a la ciudad, del régimen de velocidades y de la mayor presencia de otros usuarios de la vía pública, especialmente del tránsito peatonal y ciclista.

En la mayoría de los casos los puntos de acceso coinciden con glorietas existentes o recomendadas para el caso que se produzca la cesión al Ayuntamiento de algunos tramos de carreteras, que según el diseño y las dimensiones son un elemento adecuado para cumplir con la función de marcar el punto de transición entre la zona interurbana y la zona urbana.



Propuestas y recomendaciones viarias

1.8.6 Conservación y dinamización de la infraestructura ferroviaria

El Plan General de Ordenación Urbana apuesta por el manteniendo de la infraestructura ferroviaria existente, considerándolo como un patrimonio valioso, con el fin de no hipotecar la recuperación de los servicios de tren a corto y medio plazo.

En el caso de la línea Madrid-Burgos, una primea oportunidad de revitalización la ofrece el proyecto de conexión de mercancías con el polígono industrial Prado Marina. Para los servicios de viajeros, aunque la perspectiva es más difícil, cabe imaginar fórmulas innovadoras que por ejemplo, como en otros lugares de España y de Europa, permitan combinar diferentes modos de transporte antes claramente segregados: servicios tren+bus, sistemas tren-tran, etc.

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.9 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIO

1.9.1 Red de abastecimiento de agua

Origen del suministro y capacidad de satisfacción de la demanda

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

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

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

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

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

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

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

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

Fuente: Plan Director de Abastecimiento 2013

- Depósitos :

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

[2] Datos del Plan Director de Abastecimiento de Aranda de Duero (Enero 2013)

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

Depósito	Volumen útil (m^3)	Cota (m.s.n.m)
Costaján	500	865
Sinovas[4]	2,5	814
La Aguilera	70	828

Tabla 2: Características de los depósitos de Aranda de Duero

Fuente: Plan Director de Abastecimiento 2013

- Estaciones de bombeo[5]:

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

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

Fuente: Plan Director de Abastecimiento 2013

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

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

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

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

[4]El depósito de Sinovas es realmente una arqueta de rotura de carga, donde se lleva a cabo la cloración.
[5]Todas las bombas cuentan con variador de frecuencia.
[6] Datos del Plan Director de Abastecimiento de Aranda de Duero (Enero 2013)

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

Estimación de la demanda de agua

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

Fuente: Elaboración propia

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

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

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

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

Fuente: Elaboración propia

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

Propuesta de actuación.

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

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

Es posible que la zona Sur necesite un refuerzo (nuevas arterias, nuevo depósito de unos 3000 m3) cuando todo el suelo urbano de uso industrial se ponga en carga, pero es la zona ubicada al norte del Duero, la que plantea mayores problemas, al ser el entorno del casco antiguo, contar con infraestructuras más antiguas y más pequeñas, y no disponer de arterias de reparto.

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

1.9.2 Red de distribución eléctrica en media y baja tensión

Origen de suministro y conexiones

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

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

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

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

Estimación de la demanda

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

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

Tabla 5: Estimación de la demanda eléctrica prevista

Fuente: Elaboración propia

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

1.9.3 Red de Gas.

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

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

1.9.4 Red de Telefonía.

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

1.9.5 Red de alumbrado público

Criterios de diseño

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

Requerimientos luminotécnicos

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

Geometría de la instalación

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

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

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

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

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

Componentes de la instalación

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

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

Tipos de firmes

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

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

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

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

1.9.6 Señalización

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

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

1.9.7 Mobiliario urbano y jardinería:

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad tanto en vías de tránsito rodado que el propio Plan determine, cono en el acondicionamiento de las zonas verdes.

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

1.9.8 Saneamiento y drenaje

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

Sistema de saneamiento

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

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

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

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

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

Determinación de los caudales de cálculo

Red de fecales

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

Red de pluviales

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

Siendo:
C: el coeficiente medio de escorrentía de la cuenca o superficie drenada
A: su área
I: la intensidad media de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración
K: un coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A, y que incluye un aumento del 20 % en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. Su valor está dado por la tabla

Q en	A en		
	km^2	ha	m2
m^3/seg	3	300	3.000.000
l/seg	0,003	0,3	3.000

Tabla 6: Valores de K
Fuente: Norma 5.2. I.C

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

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

P24 = 43 mm	I24 = 1,791 mm/hora

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

$$It / Id = (I1 / Id)^{(A)}$$
Donde $A = (28^{0,1} - t^{0,1}) / 0,395$ y
t es el tiempo de concentración en horas.

I_d = 1,791 mm/h
I_t= 1,791 x 10^A
En el caso de que el tiempo de concentración sea de 15 min, la intensidad de lluvia de proyecto será de 37,99 mm/h, y en el caso de que se consideren 10 min, la intensidad de lluvia de proyecto será de 46,59 min. Se pude considerar, por sencillez, a nivel de Plan General, una intensidad de lluvia de proyecto de 40 mm/h

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

Siendo c el coeficiente de escorrentía considerado,
I : Intensidad de lluvia de proyecto en mm/h
A: Superficie de la cuenca vertiente en ha.
El denominador 0,3, propuesto en la Instrucción, es para tener en cuenta las puntas de precipitación.
El coeficiente de escorrentía medio considerado, será:

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

Tabla 7: Coeficientes de escorrentía medios considerados

Fuente: Elaboración propia

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

Fuente: Elaboración propia

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.9.9 Depuración

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

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

Las características de la planta son:

Caudal medio diario	20.640 m^3/día
Caudal medio horario	860 m^3/h
Población equivalente	96.320 hab (60 gr de DBO por h.e.)
DBO_5 entrada	280 mg/l
DBO_5 salida	<=25 mg/l
SS entrada	200 mg/l
SS salida	<= 35 mg/l
N-NTK entrada	45 mg N/l
N-NTK salida	<= 8 mg/l
N-TOTAL salida	<= 15mg/l

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

1.9.10 Red de riego

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.10 SISTEMA DOTACIONAL

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

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

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

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

Las propuestas para la red dotacional son:

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

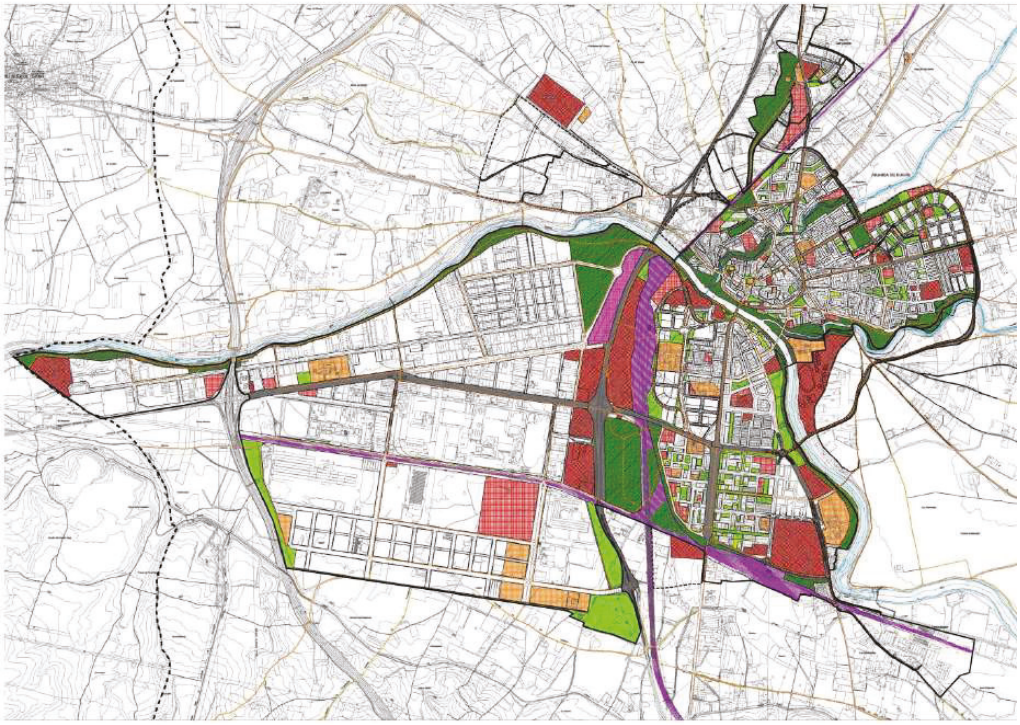
Por una parte es necesario que estos equipamientos cuenten con accesibilidad desde el conjunto de municipios que forman este ámbito territorial y por otra que esa condición de dotación territorial sea asumida por todos los habitantes aunque no se localice en su municipio de residencia.

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

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

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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.11 INFRAESTRUCTURA VERDE

> ***"La infraestructura verde es la red interconectada de espacios naturales, incluidos terrenos agrícolas, vías verdes, humedales, parques, reservas forestales y comunidades de plantas autóctonas, así como espacios marinos que regulan de forma natural los caudales de aguas pluviales, las temperaturas, el riesgo de inundaciones y la calidad del agua, el aire y los ecosistemas".***
>
> *LIBRO BLANCO. "Adaptación al cambio climático: Hacia un marco europeo de actuación". Bruselas, 01.04.2009*

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

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

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

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

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

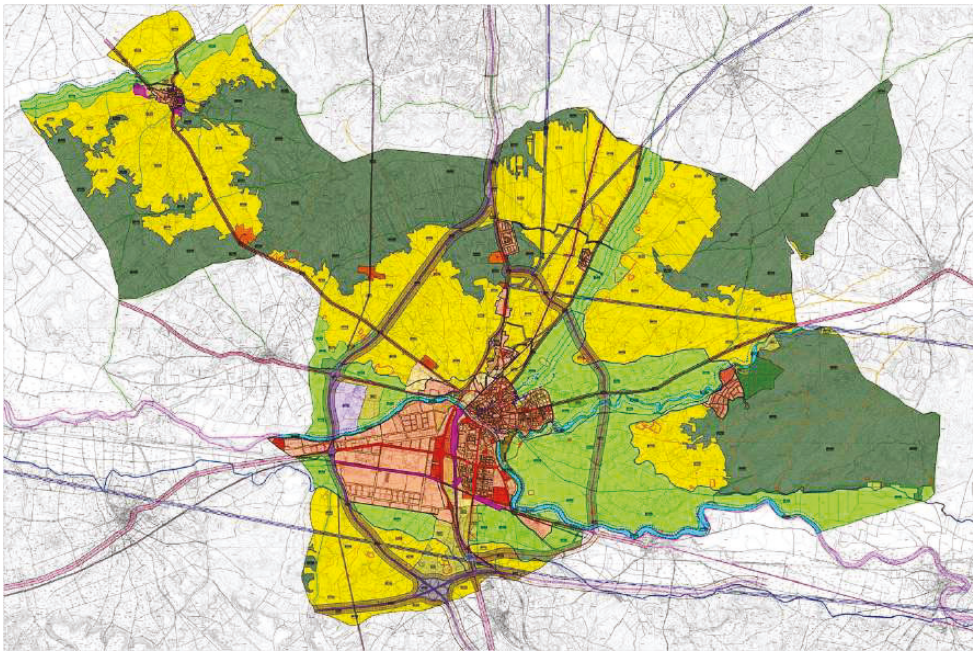
CV: BOCYL-D-14062023-26

- Ámbito Urbano
    - Zonas donde se prevén actuaciones para mejorar la calidad ecológica general y la permeabilidad del paisaje.
    - Parques urbanos, fachadas y cubiertas verdes que alberguen biodiversidad y faciliten la conexión entre zonas urbanas; y entre estas y las áreas periurbanas y rurales.
    - Elementos que favorezcan la adaptación y mitigación del cambio climático, para la prevención de inundaciones, el almacenamiento de agua y la absorción del CO_2.

Escala municipal/ supramunicipal

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

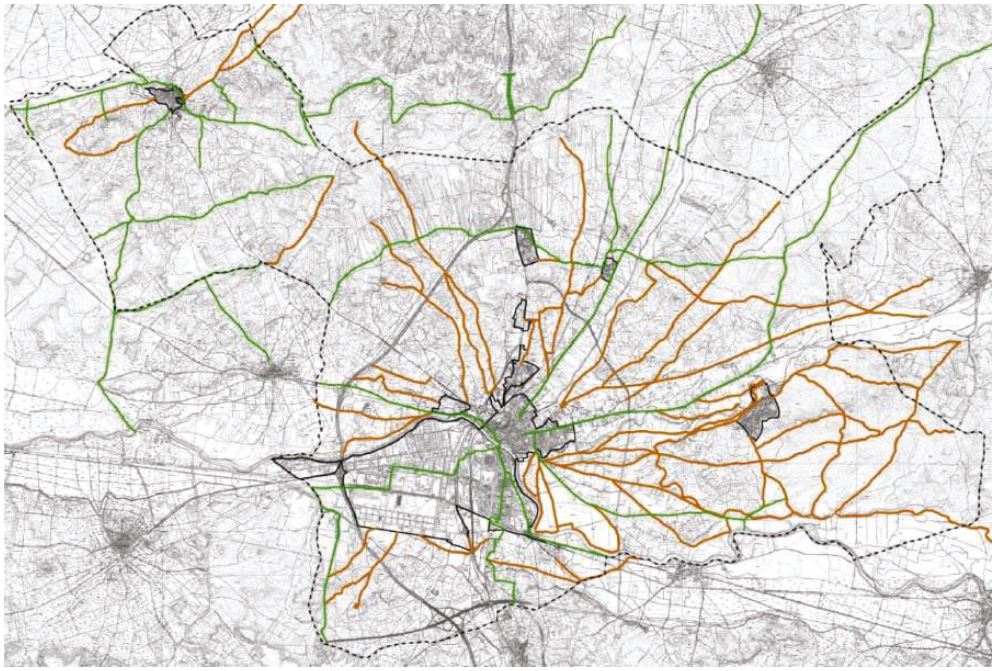
En este contexto, las zonas arboladas constituyen áreas de un gran valor relativo con respecto a su entorno, atesorando multitud de valores ambientales (formaciones vegetales naturales, especies florísticas protegidas, biotopos faunísticos de interés, captura de CO_2), recreativos (paseos a pie y a caballo, BTT, micología, turismo de naturaleza) y paisajísticos (sobre todo en el cuadrante noroeste del término municipal, en el que los terrenos agrícolas y forestales se mezclan en mosaico).



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

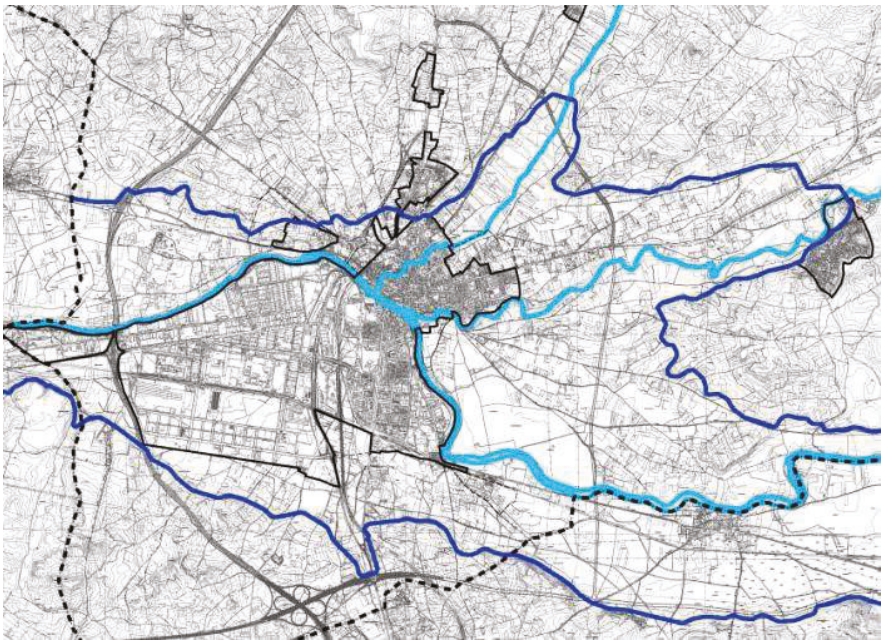
CV: BOCYL-D-14062023-26

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



Escala periurbana

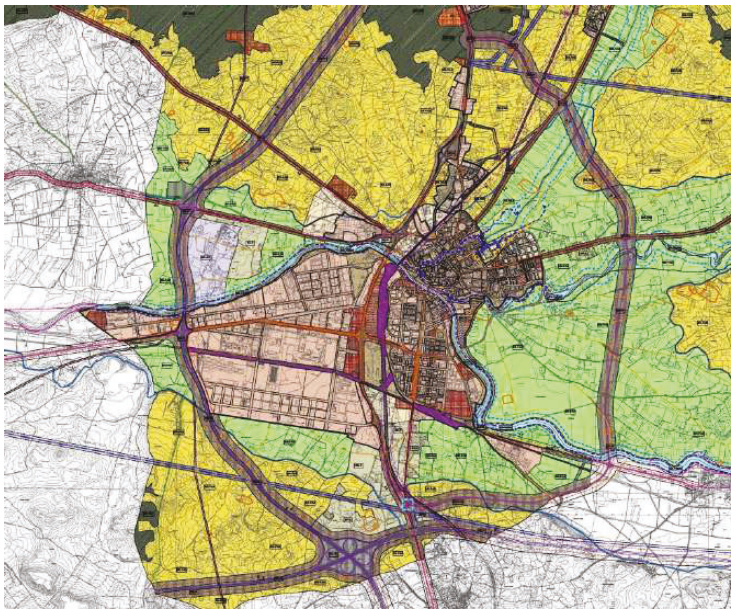
El sistema hídrico está formada por una densa malla de ríos y arroyos, complementada con le red de canales y acequias que surcan el término municipal, configurando un sistema hídrico de gran calidad a pesar de la degradación de algunas de las márgenes y riberas.



CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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



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

Escala urbana

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

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

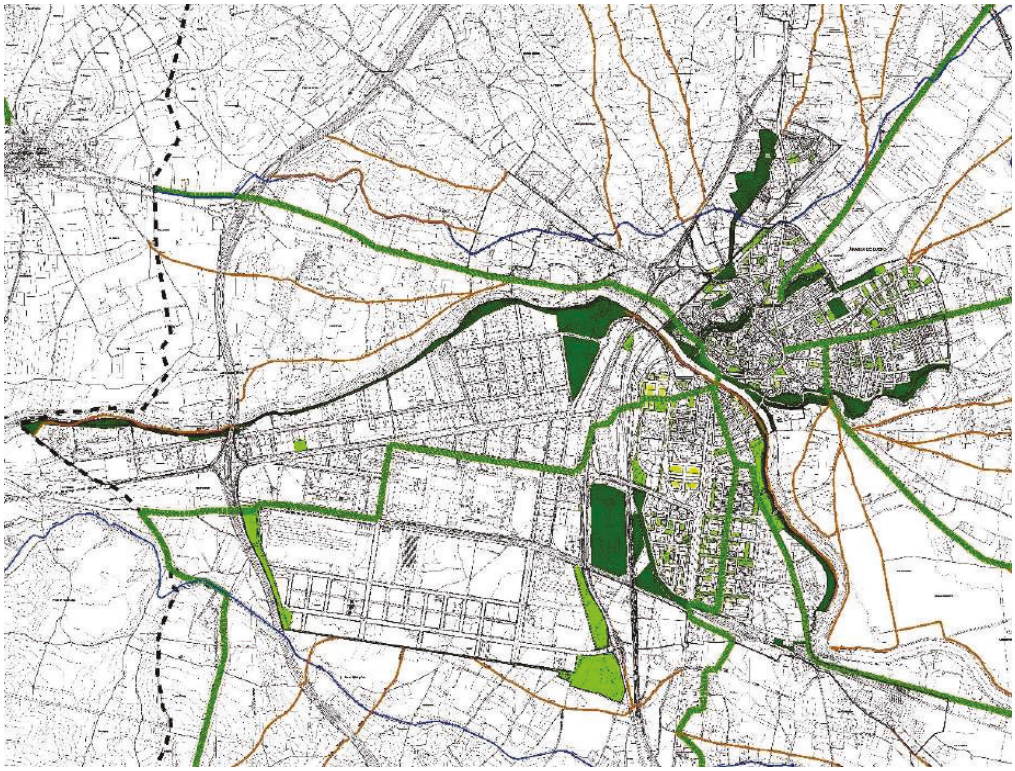
Con la propuesta del Plan General se creará un sistema equilibrado de espacios verdes, de distintos tamaños y con distintas funciones que permita introducir redes verdes a escala de barrio y de ciudad, incorporando elementos vegetales en los espacios públicos, que conecte ecológicamente los diferentes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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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



ACCIONES PROPUESTAS PARA LA CONFORMACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE:

Escala municipal

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

Escala periurbana

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

Escala urbana

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12 PAISAJE Y PATRIMONIO

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

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

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

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

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

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



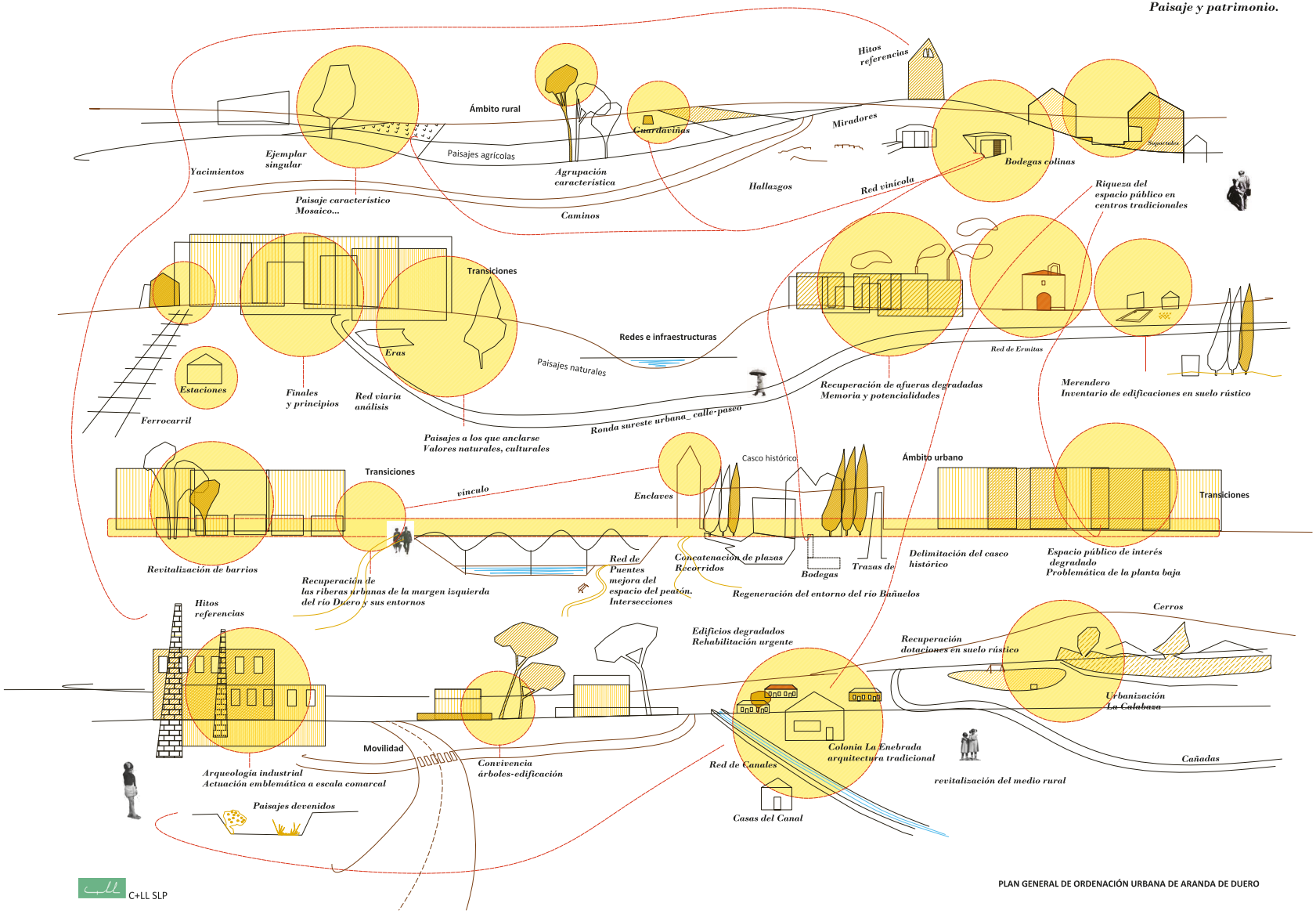
Vínculos

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

Paisaje y patrimonio.



CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.1 Ámbito rural

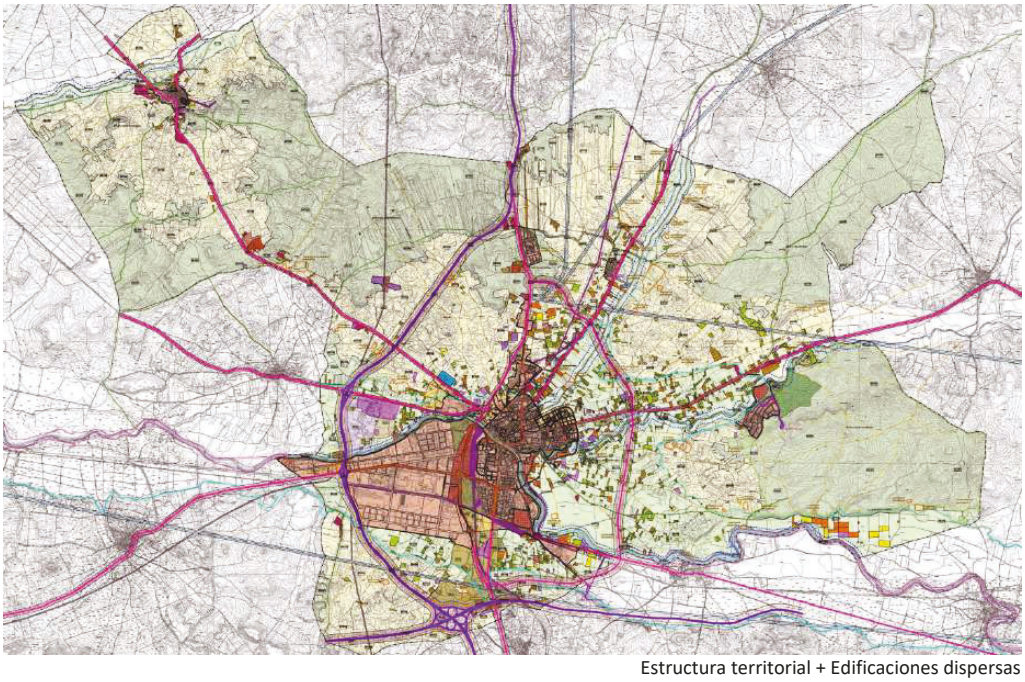
1.12.1.1 Paisajes agrícolas y naturales

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

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

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

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



Estructura territorial + Edificaciones dispersas

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.1.2 Paisaje de las edificaciones dispersas.

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

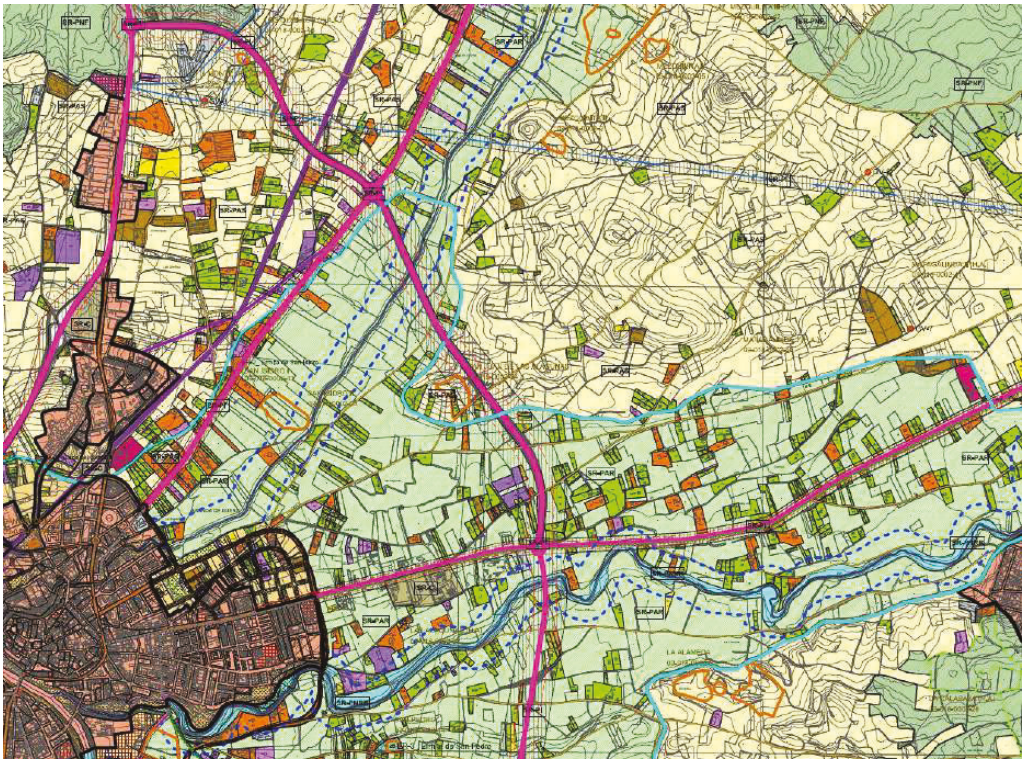
En el caso del paisaje Arandino, la aparición de edificaciones dispersas ha sido generalizada, y además, en gran mayoría, su aparición no está ligada al uso agropecuario, lo que ha ido transformando paulatinamente algunas zonas del municipio.

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

Merenderos

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

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



Edificaciones dispersas de la zona noreste del municipio

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.1.3 Elementos y conjuntos de interés dispersos en el territorio

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

Casas dispersas de interés

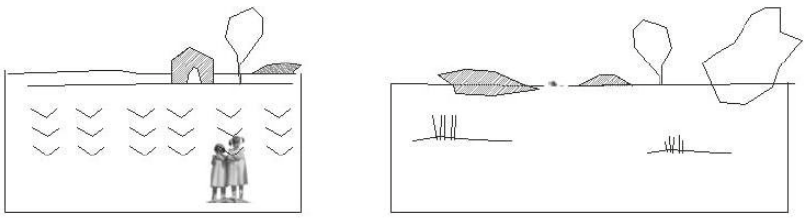
Se trata de edificaciones con carácter de edificación residencial o 'casa', ligadas al medio rural, al medio natural y a la red de caminos y vías pecuarias principales. Actualmente, en su mayoría, se encuentran abandonadas. Son hitos en el paisaje, y su presencia, es testimonio de la antropización del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

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

Guardaviñas

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

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



Armonía y camuflaje del guardaviñas en el paisaje

Colonia de La Enebrada

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26



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

1.12.1.4 Arqueología. Yacimientos y hallazgos.

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



Yacimientos y hallazgos arqueológicos en el territorio.

CV: BOCYL-D-14062023-26

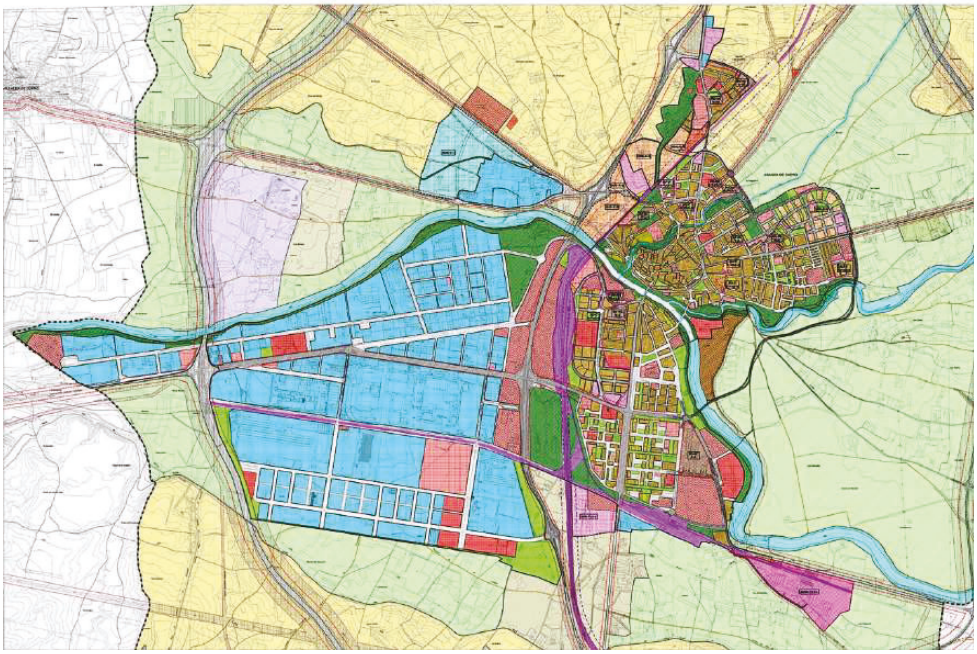
1.12.2 Redes e infraestructuras

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

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

1.12.2.1 Red de Espacios libres y Equipamientos

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



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

Árboles notables

Pies singulares

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

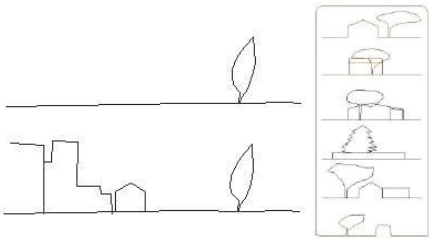
Su localización varía, desde la suave topografía de mosaicos, pasando por el contraste edificado-natural de los bordes, hasta el tejido edificado más consolidado.

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

Pies singulares ligados a una edificación

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



Ejemplos más destacados de árbol en el paisaje y de árbol logado a edificación

Conjuntos

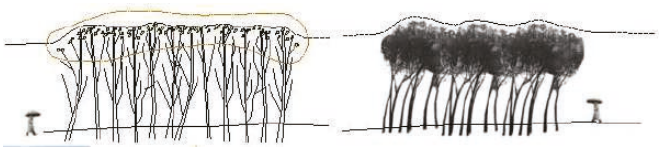
Se trata de conjuntos de ejemplares arbóreos que caracterizan el paisaje. Algunos, subrayan el típico paisaje de mosaico, otros acompañan sendas o caminos y cursos de agua, como arroyos o canales y acequias, complejizando y enriqueciendo la red de infraestructuras verdes. Si bien algunas agrupaciones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

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

Paisajes Cambiantes

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

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



CV: BOCYL-D-14062023-26

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

Red de cursos de agua

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

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



Cursos de agua / Caminos

Red de caminos

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

Entretejido

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

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

Intersecciones

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

Escenas urbanas y rurales. Ríos

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

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



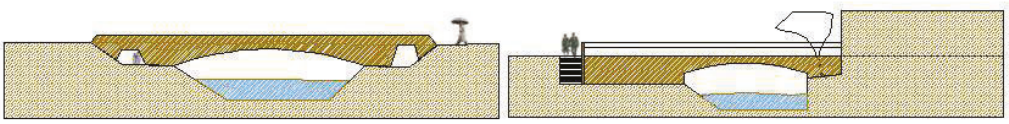
Ficha de Escenas urbanas y rurales de los ríos de Aranda. Catálogo de Elementos protegidos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Bañuelos

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

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



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

Duero

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

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

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

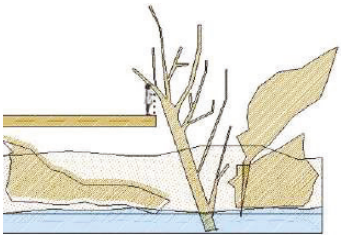
Arandilla

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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



Vegetación abundante de ribera ocasiona la desaparición perceptiva del río

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

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

1.12.2.3 Red viaria. Movilidad

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

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



Antes y después de la conexión de la Ronda Sureste con Allendeduero

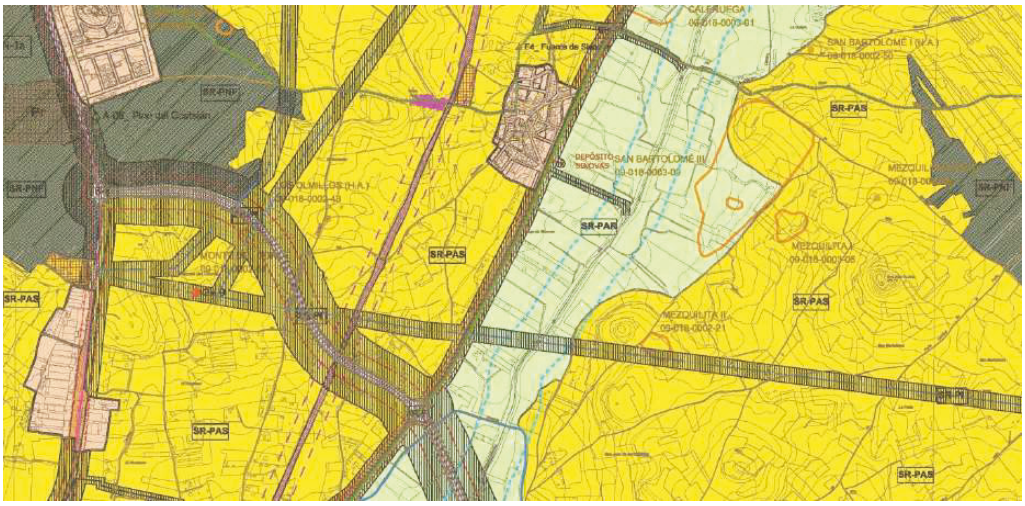
CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.2.4 Infraestructuras verdes

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

1.12.2.5 Afecciones

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



Diversas afecciones en el territorio.

1.12.2.6 Transiciones

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

1.12.2.7 Red de elementos dispersos. Ermitas

Ermitas

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

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



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



CV: BOCYL-D-14062023-26

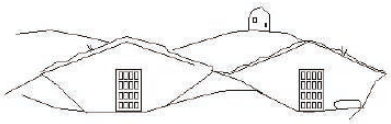
1.12.2.8 Asentamientos tradicionales. Monasterio y Bodegas.

Monasterio de San Pedro Regalado

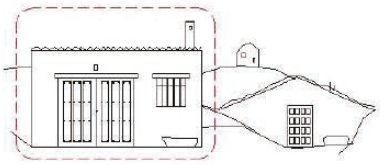
Vinculado al núcleo rural de La Aguilera, el Monasterio de San Pedro Regalado es un hito en el paisaje, con gran valor arquitectónico, representativo, cultural e histórico. Su presencia, subrayada por una agrupación de árboles singulares, ha contribuido a que el entorno de La Aguilera en esta zona sea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

Bodegas de La Aguilera

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



Bodegas tradicionales

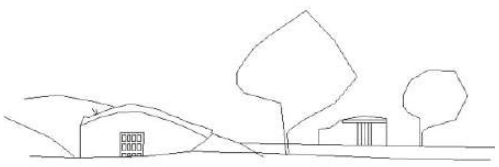


Sustituciones

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

Bodegas de Sinovas

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



Bodegas tradicionales, alzado característico.

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

1.12.2.9 Hitos en el paisaje. Arqueología industrial

La Azucarera

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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



1.12.2.10 Arqueología. Eras.

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



Eras de Santa Catalina, estado actual

1.12.3 Ámbito urbano

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.3.1 Espacio público

Revitalizar el espacio público degradado existente, dándole continuidad y mejorándolo a partir también de los nuevos crecimientos propuestos se hará posible desde muchos flancos: por una parte, desde la completa Red de Espacios libres y Equipamientos, por otra, desde el pormenorizado estudio realizado del estado de la planta baja de cada barrio, entendiendo la importancia clara para el espacio público de esta zona de contacto entre lo público y lo privado, y que ha sido recogida por las zonas de ordenanza y normativa propuestas, haciendo posible la recuperación del mismo desde la propuesta y recuperación de calles y plazas , ejes comerciales, etc.



Diversos casos de espacio público existentes en Aranda.

También las mejoras en la Red de Estructura Viaria, traerán, a la escala próxima de lo urbano, cambios necesarios y modificaciones en la jerarquía de las vías principales que afectarán positivamente al espacio público.

1.12.3.2 Casco histórico. Elementos y enclaves. Bordes.

A partir de un detallado estudio del Casco histórico y su área de influencia, ha sido posible conocer sus necesidades y potencialidades, así como su papel dentro del municipio de Aranda y en relación al resto de barrios.



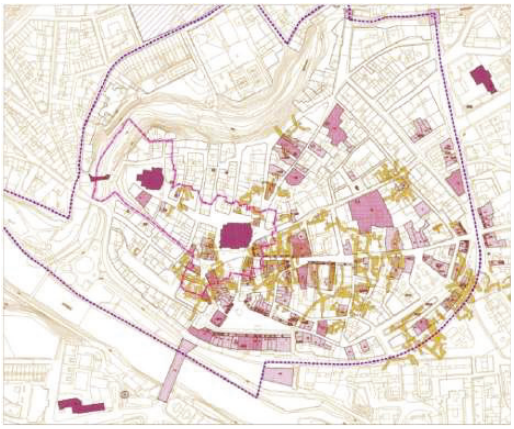
Cuadro de análisis y propuesta minuciosa para el Casco histórico.

CV: BOCYL-D-14062023-26

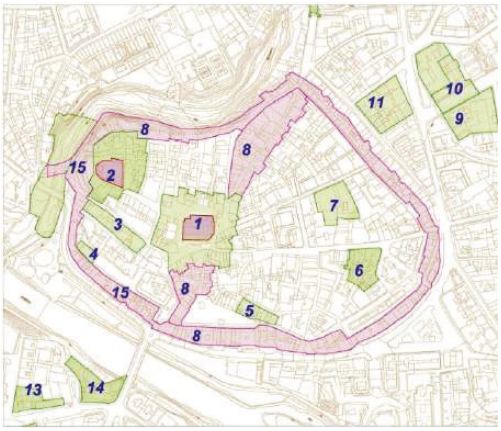
La necesaria re-activación del Casco histórico se ha planteado desde el acercamiento a los barrios cercanos, reintegrándolo en la dinámica global de la ciudad, reforzando la transversalidad a partir de la continuidad en la red de espacios libres y equipamientos, también con la compatibilización de usos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

Elementos de interés y enclaves

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



Elementos protegidos, grados.



Enclaves urbanos.

Bordes del casco histórico y ámbito de influencia

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

1.12.3.3 Otros tejidos tradicionales. Escenas urbanas.

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

Barrio de Tenerías

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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



Bordes y tejido existente del barrio de Tenerías

Núcleo de La Aguilera

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

Núcleo de Sinovas

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

CV: BOCYL-D-14062023-26



La Aguilera



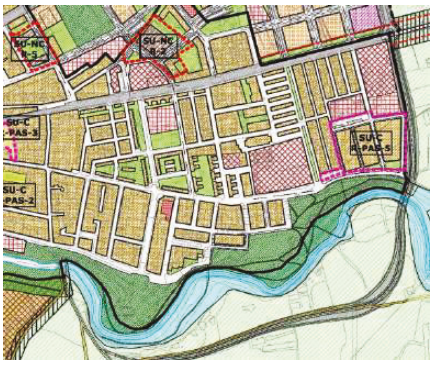
Sinovas

1.12.3.4 Ensanche. Elementos y conjuntos de interés.

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



Análisis de los Conjuntos del barrio de Santa Catalina



Propuesta de ordenación en el ámbito de Santa Catalina

1.12.3.5 Nuevos crecimientos.

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

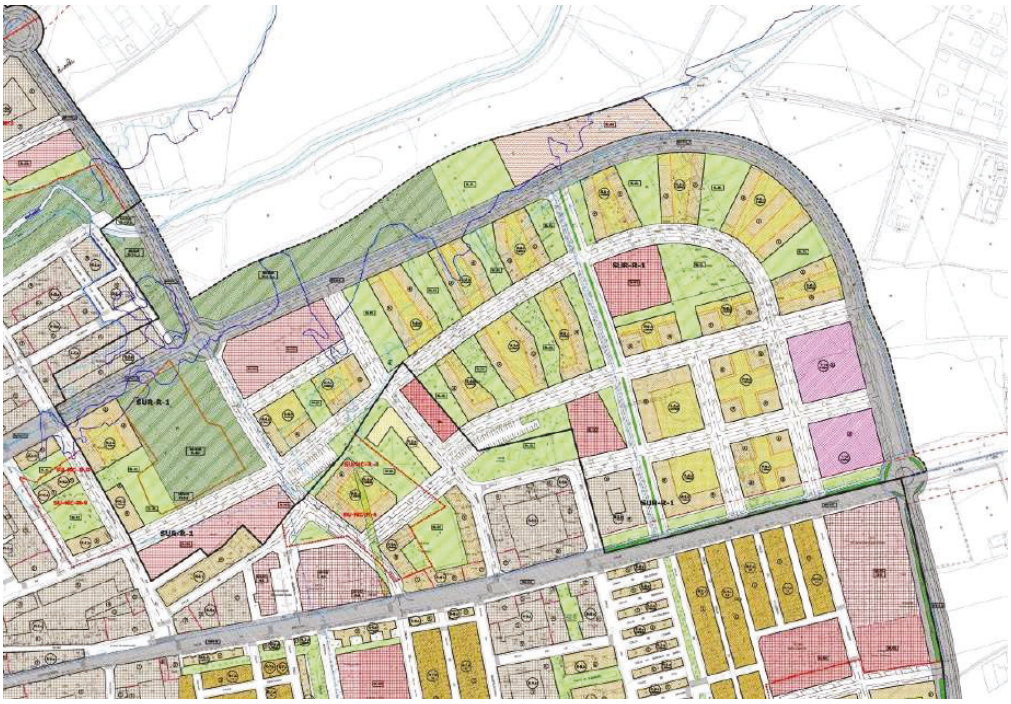
Los paisajes urbanos fluviales que acompañan el transcurrir de los ríos, apoyan esta intención, estableciendo pautas para la implantación de las edificaciones en su relación con las riberas, especialmente en el tratamiento de las plantas bajas, dando continuidad a los usos urbanos ligados a los espacios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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26



Análisis del estado actual



Ordenación propuesta, SUR-R-1

1.12.3.6 Paisaje industrial

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

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

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

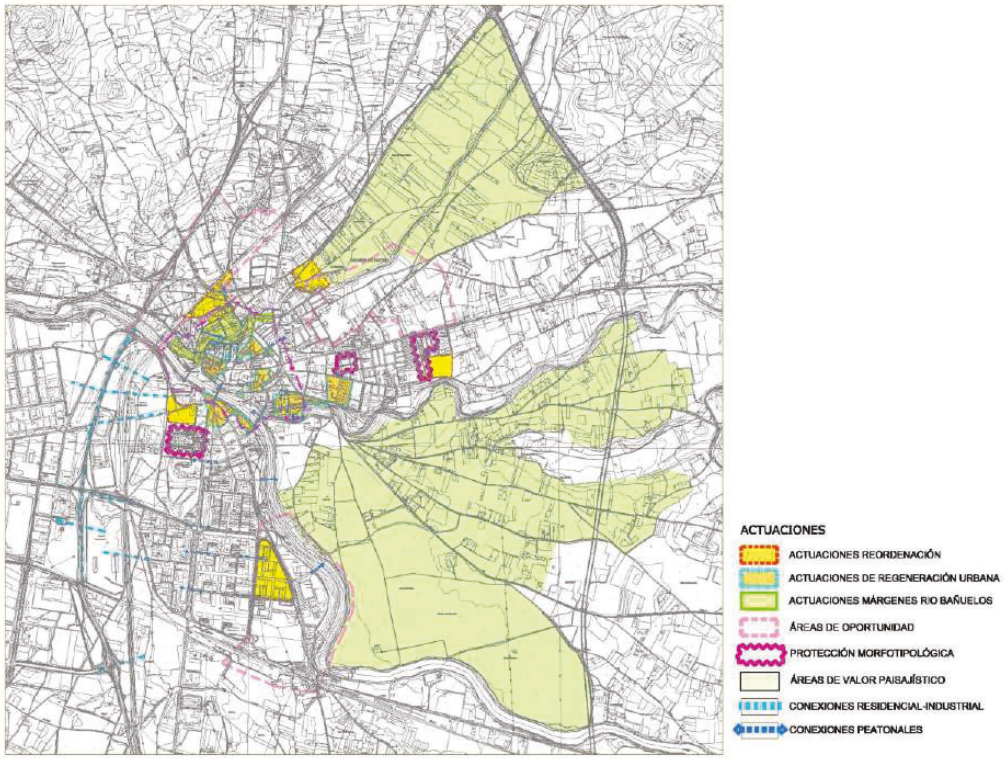
CV: BOCYL-D-14062023-26

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



1.12.4 Zonas de intervención preferente

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



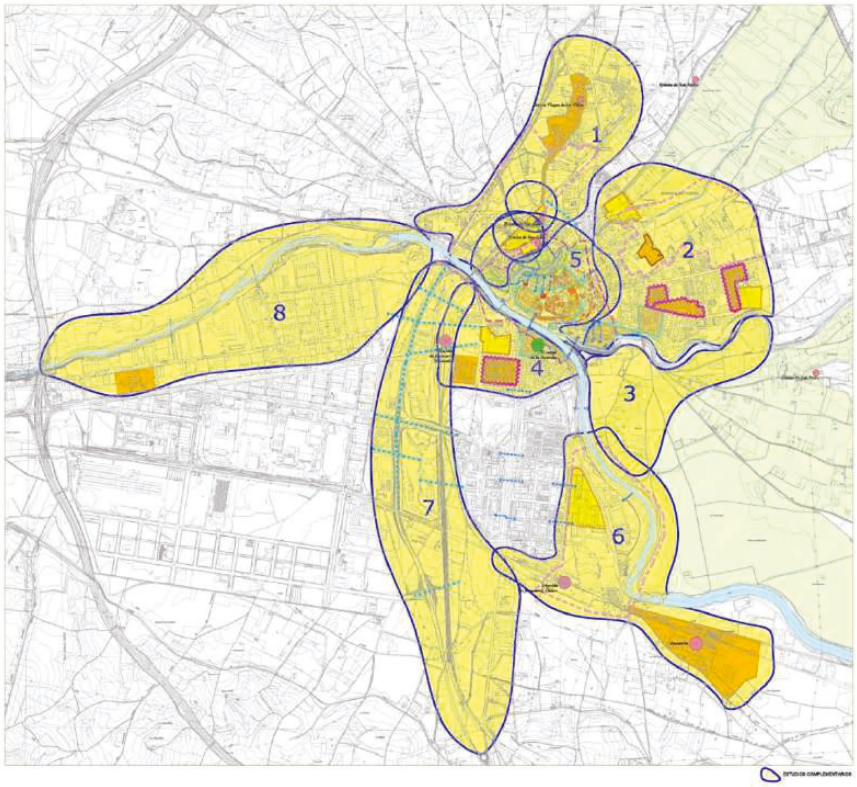
- **Actuaciones de reordenación:** Ámbitos claves en la reestructuración de la ciudad. *Antiguo cementerio de San Gil, Carretera de Sinovas-Río Bañuelos, Santa Catalina-río Arandilla, Allendeduero-Hospital y Allendeduero-río Duero.*
- **Actuaciones de rehabilitación urbana:** Ligadas al casco histórico,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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

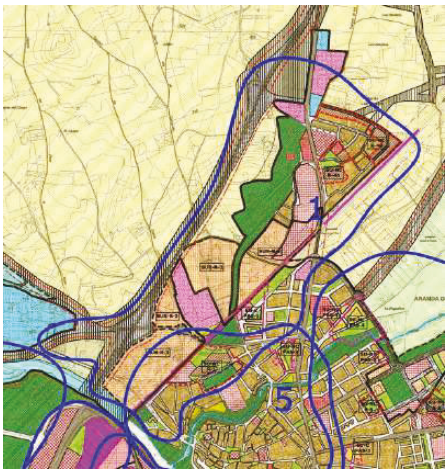
Esta serie de actuaciones sentó las bases para la delimitación de ***Zonas de intervención preferente***: aquellos ámbitos que agrupaban *actuaciones* que desde el análisis y diagnóstico del municipio se consideraron claves para la revitalización del municipio:



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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.4.1 San Ignacio-Virgen de las Viñas



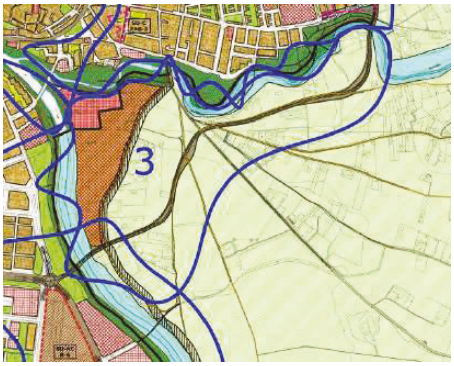
Se completa el borde noroeste de la ciudad, problemático por su localización entre potentes infraestructuras (Carretera N1 y vías del tren) y por el aislamiento respecto al resto de la ciudad del barrio de Virgen de las Viñas. El parque y su paseo quedan ahora integrados en la trama urbana, y dotados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

1.12.4.2 Ferial-Santa Catalina



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

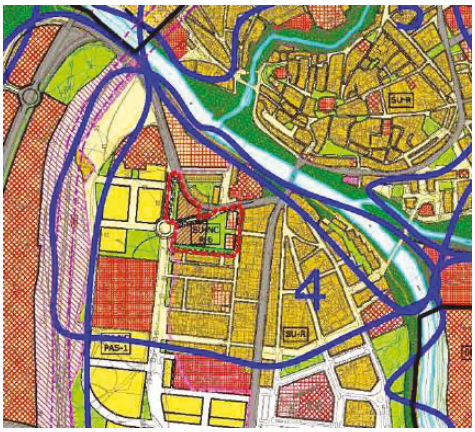
1.12.4.3 Cantaburros



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

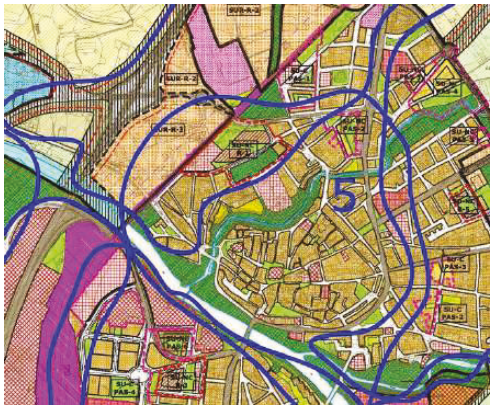
CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.4.4 Allendeduero



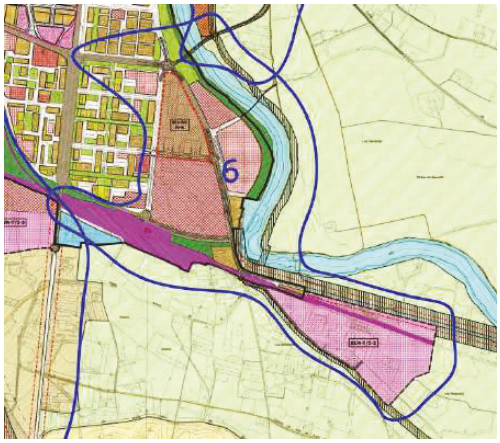
La zona norte de Allendeduero se revitaliza desde dos frentes: por una parte, desde la recuperación de sus riberas degradadas, incorporándolas a la red de espacio público existente, y por otra, desde las nuevas ordenaciones que completan el tejido existente, tan necesitado de estas pequeñas (SUNC-R-6)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

1.12.4.5 Casco y centro histórico



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

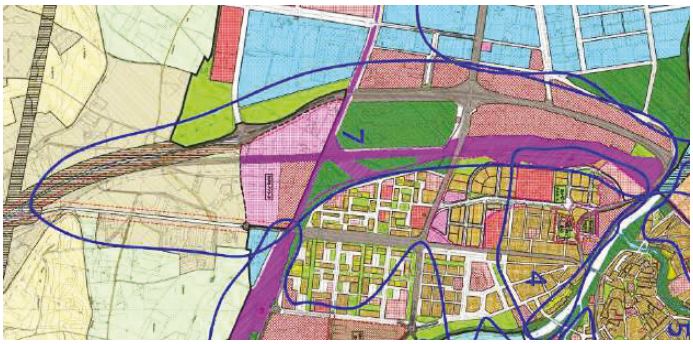
1.12.4.6 Allendeduero- Azucarera



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

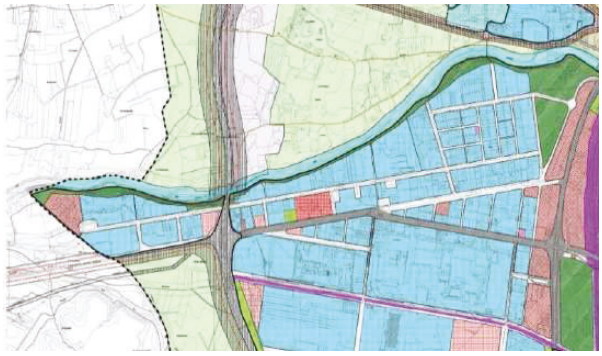
CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.4.7 Franja entre zona residencial y zona industrial



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

1.12.4.8 Industrial-Duero

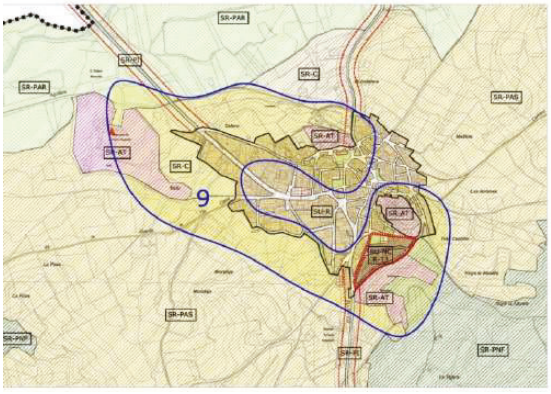


Revitalización del tejido industrial existente a través de unas zonas de ordenanza que parten de la realidad compleja existente, y por tanto, están adaptadas a las necesidades, y a las demandas y potencialidades.

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

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

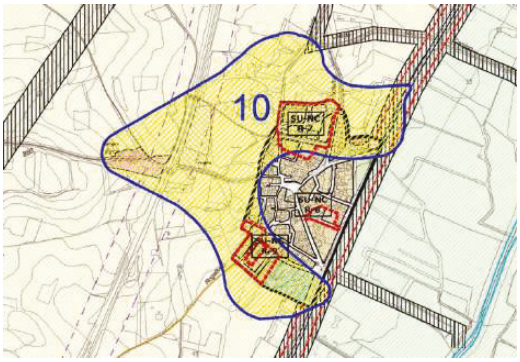
1.12.4.9 La Aguilera



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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.12.4.10 Sinovas



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

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

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



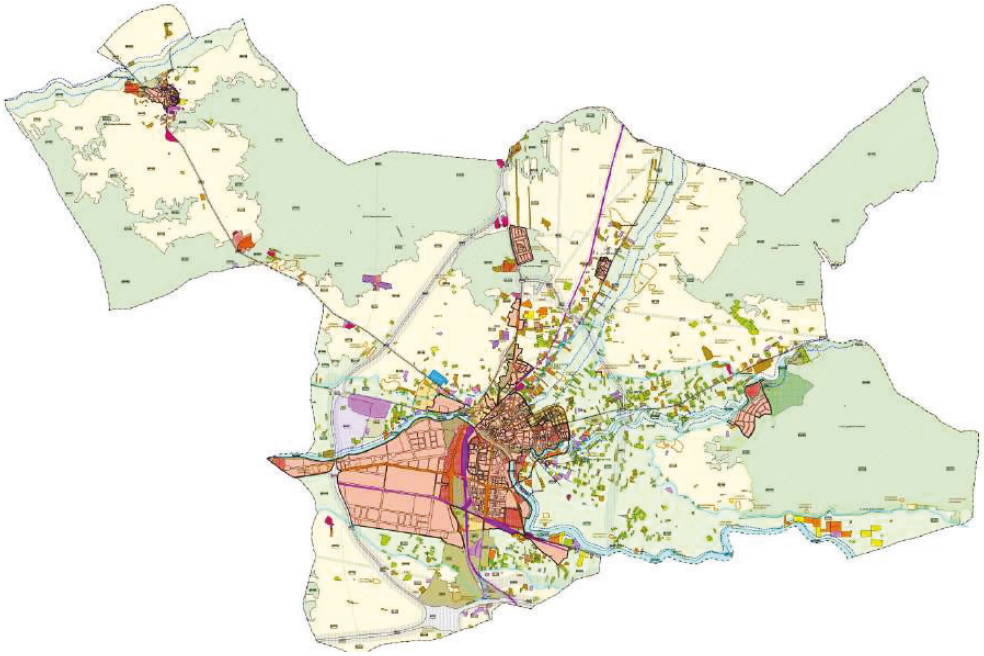
En este tratamiento del borde norte del núcleo de Sinovas se puede entender la importancia y el papel vital que el paisaje entendido como herramienta representa para el presente Plan. El paisaje es entonces, no sólo un patrimonio a conservar sino un método de análisis de lo existente e instrumento para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

CV: BOCYL-D-14062023-26

1.13 LAS EDIFICACIONES DISPERSAS

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

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



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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

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

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

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1 Suelo urbano

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

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

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

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

Suelo urbano consolidado

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

Suelo urbano no consolidado

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

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

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

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

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

2.1.2 Suelo urbanizable

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

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

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

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

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

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

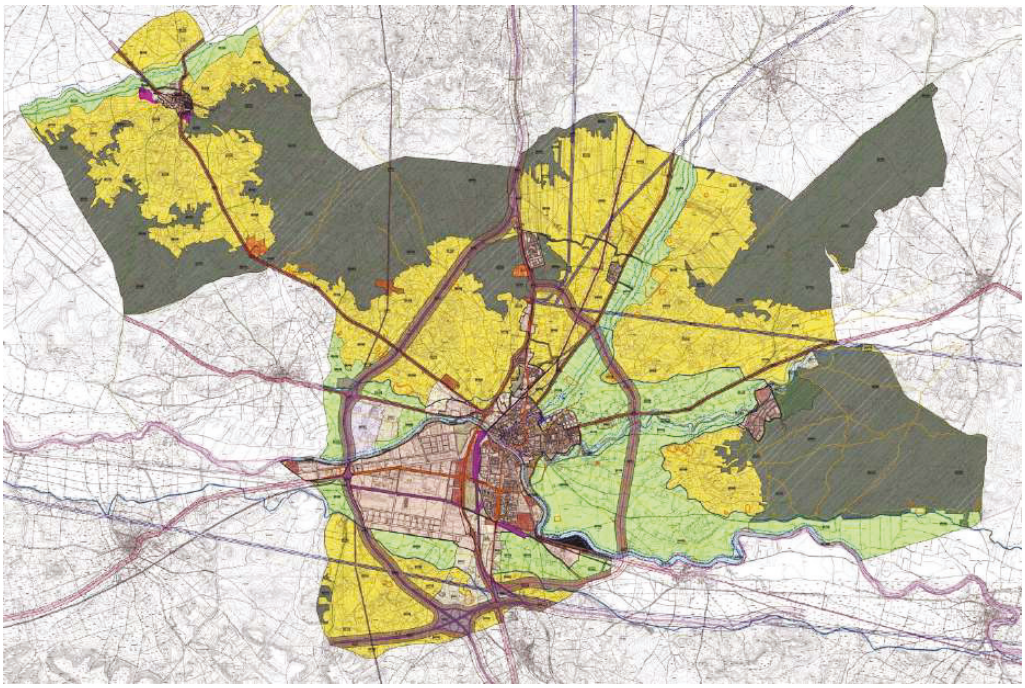
CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

2.1.3 Suelo rústico

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



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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

2.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES URBANAS

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

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

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

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

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

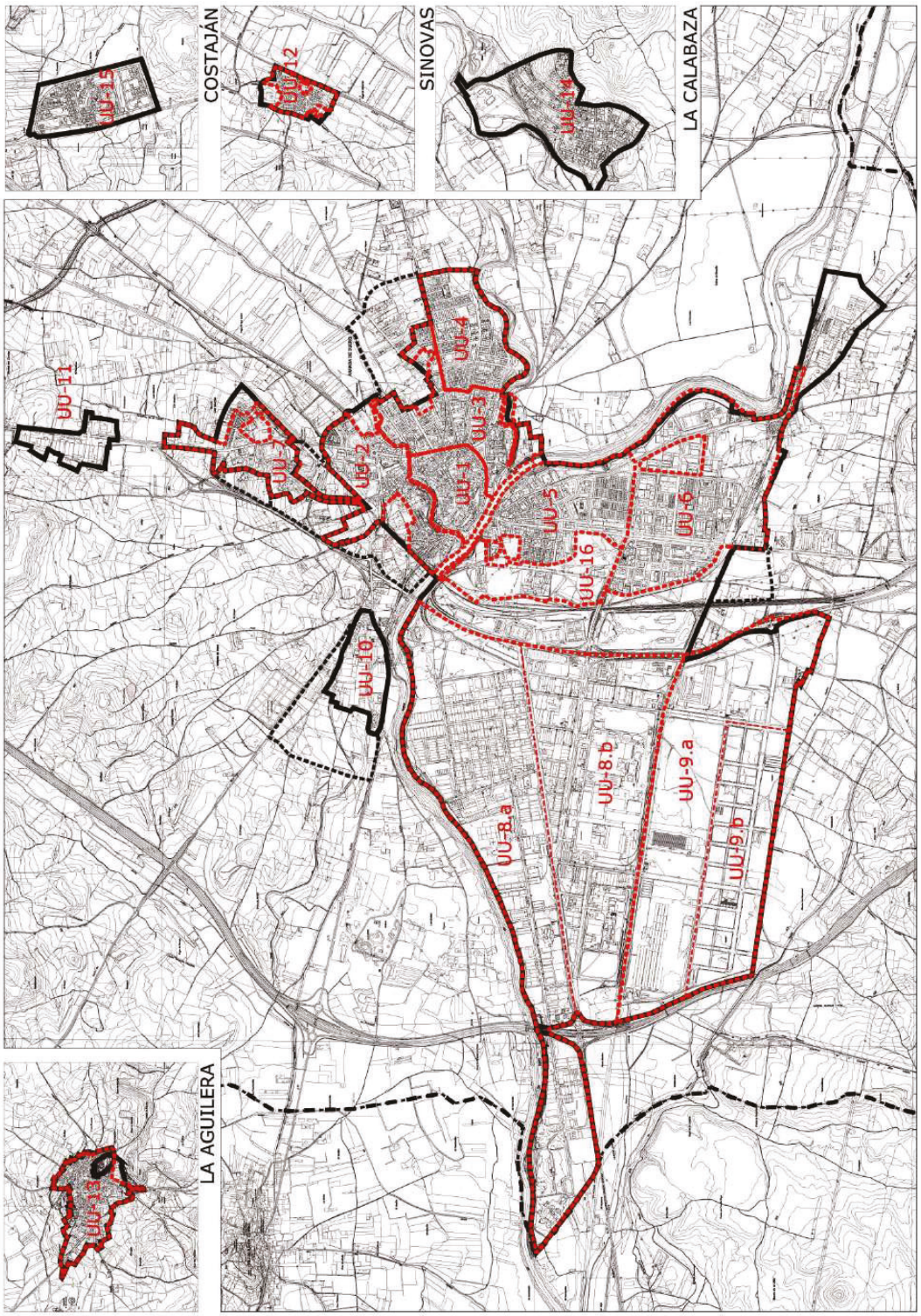
El nuevo PGOU mantiene las tipologías asignadas en el plan anterior, respetando las constantes tipológicas ya materializadas o previstas en ese, la ordenación del PGOU les asigna las ordenanzas equivalentes a aquellas:

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-MV-Memoria Vinculante



CV: BOCYL-D-14062023-26

2.3 CALIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENANZA

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

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

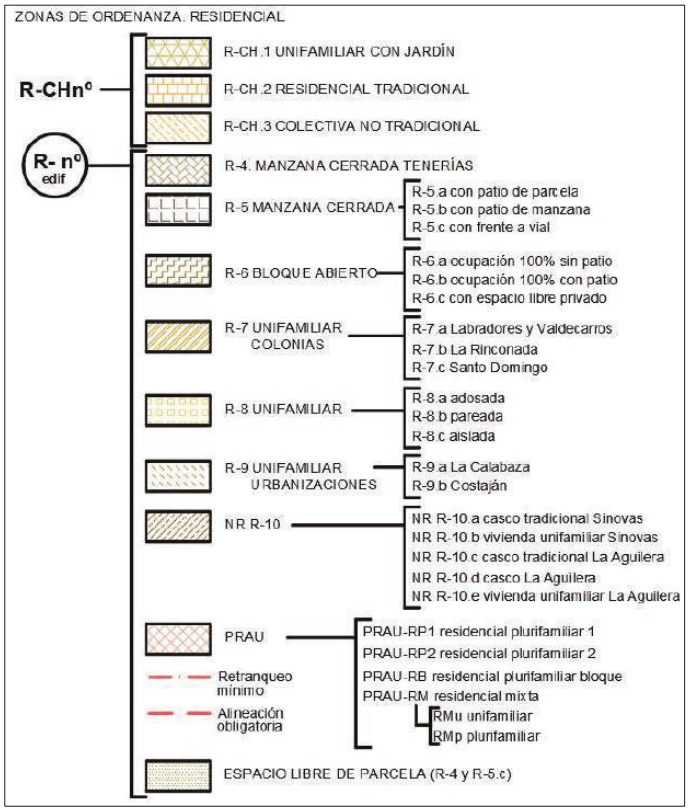
Las zonas de ordenanza se establecen gráficamente en los planos "Alineaciones y Zonas de Ordenanza", para cada una de ellas se definen fichas específicas donde se establece de forma concreta los parámetros urbanísticos de aplicación con respecto a los usos, parcelación y volumen a edificar. Cada parcela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

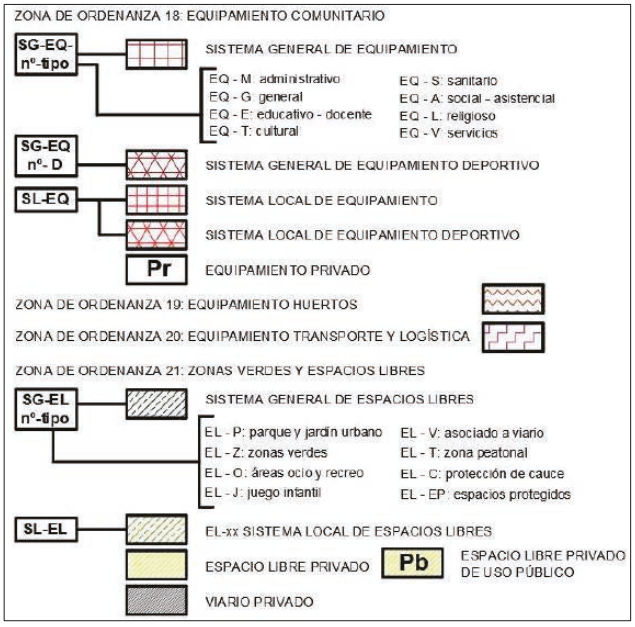
- Ordenanza R-CH-1: **Casco Histórico Unifamiliar con jardín**
- Ordenanza R-CH-2: **Casco Histórico Residencial tradicional**
- Ordenanza R-CH-3: **Casco Histórico Colectiva no tradicional.**
- Ordenanza R-4: **Manzana Cerrada Tenerías.**
- Ordenanza R-5: **Manzana Cerrada. Grado 5a, 5b y 5c.**
- Ordenanza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

CV: BOCYL-D-14062023-26

Representación gráfica de las zonas de ordenanza

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





CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

2.4 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

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

*No se incluye el Suelo Rústico de Protección Cultural, porque se superpone a otras categorías de SR
**No se incluyeno las zonas que se superponen a otras categorías de SR

CV: BOCYL-D-14062023-26

3. CAPACIDAD RESIDENCIAL

3.1 DIMENSIONADO DE LA DEMANDA DE SUELO RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

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

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

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

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL RUCYL

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

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

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

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

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

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

4.1.1 Edificabilidad máxima y densidad máxima y mínima de edificación

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

Suelo urbano no consolidado

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUNC	Uso predominante	EDIFICABILIDAD E m²/ha máximo	DENSIDAD viv/ha máximo	DENSIDAD viv/ha mínimo
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	Resid-Ind.vitivinicola	3.503	30	12
SU-NC-T/I-1 AZUCARERA	Terciario	5.000		

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

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

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

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

SUNC	Uso predominante	Edificabilidad E m²/ha	Densidad viv/ha	Nº máximo viviendas
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	Residencial	6.763,88	54,00	142
SU-NC-R-2 BERNARDAS	Residencial	9.963,34	70,00	77
SU-NC-R-4_A LAS CASITAS	Residencial	5.067,50	34,00	133
SU-NC-R-5 FERIAL	Residencial	9.701,99	70,00	43
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	Residencial	4.695,63	30,00	43
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	Residencial	6.237,39	40,00	9
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	Residencial	5.894,26	40,00	26
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	Residencial	3.502,52	14,00	12

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

Suelo urbanizable

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUR	Uso predominante	EDIFICABILIDAD E m²/ha máximo	DENSIDAD viv/ha máximo	DENSIDAD viv/ha mínimo
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial	8.000	65	55
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	Residencial	5.500	40	30
SUR-R.3 SAN IGNACIO	Residencial	5.500	40	30
SUR-I-1	Industrial	4.500		
SUR-T/I-2	Terciario	5.000		

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

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

SUR	Uso predominante	Edificabilidad E m²/ha	Densidad viv/ha	Nº máximo viviendas
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial	7.957,14	64,00	1.124

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

4.1.2 Variedad de uso

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

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

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

Los sectores con ordenación detallada cumplen con las determinaciones de ordenación general establecidas en la correspondiente ficha normativa:

			Uso compatible		
SUNC	Uso predominante	$S_{E\ TOTAL\ DEL\ SECTOR}$ m^2e	Uso	S_E m^2e	variedad de uso %
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	Residencial	17.820,00	Terciario	1.800,00	10,10
SU-NC-R-2 BERNARDAS	Residencial	10.993,00		2.324,94	21,15
SU-NC-R-4_A LAS CASITAS	Residencial	19.917,11		2.200,00	11,05
SU-NC-R-5 FERIAL	Residencial	5.996,80		1.104,00	18,41
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	Residencial	6.738,70		680,00	10,09
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	Residencial	1.359,75		230,00	16,91
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	Residencial	3.819,64		383,00	10,03
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	Residencial – Ind. Vitivinic.	3.007,61	Residencial	1.434,78	47,70
			Ind. vitivinicola	1.572,83	52,30

Suelo urbanizable

El Plan General establece para cada uno de los sectores de suelo urbanizable las siguientes determinaciones de ordenación general relativas al índice de variedad de uso, expresado en porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública:

		VARIEDAD DE USO		
	Uso predominante	Uso compatible	$\%S_{E\ TOTAL\ DEL\ SECTOR}$	
SUR			máximo	mínimo
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial	Otros usos	20%	10%
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	Residencial	Otros usos	25%	20%
SUR-R.3 SAN IGNACIO	Residencial	Otros usos	20%	10%
SUR-I-1	Industrial	Terciario	20%	10%
SUR-T/I-2	Terciario	Industrial	40%	20%

El sector para el que el Plan General establece la ordenación detallada cumple con las determinaciones de ordenación general fijadas en la correspondiente ficha normativa:

			Uso compatible		
SUR	Uso predominante	$S_{E\ TOTAL\ DEL\ SECTOR}$ m^2e	Uso	S_E m^2e	variedad de uso %
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial	139.258,00	Terciario	15.712,00	11,28

4.1.3 Variedad tipológica

Suelo urbano no consolidado

El Reglamento de Urbanismo establece la obligatoriedad de destinar al menos el 20% de la edificabilidad del sector de uso predominante residencial a tipologías edificatorias diferentes de la

CV: BOCYL-D-14062023-26

predominante; en este sentido se ha fijado en algunas fichas la distribución concreta de las tipologías edificatorias a materializar dentro de los porcentajes establecidos, dejando en otras que sea el documento que define la ordenación detallada (Plan Especial o Plan Parcial) el que realice la distribución de las mismas, obligando como condición vinculante al desarrollo el cumplimiento de este apartado.

Suelo urbanizable

El Reglamento de Urbanismo establece la obligatoriedad de destinar al menos el 20% de la edificabilidad del sector de uso predominante residencial a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

El Plan General establece para cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, las siguientes determinaciones de ordenación general relativas al índice de variedad tipológica, señalando el porcentaje mínimo de la edificabilidad del sector que debe destinarse a diferentes tipologías edificatorias:

	%mínimo $S_{E\ TOTAL\ DEL\ SECTOR}$	
SUR	**Tipología**	**mínimo**
SUR-R-1 SANTA CATALINA	Residencial colectiva bloque abierto con espacio libre privado	70%
	Otras tipologías	20%
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	Residencial colectiva	60%
	Residencial unifamiliar	30%
SUR-R.3 SAN IGNACIO	Residencial colectiva	60%
	Residencial unifamiliar	30%

El sector para el que el Plan General establece la ordenación detallada cumple con las determinaciones de ordenación general fijadas en la correspondiente ficha normativa:

SUR-R-1 SANTA CATALINA			
Tipologías edificación		$S_{E\ TIPOLOGÍA}$ m^2	% $S_{E\ TOTAL\ DEL\ SECTOR}$
Predominante	Residencial colectiva bloque abierto con espacio libre privado	108.574,00	77,97
Otras tipologías	Residencial colectiva manzana cerrada	18.422,00	13,23
	Residencial colectiva bloque abierto sin espacio libre	4.150,00	2,98
	Terciario	8.112,00	5,82
Superficie edificable total del sector		139.258,00	100,00

La superficie edificable destinada a la tipología de edificación predominante es del 77,97 % del total (superior al 70% establecido como mínimo en la ficha normativa) y la destinada a otras tipologías diferentes del 22,03 de la superficie edificable total (superior al 20% establecido como mínimo en la ficha normativa).

CV: BOCYL-D-14062023-26

4.2 Artículos 104, 105 y 106. Reservas de suelo para el sistema local de espacios libres públicos, equipamiento públicos y plazas de aparcamiento en vía pública.

En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación detallada, el Plan General establece las reservas para dotaciones públicas de sistema local. En los sectores remitidos a planeamiento de desarrollo, será el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada el que, con las condiciones establecidas por este Plan General, reserve el suelo para sistemas locales en el interior del sector.

El Plan General prevé las siguientes reservas de suelo para los sistemas locales en los sectores con ordenación detallada, cumpliendo las determinaciones establecidas al efecto en los artículos 104, 105 y 106 del RUCyL.

				RUCyL		PGOU	
SUNC	**m^2s**	**m^2e**		**%/100m^2c**	**m^2s-plazas**	**%/100m^2c**	**m^2s-plazas**
SU-NC-R-1	34.352,75	17.820,00	EL PÚBLICO	15	2.673,00	43,92	7.827,00
			EQ PÚBLICO	10	1.782,00	30,29	5.398,00
			APARC. Público	0,5	89	1,00	178
SU-NC-R-2	11.033,45	10.993,00	EL PÚBLICO	15	1.648,95	17,70	1.946,00
			EQ PÚBLICO	10	1.099,30	10,01	1.100,00
			APARC.	0,5	55	0,85	103
SU-NC-R-4	39.303,60	19.917,11	EL PÚBLICO	15	2.987,57	20,71	4.124,38
			EQ PÚBLICO	10	1.991,71	10,03	1.998,08
			APARC.	0,5	100	0,91	182
SU-NC-R-5	6.181,00	6.720,00	EL PÚBLICO	15	899,52	31,67	1.899,00
			EQ PÚBLICO	10	599,68	12,06	723,20
			APARC.	0,5	30	0,73	49
SU-NC-R-7	14.351,00	6.738,70	EL PÚBLICO	15	1.010,81	18,22	1.228,00
			EQ PÚBLICO	10	673,87	11,03	743,00
			APARC.	0,5	34	1,09	73
SU-NC-R-8	2.180,00	1.359,75	EL PÚBLICO	15	203,96	25,87	351,70
			EQ PÚBLICO	10	135,98	0,00	0,00
			APARC.	0,5	7	0,5	7
SU-NC-R-9	6.495,23	3.827,56	EL PÚBLICO	15	572,95	15,34	585,88
			EQ PÚBLICO	10	381,96	10,55	403,00
			APARC.	0,5	19	0,90	34
SU-NC-R-10	8.587,00	3.007,61	EL PÚBLICO	15	451,14	18,52	557,00
			EQ PÚBLICO	10	300,76	17,66	531,00
			APARC.	0,5	15	0,91	28
SUR							
SUR-R-1	226.863,98	139.258,00	EL PÚBLICO	20	27.851,60	20,73	28.874,00
			EQ PÚBLICO	15	20.888,70	16,05	22.351,00
			APARC.	1	1.393	1	1.395

Hay que señalar que la reserva para el sistema local de equipamiento público, en el caso de los sectores de suelo urbano no consolidado SU-NC-R-2, SU-NC-R-5 y SUNC-R-8 se desarrollará en algunas de las formas previstas en el artículo 106.2:

CV: BOCYL-D-14062023-26

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público:

a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

Las necesidades de la ordenación de los ámbitos delimitados SU-NC-R-2 y SU-NC-R-5 no permiten la obtención de espacios exclusivos que puedan acoger el uso de equipamiento; se trata de áreas de reducido tamaño que completan un pequeño vacío urbano en el caso del SUNC-R-2 o sirven de cierre al barrio de El Ferial, acogiéndose en el cumplimiento de la reserva para el sistema local de equipamiento público al *apartado b)*, destinándose las reservas previstas en la legislación en superficie edificable.

En el caso del SUNC-R-8, en el núcleo rural de Sinovas, la reserva para el sistema local de equipamiento público se acoge al *apartado a)*, destinándose ésta a incrementar la reserva para otras dotaciones urbanísticas públicas -espacios libres públicos-; la ordenación completa un pequeño vacío urbano, cuyas dimensiones no permiten la previsión en piezas separadas de las diferentes dotaciones públicas.

4.3 ARTÍCULO 87. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

El artículo 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, relativo a la reserva para viviendas con protección pública:

1. *El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.*
2. *No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:*
   a) *En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.*
   b) *En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 20 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.*
   c) *La aplicación de lo previsto en este apartado exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.*

Suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado el Plan General establece una reserva para la construcción de vivienda protegida que varía entre el 10% y el 80% de la edificabilidad residencial, en función de la

CV: BOCYL-D-14062023-26

localización de sector, de la existencia de vivienda protegida en el entorno y de la iniciativa de la actuación.

En el municipio, recientemente se ha desarrollado el *Plan Regional de Actuación de Urbanización "Centro Cívico"*, de iniciativa pública por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León; este plan regional pone en carga 1.792 nuevas viviendas, mayoritariamente de protección; esta circunstancia, junto con la previsión del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-R-6, también de iniciativa pública – JCyL- con una capacidad de 433 nuevas viviendas, de las cuales el 80% serán de protección, arroja una situación con una oferta de vivienda protegida muy alta en el municipio.

En correspondencia y con el objeto de que exista una oferta diversificada en la ciudad al resto de los sectores delimitados se les asigna porcentajes entre el 10 y el 17%, son estos sectores próximos a los desarrollos mencionados (SUNC-R-2) o que el propio ámbito o su localización, no hacen aconsejable la previsión de mayores porcentajes. Los sectores más alejados del centro como SUNC-R-4, y R-5 acogen sin embargo el 25% y 24 % respectivamente.

Con respecto a los núcleos rurales la situación es más diversa, hay menos expectativa y demandas para este tipo de viviendas, si bien es cierto que en el núcleo de Sinovas ya cuenta con iniciativas de viviendas protegidas, de los tres sectores delimitados se asignan un porcentaje del 10% con la excepción del SUNC-R-9 que soporta un 24%, atendiendo a las tipologías a desarrollar.

En todo caso se reitera la extensa oferta de vivienda protegida en el contexto municipal, soportada principalmente por las operaciones de iniciativa pública.

Como determinación de ordenación general se establecen los siguientes porcentajes para cada uno de los sectores residenciales delimitados:

SUNC	Vivienda protegida % $S_{E\ RESIDENCIAL}$
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	17%
SU-NC-R-2 BERNARDAS	12%
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	10%
SU-NC-R-4 LAS CASITAS	25%
SU-NC-R-5 FERIAL	24%
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO	80%
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	10%
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	10%
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	24%
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	10%

En los sectores cuya ordenación detallada contiene el Plan General se prevén las siguientes reservas de edificabilidad destinada a vivienda protegida:

SUNC	$S_{E\ RESIDENCIAL}$ (m^2)	S_E VP (m^2)	%
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	16.020,00	4.208,25	26,27
SU-NC-R-2 BERNARDAS	8.668,06	1.609,48	18,57
SU-NC-R-4_A LAS CASITAS	17.717,11	5.477,38	30,92
SU-NC-R-5 FERIAL	3.113,54	762,54	24,49
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	6.058,70	839,50	13,86
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	1.129,75	113,00	10,00
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	3.436,64	859,36	25,01
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	1.434,78	200,87	14,00

CV: BOCYL-D-14062023-26

En todas las ordenaciones excepto en el sector SU-NC-R-7 se incrementa la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida sobre el mínimo establecido en el Plan General.

Suelo urbanizable

El Plan General establece para cada sector de suelo urbanizable que como mínimo el 30 por ciento de la edificabilidad residencial esté destinada a viviendas con protección pública.

SUR	Vivienda protegida % $S_{E\ RESIDENCIAL}$
SUR-R-1 SANTA CATALINA	30%
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	30%
SUR-R.3 SAN IGNACIO	30%

El sector de suelo urbanizable para el que el Plan General contiene la ordenación detallada cumple con la reserva de vivienda protegida establecida:

SUR	$S_{E\ RESIDENCIAL}$ (m^2)	S_E VP (m^2)	%
SUR-R-1 SANTA CATALINA	126.007,26	37.802,18	30,00

4.4 ARTÍCULOS 83. RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES.

4.4.1 Capacidad residencial

La calificación de suelo residencial contenida en el Plan General establece la posibilidad de consolidar un máximo de 25.924 viviendas en la totalidad del suelo urbano y urbanizable del municipio, según se describe en el punto *3. Capacidad residencial*, de este documento.

En suelo urbano se prevé una capacidad máxima de 24.009 viviendas, considerando tanto las construidas como las permitidas en suelos vacantes o las sustituciones de edificación y las incluidas en sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado, en ejecución con planeamiento asumido, con ordenación detallada o remitidos a planeamiento de desarrollo.

En suelo urbanizable la capacidad residencial máxima estimada es de 1.916 viviendas, incluyendo el sector con ordenación detallada y los remitidos a planeamiento de desarrollo.

El artículo 81 del Reglamento de Urbanismo establece que al menos el 50% de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.

Clase de suelo	Nº viviendas	
	Total	%
Suelo urbano (SUC+SU-NC)	24.009	92,61
Suelo urbanizable (SUR)	1.916	7,39
TOTAL	**25.924**	**100,00**

Con la ordenación prevista el 92,61% de la capacidad total de viviendas del Plan General estará en suelo urbano, cumpliendo con el artículo 81 del Reglamento de Urbanismo.

CV: BOCYL-D-14062023-26

4.4.2 Sistema general de espacios libres y equipamientos

El Plan General de Ordenación Urbana establece un sistema general de espacios libres y equipamientos adecuado a la estructura propuesta y a la capacidad de población prevista.

Se considera que forman parte del mismo los espacios libres públicos y los equipamientos, existentes y previstos por el Plan General, que, pertenecientes a la estructura general de la ordenación, tienen características funcionales y de superficie adecuadas para servir a toda la población.

El Plan General establece sistemas generales en suelo urbano y en suelo urbanizable. En todos los sectores se fija la superficie de suelo para el sistema general de espacios libres y de equipamientos, tanto numérica como gráficamente.

El Plan General prevé la siguiente superficie de sistemas generales de espacios libres y equipamientos en suelo urbano y urbanizable:

Sistema General ESPACIOS LIBRES		Clase de suelo	TOTAL	TOTAL COMPUTABLE	Existente	Propuesto
Parque ribera Duero, margen izquierda	SG-EL-1-Z		271.265,41	271.265,41	270.639,91	625,60
	SG-EL-1-Z_a	SU			49.350,02	
	SG-EL-1-Z_b	SU			147.331,11	
	SG-EL-1-Z_c	SU			3.149,66	
	SG-EL-1-Z_d	SU			8.993,71	
	SG-EL-1-Z_e	SU			5.434,06	625,50
	SG-EL-1-Z_f	SU			16.099,64	
	SG-EL-1-Z_g	SU			26.298,43	
	SG-EL-SR-1Z-h	SR			11.143,10	
	SG-EL-SR-1Z-i	SR			2.840,18	
Parque ribera Duero, margen derecha	SG-EL-2-Z	SU	42.121,13	42.121,13	37.952,33	4.168,80
	SG-EL-2-Z_a	SU			10.731,51	736,23
	SG-EL-2-Z_b	SU			9.456,96	
	SG-EL-2-Z_c	SU			8.244,36	
	SG-EL-2-Z_d	SU			4.810,75	
	SG-EL-2-Z_e	SU			4.708,75	
	SG-EL-2-Z_f	SU				3.432,57
Parque ribera Arandilla	SG-EL-3-Z		93.847,65	93.847,65	85.068,98	8.778,67
	SG-EL-3-Z_a	SU			4.545,66	
	SG-EL-3-Z_b	SU			13.417,07	
	SG-EL-3-Z_c	SU			23.806,07	
	SG-EL-3-Z_d	SU			16.357,86	4.483,85
	SG-EL-3-Z_e	SU			407,70	4.294,82
	SG-EL-3-Z_j	SU			6.429,73	
	SG-EL-SR-3-Z_f	SR			6.432,83	
	SG-EL-SR-3-Z_g	SR			3.917,56	
	SG-EL-SR-3-Z_h	SR			9.488,46	
	SG-EL-SR-3-Z_i	SR			266,04	
Parque ribera Bañuelos	SG-EL-4-Z		30.837,79	30.837,79	24.818,59	6.019,20
	SG-EL-4-Z_a	SU			362,85	
	SG-EL-4-Z_b	SU			299,21	
	SG-EL-4-Z_c	SU			9.414,27	969,91
	SG-EL-4-Z_d	SU			7.792,66	1.217,68
	SG-EL-4-Z_e	SU			459,02	
	SG-EL-4-Z_f	SU			1.058,05	

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-MV-Memoria Vinculante

Sistema General ESPACIOS LIBRES		Clase de suelo	TOTAL	TOTAL COMPUTABLE	Existente	Propuesto
	SG-EL-4-Z_g	SU				3.831,61
	SG-EL-4-Z_h	SU			5.432,53	
Parque zona deportiva Bañuelos	SG-EL-5-P	SU	10.168,96	10.168,96	10.168,96	
Parque Virgen de las Viñas	SG-EL-6-P	SU	69.165,36	69.165,36	69.165,36	
Parque S Antonio Abad	SG-EL-7-P	SU	9.186,65	9.186,65	6.060,65	3.126,00
Parque del General Gutiérrez	SG-EL-8-P	SU	124.247,40	124.247,40	124.247,40	
Zona verde ramal ferroviario	SG-EL-9-P		69.866,96	69.866,96	69.866,96	
	SG-EL-9-Z_a	SU			15.339,14	
	SG-EL-9-Z_b	SU			28.301,06	
	SG-EL-9-Z_c	SU			5.072,15	
	SG-EL-9-Z_d	SU			289,14	
	SG-EL-9-Z_e	SU			20.885,47	
Eras de San Gil	SG-EL-10-P	SUNC	6.926,91	6.926,91		6.926,91
Avda. Berruguete	SG-EL-11-Z		10.320,65	10.320,65		10.320,65
	SG-EL-11-Z_a	SU				8.796,43
	SG-EL-11-Z_b	SU				1.524,22
Monte público La Calabaza	SG-EL-12-EP	SR-PNF	544.215,85		544.215,85	
Canal La Calabaza	SG-EL-13-Z	SU	26.621,49		26.621,49	
Parque polígono	SG-EL-14-Z	SU	55.737,49	55.737,49	55.737,49	
Parque ribera Bañuelos	SG-SUR-EL-1-Z		12.757,00	12.757,00		12.757,00
	SG-SUR-EL-1-Z.a	SUR				125,26
	SG-SUR-EL-1-Z_b	SUR				2.423,77
	SG-SUR-EL-1-Z_c	SUR				10.207,97
Sta. Catalina	SG-SUR-EL-2-Z	SUR	11.590,11	11.590,11		11.590,11
Canal Aranda	SG-SUR-EL-4-Z		6.735,14	2.608,45	4.126,69	2.608,45
	SG-SUR-EL-4-Z_a	SUR			3.296,06	2.173,91
	SG-SUR-EL-4-Z_b	SUR			830,63	434,54
Canal Aranda	SG-SUR-EL-3-Z		2.596,89		2.596,89	
	SG-SUR-EL-3-Z_a	SR			1.606,66	
	SG-SUR-EL-5-Z_b	SUR			990,23	
TOTAL			**1.398.228,84**	**820.667,92**	**1.331.307,55**	**66.921,29**

Sistema General EQUIPAMIENTO		Clase de suelo	Existente	Propuesto
Ayuntamiento	SG-EQ-1-M	SU	439,19	
Centro interpretación Arquitectura del vino	SG-EQ-2-M	SU	443,17	
Casa de la Cultura, Biblioteca, Auditorio	SG-EQ-3-T	SU	1.633,16	
Seguridad social	SG-EQ-4-A	SU	456,94	
Hogar de la 3ª edad.	SG-EQ-5-A	SU	968,48	
Policía local, Cruz Roja, Protección civil	SL-EQ-6-A	SU	463,03	
Escuela taller	SG-EQ-7-T	SU	632,80	
Centro de Salud Aranda Norte	SG-EQ-8-S	SU	1.033,17	
Casa Cuartel de la Guardia Civil	SG-EQ-9-V	SU	3.178,83	
Palacio de Justicia	SG-EQ-10-M	SU	945,06	

CV: BOCYL-D-14062023-26

Sistema General EQUIPAMIENTO		Clase de suelo	Existente	Propuesto
C.I.F.P Santa Catalina	SG-EQ-11-E	SU	1.256,61	
Polideportivo Príncipe de Asturias	SG-EQ-12-D	SU	13.151,02	
Instituto Cardenal Sandoval y Rojas	SG-EQ-13-E	SU	7.999,82	
Dirección General de Policía	SG-EQ-14-V	SU	6.966,40	
Estación de autobuses	SG-EQ-16-V	SU	10.122,15	
Hospital Santos Reyes (SACyL)	SG-EQ-17-S	SU	4.679,72	
Centro de salud Aranda Sur	SG-EQ-18-S	SU	7.762,51	
EOI, Escuela municipal música y danza.	SG-EQ-19-E	SU	6.411,74	
Piscina municipal cubierta	SG-EQ-20-D	SU	2.529,03	
Instituto Vela Zaneti	SG-EQ-21-E	SU	19.883,04	
Residencia de la 3ª edad	SG-EQ-22-A	SU	8.157,95	
Estación ferrocarril Aranda-Chelva y Museo FFCC	SG-EQ-23-V	SU	388,52	
Equipamiento deportivo El Montecillo	SG-EQ-24-D	SU	92.175,15	
Recinto Ferial	SG-EQ-25-V	SU	36.145,29	
Parque de bomberos	SG-EQ-26-V	SU	5.883,88	
Instituto de F.P Juan Martín 'El Empecinado'	SG-EQ-27-E	SU	23.338,67	
Inem	SG-EQ-28-A	SU	3.958,38	
Centro de Acogida de animales	SG-EQ-29-V	SU	5.403,04	
Archivo municipal (antigua Banca Pecho)	SG-EQ-30-V	SU	245,55	
Estación de ferrocarril de Aranda Montecillo	SG-EQ-33-V	SU	425,29	
Cruz Roja	SG-EQ-34-A	SU	605,11	
Piscinas municipales y camping La Calabaza	SG-EQ-36-D	SU	62.941,31	
Vacante Polígono Allendeduero	SG-EQ-37	SU	5.906,99	
Vacante Polígono Allendeduero	SG-EQ-38	SU	42.737,63	
Cementerio	SG-EQ-39-V	SR-PAS	58.269,13	
Frontón Sinovas	SG-EQ-40-D	SR-PAS	7.713,56	
Nuevo hospital	SG-EQ-41-S	SU	97.382,50	
Centro de Transportes	SG-EQ-43-TL	SU	55.558,68	
Vacante en PRAU Centro Cívico	SG-EQ-44-G	SU	12.531,09	
Ampliación Museo Casa de las Bolas	SG-EQ-45-T	SU		221,00
Museo Casa de las Bolas	SG-EQ-45Bis-T	SU	265,23	
Biblioteca EL Mediquín	SG-EQ-46-S	SU	264,56	
Deportivo Cantaburros	SG-SR-EQ-1-D	SUR		81.823,67
SUR-I/T-2	SG-SUR-EQ-2	SUR		21.000,00
TOTAL			**611.253,38**	**103.044,67**

TOTAL SG EQUIPAMIENTOS (m^2)	**714.298,05**
TOTAL COMPUTABLE PARA EL CÁLCULO DEL ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES (m^2)	**582.560,92**

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

CV: BOCYL-D-14062023-26

de espacios libres públicos de 5 m^2/habitante, sin incluir en dicho cómputo espacios libres públicos de sistema local ni Espacios Naturales Protegidos, y de 5 m^2/habitante para el sistema general de equipamientos, sin incluir en el cómputo equipamientos del sistema local.

La capacidad residencial máxima que se podría alcanzar en el caso de que se desarrollaran todas las previsiones del Plan General para suelo urbano y urbanizable delimitado, incluidas las sustituciones de las edificaciones existentes, y en todos los casos con los parámetros de máxima edificabilidad y mayor número de viviendas, sería de 56.049 habitantes. Esta población es un dato estimado a los únicos efectos de la justificación del cumplimiento de los estándares para sistemas generales.

Teniendo en cuenta la capacidad máxima de población en suelo urbano y urbanizable del Plan General, la superficie mínima de sistemas generales establecida por la Ley de Urbanismo sería:

SISTEMA GENERAL	Población	Ley de Urbanismo		Plan General	
		Estándar	S mínima	S propuesta	Estándar
Espacios libres	56.049 hab.	5 m^2/hab.	280.245 m^2	820.667,92 m^2	14,64 m^2/hab
Equipamientos	56.049 hab.	5 m^2/hab.	280.245 m^2	582.560,92 m^2	10,39 m^2/hab

El sistema general de espacios libres y de equipamientos previsto en el Plan General en suelo urbano y urbanizable excede los estándares mínimos establecidos en la Ley de Urbanismo y en el Reglamento, suponiendo una relación de 14,64 m^2/ habitante para el sistema general de espacios libres y de 10,39 m^2/ habitante para el sistema general de equipamientos.

4.4.4 Sistema general de red viaria y servicios urbanos

El Plan General de Ordenación Urbana establece un sistema general viario, integrado por la red de vías públicas que configura la estructura urbana actual y prevista.

SISTEMA GENERAL RED VIARIA				
		EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
SG-V-1	**N-I**			
SG-V-1_1	polígono norte	19.445,45		
SG-V-1_2	circunvalación oeste	94.874,79		
SG-V-1_3	conexión sur	30.652,93		
SG-V-2	**San Francisco-Postas**			
SG-V-2_1	casitas	13.733,25		
SG-V-2_2	casitas SUR	970,35		
SG-V-2_3	en SR	2.124,06		
SG-V-2_4	calle San Francisco-Postas	11.019,13		
SG-V-2_5	calle San Francisco	12.216,15		
SG-V-3	**Avenida de Castilla**			
SG-V-3_1	avenida castilla norte	20.780,35		
SG-V-3_2	avenida castilla sur	35.302,14		
SG-V-3_3	conexión sur	3.680,31		

CV: BOCYL-D-14062023-26

SISTEMA GENERAL RED VIARIA				
		EXISTENTES	PROPUESTOS	TOTAL
SG-V-4	**N-122**			
SG-V-4_1	de glorieta a glorieta	25.119,80		
SG-V-4_2	hasta lim SU	1.367,13		
SG-V-5	**Carretera a la Aguilera-S Antón**			
SG-V-5_1	calle San Antón	3.277,46		
SG-V-5_2	carretera La Aguilera	3.911,10		
SG-V-6	**c/ Salón de Provence**			
SG-V-6_1	Tramo actual	5.206,99		
SG-V-6_2	Tramo 2	481,63	3.790,98	4.272,61
SG-V-6_3	Tramo 3		2.301,06	
SG-V-7	**c/ del Ferial**			
SG-V-7_1	c/ del Ferial	6.199,85		
SG-V-7_2	continuación		3.606,39	
SG-V-8	**Ronda noreste**			
SG-V-8_1		1.479,72	20.119,62	21.599,34
SG-V-8_2		1.928,53	3.292,75	5.221,28
SG-V-8_3		797,73	4.259,61	5.057,34
SG-V-9	**c/ Carrequemada-c/ Santiago**	18.304,84		
SG-V-10	**c/ Valladolid**			
SG-V-10_1	c/ Ruperta Baraya	3.222,12		
SG-V-10_2	c/ Valladolid	8.938,17		
SG-V-10_3	c/ Valladolid	3.077,27		
SG-V-11	**N-122- Avda. Luis Mateos**			
SG-V-11_1	Avda. Luis Mateos	50.701,84		
SG-V-11_2	N-122	41.172,90		
SG-V-12	**Avda. Luis Mateos**			
SG-V-12_1	Avda. Luis Mateos	18.373,90		
SG-V-12_2	Avda. Luis Mateos	13.592,79		
SG-V-12_3	Avda. Luis Mateos-zona verde	1.076,78		
SG-V-12_4	Obra puente sobre Duero		965,67	
SG-V-13	**Ronda sureste**	6.973,56	31.054,24	38.027,80
SG-V-14				
SG-V-14 _1		8.159,96		
SG-V-14 _2			10.467,60	
SG-V-15	**Pasarela Pascual-Polígono**		432,17	
SG-V-16	**Viario peatonal Alcampo**			
SG-V-16_a	Virgen de las Viñas - Alcampo (SUR)		166,89	
SG-V-16_b	Alcampo (SU)		578,22	
SG-V-16_c	Alcampo (SUR)		1158,13	
SG-V-16_d	Cementerio (SR) (sin cruce carretera)		2824,78	
SG-V-17	**Carril bici a la Calabaza**		12.329,46	
SG-V-18	**Pasarela sobre Duero**		312,55	

CV: BOCYL-D-14062023-26

El sistema general de servicios urbanos integrado por los elementos de las redes públicas de infraestructuras que sirven a toda la población:

SISTEMA GENERAL SERVICOS URBANOS			
		EXISTENTES	**PROPUESTOS**
SG-EQ-15-V	Subestación eléctrica	14.341,97	
SG-EQ-31-V	Gaseoducto	2.406,69	
SG-EQ-32-V	Depuradora	41.938,88	
SG-EQ-35-V	Vertedero de residuos y planta de compostaje	96.142,33	
SG-EQ-42-V	Depuradora La Calabaza	1.142,76	

CV: BOCYL-D-14062023-26

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.

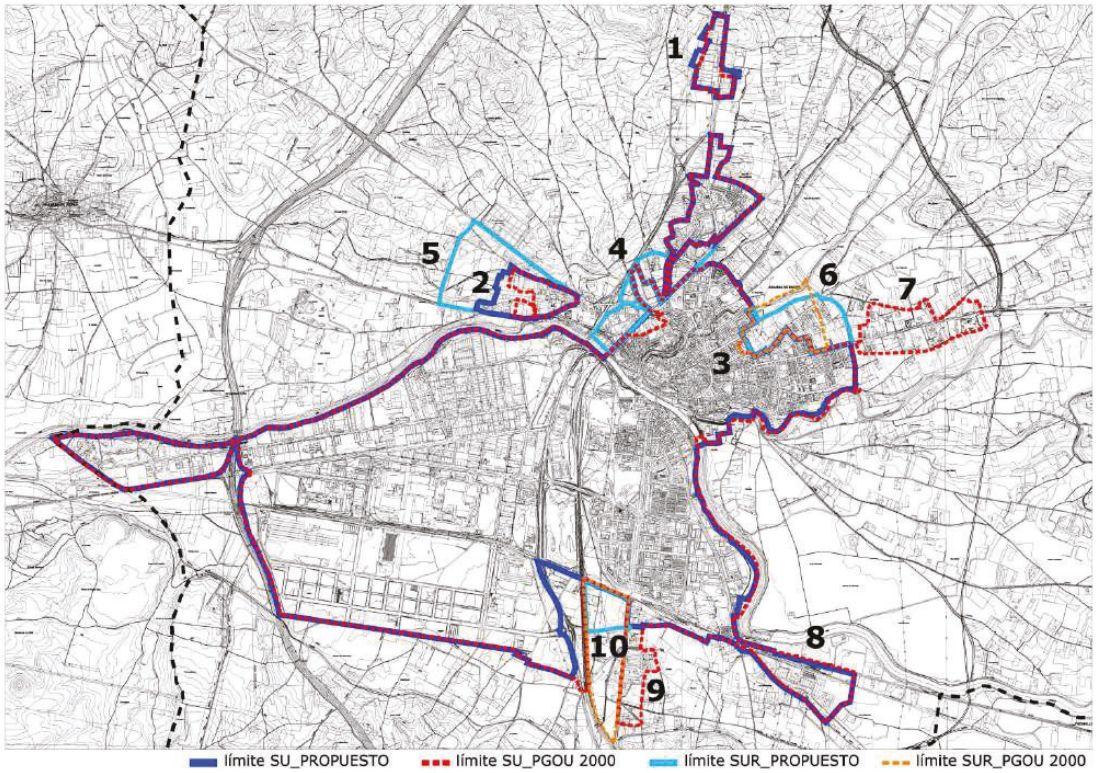
2º. En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

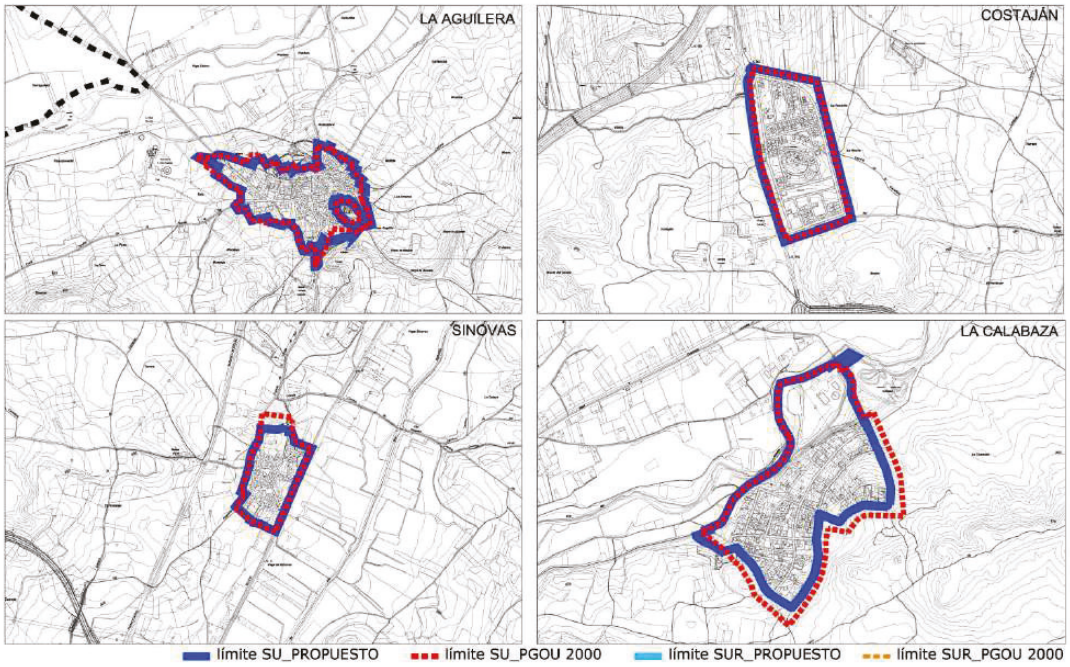
5.1 ÁMBITOS DONDE EL PGOU ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

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. Santa Catalina, Calle Pío Baroja	SU-NC-5
	Suelo urbanizable	
	4. Virgen de las Viñas y San Ignacio	SUR-R-2 SUR-R-3
	5. Suelo industrial Carretera de Palencia. H.Pascual	SUR-I-1
	6. Santa Catalina	SUR-R-1
Reducción	***Suelo urbano***	
	7. Suelo industrial en Carretera de Salas	
	9. Suelo urbanizable en el frente oeste de la Carretera de Madrid	
	La Calabaza	
Modificación	***Suelo urbano***	
	8. Azucarera, cambio de Suelo Urbano consolidado a Suelo urbano no consolidado	SU-NC-T/I-1
	10. Suelo urbanizable en el frente oeste de la Carretera de Madrid	SUR-T/I-2
La Aguilera		
Ampliación	***Suelo urbano***	
	Calles Solana y de las Eras	SU-NC-R-10
Costaján		
Sin cambios		
Sinovas		
Reducción	***Suelo urbano***	
	Calle de la Fuente	SU-NC-R-7
La Calabaza		
Reducción	***Suelo urbano***	
	Calle Avellano	

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-MV-Memoria Vinculante





CV: BOCYL-D-14062023-26

5.2 ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo *156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.* Reglamento de Urbanismo de Castilla y León determina que:

1. *El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.*

Y el artículo *288. Actos sujetos a licencia urbanística* señala los actos sujetos a licencia afectados por la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas:

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

1º. Las obras de construcción de nueva planta.

2º. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

3º. Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.

4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

b) Actos no constructivos:

1º. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.

2º. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

5.2.1 Ámbitos en suelo urbano consolidado

Con la Aprobación Inicial se suspende el otorgamiento de licencias en suelo urbano consolidado en aquellos ámbitos en los que hay diferencias entre la normativa urbanística actual y la propuesta por la revisión del PGOU, es decir, tal y como señala el Artículo 156, *donde se modifique el régimen urbanístico vigente*.

En este caso se encuentran las *actuaciones aisladas delimitadas*, no se producen sin embargo modificaciones en el régimen de usos ni modificación de las zonas de ordenanza.

No se suspenden licencias en los ámbitos de planeamiento asumido SUC-PAS.

5.2.2 Ámbitos en suelo urbano no consolidado

Con la Aprobación Inicial se suspende el otorgamiento de licencias en el suelo urbano no consolidado en los siguientes ámbitos:

Sector
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL
SU-NC-R-2 LAS BERNARDAS
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA
SU-NC-R-4 VIRGEN DE LAS VIÑAS
SU-NC-R-5 EL FERIAL
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO

CV: BOCYL-D-14062023-26

Sector
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR
SU-NC-R-10 LA AGUILERA
SU-NC-T/I-1 AZUCARERA

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

5.2.3 Ámbitos en suelo urbanizable

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

Sector
SUR-R-1 SANTA CATALINA
SUR-R.2 SAN IGNACIO
SUR-R.3 VIRGEN DE LAS VIÑAS
SUR-I-1 Ctra. de PALENCIA. H.Pascual
SUR-T/I.2 CARRETERA DE MADRID

5.2.4 Ámbitos de Sistemas Generales exteriores

Así mismo, se suspende el otorgamiento de licencias en los ámbitos calificados como sistemas generales, exteriores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los que se adscriben para su obtención:

SG	Tipo SG	Sector adscrito		Unidad de Actuación
SG-EL-1-Z-e	EL	SU-NC-R-3	Ruperta Baraya	UA-1
SG-EL-2-Z-a	EL	SU-NC-R-2	Bernardas	UA-1
SG-EL-2-Z_f	EL	SUR-R-3	San Ignacio	UA-1
SG-EL-3-Z_d	EL	SU-NC-R-2	Bernardas	UA-1
SG-EL-3-Z_e	EL	SU-NC-R-5	Ferial	UA-1
SG-EL-4-Z_c	EL	SUR-R-1	Santa Catalina	
SG-EL-4-Z_d	EL	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-1
SG-EL-7-P	EL	SUR-R-2	Virgen de las Viñas	
SG-EL-11-Z	EL	SUNC-R-6	Allendeduero	
SG-V-8_2	V	SUR-R-1	Santa Catalina	
SG-V-8_3	V	SUR-R-1	Santa Catalina	
SG-V-12_4	V	SUR-I-1		
SG-V-13	V	SUR-I-1		
SG-V-16.b	V	SUR-R-2		

CV: BOCYL-D-14062023-26

5.2.5 Plazo de la suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión

La legislación urbanística aplicable establece que el acuerdo de aprobación inicial produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas antes referidas, pudiendo ordenar también, de manera justificada, la suspensión de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

Con respecto al plazo de suspensión del otorgamiento de licencias el artículo 156.5 del RUCyL establece:

> *5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:*
>
> *a) **Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general**.*
>
> *b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.*
>
> *6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.*

Con el Acuerdo de Aprobación Inicial, de fecha 24 de septiembre de 2020, se suspendió la tramitación y el otorgamiento de licencias en las áreas afectadas por el PGOU señaladas en los apartados anteriores, contemplándose en dicho acuerdo la suspensión a partir del día 22 de noviembre de 2022, con una duración de dos años, con el objeto de cumplir con el plazo de cuatro años desde la fecha de levantamiento de la suspensión de licencias del año 2016.

CV: BOCYL-D-14062023-26

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 ha delimitado dentro del suelo urbano consolidado un ámbito de rehabilitación y regeneración urbana en el barrio de Santa Catalina, ámbito que el Ayuntamiento de Aranda junto con la Junta de Castilla y León está desarrollando en el marco de las ayudas previstas en el *Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Regeneración, Transformación y Resiliencia.*

CV: BOCYL-D-14062023-26

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.

CV: BOCYL-D-14062023-26

7.1.2 Suelo urbano incluido en actuaciones aisladas

Constituido por aquellos terrenos en los que perteneciendo al suelo urbano consolidado se prevé una modificación de la alineación existente, o es necesario completar la urbanización para que las parcelas alcancen la condición de solar con la nueva ordenación prevista.

1. **Tipos de actuaciones delimitadas:**

Se establecen los siguientes tipos de actuaciones:

a) **Actuaciones aisladas de urbanización (AAU):** son actuaciones delimitadas con objeto completar la urbanización de las parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar. Los propietarios de suelo incluidos en actuaciones aisladas de urbanización tienen la obligación de ceder el suelo para completar el viario y costear las obras necesarias para completar la urbanización.

b) **Actuaciones aisladas de urbanización y normalización (AAUN):** son actuaciones aisladas que de carácter mixto que tienen por objeto adaptar la configuración de las parcelas a las determinaciones del Plan General, así como completar su urbanización para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

c) **Actuaciones aisladas de expropiación (AAE):** son actuaciones aisladas que tienen por objeto la obtención de suelo por expropiación para completar viarios o ejecutar dotaciones públicas.

El Plan General contiene una ficha de cada una de las actuaciones aisladas previstas, que, en función del objeto de la actuación, contiene:

Actuaciones aisladas de expropiación:

- Objeto de la actuación
- Identificación de las parcelas a expropiar
- Calificación
- Edificabilidad media de la unidad urbana
- Superficie de suelo a expropiar en cada parcela
- Superficie edificada que se expropia en cada parcela

Actuaciones aisladas de urbanización y normalización

- Objeto de la actuación
- Situación de la actuación
- Identificación de las parcelas
- Ordenanza de aplicación
- Índice de edificabilidad de la ordenanza
- Superficie de cesión de cada parcela
- Edificabilidad correspondiente a la superficie de cesión
- Ubicación de la materialización de la edificabilidad correspondiente a la cesión
- Superficie de parcela neta según la ordenación del Plan General
- Superficie edificable de la parcela por aplicación de los parámetros de la ordenanza
- Superficie edificable total en la parcela

CV: BOCYL-D-14062023-26

2. Aprovechamiento de las parcelas incluidas en actuaciones aisladas

El artículo 40.1.b) del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, relativo a los derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado, establece:

> *A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:*
>
> *1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.*
>
> *2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.*
>
> *3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.*

En las actuaciones aisladas de urbanización, y de urbanización y normalización delimitadas, el aprovechamiento correspondiente al suelo de cesión se materializa, con carácter general, en la parcela resultante de la actuación aislada; en estos casos el aprovechamiento de la parcela es el establecido en la ficha de la actuación aislada como **aprovechamiento total de la parcela**, que, en general será superior al asignado directamente por la zona de ordenanza a la parcela neta. Los restantes parámetros de la edificación serán los regulados por la correspondiente zona de ordenanza.

En aquellos casos en que las condiciones de altura y ocupación de parcela establecidas por la ordenanza no permitan la materialización del aprovechamiento en la parcela resultante de la actuación aislada, los propietarios de la misma tendrán derecho a la compensación mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, a su pago en efectivo.

En el momento de iniciarse el desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento determinará la forma en que se materializa el aprovechamiento de la parcela. Si el aprovechamiento real excede del asignado por el Plan General que se revisa, se cederá al Ayuntamiento el 10% del incremento del aprovechamiento asignado.

3. Actuaciones delimitadas

Se han delimitado las siguientes actuaciones aisladas:

- Actuaciones aisladas de urbanización
- Actuaciones aisladas de urbanización y normalización
- Actuaciones aisladas de expropiación

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		
ACTUACIÓN	**OBJETO**	**SITUACIÓN**
AAU-1	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 3
		Calle Doña Munia 5
AAU-2	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 6
		Calle Aniceto de la Cruz 3
AAU-3	Completar el último tramo de la calle Toledo	Carretera Segovia 2
AAU-4	Regularización alineación calle la Presa	Calle la Presa 14
		Calle Fuente Minaya 33
		Calle la Presa 10
		Calle Fuente Minaya 31
AAU-6	Regularización alineación calle Fuente Minaya	Calle Fuente Minaya 25
		Calle Fuente Minaya 23
AAU-7	Ampliación viario en Plaza del Rio	Plaza del Río 3
AAU-9	Ampliación de viario c/Pedrote	Pza. Virgencilla 5,
		Calle Pedrote 2,
		Calle Pedrote 4
		Calle Pedrote 6
		Calle Pedrote 8
		Calle Pedrote 10
		Calle Pedrote 12
AAU-10	Regularización alineación calle Pizarro	Calle Pizarro 1
AAU-11	Ampliación viario calle Fuenteminaya	C/ Padre Janariz 2
AAU-14	Regularización alineación calle Bajada Molino	Calle Bajada Molino 27
AAU-15	Regularización alineación Avda. Castilla	Avenida Castilla 4
		Avenida Castilla 6
		Avenida Castilla 8
AAU-16	Regularización alineación Avda. Castilla	Avenida Castilla 11
		Avenida Castilla 13
AAU-17	Regularización alineación calle San Ginés	Calle San Ginés 1
AAU-19	Regularización alineación C/Sto. Domingo de Guzmán	Calle Sto. Domingo de Guzmán 7
AAU-20	Regularización alineación Avda. Castilla	Avenida Castilla 21
		Avenida Castilla 23
		Calle San Lázaro 4
AAU-21	Regularización alineación calle San Lázaro	Calle San Lázaro 7
AAU-23	Regularización alineación calle San Lázaro	Calle San Lázaro 10
AAU-24	Regularización alineación calle Cervantes	Calle Cervantes 2
AAU-25	Regularización alineación calle Rosales	Calle Sto. Domingo de Guzmán 26
AAU-26	Regularización alineación calle Rosales	Calle Rosales 9
AAU-27	Regularización alineación carretera de Soria	Carretera de Soria 43
		Carretera de Soria 45
AAU-28	Ampliación viarios calle Salamanca y Segovia	Avda. Luis Mateos 36
AAU-29	Ampliación viario conexión Avenida Portugal-rio Duero	Avenida Portugal 48
AAU-30	Ampliación viario conexión Avenida Portugal-rio Duero	Avenida Portugal 80
AAU-S1	Regularización alineación calle de las Eras	Calle de las Eras 2
		Calle de las Eras 4
		Calle de las Eras 6

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		
ACTUACIÓN	**OBJETO**	**SITUACIÓN**
AAU-S2	Conexión C. Sinovas con C/Virgen de las Viñas	Calle D. Marcos 18
AAU-S4	Completar viario perpendicular a C/ Pompeyo Zabaco	C/Pompeyo Zabaco
AAU-A1	Ampliación viario calle del Sol	Avda. San Pedro Regalado 7
		Calle del Sol 17
		Avda. San Pedro Regalado 11
		Avda. San Pedro Regalado 19
		Ampliación viario calle del Sol
AAU-A2	Regularización alineación Avda. S. Pedro Regalado	Avda. San Pedro Regalado 16
		Avda. San Pedro Regalado 18
AAU-C1	Mejora de acceso a la carretera de la Calabaza	Calle Pilde S/N (La Calabaza)
AAU-1	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 3
		Calle Doña Munia 5
AAU-2	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 6
		Calle Aniceto de la Cruz 3
AAU-3	Conexión calle Toledo con antigua N-I	Carretera Segovia 2
AAU-4	Regularización alineación calle la Presa	Calle la Presa 14
		Calle Fuente Minaya 33
		Calle la Presa 10
		Calle Fuente Minaya 31
AAU-6	Regularización alineación calle Fuente Minaya	Calle Fuente Minaya 25
		Calle Fuente Minaya 23
AAU-7	Ampliación viario en Plaza del Rio	Plaza del Río 3

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN		
ACTUACIÓN	**OBJETO**	**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/Carrequemada 11
AAUN-12	Regularización alineación C/ del Sol de las Moreras	C/ del Sol de las Moreras 10
		C/ del Sol de las Moreras 12
		C/ del Sol de las Moreras 14
		C/ del Sol de las Moreras 14D
		C/ del Sol de las Moreras 16
		C/ del Sol de las Moreras 18
AAUN-13	Regularización alineación calle Bajada Molino	Calle Bajada Molino 5,7,9
AAUN-18	Regularización alineación calle del Burgo de Osma	Calle del Burgo de Osma 20
		Calle San Ginés 19
AAUN-22	Regularización alineación C/Carretera de la Estación	C/Carretera de la Estación 20
		C/Carretera de la Estación 22

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN		
ACTUACIÓN	**OBJETO**	**SITUACIÓN**
AAUN-S3	Regularización alineación calle de las Marzas	Calle Real 14
		Calle Real 18
AAUN-A3	Regularización alineación Avda. del Águila	Avda. del Águila 11, 13

ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN		
ACTUACIÓN	**OBJETO**	**SITUACIÓN**
AAE-1	Obtención de suelo para zona verde en Sinovas	Calle Pompeyo Zábaco
AAE-2	Obtención de suelo para zona verde	Ruperta Baraya 2, 4 y 6

La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere el cumplimiento de lo establecido en el artículo 224 del RUCyL y en la Ley de Expropiación forzosa.

7.1.3 Suelo urbano remitido a ordenación ED

Se delimita un ámbito de suelo urbano consolidado en el que por la situación especial ya que alberga restos de la muralla, es necesaria la redacción de un estudio de detalle.

7.1.4 Suelo urbano consolidado con planeamiento asumido (SUC-PAS)

En suelo urbano consolidado se han integrado como planeamiento asumido ámbitos con ordenaciones realizadas en desarrollo del Plan General que se revisa, que tienen la condición de suelo urbano consolidado, al haberse recibido la urbanización por parte del Ayuntamiento, pero en los que no se ha completado la edificación.

En todos estos ámbitos este Plan General mantiene las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo que las ordena, al considerar que aún se encuentran en ejecución y que la ordenación prevista deberá materializarse conforme a las determinaciones establecidas en estos documentos.

Para cada uno de los sectores asumidos se ha elaborado una ficha que forma parte del documento *DN-Normativa urbanística*, en la que se recogen las determinaciones principales del planeamiento que se asume, señalando las que tienen el carácter de determinaciones de ordenación general.

Se han incorporado como SUC- PAS los siguientes ámbitos:

- SUC -R-PAS-1.- San Antón (UE-36)
- SUC-R-PAS-2.- Moreras Pedrote I (UE-15)
- SUC-R-PAS-3.- Obispo Velasco (UE-14)
- SUC-R-PAS-4.- PRAU Centro Cívico
- SUC -R-PAS-5.-Tapias Blancas (UE-7)
- SUC -R-PAS-6.-Virgen del Carmen (UE-6)
- SUC -R-PAS-7.- Quinta Julia

Las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos están contenidas en la correspondiente ficha normativa, siendo el instrumento que define la ordenación pormenorizada quien establece las condiciones para su ejecución, instrumento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

7.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado aquellos terrenos en los que, cumpliendo los requisitos para formar parte del suelo urbano establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, y aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente.

Todo el suelo urbano no consolidado delimitado por el Plan General está incluido en alguna de las siguientes categorías:

7.2.1 Suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido (SU-NC-PAS)

En esta delimitación de suelo urbano no consolidado se incluyen aquellos ámbitos de suelo urbano previstos en el Plan General que se revisa y que cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados y en ejecución. En todos estos ámbitos este Plan General mantiene las determinaciones del instrumento de planeamiento en ejecución como planeamiento asumido.

Para cada uno de los sectores asumidos se ha elaborado una ficha que forma parte del documento *DN-Normativa urbanística*, en la que se recogen las determinaciones principales del planeamiento que se asume, señalando las que tienen el carácter de determinaciones de ordenación general.

Se han incorporado como SU-NC- PAS los siguientes ámbitos:

- SU-NC-R-PAS-1.- Plaza de Toros I (UE-9)
- SU-NC-R-PAS-2.- San Isidro II (UE-33)

Las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos están contenidas en la correspondiente ficha normativa, siendo el instrumento que define la ordenación pormenorizada quien establezca las condiciones para su ejecución.

7.2.2 Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada (SU-NC)

El Plan General contiene la ordenación detallada de la mayor parte de los sectores de suelo urbano no consolidado, habilitando así su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Se ha establecido la ordenación detallada de los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado:

- SU-NC-R-1. ERAS DE SAN GIL ..... Residencial
- SU-NC-R-2. BERNARDAS..... Residencial
- SU-NC-R-4. LAS CASITAS..... Residencial
- SU-NC-R-5. EL FERIAL ..... Residencial
- SU-NC-R-7. SINOVAS NORTE ..... Residencial
- SU-NC-R-8. SINOVAS ESTE ..... Residencial
- SU-NC-R-9. SINOVAS SUR ..... Residencial
- SU-NC-R-10. LA AGUILERA ..... Residencial

El sector SUNC-R-4 es un sector discontinuo que recoge los vacíos existentes en el barrio de Las Casitas, se aborda la ordenación de forma unitaria con el objeto de consolidar una pieza urbana,

CV: BOCYL-D-14062023-26

remate norte del tejido urbano, que conforme una unidad funcional completa en si misma, recogiendo en su interior los déficits de que adolece el barrio.

Cada uno de los sectores delimitados constituye el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio así como para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para cada uno de los sectores con ordenación detallada se han calculado el aprovechamiento medio y se han delimitado unidades de actuación, con los requisitos establecidos en el artículo 108 del RUCyL.

Así mismo el Plan General establece determinaciones para los Planes Especiales que establezcan la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado en caso de que se modifique la ordenación detallada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

7.2.3 Suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo

Constituido por aquellos ámbitos para los que el Plan General no establece ordenación detallada, estando remitidos a la redacción de un instrumento de planeamiento de desarrollo cuyo objeto será la completación del tejido urbano.

En suelo urbano no consolidado se delimitan tres sectores cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Plan Especial:

- SU-NC-R-3. RUPERTA BARAYA ..... Residencial
- SU-NC-R-6 Allendeduero ..... Residencial
- SU-NC-T/I-1 Azucarera..... Terciario/ Industrial

El SUNC-R-3 se localiza entre la colonia protegida de viviendas unifamiliares (Santo Domingo) y edificios residenciales de vivienda colectiva, tanto en manzana cerrada como en bloque abierto, deberá el Plan Especial completar el tejido urbano dando una respuesta urbana acorde con los condicionantes de diversidad tipológica que muestran los alrededores.

El SUNC-R-6, de iniciativa pública, es el sector de mayor extensión, se encuentra encerrado por los desarrollos residenciales de Allendeduero de la última década del siglo pasado; es una pieza urbana de gran interés que se desarrolla junto a los terrenos dónde está previsto el nuevo Hospital.

El SUNC-T/I-2 engloba los terrenos que ocuparon la fábrica de Azucarera y las instalaciones y construcciones aledañas; que fueron el motor económico del municipio en los años 40/50. Su localización estratégica, en la entrada este de la ciudad desde la carretera de Soria, le confiere un gran potencial para la implantación de actividades económicas, tanto terciarias como industriales. Aglutina además algunos elementos de indudable valor patrimonial industrial que deberán integrarse en la futura ordenación.

Los sectores delimitados constituyen el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio así como para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CV: BOCYL-D-14062023-26

8. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El Plan General delimita cinco sectores de suelo urbanizable, tres residenciales, de los que uno contiene la ordenación detallada, y dos de actividades económicas, uno de uso predominante industrial y otro terciario. Además en esta clase de suelo se incluye el suelo destinado a sistemas generales, necesario para la ordenación y cuya obtención se adscribe a los diferentes sectores de suelo urbanizable.

La legislación de urbanismo de Castilla y León no contempla la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable, considerando como ámbito para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento el sector.

Este Plan General ha pretendido mantener en lo posible prácticas urbanísticas arraigadas en el desarrollo urbanístico, y aunque no es posible aplicar mecanismos de compensación o transferencia de aprovechamientos entre sectores, ha sido un objetivo equilibrar, en lo posible, sectores con un uso característico similares, compensando las diferencias de aprovechamiento con la asignación de sistemas generales.

El suelo urbanizable clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana está incluido en alguna de las siguientes situaciones en relación con el régimen jurídico aplicable:

- Suelo urbanizable con ordenación detallada
- Suelo urbanizable remitido a planeamiento de desarrollo

8.1 SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA

El Plan General contiene la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable residencial colindante con el suelo urbano, habilitando así su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Se ha establecido la ordenación detallada del siguiente sector de suelo urbanizable residencial:

- SUR-R-1 ..... Residencial

El sector delimitado constituye el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento medio así como para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

8.2 SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Constituido por los terrenos de suelo urbanizable que el Plan General delimita y para los que será necesaria la redacción del Plan Parcial que establezca la ordenación detalla en los plazos establecidos por este Plan General.

Se delimitan los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- SUR-R-2 ..... Residencial
- SUR-R-3 ..... Residencial
- SUR-I-1 ..... Industrial
- SUR-T/I-2 ..... Industrial/Terciario

CV: BOCYL-D-14062023-26

9. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

El artículo 83.1.a) del RUCyL establece que el Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas generales aplicando los siguientes criterios:

> *El Plan General puede incluir en los sistemas generales terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación. No obstante, los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán clasificarse como suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.*

El Plan General adscribe de forma concreta los sistemas generales señalados en el párrafo anterior de forma concreta a sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, señalando gráficamente su ubicación y superficie.

La equidad de reparto en la adscripción de sistemas generales a los diferentes sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable no es una determinación contenida en la Legislación urbanística de Castilla y León, que prevé el aprovechamiento medio como una herramienta de equidistribución dentro del propio sector.

Para la adscripción de sistemas generales se han establecido áreas de reparto teóricas, integradas por sectores y sistemas generales, como ámbitos de referencia en los que se aplica la técnica tradicional del cálculo del aprovechamiento medio. Cada ámbito de referencia incluye sectores y sistemas generales agrupados según el núcleo urbano en el que se localizan:

Suelo urbano no consolidado:

ARANDA DE DUERO	**SECTORES**	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	**SISTEMAS GENERALES**	SG-EL-1-Z_e
		SU-NC-R-2 BERNARDAS	**EXTERIORES**	SG-EL-2-Z_a
		SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA		SG-EL-3-Z_d
		SU-NC-R-4 LAS CASITAS		SG-EL-3-Z_e
		SU-NC-R-5 FERIAL		SG-EL-4-Z_d
		SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO		SG-EL-11-Z_a
				SG-EL-11-Z_b
				SG-EQ-45-T
SINOVAS	**SECTORES**	SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE		
		SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE		
		SU-NC-R-9 SINOVAS SUR		
LA AGUILERA	**SECTORES**	SU-NC-R-10 LA AGUILERA		

El sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-T/I AZUCARERA, por sus condiciones de ordenación, no se incluye en ningún ámbito ni se le adscriben sistemas generales. El ámbito del sector corresponde con la antigua Azucarera y conserva construcciones e instalaciones que constituyen piezas de arqueología industrial de interés cuya conservación e integración en la ordenación futura se ha establecido como determinación para el desarrollo del sector, lo que justifica una menor asignación de cargas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Suelo urbanizable:

ARANDA DE DUERO	**SECTORES**	SUR-R.1 SANTA CATALINA	**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**	SG-V-8_2
		SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		SG-V-8_3
		SUR-R.3 SAN IGNACIO		SG-EL-4-Z_c
				SG-EL-7-P
				SG-V-16_b
				SG-EL-2-Z_f
	SECTORES	SUR-I-1	**SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**	SG-V-12_4
		SUR-T/I-2		SG-V-13

En suelo urbanizable se han agrupado por una parte los sectores residenciales y por otra los sectores de actividad económica; las condiciones de ordenación, el aprovechamiento y la rentabilidad económica son diferentes, por lo que se ha considerado adecuado establecer ámbitos de reparto diferentes.

El aprovechamiento de cada sector se pondera al uso característico residencial- vivienda libre o industrial, según su ámbito de referencia; los coeficientes de ponderación se establecen con carácter general para todo el municipio. Se calcula el aprovechamiento medio de cada sector, referido al uso de referencia el ámbito en el que está incluido, considerando los sistemas generales interiores y sin adscribir sistemas generales exteriores.

Se establecen unos coeficientes que se aplican sobre el aprovechamiento ponderado de cada sector, que tiene cuenta el incremento en la reserva de vivienda protegida (C_{VP}), la existencia en el sector de edificaciones incompatibles con la ordenación y que generan gastos de indemnización añadidos (C_{EX}); la asignación de tipos de edificación que suponen una innovación en los tipos tradicionales del núcleo y que pueden absorber una mayor demanda de edificación, vivienda unifamiliar y bloque abierto con espacio libre privado (C_{TE}) y situaciones específicas en sectores procedentes de ámbitos delimitados en el planeamiento que se revisa, con iniciativas de ejecución iniciadas pero que no el Plan General no asume (C_N).

El aprovechamiento urbanístico se recalcula con los coeficientes anteriores y se adscriben los sistemas generales de forma equilibrada.

Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación tienen como finalidad homogeneizar los diferentes usos previstos en el sector para permitir el reparto equitativo de beneficios y cargas y la asignación de aprovechamientos derivados de la ejecución del planeamiento. Tal como recoge el Reglamento de Urbanismo, expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso con el predominante, al que se le asigna la unidad.

Los coeficientes de ponderación se han calculado a partir de los valores de repercusión de los terrenos, del coste de ejecución material de las obras y del valor en venta, todo ello en €/m^2 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:

CV: BOCYL-D-14062023-26

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	Cp
Vivienda protegida (VP)	1.010,67	540,00	181,90	288,76	0,77
Vivienda libre (VL)	1.317,05	652,75	288,00	376,30	1,00
Productivo industrial (I)	782,00	331,40	227,17	223,43	0,59
Local comercial en edificios (T)	1.118,00	391,50	407,07	319,43	0,85

Aprovechamiento medio de los sectores de SU-NC y SUR

En las siguientes tablas se resume el cálculo del aprovechamiento medio de cada sector referido al uso de referencia de ámbito de reparto en el que se incluye. Se han utilizado los siguientes acrónimos:

Ss: superficie del sector en m^2 de suelo; se ha diferenciado la superficie de sistemas generales incluidos, ya sean existentes o propuestos en su caso, y el viario público existente y que se conserva en la nueva ordenación.

Ss -SGI-SGIex: superficie del sector en m^2 de suelo, excluidos los sistemas generales interiores (propuestos y existentes).

S_E total: superficie edificable máxima del sector en m^2.

Uso: uso predominante y compatibles del sector; cuando se ha establecido la ordenación detallada son los resultantes de esa ordenación, en los sectores remitidos a planeamiento de desarrollo se establece en función del porcentaje fijado en la ficha del sector contenida en la normativa.

E (m^2) SL-EQ: cesión en superficie edificable en m^2 destinada al sistema local de equipamientos.

E (m^2) uso: superficie edificable de cada uno de los usos del sector, en m^2.

Cp: coeficiente de ponderación referidos al uso predominante del sector.

A urban: aprovechamiento urbanístico de cada uso y total, ponderado al uso predominante del sector.

Aurb. VL / IND: aprovechamiento urbanístico ponderado al uso predominante del ámbito de referencia.

A_M S (VL) / IND: aprovechamiento medio del sector referido al uso predominante del ámbito de referencia.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-MV-Memoria Vinculante

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ARANDA DE DUERO										
	Ss	Ss -SGI-SGIex	S_E total	Uso	E (m^2) SL-EQ	E (m^2) uso	Cp	A urban.	Aurb. VL	*AM S (VL)*
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	31.426,51	26.345,84	17.820,00	VL		11.811,75	1,00	11.811,75		
SG-EL-10-P	6.926,91			VP		4.208,25	0,77	3.240,35		
Talud SG-V-5.1 existente	1.080,00			TER		1.800,00	0,85	1.527,96		
Viario público existente	1.846,24									
TOTAL SUNC-R-1	34.352,75		17.820,00			17.820,00		16.580,06	16.580,06	***0,498***
SU-NC-R-2 BERNARDAS	8.283,45	11.033,45	12.093,00	VL		7.058,58	1,00	7.058,58		
				VP		1.609,48	0,77	1.235,07		
				TER		2.324,94	0,85	1.973,56		
Viario público existente	2.750,00			SL-EQ	1.100,00					
TOTAL SUNC-R-2	11.033,45				1.100,00	10.993,00		10.267,21	10.267,21	***0,931***
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	11.760,79	13.776,50	13.512,00	VL		10.024,70	1,00	10.024,70		
SG-V-10_1 existente	286,00			VP		1.113,86	0,77	854,74		
Viario público existente	2.015,71			TER		2.373,45	0,85	2.014,74		
	14.062,50		13.512,00			13.512,00		12.894,18	12.894,18	***1,096***
SU-NC-R-4 LAS CASITAS	38.042,77	39.303,60	19.917,11	VL		12.239,73	1,00	12.239,73		
				VP		5.477,38	0,77	4.203,18		
Viario público existente	1.260,83			TER		2.200,00	0,85	1.867,51		
TOTAL SUNC-R-4	39.303,60		19.917,11			19.917,11		18.310,42	18.310,42	***0,481***
SU-NC-R-5 FERIAL	6.181,00	6.181,00	6.720,00	VL		4.130,26	1,00	4.130,26		
				VP		762,54	0,77	585,15		
				TER		1.104,00	0,85	937,15		
				SL-EQ	723,20					
TOTAL SUNC-R-5	6.181,00		6.720,00		723,20	5.996,80		5.652,56	5.652,56	***0,915***
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO	61.863,26	61.863,26	61.863,26	VL		9.898,12	1,30	12.898,75		
				VP		39.592,49	1,00	39.592,49		
				OU		12.372,65	1,11	13.686,63		
	61.863,26		61.863,26			61.863,26		66.177,87	50.782,96	***1,070***

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SINOVAS										
	Ss	Ss -SGI-SGIex	S_E total	Uso .	E (m^2) SL-EQ	E (m^2) uso	Cp	A urban.	Aurb. VL	*AM S (VL)*
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	13.793,02	14.351,00	6.738,70	VL		5.219,20	1,00	5.219,20		
				VP		839,50	0,77	644,21		
Viario público existente	557,98			TER		680,00	0,85	577,23		
TOTAL SUNC-R-7	14.351,00		6.738,70			6.738,70		6.440,64	6.440,64	***0,467***
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	1.860,15	2.180,00	1.359,75	VL		1.016,75	1,00	1.016,75		
				VP		113,00	0,77	86,71		
Viario público existente	319,85			TER		230,00	0,85	195,24		
TOTAL SUNC-R-8	2.180,00		1.359,75			1.359,75		1.298,70	1.298,70	***0,698***
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	5.880,23	6.495,23	3.819,64	VL		2.577,28	1,00	2.577,28		
				VP		859,36	0,77	659,45		
Viario público existente	615,00			TER		383,00	0,85	325,12		
TOTAL SUNC-R-9	6.495,23		3.819,64			3.819,64		3.561,85	3.561,85	***0,606***

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO LA AGUILERA										
	Ss	Ss -SGI-SGIex	S_E total	Uso .	E (m^2) SL-EQ	E (m^2) uso	Cp	A urban.	Aurb. VL	*AM S (VL)*
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	8.075,00	8.587,00	3.007,61	VL		1.233,91	1,68	2.078,16		
				VP		200,87	1,29	259,61		
Viario público existente	512,00			IND		1.572,83	1,00	1.572,83		
TOTAL SUNC-R-10	8.587,00		3.007,61			3.007,61		3.910,60	2.321,92	***0,484***

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE ARANDA DE DUERO. RESIDENCIAL									
	Ss	Ss -SGI-SGIex	S_E total	Uso	E (m^2) uso	Cp	A urban.	Aurb. VL	*AM S (VL)*
SUR-R.1 SANTA CATALINA	167.749,12	175.010,08	140.008,06	VP	37.802,18	0,77	29.008,29		
SGI existente	1.479,72			VL	88.205,08	1,00	88.205,08		
SGI propuesto	50.374,18			OU	14.000,81	0,85	11.884,81		
Viario local existente	7.260,96								
TOTAL SUR-R.1	226.863,98		140.008,06		140.008,07		129.098,18	129.098,18	***0,592***
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	124.816,94	124.816,94	68.649,32	VP	15.446,10	0,77	11.852,89		
SGI existente	10.234,61			VL	36.040,89	1,00	36.040,89		
SGI propuesto	1.325,02			OU	17.162,33	0,85	14.568,52		
Viario local existente									
TOTAL SUR-R.2	136.376,57	124.816,94	68.649,32		68.649,32		62.462,30	62.462,30	***0,495***
SUR-R.3 SAN IGNACIO	72.385,25	72.385,25	39.811,89	VP	10.749,21	0,77	8.248,63		
SGI existente	3.935,00			VL	25.081,49	1,00	25.081,49		
SGI propuesto				OU	3.981,19	0,85	3.379,50		
Viario local existente									
TOTAL SUR-R.3	76.320,25	72.385,25	39.811,89		39.811,89		36.709,62	36.709,62	***0,507***

SUELO URBANIZABLE ARANDA DE DUERO. INDUSTRIAL									
	Ss	Ss -SGI-SGIex	S_E total	Uso	E (m^2) uso	Cp	A urban.	Aurb. IND	*AM S (IND)*
SUR-I-1	256.705,86	256.705,86	115.517,64	IND	92.414,11	1,00	92.414,11		
SGI-existente	4.126,69			TER	23.103,53	1,43	33.030,37		
SGI-propuesto	2.608,45								
TOTAL SUR-I-1	263.441,00						125.444,48	125.444,48	***0,484***
SUR-T/I-2	74.934,00	74.934,00	37.467,00	IND	14.986,80	0,70	10.482,72		
SGI-existente				TER	22.480,20	1,00	22.480,20		
SGI-propuesto	21.000,00								
TOTAL SUR-T/I-2	95.934,00		37.467,00		37.467,00		32.962,92	47.126,02	***0,491***

Adscripción de sistemas generales

Los sistemas generales previstos en suelo urbano y urbanizable que no son de titularidad pública están localizados en el núcleo de Aranda y por tanto se adscriben a los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitados en éste.

En los núcleos urbanos de Sinovas y La Aguilera no se prevén sistemas generales ni se ha clasificado suelo urbanizable en su entorno. Los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados en Sinovas completan vacíos existentes en el núcleo actual; la ordenación propuesta se integra en la estructura actual y permite la obtención de suelo para pequeñas dotaciones locales. El sector delimitado en La Aguilera remata un borde urbano de reducida superficie.

En los sectores delimitados en el núcleo de Aranda de Duero el equilibrio a los aprovechamientos ponderados se aplican los coeficientes complementarios señalados en el apartado anterior que valoran condiciones específicas del ámbito que inciden en las cargas y en la rentabilidad, y este aprovechamiento es el que se establece como referencia para la adscripción equilibrada de sistemas generales.

En el caso de los sectores industriales solamente, con características diferentes a los anteriores, se ha aplicado un único coeficiente relacionado con las limitaciones impuestas por legislaciones sectoriales de carreteras y ferrocarril, que suponen un condicionante a la ordenación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ARANDA DE DUERO								Equilibrio SG		Asignación SG	
	Aurban.VL	S+SGI	Am VL + (SGI)	C_{VP}	C_N	C_{TE}	C_{EX}	A_M (R)	Necesidad SG	SGE	AmVL (Ss+SGE)
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	16.580,06	33.272,75	0,498	1	1	1,15	1,1	*0,600*	*1.683,55*	1.217,68 SG-EL-4-Z_d	0,608
SU-NC-R-2 BERNARDAS	10.267,21	8.283,45	0,931	1	1	1	0,8	*0,600*	*5.406,16*	4.483,85 SG-EL-3-Z_d	0,608
										736,23 SG-EL-2-Z_a	
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	12.894,18	11.760,79	1,096	1	0,7	1	0,85	*0,600*	*1.025,93*	625,50 SG-EL-1-Z_e	0,609
										221,00 SG-EQ-45-T	
SU-NC-R-4 LAS CASITAS	18.310,42	38.042,77	0,481	1	1	1,2	1	*0,600*	*-1.421,94*		0,578
SU-NC-R-5 FERIAL	5.652,56	6.181,00	0,915	1	1	1,1	1	*0,600*	*4.182,02*	4.294,82 SG-EL-3-Z_e	0,594
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO	50.782,96	61.863,26	1,070	0,85	1	1	1	*0,600*	*10.079,27*	8.796,43 SG-EL-11-Z_a	0,598
										1.524,22 SG-EL-11-Z_b	

SUELO URBANIZABLE ARANDA DE DUERO. RESIDENCIAL								Equilibrio SG		Asignación SG	
	Aurban.VL	S+SGI	Am VL + (SGI)	C_{VP}	C_N	C_{TE}	C_{EX}	A_M (R)	Necesidad SG	SGE	AmVL (Ss+SGE)
SUR-R.1 SANTA CATALINA	129.098,18	218.123,30	0,592	1	1	1	0,9	*0,500*	14.253,42	3.292,75 SG-V-8_2	0,513
										4.259,61 SG-V-8_3	
										969,91 SG-EL-4-Z_c	
SUR-R.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	62.462,30	126.141,96	0,495	1	1	1	1	*0,500*	-1.217,36	3.126,00 SG-EL-7-P	0,481
										578,22 SG-V-16_b	
SUR-R.3 SAN IGNACIO	36.709,62	72.385,25	0,507	1	1	1	1	*0,500*	1.033,99	3.432,57 SG-EL-2-Z_f	0,484

SUELO URBANIZABLE ARANDA DE DUERO. INDUSTRIAL					Asignación SG	
	Aurban.IND	S+SGI	Am VL + (SGI)	C_{AF}	SGE	AmIND(Ss+SGE)
SUR-I-1	125.444,48	259.314,31	0,484	1,00	31.054,24 SG-V-13	0,431
					965,67 SG-V-12_4	
SUR-T/I-2	47.126,02	95.934,00	0,491	0,90	0,00	0,442
					0,00	

CV: BOCYL-D-14062023-26

10. SISTEMAS GENERALES

El Plan General de Ordenación Urbana, en aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, establece los mecanismos de obtención de suelo destinado a sistemas generales, según la clase de suelo en la que se encuentren o a la que se adscriban.

A. Suelo urbano consolidado

Los terrenos destinados a sistemas generales que hayan de implantarse en suelo urbano consolidado se obtendrán mediante:

- Actuaciones aisladas de expropiación
- Actuaciones aisladas de ocupación directa en los términos establecidos en el artículo 228 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las actuaciones aisladas de expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano consolidado, en caso de que así se estuvieran previstas en el Plan General, deberán iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde su aprobación definitiva.

B. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se obtendrán:

- Por cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión o adscripción a un sector y a la correspondiente unidad de actuación.
- Por ocupación directa mediante el reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación al que se adscriban.
- Mediante la delimitación de actuaciones aisladas de expropiación.

C. Suelo rústico

Los terrenos destinados sistemas generales en suelo rústico y que no estén adscritos a un sector de suelo urbanizable se obtendrán por:

- Actuaciones aisladas de expropiación.

Los sistemas generales de equipamientos, espacios libres y viario previstos en suelo urbano y urbanizable se incluyen o adscriben a los correspondientes sectores, según se recoge en la tabla siguiente.

En este apartado no se hace referencia a los *sistemas generales de servicios urbanos*, al estar comprendidos dentro de los *Planes Directores de Infraestructuras* que el Ayuntamiento tiene en marcha (Plan Director de Abastecimiento y Plan Director de Saneamiento).

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-MV-Memoria Vinculante

	SUNC-PAS-R-2	SUNC-R-1	SUNC-R-2	SUNC-R-3	SUNC-R-5	SUNC-R-6	SUR-R-1	SUR-R-2	SUR-R-3	SUR-I-1	SUR-T/I-2
SG ESPACIOS LIBRES											
SG-EL-1-Z_e				625,50							
SG-EL-2-Z_a			736,23								
SG-EL-2-Z_f									3.432,57		
SG-EL-3-Z_d			4.483,85								
SG-EL-3-Z_e					4.294,82						
SG-EL-4-Z_c							969,91				
SG-EL-4-Z_d		1.217,68									
SG-EL-4-Z_g	3.831,61										
SG-EL-7-P								3.126,00			
SG-EL-10-P		6.926,91									
SG-EL-11-Z_a						8.796,43					
SG-EL-11-Z_b						1.524,22					
SG-SUR-EL-1-Z_a							125,26				
SG-SUR-EL-1-Z_b							2.423,77				
SG-SUR-EL-1-Z_c							10.207,97				
SG-SUR-EL-2-Z							11.590,11			2.173,91	
SG-SUR-EL-4-Z_a										434,54	
SG-SUR-EL-4-Z_b											
SG EQUIPAMIENTOS											
SG-EQ-45-T				221,00							
SG-SUR-EQ-2											21.000,00
SG VIARIO											
SG-V-6_2	3.790,98										
SG-V-6_3							2.301,06				
SG-V-7_2							3.606,39				
SG-V-8_1							20.119,62				
SG-V-8_2							3.292,75				
SG-V-8_3							4.259,61				
SG-V-12_4										965,67	
SG-V-13										31.054,24	
SG-V-16_a								166,89			
SG-V-16_b								578,22			
SG-V-16_c								1.158,13			

CV: BOCYL-D-14062023-26

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.

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.

CV: BOCYL-D-14062023-26

11.1 DELIMITACIÓN DE TERRENOS COMO RESERVA PARA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Plan general delimita como reserva para ampliación del patrimonio público de suelo, a los efectos del cumplimiento del artículo 84 bis del RUCyL, los terrenos delimitados para el sistema general de equipamiento deportivo SG-SUR-EQ-1-D.

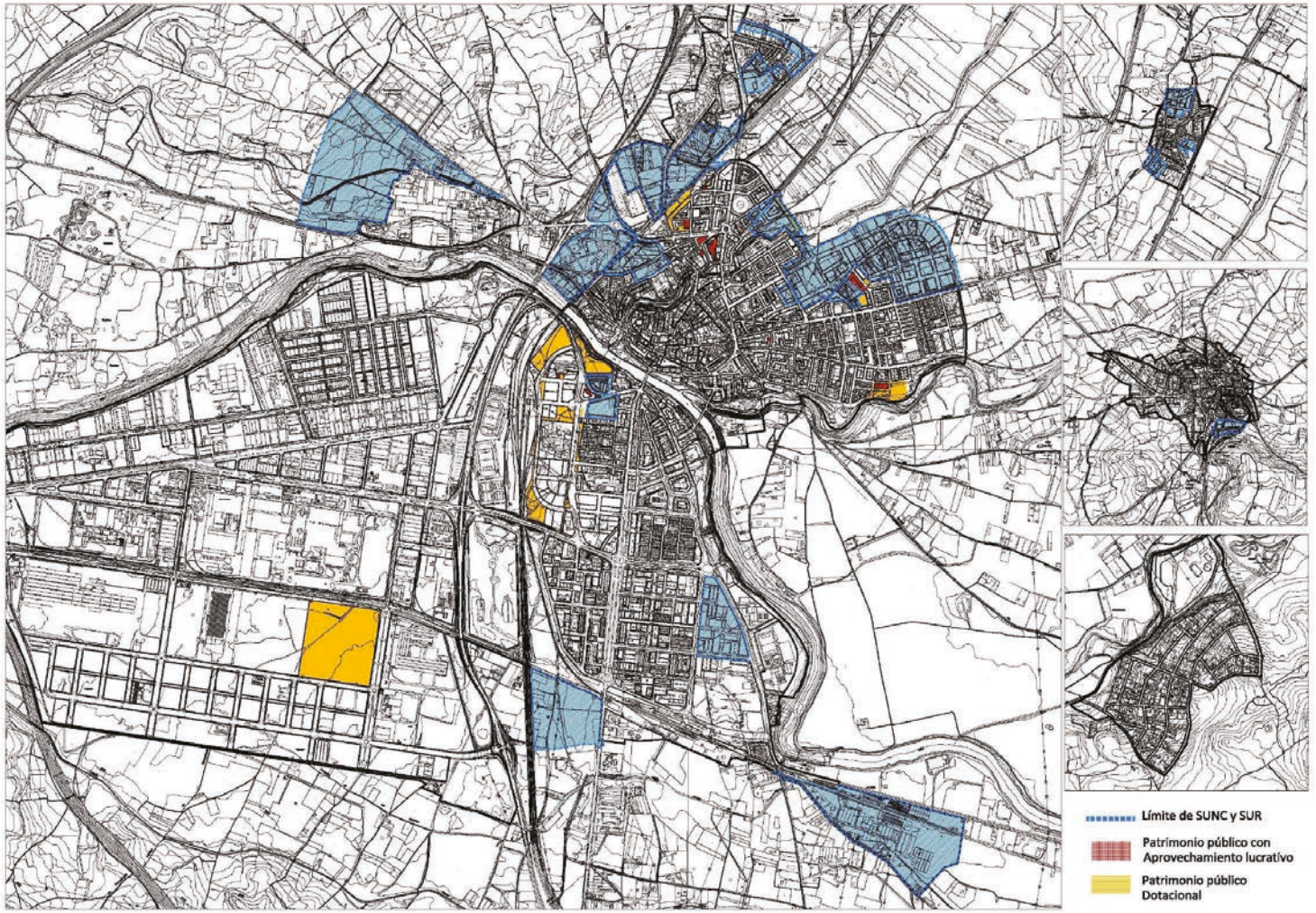
La delimitación de terrenos como reserva para ampliación del patrimonio municipal de suelo implica:

a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos incluidos en el ámbito de la reserva, a efectos de expropiación forzosa por un plazo máximo de cuatro años.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

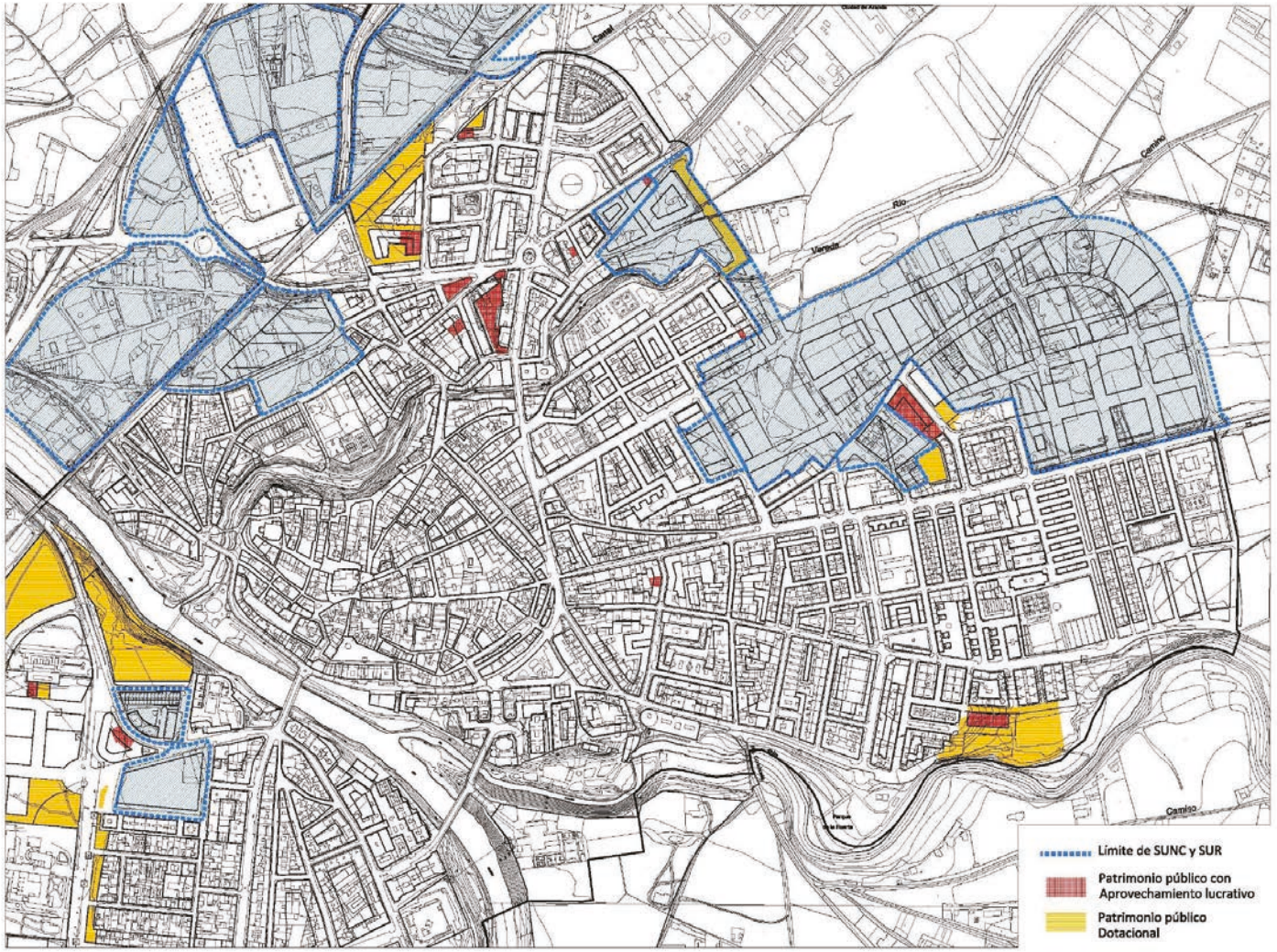
c) Transcurrido el plazo de cuatro años establecido en el apartado a) sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio, la delimitación de la reserva queda sin efecto.

CV: BOCYL-D-14062023-26



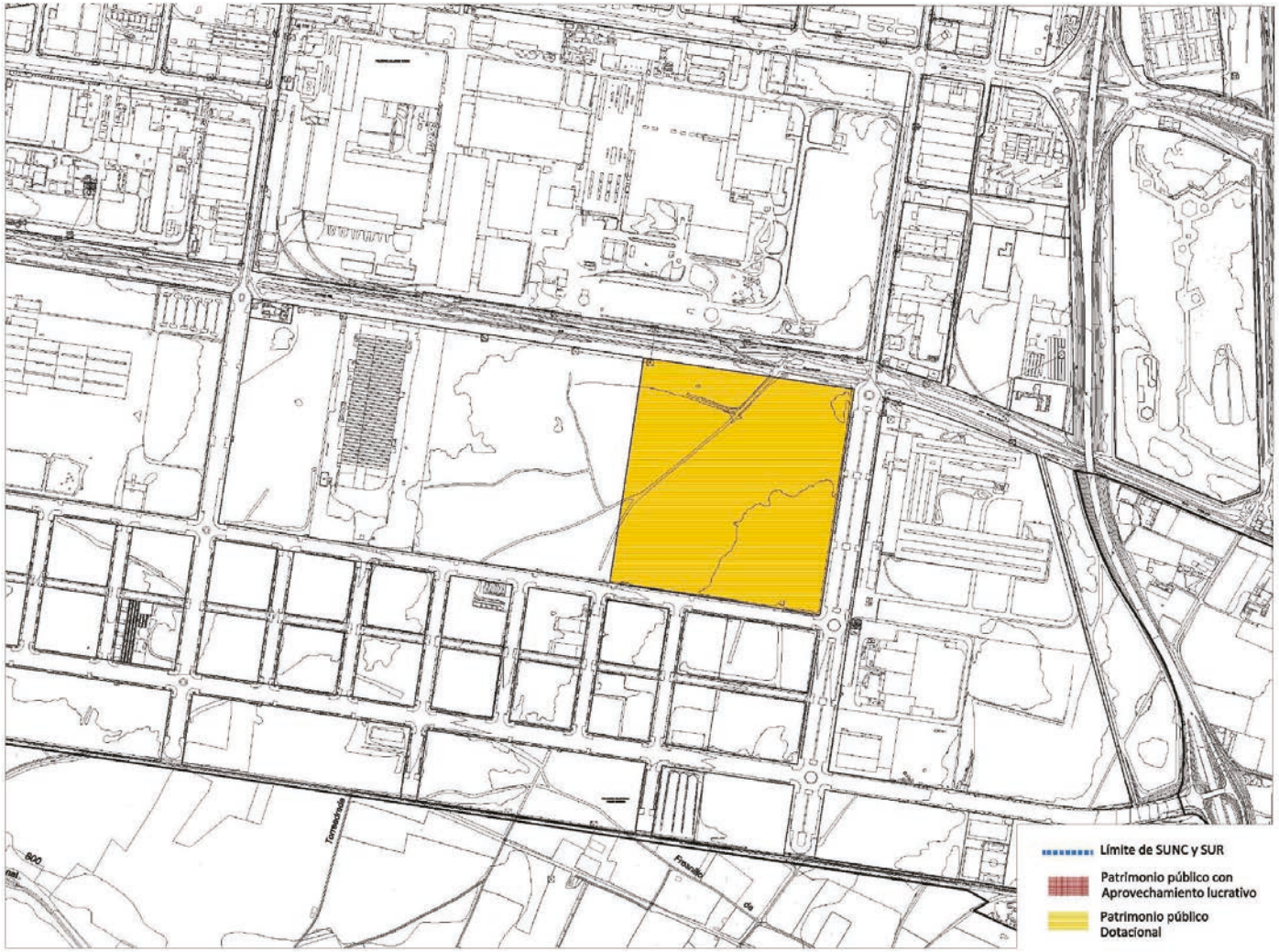
CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26



CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26



CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

12. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO

La revisión del Plan General ha realizado un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida como igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

Por lo que se refiere al impacto en materia de género, la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, señalando en su artículo 19 la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

Por su parte el artículo 31.1, párrafo segundo, señala que "las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas". En este sentido, la jurisprudencia ha señalado la necesidad del informe de género en todos los planeamientos urbanísticos, dado su carácter de disposiciones administrativas de carácter general.

Como cuestiones básicas señalar que la propuesta de ordenación de la ciudad ha tenido en cuenta los principios que contribuyen a la mejora y desenvolvimiento de una vida urbana plural que persigue el bienestar y la convivencia del conjunto de personas que viven, trabajan y se relacionan en la ciudad. En concreto se señalan las siguientes medidas previstas en la propuesta y contenidas en esta Memoria, que tienen incidencia positiva en materia de género:

1. Continuidad en la red viaria.
2. Ensanchamiento de aceras y refuerzo de espacios libres públicos
3. Alumbrado suficiente
4. Eliminación de barreras arquitectónicas
5. Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes
6. Ampliación de la red del comercio de proximidad
7. Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado
8. Conexión y completación de una red mallada de carriles bici
9. Continuidad peatonal a los equipamientos públicos

Con la introducción de estas determinaciones se puede afirmar que las propuestas contenidas en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero tienen un impacto positivo sobre la población en general y específicamente en materia de igualdad de género (Ley 3/2007 de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres).

En concreto se señalan las siguientes medidas previstas en la propuesta y contenidas en esta Memoria, que tienen incidencia positiva en materia de género:

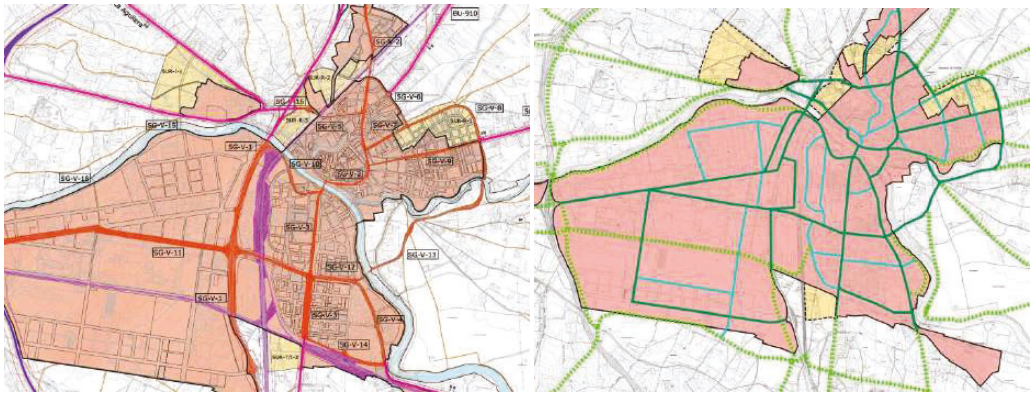
1. Continuidad en la red viaria.

La ordenación prolonga las calles existentes, configurando una red mallada con la mejora y previsión de mayores espacios de circulación peatonal que recorren toda la ciudad; se suprimen los fondos de saco, se refuerzan y amplían algunos viarios de borde que dotan de racionalidad a la red. La

CV: BOCYL-D-14062023-26

existencia de una malla completa en continuidad contribuye a la supresión de puntos potencialmente peligrosos por su aislamiento o posición de marginalidad.

El nuevo sistema viario incrementa la accesibilidad dando respuesta a déficits históricos de la movilidad arandina que ha basculado durante muchos años sobre la "primera ronda" C/ Postas- San Francisco, se completa con la ejecución de la ronda este y su continuación a través del sector *Santa Catalina*, consiguiendo la relación directa de Allendeduero con el barrio de Santa Catalina, que se prolonga hacia el norte a través de los nuevos crecimientos previstos. Se fortalecen las relaciones entre los diferentes barrios de la ciudad, multiplicando los nexos entre el tejido residencial y el industrial, favoreciendo de ese modo los desplazamientos residencia- trabajo.



2. Ensanchamiento de aceras y refuerzo de espacios libres públicos

La estrategia de movilidad y accesibilidad prevé una nueva manera de distribución del espacio público, tanto en el viario como en plazas y áreas estanciales, con el objeto que se permita el paso cómodo y seguro a las personas en sus movimientos por la ciudad, priorizando al peatón frente al tránsito de los vehículos a motor.

Se multiplican los itinerarios de prioridad peatonal estableciendo circuitos completos que permiten recorrer toda la ciudad.

3. Alumbrado suficiente

Se establece la obligatoriedad de que todos los espacios libres de la ciudad, tanto existentes como previstos, cuenten con una iluminación artificial suficiente para que no existan rincones o espacios poco iluminados y susceptibles de convertirse, por ello, en escenarios adecuados para agresiones.

4. Eliminación de barreras arquitectónicas

Se garantiza la eliminación de barreras arquitectónicas, promoviendo la accesibilidad universal, atendiendo especialmente a las necesidades de personas con movilidad reducida (sillas de ruedas, muletas, etc), como para desplazamientos de carros de la compra o carritos de niños.

Este criterio también se ha tenido en cuenta para la configuración de los espacios estanciales, de forma que respondan a las necesidades de los diferentes colectivos que los utilizan.

5. Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes

Se establecen nexos de conexión visual y funcional entre las edificaciones y los espacios libres a ellas asociadas, diseñando actuaciones de re-naturalización y adecuación estancial en espacios vacantes, que ahora se utilizan "de paso" y ocupados mayoritariamente por los coches. Estos espacios

CV: BOCYL-D-14062023-26

residuales cobran otra función que invitan a través de su mejora ambiental, a la estancia y el encuentro, controlados visualmente desde las edificaciones, lo que implica dificultar e impedir cualquier tipo de violencia.

Se recuperan pasos peatonales que contribuyen a hacer más visibles los corredores fluviales que caracterizan a la ciudad de Aranda.

Las acciones se complementan con la mejora de la accesibilidad de estos espacios, permeabilizándolos hacia la ciudad y las zonas más transitadas, minimizando los peligros potenciales que generan los espacios cerrados para los colectivos más vulnerables.

6. Ampliación de la red del comercio de proximidad

Se favorece la implantación de actividades terciarias en ejes secundarios, de forma de que cada barrio disponga al menos de un referente donde encontrar el comercio de primera necesidad, cubriendo dos objetivos: facilitar los desplazamientos de las personas con movilidad reducida así como de las familias con niños pequeños, e introducir diversidad de usos en barrios mono funcionales, que supondrá la presencia de personas en diferentes franjas horarias, frente a los barrios dormitorios, con la consiguiente disminución de peligrosidad.

Se fijan desde el Plan los ejes terciarios prioritarios que, a su vez, se constituyen como vías estructurantes que penetran hacia las diferentes partes de la ciudad.

7. Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado

La revisión del Plan apuesta por una movilidad global que da prioridad al peatón frente a los usuarios de medios motorizados; se ensanchan aceras y se da continuidad a recorridos seguros para el peatón, aunque esto signifique la disminución de la presencia del coche en el espacio público. Frente a un escenario hoy común en la ciudad de estrechas aceras y alta presión motorizada se plantea un cambio radical de escenario con gran cantidad del espacio público ganado para los peatones.

8. Conexión y completación de una red mallada de carriles bici

Se prevé la continuidad de la red de carriles- bici existente y prevista en el PMUS de la ciudad, de forma que se permita la utilización cómoda de este modo de movilidad.

9. Continuidad peatonal a los equipamientos públicos

El diseño finalista de la red viaria ha previsto la mejora en la conexión de los equipamientos públicos tanto existentes como previstos con las edificaciones privadas a través de amplias aceras (siempre que ha sido posible) y espacios libres, que los hacen especialmente accesibles para todo tipo de personas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

PROGRAMA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

13. PROGRAMA

13.1 OBJETO

El objetivo del programa de actuación es establecer prioridades y plazos para desarrollar las actuaciones de ordenación previstas en el Plan General. Es un instrumento de planificación indicativa que debe responder con flexibilidad a los distintos escenarios de evolución del crecimiento, renovación y rehabilitación urbana que se plantean.

Este documento contiene determinaciones cuya finalidad es garantizar el desarrollo coherente de las propuestas del Plan General, fijando plazos y prioridades de actuación con arreglo a los objetivos contenidos en la memoria y en el contexto de la viabilidad económica y social del mismo.

13.2 PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES

La programación de cada una de las actuaciones se basa en el desarrollo de los objetivos de planeamiento explicados en la memoria de este Plan General.

La programación de las propuestas del Plan debe indicar la relación entre el orden de intervención en la trama urbana consolidada, la no consolidada y las actuaciones en suelo urbanizable, con el fin de utilizar con eficiencia los recursos ya construidos y evitar un crecimiento desordenado en cuanto a inversión de suelo y coste paisajístico. Se trata también, y al mismo nivel de importancia, de ordenar y optimizar el aprovechamiento de los recursos, infraestructuras y servicios, siendo especialmente destacable el papel de los sistemas generales.

La ejecución estará finalmente relacionada con la capacidad del Ayuntamiento y de los agentes sociales y económicos de afrontar la iniciativa de gestión, siempre en función de la coyuntura económica del mercado y de los ámbitos de referencia local, regional y nacional.

La revisión del Plan General tiene vigencia indefinida, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística; no obstante se establece una programación a diez años contados desde su entrada en vigor, asignando una incorporación sucesiva de los diferentes sectores al proceso de desarrollo urbano.

Así, los criterios adoptados para establecer la programación del Plan General han sido los siguientes:

- Se anticipa el desarrollo del suelo urbano no consolidado y la regeneración puntual del suelo urbano consolidado al de los suelos urbanizables. Para facilitar el desarrollo de las unidades de actuación de los SU-NC el Plan contiene la ordenación detallada de la mayor parte de los sectores.
- La programación va extendiendo el territorio ya consolidado, evitando la formación de urbanizaciones aisladas. Los sectores de suelo urbanizable de mayor con ordenación detallada se dividen en unidades de actuación de dimensiones ajustadas.
- La programación establece una relación acorde entre la implantación de infraestructuras y sistemas generales articuladores de distintos ámbitos, y los recursos disponibles.

Los mecanismos de revisión y actualización del Programa de Actuación se regulan en las normas Urbanísticas del Plan General.

CV: BOCYL-D-14062023-26

13.2.1 Programación de Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado se han delimitado actuaciones aisladas de urbanización, urbanización y normalización y expropiación, para las que se establecen determinaciones de cesión y de urbanización y plazos para realizar los proyectos de normalización, obra ordinaria o expropiación.

Actuación	Iniciativa	Tipo	Loc.	Años					Años
				2	4	6	8	10	
AAU-1	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-2	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-3	Privada	Urbanización	Ar						6
AAU-4	Privada	Urbanización	Ar						8
AAUN-5	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						8
AAU-6	Privada	Urbanización	Ar						8
AAU-7	Privada	Urbanización	Ar						6
AAUN-8	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						6
AAU-9	Privada	Urbanización	Ar						8
AAU-10	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-11	Privada	Urbanización	Ar						6
AAUN-12	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						10
AAUN-13	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						10
AAU-14	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-15	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-16	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-17	Privada	Urbanización	Ar						4
AAUN-18	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						8
AAU-19	Privada	Urbanización	Ar						6
AAU-20	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-21	Privada	Urbanización	Ar						10
AAUN-22	Privada	Urbanización y Normalización	Ar						10
AAU-23	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-24	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-25	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-26	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-27	Privada	Urbanización	Ar						10
AAU-28	Privada	Urbanización	P.I.All						6
AAU-29	Pública	Urbanización	P.I.All						4
AAU-30	Privada	Urbanización	P.I.All						4
AAU-S1	Privada	Urbanización	S						6
AAU-S2	Privada	Urbanización	S						6
AAU-S3	Privada	Urbanización	S						6
AAU-S4	Privada	Urbanización	S						8
AAU-A1	Privada	Urbanización	L.Ag.						10
AAU-A2	Privada	Urbanización	L.Ag.						10
AAUN-A3	Privada	Urbanización	L.Ag.						10
AAU-A4	Privada	Urbanización	L.Ag.						6

CV: BOCYL-D-14062023-26

Actuación	Iniciativa	Tipo	Loc.	Años					Años
				2	4	6	8	10	
AAU-C1	Privada	Urbanización	L.C						8
AAE-1	Pública	Expropiación	S						4
AAE-2	Pública	Expropiación	Ar						4

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

13.2.2 Programación del Suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado se han delimitado trece sectores; dos sectores asumidos del PGOU/2000 en ejecución, y once nuevos sectores, de los cuales el Plan General ha establecido la ordenación detallada para ocho y tres sectores cuyo desarrollo se remite a la redacción de un Plan Especial. Para los sectores delimitados con ordenación detallada, se establecen los plazos para la aprobación del Proyecto de Actuación o en su caso, la formulación del Plan Especial que modifique la ordenación establecida; para los sectores remitidos a planeamiento de desarrollo se fija el plazo máximo para la formulación de dicho instrumento de planeamiento.

Sector	UA	USO	Años					Años
		Global	2	4	6	8	10	
SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	UA-1	R						2
	UA-2	R						4
SU-NC-R-2 BERNARDAS	UA-1	R						6
SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA		R						4
SU-NC-R-4 LAS CASITAS	UA-1	R						2
	UA-2	R						6
	UA-3	R						4
	UA-4	R						2
SU-NC-R-5 FERIAL	UA-1	R						6
SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO		R						8
SU-NC-R-7 SINOVAS NORTE	UA-1	R						8
	UA-2	R						6
SU-NC-R-8 SINOVAS ESTE	UA-1	R						4
SU-NC-R-9 SINOVAS SUR	UA-1	R						8
SU-NC-R-10 LA AGUILERA	UA-1	R						8
SU-NC T/I-1 AZUCARERA		T/I						8

Uso global R: Residencial / I: Industrial

CV: BOCYL-D-14062023-26

13.2.3 Programación del suelo urbanizable

El Plan General establece la ordenación detallada del sector SUR-R-1 Santa Catalina, adelantando la programación y estableciendo plazos sucesivos para la incorporación de suelos distintos según su cercanía a suelos consolidados. En el resto del suelo urbanizable el Plan General establece el plazo para la aprobación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de cada sector, con un máximo de ocho años tal como establece el artículo 86 del Reglamento de Urbanismo.

Sector	USO	Años					Años
	Global	2	4	6	8	10	
SUR-R-1 SANTA CATALINA	R						**2**
SUR-R-2 VIRGEN DE LAS VIÑAS	R						**4**
SUR-R-3 SAN IGNACIO	R						**4**
SUR-I.1	I						**10**
SUR-T/I-2	T/I						**8**

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

13.2.4 Programación de los Sistemas generales

La obtención de suelo para sistemas generales está prevista en el mismo periodo que el sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en el que está incluido o adscrito.

El artículo 48 del Reglamento de urbanismo, relativo a los deberes de la promoción de actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, establece los siguientes:

a) *Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:*

   1ª. *Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.*

   2ª. *Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.*

No obstante, la legislación establece la posibilidad de obtención anticipada del suelo por ocupación directa, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación a la que se vincula.

En el siguiente cuadro se incorpora el resumen de la programación realizada contenida en cada una de las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-MV-Memoria Vinculante

SG	Origen			Unidad deAct.	Loc.	Años 2	4	6	8	10	Años
SG-EL-1-Z_e	ADSCRITO	SU-NC-R-3	Ruperta Baraya		Ar						**6**
SG-EL-2-Z_a	ADSCRITO	SU-NC-R-2	Bernardas	UA-1	Ar						**8**
SG-EL-2-Z_f	ADSCRITO	SUR-R-3	San Ignacio		Ar						
SG-EL-3-Z_d	ADSCRITO	SU-NC-R-2	Bernardas	UA-1	Ar						**8**
SG-EL-3-Z_e	ADSCRITO	SU-NC-R-5	Ferial	UA-1	Ar						**6**
SG-EL-4-Z-c	ADSCRITO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**4**
SG-EL-4-Z_d	ADSCRITO	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-1	Ar						**2**
SG-EL-4-Z_g	INCLUIDO	SUNC-PAS-R2									**2**
SG-EL-7-P	ADSCRITO	SUR-R-2	Virgen de las Viñas								**6**
SG-EL-10-P	INCLUIDO	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-1	Ar						**2**
SG-EL-10-P	INCLUIDO	SU-NC-R-1	Eras de San Gil	UA-2	Ar						**4**
SG-EL-11-Z_a	ADSCRITO	SU-NC-R-6	Allendeduero		Ar						**10**
SG- EL-11-Z_b	ADSCRITO	SU-NC-R-6	Allendeduero		Ar						**10**
SG-SUR-EL-1-Z_a	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**6**
SG-SUR-EL-1-Z_b	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**6**
SG-SUR-EL-1-Z_c	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**6**
SG-SUR-EL-2-Z	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**8**
SG-SUR-EL-4-Z_a	INCLUIDO	SUR-I-1			Ar						**10**
SG-SUR-EL-4-Z_b	ADSCRITO	SUR-I-1			Ar						**10**
SG-EQ-45-T	ADSCRITO	SU-NC-R-3	Ruperta Baraya		Ar						**6**
SG-SUR-EQ-2	INCLUIDO	SUR-T/I-1			Ar						**10**
SG-V-6.2	INCLUIDO	SUNC-PAS-R2									**2**
SG-V-6.3	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**6**
SG-V-7.2	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**6**
SG-V-8.1	INCLUIDO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**8**
SG-V-8_2	ADSCRITO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**6**
SG-V-8_3	ADSCRITO	SUR-R-1	Santa Catalina		Ar						**6**
SG-V-12_4	ADSCRITO	SUR-I-1			Ar						
SG-V-13	ADSCRITO	SUR-I-1			Ar						**10**
SG-V-16.a	INCLUIDO	SUR-R-2	Virgen de las Viñas		Ar						**8**
SG-V-16.b	ADSCRITO	SUR-R-2	Virgen de las Viñas		Ar						**8**
SG-V-16.c	INCLUIDO	SUR-R-2	Virgen de las Viñas		Ar						**8**

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

Además de los sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores a efectos de la obtención de suelo y, en su caso, ejecución de la urbanización, el Plan General prevé los siguientes cuya obtención y urbanización corresponde al Ayuntamiento:

Sistemas Generales	Años 2	4	6	8	10	
SG-SUR-EQ-1-D						**6**

CV: BOCYL-D-14062023-26

14. ESTUDIO ECONÓMICO

14.1 OBJETO

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 116, establece que el Plan General contendrá determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial las relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales, y en particular:

a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.

b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente estudio tiene como objeto la evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y del desarrollo secuencial que se establece en este Plan para su ejecución y puesta en servicio.

Este documento no es la plasmación de una operación matemática por la que se obtiene el resultado económico de la ordenación propuesta por el PGOU, sino que, por el contrario, es un elemento básico del mismo, por cuanto constituye el instrumento mediante el cual se verifica la coherencia entre la ordenación estructural y detallada definidas por el Plan, y las posibilidades económicas y financieras a disposición de la ciudad y de los agentes encargados de su materialización.

14.2 ALCANCE Y METODOLOGÍA

El carácter operativo y realista del PGOU de Aranda de Duero concibe la técnica planificadora como una racionalización del desarrollo urbano futuro, a través de la determinación precisa de sus objetivos y la puesta a disposición de los medios necesarios para su logro.

Dentro de los objetivos marcados en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero, tienen especial relevancia aquellos que hacen del Plan un instrumento dinamizador para la creación de riqueza y desarrollo económico y social de la ciudad.

El modelo propuesto asegura la sostenibilidad económica y social a largo plazo.

- La sostenibilidad económica del modelo implica que sus propuestas son viables y asumibles, en la medida en que plantean un adecuado equilibrio de cargas y beneficios del desarrollo urbanístico, asegurando una suficiente calidad urbana, así como la capacidad de generar actividades productivas y atraer inversión.
- La sostenibilidad social, en la medida en que se aseguran servicios, espacios residenciales y dotacionales, actividades generadoras de empleo suficientes para su población, en entornos de convivencia, integración y diversidad social.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- 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.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Estimación de precios para Plan General de Aranda.

Sección tipo de 14 m	2.100 €/m
Sección tipo de 20 m	2.500 €/m
Sección tipo de 30 m	3.500 €/m
Sección tipo de 25 m	2.900 €/m
Calzada (sin servicios)	70 €/m^2
Calzada con parte proporcional de servicios	110 €/m^2
Acera blanda	70 €/m^2
Zona ajardinada	65 €/m^2

Precios de urbanización estimada sobre superficie bruta

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

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.

CV: BOCYL-D-14062023-26

14.3 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales definidos incluyen la dotación integrante de la ordenación general establecida por el Plan General, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio pueden considerarse al servicio de toda la población municipal.

El cálculo del coste de la inversión se efectúa del acuerdo con los precios establecidos en la tabla de precios incluida en el capítulo anterior por cada tipo de sistema.

14.3.1 Sistemas generales de grandes infraestructuras de servicios

El plan establece los sistemas en grandes infraestructuras individualizando las redes pluviales, red de saneamiento y red de abastecimiento que garantizan el crecimiento poblacional previsto por el planeamiento. En la siguiente tabla se recoge el coste de ejecución de cada infraestructura, indicando en que sector está incluido y corresponde su ejecución.

INFRAESTRUCTURA: PLUVIALES		
SECTOR	**COSTE**	**MEDICIÓN**
SUNC-R-1 Eras de San Gil	92.023,00	Tubería de Ø 800 mm (900 m)
SUNC-R-2 Bernardas	19.500,00	Tubería de Ø 500 (180 m), a compartir con SUR-R-1
SUNC-R-3 Ruperta Baraya	45.000,00	Tubería de Ø 500 para verter al Duero (145 m), con aliviadero de salida, para garantizar la dilución.
SUNC-R-4 Las Casitas	61.079,00	Tubería de Ø 800 mm (900 m)
SUNC-R-6 Allendeduero	41.000,00	Tubería de Ø 800 (85 m):
SU-NC-T/I-1 Azucarera	34.277,00	Tubería de Ø 1500 mm (120 m):
SU-NC-T/I-1 Azucarera	296.000,00	Tubería de Ø 1000 mm (800 m):
SUR-R-2 Virgen de las Viñas	71.280,00	Tubería de Ø1200 mm (125 m)
SUR-R-2 Virgen de las Viñas	122.398,00	Tubería de Ø 800 mm (900 m)
SUR T/I-2	570.000,00	Tubería de Ø 1200 mm (850 m):
SUR T/I-2	130.000,00	Tubería de Ø 1000 mm (350 m):
SUR T/I-2	55.723,00	Tubería de Ø 1500 mm (120 m):
SUR T/I-2	37.000,00	Tubería de Ø 500 mm desde el Cerro de los perros (1625 m). Prevista en el Plan Director.
SUR I-1	150.000,00	Tubería de Ø1500 mm (200 m)
SUMA	**1.725.280,00**	

INFRAESTRUCTURA: SANEAMIENTO		
SUR-R-1 Santa Catalina	57.000,00	Tubería de Ø600 mm (200 m)
SUR-R-1 Santa Catalina	20.350,00	Tubería de Ø800 mm (55 m)
SU-NC-T/I-1 Azucarera	112.500,00	Tubería de Ø 300 mm para conectar con saneamiento existente (900 m y a través del sector SUR T/I-2)
SUR T/I-2	37.500,00	Tubería de 300 mm para conectar con saneamiento existente (300 m)
SUR I-1	85.000,00	Tubería de 300 mm para conectar con saneamiento existente (650 m)
SUMA	**312.350,00**	

CV: BOCYL-D-14062023-26

INFRAESTRUCTURA: ABASTECIMIENTO		
SUNC-R-3 Ruperta Baraya	19.000,00	Tubería de Ø 200 en Avenida de Ruperta Baraya para integrar en malla general (170 m)
SUNC-R-6 Allendeduero	25.000,00	Tubería de Ø 200 (225 m)
SUNC-R-6 Allendeduero	41.250,00	Tubería de Ø 300 (275 m): las dos para integrar con la malla general prevista en el Plan Director
SUNC-R-4 Las Casitas	26.000,00	Tubería de Ø 250 (200 m)
SUNC-R-4 Las Casitas	22.400,00	Tubería de Ø 150 (200 m) para integrarse en la red general de Aranda
SUNC-R-5 Ferial	15.000,00	Tubería de Ø 150 (180 m) para integrarse en la red general de Aranda
SUNC-R-7 Sinovas Norte	13.000,00	Tubería de Ø 100 (165 m) para integrarse en la red general de Aranda
SUNC-R-8 Sinovas Este	29.000,00	Tubería de Ø 100 (365 m) para integrarse en la red general de Aranda
SUNC-R-9 Sinovas Sur	15.000,00	Tubería de Ø 100 (185 m) para integrarse en la red general de Aranda
SU-NC-T/I-1 Azucarera	42.500,00	Tubería de Ø 500 mm desde el Cerro de los perros (1625 m) Ya prevista en el Plan Director.
SUR I-1	190.000,00	Tubería de 200 mm para conectar a la red existente (1700 m)
SUR I-1	125.000,00	Tubería de 100 mm para segunda conexión (210 m)
SUMA	**563.150,00**	

TOTAL	**2.600.780,00**	

14.3.2 Sistemas generales de equipamientos comunitarios y de espacios libres

Se incluye en este capítulo el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

El suelo destinado a estos sistemas generales se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita al estar, en todo caso, incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Se relacionan las superficies de suelo destinadas a equipamientos y espacios libres si bien el coste de los terrenos a obtener se incluye en los costes de urbanización internos de cada sector. Se valora el coste de urbanización en aquellos sistemas que lo requieran.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES

Código	Denominación	Superficie m2	Tipo S.G.	Coste infraest. €	Coste expropiación €	Coste urbanización €	TOTAL COSTE €
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	6.926,91	Espacio Libre			450.249 €	450.249 €
SG-EL-4-Z_d	Parque Ribera Bañuelos	1.217,68	Espacio Libre			30.442 €	30.442 €
SG-EL-2-Z-a	Ribera Duero (dcha)	736,23	Espacio Libre			18.406 €	18.406 €
SG-EL-3-Z-d	Ribera Arandilla	4.483,85	Espacio Libre			112.096 €	112.096 €
SG-EL-1-Z-e	Ribera Duero (izqda)	625,60	Espacio Libre			15.640 €	15.640 €
SG-EL-3-Z-e	Ribera Arandilla	4.294,82	Espacio Libre			107.371 €	107.371 €
SG-EL-11-Z	Avda. Berrugete	10.320,65	Espacio Libre			670.842 €	670.842 €
SG-EL-4-Z_c	Ribera Bañuelos	969,91	Espacio Libre			24.248 €	24.248 €
SG-EL-7-P	San Antonio Abad	3.126,00	Espacio Libre			203.190 €	203.190 €
SG-EL-2-Z-f	Ribera Duero (dcha)	3.432,57	Espacio Libre			85.814 €	85.814 €
SG-SUR-EL-1-Z_a	Ribera Bañuelos	125,26	Espacio Libre			8.142 €	8.142 €
SG-SUR-EL-1-Z_b	Ribera Bañuelos	2.423,77	Espacio Libre			157.545 €	157.545 €
SG-SUR-EL-1-Z_c	Ribera Bañuelos	10.207,97	Espacio Libre			408.319 €	408.319 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	11.590,11	Espacio Libre			463.604 €	463.604 €
SG-SUR-EL-4-Z_a	Canal Aranda	2.173,91	Espacio Libre			141.304 €	141.304 €
SG-SUR-EL-4-Z_b	Canal Aranda	434,54	Espacio Libre			28.245 €	28.245 €
SG-SUR-EQ-2	Terciario -Industrial	21.000,00	Equipamiento	--			
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	81.823,67	Equipamiento	5.000.000 €	245.471 €		5.245.471 €
		165.913,45		**5.000.000 €**	**245.471 €**	**2.925.457 €**	**8.170.928 €**

14.3.3 Sistema general de comunicaciones

En este apartado se recogen todas las actuaciones a realizar en viarios, con la determinación del tipo de obra que se llevará a cabo en cada una.

Se valora el coste de la vía incluido la parte proporcional de redes y servicios que discurran por este viario, el coste de la ejecución de la infraestructura y el coste de obtención de en su caso.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

Código	Denominación	Superficie m2	Sección	Long vía	Precio €/m	Coste vía €	Coste construcción €	Coste expropiación €	Coste €
SG-V-6.3	Eras de Santa Catalina	2.301,06	20	115,05	2.500	287.633 €			287.633 €
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	20.119,62	20	1005,98	2.500	2.514.953 €			2.514.953 €
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	4.259,62	14	304,26	2.100	638.943 €			638.943 €
SG-V-8_2	Eras de Santa Catalina	3.292,75	14	235,20	2.100	493.913 €			493.913 €
SG-V-7.2	Eras de Santa Catalina	3.606,39	20	180,32	2.500	450.799 €			450.799 €
SG-V-12_4	Obra Puente sobre Duero	3.000,00	20	150,00	2.500	375.000 €	879.000 €		1.254.000 €
SG-V-13	Ronda sureste	31.054,24	14	1200,00	2.100	2.520.000 €			2.520.000 €
SG-V-15	Pasarela SUR-I-1	550,00	4	137,50	2.100	288.750 €	290.400 €		579.150 €
SG-V-16.a	Virgen de las Viñas	166,89	3	55,63	900	50.067 €			50.067 €
SG-V-16.b	Virgen de las Viñas	578,22	3	192,74	900	173.466 €			173.466 €
SG-V-16.c	Virgen de las Viñas	1.158,13	3	386,04	900	347.439 €			347.439 €
SG-V-16.d	Camino Cementerio	2.824,78	3	941,59	900	847.434 €			847.434 €
SG-V-17	Carril bici a la Calabaza	12.329,46	3	4.109,82	390	1.602.830 €			1.602.830 €
SG-V-18	Pasarela sobre Duero	312,00	4	78,00	2.100	163.800 €	290.400 €		454.200 €
	SUMA	**85.553,16**				**10.755.025 €**	**1.459.800 €**		**12.214.825 €**

14.4 FINANCIACIÓN

Los presupuestos de financiación contemplados tienen por objeto conseguir el equilibrio económico en todos los sectores efectuando una asignación equitativa de los costes en función de las unidades de aprovechamiento de cada uno de los sectores urbanizables.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Las unidades recogidas en el Plan se resumen seguidamente con expresión de los metros cuadrados ponderados de uso característico.

Se indica así mismo el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Código	Denominación	Unidad de actuación	Uso		A. urbanístico m2uc	10% Cesión m2uc	Valor cesión €
			Global	Tipo			
SU-NC-R-1	ERAS DE SAN GIL	UA-1	Residencial	VL	8.866	887	255.344
		UA-2	Residencial	VL	7.714	771	222.164
SU-NC-R-2	BERNARDAS	UA-1	Residencial	VL	10.267	1.027	295.696
SU-NC-R-3	RUPERTA BARAYA	UA-1	Residencial	VL	12.894	1.289	371.354
SU-NC-R-4	LAS CASITAS	UA-1	Residencial	VL	8.418	842	242.442
		UA-2	Residencial	VL	2.295	230	66.105
		UA-3	Residencial	VL	3.674	364	104.766
		UA-4	Residencial	VL	4.493	449	129.405
SU-NC-R-5	FERIAL	UA-1	Residencial	VL	5.653	565	162.795
SU-NC-R-6	ALLENDEDUERO		Residencial	VP	66.178	6.618	1.204.476
SU-NC-R-7	SINOVAS NORTE	UA-1	Residencial	VL	2.368	237	68.210
		UA-2	Residencial	VL	4.072	407	117.280
SU-NC-R-8	SINOVAS ESTE	UA-1	Residencial	VL	1.299	130	37.403
SU-NC-R-9	SINOVAS SUR	UA-1	Residencial	VL	3.562	357	102.580
SU-NC-R-10	LA AGUILERA	UA-1	Residencial	VL	3.989	399	41.993
SU-NC-T/I-1	AZUCARERA		Terciario	TER	78.633	7.863	1.179.450
					SUMA		**4.601.463**

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Código	Denominación	Uso		A. urbanístico m^2uc	10% Cesión m^2uc	Valor cesión €
		Global	Tipo			
SUR-R-1	SANTA CATALINA	Residencial	VL	129.098	19.365	5.577.060
SUR-R.2	VIRGEN DE LAS VIÑAS	Residencial	VL	62.462	9.369	2.698.381
SUR-R.3	SAN IGNACIO	Residencial	VL	36.710	5.506	1.585.860
SUR-I-1	CARRETERA PALENCIA	Industrial	I	125.444	18.817	1.980.702
SUR-T/I-2		Terciario	T	32.963	4.944	741.600
				SUMA		**12.583.603**

VL: vivienda libre
VP. vivienda protegida
I: industrial
T: terciario

14.4.1 Agentes inversores

Se considera dos tipos de agentes en el desarrollo de las actuaciones que integran el Plan.

1. Urbanizadores privados

La ejecución del PGOU en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se llevará a cabo al amparo de Proyectos de Actuación debidamente tramitados y aprobados, cuyo contenido y determinaciones serán los establecidos en el RUCyL para el sistema de actuación elegido. A los

CV: BOCYL-D-14062023-26

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.º Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.

2.º Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.

b) Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1.º Los 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.º La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de inmuebles, ya sea en su integridad o de forma parcial, en este caso previa constitución de un complejo inmobiliario.

4.º La excepción prevista en la regla anterior podrá aplicarse:

- *En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública.*
- *Cuando los inmuebles entregados a la administración se integren en un parque público de alquiler.*
- *Previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 438.*

c) Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

1.º Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

2.º Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

3.º Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

4.º Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.

CV: BOCYL-D-14062023-26

d) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuanto tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente y complementariamente en el artículo 209.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse"

Así pues los particulares, según sea el sistema de actuación elegido, se configuran como urbanizadores privados para promover las actuaciones urbanísticas previstas en el planeamiento.

Los costes estimados que se asignan a cada uno de los sectores en los distintos cuadros contenidos en el presente documento son una estimación deducida de obras de similares características, tal como ya ha sido indicado al explicitar el objeto y metodología del mismo.

Los costes actualizados al momento de la ejecución del planeamiento serán objeto de determinación por los respectivos Proyectos de Actuación en los cuales, se establecerán de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora, así como el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones.

Cada actuación contendrá un anteproyecto de las obras de urbanización que permitirá determinar con suficiente aproximación su coste total; y en la proposición jurídico-económica se incluirá la totalidad de los gastos de urbanización, que comprenden, junto a los anteriores, el coste de las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación imputadas por el PGOU a cada sector, para cuya determinación será preciso contar con el mismo grado de definición (al menos anteproyecto) que las restantes obras de urbanización interior del sector.

2. Administraciones Públicas

Quedan sujetos a la realización efectiva de acciones por parte de las administraciones, una vez que hayan prestado expresamente su conformidad a la realización de las obras a financiar, de acuerdo con el presente documento.

Se configuran así las Administraciones Públicas como Agentes Inversores del Plan, ya sea por haber prestado expresamente dicha conformidad, o por actuar conjuntamente con el Ayuntamiento de Aranda de Duero. En cualquier caso, la Corporación Municipal intervendrá como agente inversor en todas aquellas actuaciones encomendadas a las Administraciones Públicas, en ausencia de cualquier otra.

14.4.2 Asignación de la inversión a los sectores y unidades de actuación.

Seguidamente se detallan las asignaciones que por cada sistema general se efectúan en los sectores de suelo urbanizable.

1. Asignación de sistemas dotacionales y espacios libres

Se incluyen todos los sistemas de equipamiento comunitarios y espacios libres por el valor que figura en el cuadro de sistemas generales de dotaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres, asignándose a cada uno de los sectores y unidades de actuación delimitadas por el PGOU.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y DE ESPACIOS LIBRES

Código	Denominación	Situación del sistema	Superficie m2	Asignación sector	Unidad Actuación	Coste Asignado
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	Incluido	4.474,64	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	UA 1	290.852 €
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	Incluido	2.452,27	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	UA 2	159.398 €
SG-EL-4-Z_d	Ribera Bañuelos	Adscrito	1.217,68	SU-NC-R-1 ERAS DE SAN GIL	UA 1	36.530 €
SG-EL-2-Z-a	Ribera Duero (dcha)	Adscrito	736,23	SU-NC-R-2 BERNARDAS	UA-1	22.087 €
SG-EL-3-Z-d	Ribera Arandilla	Adscrito	4.483,85	SU-NC-R-2 BERNARDAS	UA-1	134.516 €
SG-EL-1-Z-e	Ribera Duero (izqda)	Adscrito	625,60	SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA	UA-1	18.768 €
SG-EL-3-Z-e	Ribera Arandilla	Adscrito	4.294,82	SU-NC-R-5 FERIAL	UA-1	128.845 €
SG-EL-11-Z	Avda. Berrugete	Adscrito	10.320,65	SU-NC-R-6 ALLENDEDUERO		670.842 €
SG-EL-4-Z_c	Ribera Bañuelos	Adscrito	969,91	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		29.097 €
SG-SUR-EL-1-Z_a	Ribera Bañuelos	Incluido	125,26	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		3.758 €
SG-SUR-EL-1-Z_b	Ribera Bañuelos	Incluido	2.423,77	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		72.713 €
SG-SUR-EL-1-Z_c	Ribera Bañuelos	Incluido	10.207,97	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		306.239 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	Incluido	11.590,11	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		753.357 €
SG-EL-7-P	San Antonio Abad	Adscrito	3.126,00	SUR-R-2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		203.190 €
SG-EL-2-Z-f	Ribera Duero (dcha)	Adscrito	3.432,57	SUR-R-3 SAN IGNACIO		102.977 €
SG-SUR-EL-4-Z_a	Carretera Palencia	Incluido	2.173,91	SUR-I.1 CARRETERA PALENCIA		141.304 €
SG-SUR-EL-4-Z_b	Carretera Palencia	Incluido	434,54	SUR-I.1 CARRETERA PALENCIA		28.245 €
SG-EQ-45-T	Ampliación Casa las Bolas	Adscrito	221,00	SU-NC-R-3 RUPERTA BARAYA		110.500 €
SG-SUR-EQ-2	Industrial Sureste	Incluido	21.000,00	SUR-T/I.2		1.365.000 €
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	Expropiación	81.823,67			5.245.471 €
		SUMA	**166.134,45**			**9.823.689 €**

2. Asignación de financiación y gestión del sistema general de comunicaciones

Se incluyen todos los sistemas de comunicaciones por el valor que figura en el cuadro de sistema general de comunicaciones, asignándose a cada uno de los sectores.

ASIGNACIÓN SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

Código	Denominación	Situación del sistema	Superficie m2	Asignación sector	Unidad Actuación	Coste Asignado
SG-V-6.3	Eras de Santa Catalina	Incluido	2.301,06	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		287.633 €
SG-V-7.2	Eras de Santa Catalina	Incluido	3.606,39	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		450.799 €
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	Incluido	20.119,62	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		2.514.953 €
SG-V-8_2	Eras de Santa Catalina	Adscrito	3.292,75	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		493.913 €
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	Adscrito	4.259,62	SUR-R-1 ERAS DE SANTA CATALINA		638.943 €
SG-V-12_4	Obra Puente sobre Duero	Urbanización	3.000,00			1.254.000 €
SG-V-13	Ronda sureste	Adscrito	31.054,24	SUR-I.1		2.520.000 €
SG-V-15	Pasarela SUR-I-1	Adscrito	432,17	SUR-I.1		517.289 €
SG-V-16.a	Virgen de las Viñas	Incluido	166,89	SUR-R-.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		50.067 €
SG-V-16.b	Virgen de las Viñas	Adscrito	578,22	SUR-R-.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		173.466 €
SG-V-16.c	Virgen de las Viñas	Incluido	1.158,13	SUR-R-.2 VIRGEN DE LAS VIÑAS		347.439 €
SG-V-16.d	Camino Cementerio	Urbanización	2.824,78			847.434 €
SG-V-17	Carril bici a la Calabaza	Urbanización	12.329,46			1.602.830 €
SG-V-18	Pasarela sobre Duero	Urbanización	312,00			454.200 €
		SUMA	**85.435,33**			**12.152.964 €**

CV: BOCYL-D-14062023-26

3. Financiación y gestión del sistema general de comunicaciones, equipamientos y espacios libres.

Se asigna la financiación de cada uno de los sistemas generales a cargo del Plan General de Ordenación Urbana, diferenciando el coste a financiar con cargo a los propietarios de los terrenos de la inversión a financiar por la Administración Pública.

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

Código	Denominación	TOTAL COSTE	FINANCIACIÓN PGOU	
			Coste a cargo de propietarios de terrenos	Inversión de las Admon. Públicas
SG-EL-10-P	Eras de San Gil	450.249 €		450.249 €
SG-EL-4-Z_d	Parque Ribera Bañuelos	30.442 €		30.442 €
SG-EL-2-Z-a	Ribera Duero (dcha)	18.406 €		18.406 €
SG-EL-3-Z-d	Parque Ribera Arandilla	112.096 €		112.096 €
SG-EL-1-Z-e	Ribera Duero (izqda)	15.640 €		15.640 €
SG-EL-3-Z-e	Ribera Arandilla	107.371 €		107.371 €
SG-EL-11-Z	Avda. Berruguete	670.842 €		670.842 €
SG-EL-4-Z_c	Ribera Bañuelos	24.248 €		24.248 €
SG-EL-7-P	San Antonio Abad	203.190 €		203.190 €
SG-EL-2-Z-f	Ribera Duero (dcha)	85.814 €		85.814 €
SG-SUR-EL-1-Z_a	Ribera Bañuelos	8.142 €		8.142 €
SG-SUR-EL-1-Z_b	Ribera Bañuelos	157.545 €		157.545 €
SG-SUR-EL-1-Z_c	Ribera Bañuelos	408.319 €		408.319 €
SG-SUR-EL-2-Z	Eras de Santa Catalina	463.604 €		463.604 €
SG-SUR-EQ-2	Industrial Sureste			
SG-SUR-EL-4-Z_a	Canal Aranda	141.304 €	141.304 €	
SG-SUR-EL-4-Z_b	Canal Aranda	28.245 €	28.245 €	
SG-SUR-EQ-1-D	Deportivo Cantaburros	5.245.471 €		5.245.471 €
SG-V-6.3	Eras de Santa Catalina	287.633 €	287.633 €	
SG-V-7.2	Eras de Santa Catalina	450.799 €	450.799 €	
SG-V-8.1	Eras de Santa Catalina	2.514.953 €	2.514.953 €	
SG-V-8_2	Eras de Santa Catalina	493.913 €		493.913 €
SG-V-8_3	Eras de Santa Catalina	638.943 €		638.943 €
SG-V-12_4	Obra Puente sobre Duero	1.254.000 €		1.254.000 €
SG-V-13	Ronda sureste	2.520.000 €		2.520.000 €
SG-V-15	Carretera Palencia	517.289 €	517.289 €	
SG-V-16.a	Virgen de las Viñas	50.067 €	50.067 €	
SG-V-16.b	Virgen de las Viñas	173.466 €	173.466 €	
SG-V-16.c	Virgen de las Viñas	347.439 €	347.439 €	
SG-V-16.d	Camino Cementerio	847.434 €		847.434 €
SG-V-17	Carril bici a la Calabaza	1.602.830 €		1.602.830 €
SG-V-18	Pasarela sobre Duero	454.200 €		454.200 €
	SUMA	**20.323.893 €**	**4.511.194 €**	**15.812.698 €**

CV: BOCYL-D-14062023-26

4. Asignación de infraestructuras a sectores de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables

En estos cuadros se resume la inversión asignada para cada sector por los conceptos de:

- Coste de las dotaciones y espacios libres.
- Coste de viarios.
- Coste de urbanización del sector sin servicios generales exteriores.
- Coste de infraestructuras.

IMPUTACIÓN COSTES DE INVERSIÓN A SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Código	Denominación	Coste equipamientos y espacios libres €	Costes Viarios €	Urbanización €	Coste Infraestructuras €			TOTAL €
					Pluviales	Saneamiento	Abast.	
SU-NC-R-1	ERAS DE SAN GIL	290.852 €			92.023 €			**382.875 €**
		36.530 €						**36.530 €**
		159.398 €						**159.398 €**
				1.100.000 €				**1.100.000 €**
	SUMA	**486.780 €**		**1.100.000 €**	**92.023 €**			**1.678.803 €**
SU-NC-R-2	BERNARDAS				19.500 €			**19.500 €**
				325.000 €				**325.000 €**
	SUMA			**325.000 €**	**19.500 €**			**344.500 €**
SU-NC-R-3	RUPERTA BARAYA				45.000 €		19.000 €	**64.000 €**
				422.000 €				**422.000 €**
	SUMA			**422.000 €**	**45.000 €**		**19.000 €**	**486.000 €**
SU-NC-R-4	LAS CASITAS			1.115.000 €	61.079 €			**1.176.079 €**
							26.000 €	**26.000 €**
	SUMA			**1.115.000 €**	**61.079 €**		**26.000 €**	**1.202.079 €**
SU-NC-R-5	FERIAL						15.000 €	**15.000 €**
				185.000 €				**185.000 €**
	SUMA			**185.000 €**			**15.000 €**	**200.000 €**
SU-NC-R-6	ALLENDEDUERO	670.842 €			41.000 €		66.250 €	**778.092 €**
				2.000.000 €				**2.000.000 €**
	SUMA	**670.842 €**		**2.000.000 €**	**41.000 €**		**66.250 €**	**2.778.092 €**
SU-NC-R-7	SINOVAS NORTE						13.000 €	**13.000 €**
				410.000 €				**410.000 €**
	SUMA			**410.000 €**			**13.000 €**	**423.000 €**
SU-NC-R-8	SINOVAS ESTE						29.000 €	**29.000 €**
				120.000 €				**120.000 €**
	SUMA			**120.000 €**			**29.000 €**	**149.000 €**
SU-NC-R-9	SINOVAS SUR						15.000 €	**15.000 €**
				195.000 €				**195.000 €**
	SUMA			**195.000 €**			**15.000 €**	**210.000 €**
SU-NC-R-10	LA AGUILERA							
				420.000 €				**420.000 €**
	SUMA			**420.000 €**				**420.000 €**
SU-NC-T/I.1	AZUCARERA				330.277 €	85.000 €	42.500 €	457.777 €
				8.000.000 €				8.000.000 €
	SUMA			**8.000.000 €**	**330.277 €**	**85.000 €**	**42.500 €**	**8.457.777 €**
		1.157.622 €		**14.292.000 €**	**588.879 €**	**85.000 €**	**225.750 €**	**16.349.251 €**

CV: BOCYL-D-14062023-26

IMPUTACIÓN COSTES DE INVERSIÓN A SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Código	Denominación	Coste equipamientos y espacios libres €	Costes Viarios €	Urbanización €	Coste Infraestructuras €			TOTAL €
					Pluviales	Saneamiento	Abast.	
SUR-R-1	ERAS DE SANTA CATALINA	1.136.067 €	2.802.585 €			77.350 €		4.016.002 €
			450.799 €					450.799 €
				7.945.000 €				7.945.000 €
	SUMA	**1.136.067 €**	**3.253.384 €**	**7.945.000 €**		**77.350 €**		**12.411.801 €**
SUR-R-2	VIRGEN DE LAS VIÑAS		173.466 €	4.650.000 €				4.823.466 €
	SUMA		**173.466 €**	**4.650.000 €**				**4.823.466 €**
SUR-R-3	SAN IGNACIO			2.533.484 €	193.678 €			2.727.162 €
	SUMA			**2.533.484 €**	**193.678 €**			**2.727.162 €**
SUR-I.1	CARRETERA PALENCIA	169.549 €	2.520.000 €		150.000 €	112.500 €	315.000 €	3.267.049 €
				8.000.000 €				8.000.000 €
	SUMA	**169.549 €**	**2.520.000 €**	**8.000.000 €**	**150.000 €**	**112.500 €**	**315.000 €**	**11.267.049 €**
SUR-T/I.2		1.365.000 €			792.723 €	37.500 €		2.195.223 €
				5.100.000 €				5.100.000 €
	SUMA	**1.365.000 €**		**5.100.000 €**	**792.723 €**	**37.500 €**		**7.295.223 €**
		2.670.616 €	**5.946.850 €**	**28.228.484 €**	**1.136.401 €**	**227.350 €**	**315.000 €**	**38.524.701 €**
		3.828.238 €	**5.946.850 €**	**42.520.484 €**	**1.725.280 €**	**312.350 €**	**540.750 €**	**54.873.952 €**

CV: BOCYL-D-14062023-26

15. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deben contener un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que "se ponderará en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

La ejecución de Plan General de Ordenación Urbana supondrá la movilización del importe total de inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la construcción, mantenimiento y prestación de los servicios de todas las infraestructuras y equipamientos proyectados por el planeamiento (sistemas generales, locales, dotaciones) que habrá que poner en relación con los nuevos ingresos que del mismo se deducen, sin evaluar el desarrollo temporal.

Como datos básicos de la ordenación resultante del PGOU pueden considerarse los que simplificadamente se resumen en el cuadro que figura a continuación:

	Dato	Valor	Unidad	Fuente
	ANTES DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA			
	NÚMERO DE HABITANTES			
	Padrón 2019	32.856	personas	INE. Revisión del Padron Municipal 2019
(a)	Censo 2011	33.239	personas	INE. Censo de población y vivienda 2011
(b)	Censo 2001	29.942	personas	INE. Censo de población y vivienda 2001
(c)	NÚMERO DE VIVIENDAS	18.813	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2011
(c1)	Principales	13.249	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2011
(c2)	Secundarias y vacías	5.564	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2011
(d)	NÚMERO DE VEHÍCULOS (2015)	22.261	vehículos	Estadísticas e indicadores DGT
(d1)	Turismos	15.675	vehículos	Estadísticas e indicadores DGT
(d2)	Resto vehículos	6.586	vehículos	Estadísticas e indicadores DGT
(e)=(a) / (c1)	TAMAÑO MEDIO DE LAS FAMILIAS	2,51	personas por vivienda	
(f)=(d1) / (c1)	NÚMERO DE VEHÍCULOS POR VIVIENDA	1,18	turismos por vivienda	
	DESARROLLO DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA			
(g)=(h)*(e)	INCREMENTO DE POBLACIÓN	10.183	personas	
	TAMAÑO MEDIO HOGAR	2,35		
(h)	NUEVAS VIVIENDAS	4.333	viviendas	Capacida máxima prevista por el PGOU
		5.107	viviendas equivalentes uso terciario e industrial (50 m2/viv.eq.)	
(i)=(h)*(f)	NUEVOS VEHÍCULOS	5.126	vehículos	

CV: BOCYL-D-14062023-26

15.1 ESTUDIO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

En los dos cuadros siguientes se analiza el último Presupuesto Municipal liquidado, correspondiente al ejercicio 2019, del que se obtiene la repercusión de gasto e ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica, así como los indicadores de estabilidad presupuestaria que definen la solvencia de la Hacienda Municipal:

ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO 2019
Repercusión de gasto-ingreso por habitante

Capítulo	Denominación	€	%	€ / habitante
	INGRESOS	**Derechos Liquidados**	% s/ total ingresos	
	Resultas de ejercicios cerrados			€ / habitante
	OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1	Impuestos directos	13.433.579,78	42,35%	404,15 € / habitante
CAP. 2	Impuestos indirectos	496.341,95	1,56%	14,93 € / habitante
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	6.567.413,88	20,70%	197,58 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	10.332.964,52	32,57%	310,87 € / habitante
CAP. 5	Ingresos patrimoniales	11.761,62	0,04%	0,89 € / habitante
	Total operaciones corrientes	**30.842.061,75 €**	**97,22%**	**927,89** € / habitante
	OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6	Enajenación de inversiones reales			€ / habitante
CAP. 7	Transferencias de capital	880.964,80	2,78%	26,50 € / habitante
CAP. 8	Activos financieros	0,00	0,00%	0,00 € / habitante
CAP. 9	Pasivos financieros	0,00	0,00%	0,00 € / habitante
	Total operaciones de capital	**880.964,80 €**	**2,78%**	**26,50** € / habitante
	Total ingresos	**31.723.026,55 €**		**954,39 € / habitante**
	GASTOS	**Obligaciones reconocidas**	% s/ total gastos	
	Resultas de ejercicios cerrados			**€ / habitante**
	OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1	Gastos de personal	10.910.762,94	34,14%	328,25 € / habitante
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios	12.913.729,85	40,40%	388,51 € / habitante
CAP. 3	Gastos financieros	2.168,65	0,01%	0,07 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	1.008.597,95	3,16%	30,34 € / habitante
	Total operaciones corrientes	**24.835.259,39 €**	**77,70%**	**747,17 € / habitante**
	OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6	Inversiones reales	6.772.165,61	21,19%	203,74 € / habitante
CAP. 7	Transferencias de capital	4.000,00	0,01%	0,12 € / habitante
CAP. 8	Activos financieros			€ / habitante
CAP. 9	Pasivos financieros	351.017,91	1,10%	10,56 € / habitante
	Total operaciones de capital	**7.127.183,52 €**	**22,30%**	214,42 € / habitante
	Total gastos	**31.962.442,91 €**		**961,59 € / habitante**
	SUPERÁVIT FINAL (ingresos - gastos)	- **239.416,36 €**		**-7,20 € / habitante**

CV: BOCYL-D-14062023-26

INDICADORES DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

	Situación económica		Ejercicio 2013	
	SUPERÁVIT			
(A)	TOTAL INGRESOS		31.723.026,55 €	
(B)	TOTAL GASTOS		31.962.442,91 €	
(C)=(A)-(B)	**DIFERENCIA**		**- 239.416,36 €**	
	AHORRO NETO RDL 5/2009			
(D)	INGRESOS	Capítulos 1 a 5	30.842.061,75 €	
(E)	GASTOS	Capítulos 1 a 4 + Capítulo 9	25.186.277,30 €	
(F)=(D)-(E)	**AHORRO NETO**		**5.655.784,45 €**	
	ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA			
(G)	INGRESOS	Capítulos 1 a 7	31.723.026,55 €	
(H)	GASTOS	Capítulos 1 a 7	31.611.425,00 €	
(I)=(G)-(H)	DIFERENCIA		111.601,55 €	
(J)	AJUSTES		- €	
(K)=(I)+(J)	**ESTABILIDAD**		**111.601,55 €**	
	AHORRO			
(D)	INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 5	29.958.010,65 €	
(L)	GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 4	19.470.099,27 €	
(M)=(D)-(L)	DIFERENCIA		10.487.911,38 €	
(N)	AJUSTES		355.384,80 €	ESTIMADO 6% INGRESOS CORRIENTES: - INT. Y K. PREST.M. Y L.P.(ANUALI.TEO.E.CTE.de la deuda viva)
(O)=(M)-(N)	**AHORRO** (Sobre liquidación ejercicio)		**10.132.526,58 €**	
(P)=(O) / (D)	% de Ahorro		**33,82%**	
	ENDEUDAMIENTO			
(Q)	Capital pendiente de amortizar		**2.236.738,38 €**	
(R)=(Q) /(A)	**NIVEL DE ENDEUDAMIENTO**		**7,47%**	

15.2 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN

No existe suelo patrimonial público sujeto a operaciones de transformación, por lo que la Administración Municipal no participará en los gastos necesarios para la urbanización de los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado, ni de los sectores de suelo urbanizable. La única inversión pública es la expresamente asumida en el PGOU, cuyo importe se relaciona en el cuadro siguiente:

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-MV-Memoria Vinculante

	Concepto	€	Descripción
	INVERSIÓN PÚBLICA		
(A)	EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		No existe suelo patrimonial públco que requiera de la financiación de las obras de urbanización por parte de la Administración Municipal.
	Total obras urbanización	- €	
	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES O INFRAESTRUCTURAS CORRESPONDIENTES A SISTEMAS GENERALES		
(B)	Dotaciones, equipamientos	5.245.471 €	Coste de la expropiación
	comunitarios y espacios libres	2.755.908 €	Coste de obtención y urbanización
	Sistema general de comunicaciones		
	Pasarelas peatronales	454.200 €	Coste de ejecución
	Obra Puente sobre Duero	1.254.000 €	Coste de ejecución
	Sistema general viaro	3.583.119 €	
	Ronda sureste	2.520.000 €	
	Total esp.libres y sist.generales	**15.812.698 €**	
(C)	EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS MUNICIPALES		El PGOU no contempla la construcción de nuevos equipamientos públicos municipales.
	Total equipamientos	- €	
(D) = ((A) + (B) + (C)	**Total inversión pública**	**15.812.698 €**	23,65% de la inversión total PGOU
	INVERSIÓN PRIVADA		
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado	15.191.629 €	
	Sectores de suelo Urbanizable	35.854.085 €	
(E)	**Total inversión privada**	**51.045.714 €**	Costes de la inversión que se imputan en el PGOU a los sectores de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables
(D) + (E)	**Total inversión pública y privada prevista por el PGOU**	**66.858.412,01 €**	

CV: BOCYL-D-14062023-26

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 PATRIMONIAL			
(A)	PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES			
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado		1.157.622 €	
	Sectores de suelo Urbanizable		7.916.087 €	
		Total parcelas equipamiento	**9.073.709 €**	Valor de las parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres de dominio y uso público (urbanizadas) que recibirá la Administración Municipal.
(B)	PARCELAS CON APROVECHAMIENTO			
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado		4.601.463 €	
	Sectores de suelo Urbanizable		12.583.603 €	
		Total parcelas lucrativas	**17.185.066 €**	Valor de las parcelas donde se materializará el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración Municipal.
(C)	OBRAS DE URBANIZACIÓN			
	Sectores de suelo Urbano no Consolidado		14.292.000 €	
	Sectores de suelo Urbanizable		28.228.484 €	
	Sistemas Generales	Viarios	9.292.191 €	
		Otras infraestructuras (pluviales, saneamiento, abastecimiento)	3.478.009 €	
		Total obras urbanización	**55.290.684 €**	Valor de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas en desarrollo del PGOU que recibirá la Administración Municipal.
(A) + (B) + (C)		**Total incremento patrimonial**	**81.549.459,00 €**	

CV: BOCYL-D-14062023-26

15.3 ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Para evaluar el impacto de la ordenación urbanística en la Hacienda Municipal se cuantifican los ingresos que generará el nuevo modelo y se estima el gasto corriente destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, y a la prestación de los servicios.

La información obtenida sobre el coste de los servicios preexistentes, agregado al nivel de cada capítulo del presupuesto de gastos corrientes municipal liquidado nos permite estimar el coste presupuestario de la nueva actuación, extrapolando los valores obtenidos de los gastos por habitante al techo poblacional máximo fijado en el PGOU, ya que los servicios requeridos por la nueva ordenación son los mismos que se vienen prestando en la actualidad. El incremento de gastos de mantenimiento y funcionamiento se estima en relación directa con el aumento de número de habitantes.

ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES
Consecuencia de la ejecución del PGOU

Capítulo	Denominación			€	%	
	Variables consideradas	Existente	PGOU			
	Población	33.239	44.754			
	Nº viviendas	18.813	29.047	vivendas + viv.equivalentes uso industrial/terciario/comercial		
	Nº vehículos (turismos)	15.675	21.105			
	Información fiscal			Estimación impuestos directos		
	Cuota líquida Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	8.752.918 €		13.514.155 €		
	Cuota líquida Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) 2013	928.130 €		1.432.995 €		
	Cuota líquida Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalías)					
	Cuota líquida Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica 2013	1.647.280,69		2.217.967 €		
			total estimado:	**17.165.116 €**		
	INGRESOS			**Importe estimado**	% s/ total ingresos corrientes	
	OPERACIONES CORRIENTES					
CAP. 1	Impuestos directos			17.267.900,35	45,20%	385,84 € / habitante
CAP. 2	Impuestos indirectos			1.222.084,83	3,20%	27,31 € / habitante
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos			8.853.122,30	23,18%	197,82 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes			10.143.362,97	26,55%	226,65 € / habitante
CAP. 5	Ingresos patrimoniales			714.321,31	1,87%	15,96 € / habitante
		Total operaciones corrientes		**38.200.791,76 €**		**1.149,28** € / habitante
	GASTOS			**Importe estimado**	% s/ total gasto corriente	
	OPERACIONES CORRIENTES					
CAP. 1	Gastos de personal			13.843.379,22	45,88%	309,32 € / habitante
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios			15.053.684,80	49,89%	336,36 € / habitante
CAP. 3	Gastos financieros			22.785,04	0,08%	0,51 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes			1.255.557,41	4,16%	28,05 € / habitante
		Total operaciones corrientes		**30.175.406,47 €**		**674,25 € / habitante**

CV: BOCYL-D-14062023-26

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: 2016

	Unidades urbanas	Valor catastral	Valor suelo	Valor construcción
9018 Aranda de Duero	33.781	1.811.772,65	816.071,72	995.700,93

UNIDADES URBANAS Y VALOR CATASTRAL POR USOS

Uso	Unidades urbanas	Valor catastral
RESIDENCIAL	18.268	1.086.869,08
ALMACEN	11.366	120.651,84
COMERCIAL	1.760	149.088,92
CULTURAL	26	31.317,81
HOSTELERIA	29	8.966,24
INDUSTRIAL	723	194.329,85
DEPORTIVO	23	34.142,35
SOLAR	1.279	104.951,56
OFICINAS	228	32.205,56
SINGULAR	10	4.756,92
RELIGIOSO	26	7.525,42
ESPECTACULOS	2	
SANIDAD	40	27.281,29

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

Valores catastrales : **miles de euros**

Variables tributarias

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (URBANA). Ejercicio 2018

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
09018 Aranda de Duero	33.145	1.692.784	1.335.470	9.014.420	8.923.379

Notas:

1) **Variables tributarias,Recibos**: unidades
2) **Variables tributarias,Base imponible**: miles de euros
3) **Variables tributarias,Base liquidable**: miles de euros
4) **Variables tributarias,Cuota íntegra**: euros
5) **Variables tributarias,Cuota líquida**: euros

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro
Las variables tributarias son comunicadas por los Ayuntamientos. Dichas variables son el resultado de la aplicación de las ordenanzas fiscales a los inmuebles que figuran en Catastro (en la actualidad sólo urbano y rústico).
Se consideran únicamente los bienes no exentos: recibos emitidos, base imponible, base liquidable, cuota íntegra y cuota líquida.
El calendario de actualización es a 31de mayo del año anterior al actual

CV: BOCYL-D-14062023-26

Variables tributarias

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (RÚSTICA). Ejercicio 2018

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
09018 Aranda de Duero	2.986	90.668	74.692	522.841	475.023

Notas:

1) **Variables tributarias,Recibos**: unidades
2) **Variables tributarias,Base imponible**: miles de euros
3) **Variables tributarias,Base liquidable**: miles de euros
4) **Variables tributarias,Cuota íntegra**: euros
5) **Variables tributarias,Cuota líquida**: euros

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro

Las variables tributarias son comunicadas por los Ayuntamientos. Dichas variables son el resultado de la aplicación de las ordenanzas fiscales a los inmuebles que figuran en Catastro (en la actualidad sólo urbano y rústico).

Se consideran únicamente los bienes no exentos: recibos emitidos, base imponible, base liquidable, cuota íntegra y cuota líquida.

El calendario de actualización es a 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.

15.4 ANÁLISIS DE RESULTADOS

De las cifras obtenidas en los cuadros precedentes se deduce la sostenibilidad económica de la nueva ordenación, ya que

- queda patente la capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios,
- resulta equilibrado el presupuesto corriente
- se cumplen los objetivos de estabilidad presupuestaria, deduciéndose un ahorro neto
- el bajo importe de inversión pública del PGOU garantiza que no será necesario asumir endeudamiento.

15.5 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Como hemos visto, el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana incluye como objeto del informe o memoria de sostenibilidad económica la comprobación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Para determinar si tal circunstancia se cumple es preciso hacer 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.

CV: BOCYL-D-14062023-26

La caracterización básica de la posición de Aranda de Duero en el contexto nacional viene dada por una serie de indicadores. Aquí se han tenido en cuenta los incluidos en el Anuario Económico de España 2013, elaborado por el Área de Estudios y Análisis Económico de La Caixa, de acreditada solvencia. Fundamentalmente dos, el índice de actividad económica, e intrínsecamente relacionado con éste, la cuota de mercado.

Indicadores de actividad económica

	Índice actividad económica 2012	Índice actividad económica 2006	**Cuota de mercado 2012**	Cuota de mercado 2006
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%
Índice industrial	**141**	
Índice comercial	**77**	
Índice de restauración y bares	**85**	
Índice turístico	**14**	

(1) Número de parados registrados en el Servicio Público de Empleo Estatal a 1 de julio de 2012, relativizado por la población potencialmente activa (15 a 64 años), referida al Padrón de 1 de enero de 2012. Para comparar el peso relativo de paro existente entre provincias y comunidades autónomas es lógicamente mejor la tasa de paro de la EPA. El porcentaje de paro especto de la población del municipio era en ese año del **21,51%**, porcentaje que se había reducido en 2019 al 13,06%. Como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la COVID-19, en el mes de mayo de 2020 dicho porcentaje se ha elevado al **15,10%**.

Índices comparativos de las actividades económicas que se obtienen en función de impuestos y otras variables de las actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales. El valor del índice expresa la participación de la actividad económica (en tanto por 100.000) del municipiosobre una base nacional de 100.000 unidades.

Fuente: Anuario Económico de España 2013. La Caixa.

El **índice de actividad económica** es un índice comparativo del conjunto de la actividad económica. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales. Es decir, incluye todas las actividades económicas excepto las agrarias (que no están sujetas al impuesto de actividades económicas).El valor del índice expresa la participación de la actividad económica (en tanto por 100.000) de cada municipio, provincia o comunidad autónoma sobre una base nacional de 100.000 unidades equivalente a la recaudación del impuesto de actividades económicas empresariales y profesionales.

El índice de actividad económica está en general correlacionado con la **cuota de mercado**. Es decir, suele existir bastante correlación entre la capacidad de compra y los impuestos correspondientes a las actividades económicas empresariales y profesionales. Sin embargo, se observan a veces diferencias, algunas importantes, entre ambos indicadores.

La **cuota de mercado** es un índice que expresa la capacidad de consumo comparativa de los municipios, obtenida a partir de un modelo en el que se combinan seis variables: población, número de teléfonos, automóviles, camiones (camiones y furgonetas), oficinas bancarias, y actividades

CV: BOCYL-D-14062023-26

comerciales minoristas. Así, la capacidad de consumo de un municipio se mide no sólo en función de su población, sino también de acuerdo con el poder adquisitivo de la misma. El índice muestra la participación que le corresponde a cada municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades, de tal forma que la suma directa de las cuotas de mercado de diferentes municipios da lugar a la cuota de mercado de la agrupación de los municipios que se consideren.

Es interesante observar el incremento de ambos índices en el último quinquenio en Aranda de Duero, cuestión que se puede apreciar también en otros índices referidos a sectores de actividad concretos: industrial, comercial, restauración y bares y turístico.

Indicadores de actividad económica (2)

ACTIVIDADES COMERCIALES

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

	Superficie-m2
Superficie total de las actividades comerciales minoristas:	**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)

	Actividades industriales	Industria	Construcción	Variación actividades industriales 2007-2012 (%)
9018 Aranda de Duero	**471**	188	283	-15,1%

OTRAS ACTIVIDADES

Restauración y bares	Variación 2007-2012 (%)		**Oficinas entidades de depósito**	Variación 2007-2012 (%)
252	-15,5%		**28**	-17,6%

VEHÍCULOS

Vehículos de motor	Automóviles	Camiones y furgonetas	Otros vehículos de motor	Variación 2007-2012 (%)
22.386	15.644	3.393	3.349	8,7%
			Var. automóviles	8,0%
			Var. cam. y furg.	5,2%
			Var. otros vehículos	16,4%

Fuente: Anuario Económico de España 2013. La Caixa.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Destaca en particular el **Índice industrial**, con el que se compara la importancia de la industria (incluida la construcción), referido a 2011. Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a las actividades industriales. Su valor refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la industria de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación del impuesto en España = 100.000 unidades.

Muestra la importancia del sector industrial en la economía de Aranda de Duero (duplicando los índices generales), lo cual tiene su lógica traslación en la ordenación urbanística proyectada: casi la mitad del aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se destina a uso terciario-comercial e industrial. No sólo en los sectores destinados específicamente a estos usos, sino que también en aquellos de uso característico residencial.

Como ejemplo, puede tomarse el sector SUR-R-1 que es el único para el que se ha establecido ordenación detallada en el PGOU y tal como se pone de manifiesto en el apartado 8.1 de esta Memoria (y la correspondiente ficha del sector contenida en la normativa urbanística), se diferencia el aprovechamiento de uso Terciario, 15.712 m^2c, frente a 123.546 m^2c de uso Residencial, de un total de 139.258 m^2uc, de donde se deduce que de la edificabilidad de uso lucrativo del sector, los dedicados a terciario representan aproximadamente el 11% del total.

El mantenimiento de esta política por la Corporación Municipal permitirá garantizar la existencia de una variada oferta para la implantación del tejido productivo. Desde las grandes parcelas de uso industrial exclusivo en los polígonos industriales, hasta las menores de uso exclusivo o mixto con el uso residencial predominante, donde implantar otras actividades económicas (pequeños talleres, oficinas, locales comerciales) que aportan además la necesaria vitalidad a los barrios residenciales.

En el cuadro siguiente se resume la oferta de suelo destinado a usos productivos, donde se comprueba tanto la suficiencia, como su adecuación al fin al que está destinado.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-MV-Memoria Vinculante

SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Uso del suelo	m2 suelo	Aprovechamiento urbanístico m2uc	m2c	nº de viviendas equivalentes
SUELO USO INDUSTRIAL				
Oferta existente				
SEPES. ALLENDEDUERO	58.892		29.446	589
PGOU				
Suelo urbano no consolidado				
SUNC-T/I.1 AZUCARERA		25.006	35.751	715
Suelo Urbanizable				
SUR-I.1 (CARRETERA PALENCIA)		92.414	92.414	1.848
SUR-T/I.2		10.483	14.987	300
Total edificabilidad para uso industrial puesta a disposición por el PGOU:			**172.598**	
SUELO USO TERCIARIO/COMERCIAL				
Oferta existente				
SEPES. ALLENDEDUERO	16.407		8.204	164
PGOU				
Suelo urbano no consolidado				
SUNC-T/I.1 AZUCARERA		53.627	53.627	
Suelo Urbanizable				
SUR-I.1 (CARRETERA PALENCIA)		33.030	23.103	
SUR-I/T.2		22.480	22.480	450
Capacidad de usos terciario/comercial e industrial en sectores de suelo residencial	Edificabilidad total sectores m2u			
Total Sectores Suelo Urbano no Consoli	134.773 16,09%	11.328	21.679	434
Total Sectores Suelo Urbanizable	241.808 14,86%	18.770	35.921	718
Total edificabilidad para uso terciario puesta a disposición por el PGOU:			**165.014**	
Número de viviendas equivalentes correspondientes al uso industrial y terciario:				**5.218**

NOTA. Considerado uso industrial (pequeños talleres, etc.) y uso comercial, ambos compatibles con uso residencial al 50% a efectos de la estimación de la edificabilidad.

Aprovechamiento urbanístico total sectores del PGOU	m2uc	Valores de repercusiónconsiderados en PGOU		Ponderación entre usos	m2t / viviendas equivalentes
Sectores Suelo Urbano no Consolidado	211.109	VRS €/m2 VL	288,00	1,000000000	
Sectores Suelo Urbanizable	158.407	VRS €/m2 VP	181,90	0,631597222	
Total PGOU	**369.516**	VRS €/m2 IND	105,26	0,365486111	50
		VRS €/m2 TER	150,49	0,522534722	50

TOTAL EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS:	**337.612 m2c**	**100%**	(sobre total PGOU)

CV: BOCYL-D-14062023-26

ANEJO_ MEMORIA AMBIENTAL

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

MEMORIA AMBIENTAL CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO (BURGOS), PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.

ANTECEDENTES

El término municipal de Aranda de Duero (Burgos) tiene en la actualidad como instrumento de planeamiento general un Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, aprobado de forma definitiva por Acuerdo de 18 de febrero de 2000, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 88, de 9 de mayo de 2000.

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

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

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

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

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

DESCRIPCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Situación urbanística actual, problemática y objetivos del PGOU.- La Revisión del PGOU de Aranda tiene como principio básico la ordenación y regeneración de la ciudad actual, su principal objetivo no es “crecer más” sino “construir un espacio urbano mejor”, construir un modelo urbano que preste a sus ciudadanos una alta calidad urbana. El reto de la revisión es la mejora de las estructuras urbanas existentes, el diseño de acciones que contribuyan a su reforzamiento, a la consecución de un marco urbano más humano, más respetuoso con la naturaleza y el medioambiente.

La estructura urbana de Aranda está marcada por la posición del casco antiguo entre los tres ríos, cómo la ciudad ha crecido en torno a los cauces, la forma y carácter de las

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

infraestructuras que los cruzan. El espacio entre el Arandilla y el Bañuelos es el centro fuerte de la ciudad, delimitado por la ribera del Duero, a partir del que se organizan los crecimientos radiales o los que, saltando los ríos, se convierten en arrabales históricos o modernos de la ciudad (Las Tenerías y Allendeduero).

El Plan General de Aranda se sitúa en un nuevo escenario para la planificación urbanística y territorial, y en general para la planificación estratégica de la ciudad y sus ámbitos de referencia. Los objetivos del Plan arrancan de algunas de las tendencias que marcan esta situación.

Los objetivos concretos que se persiguen con la nueva propuesta de planeamiento urbanístico de Aranda de Duero van a ser:

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

Las extensiones ocupadas por las distintas clases de suelo serán las siguientes:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha)	%
SUELO URBANO:		
Suelo urbano consolidado.	964,81	7,54
Suelo urbano no consolidado.	41,89	0,33
Total suelo urbano.	1.006,7	7,86
SUELO URBANIZABLE:		
Suelo urbanizable.	141,38	1,01
SISTEMAS GENERALES		
Sistemas Generales Exteriores	79,98	0,62
SUELO RÚSTICO:		
Suelo rústico con protección natural.	4.446,57	
Suelo rústico con protección cultural.	221,08	
Suelo rústico con protección agropecuaria.	6.235,87	
Suelo rústico de entorno urbano.	8,93	
Suelo rústico de actividades económicas	66,81	
Suelo rústico de asentamiento tradicional	10,69	
Suelo rústico con protección de infraestructuras.	980,92	

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha)	%
Suelo rústico común.	217,48	
Dominio Público Hidráulico	219	
Total suelo rústico.	11.715,38	91,51
TOTAL GENERAL	**12.802,06**	**100,00**

Informe de sostenibilidad ambiental del PGOU.

Aranda de Duero, con una población de 33.229 habitantes, es la segunda ciudad más poblada de Burgos después de la capital y la decimosegunda de Castilla y León. Constituye un centro de primer orden en el sistema regional de ciudades y un importante centro de actividad en el en el corredor Madrid-Burgos-País Vasco.

Principales propuestas a incluir en el PGOU. Las principales propuestas y medidas protectoras y correctoras que se describen a continuación persiguen la eliminación y/o minimización de los efectos ambientales negativos más significativos identificados asociados a la entrada en vigor del presente PGOU.

Los factores ambientales más afectados son: calidad del aire, residuos, hidrología geología, vías pecuarias, fauna, paisaje y patrimonio cultural.

Para cada uno de ellos, se propone introducir las siguientes medidas con el fin de reducir los efectos del PGOU en el territorio.

- Calidad del aire.

Con el fin de minimizar las afecciones sobre la calidad del aire durante la fase de ejecución del planeamiento, se tomarán una serie de medidas preventivas, tendentes a evitar concentraciones de partículas y contaminantes en el aire por encima de los límites establecidos en la legislación vigente.

Estas medidas recaerán sobre las principales acciones generadoras de polvo o partículas en suspensión, como son:

- Excavaciones y movimientos de tierras
- Carga y descarga de materiales
- Movimientos de vehículos y maquinaria pesada

- Residuos.

Para la correcta gestión de los mismos y la protección del medio ambiente, se realizarán, entre otras, las siguientes medidas:

- Se prohíbe el abandono, vertido, quema o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio.
- Durante la fase de obras se evitará cualquier tipo de vertido, sólido o líquido, al terreno.
- Los residuos de construcción y demolición generados son responsabilidad de la empresa constructora y, en consecuencia, también lo es su correcta gestión. Por lo tanto, se llevará un control sobre el destino de dichos residuos, evitando los

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

depósitos permanentes, así como los incontrolados en zonas ajenas, debiendo ser entregados a un gestor autorizado para su tratamiento, garantizándose la no presencia de los mismos a la finalización de las obras.

- Hidrología.

El PGOU contemplará:

- Ubicar las superficies a urbanizar y/o edificar lo más alejadas posibles de los cursos de agua.
- En la zona de policía y en las zonas inundables de los cauces públicos, la ejecución de cualquier obra no recogida expresamente en el planeamiento requerirá la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Balizar los perímetros de las obras e instalar medidas de contención de escombros, residuos y vertidos accidentales.
- Habilitar puntos de almacenamiento temporal de residuos y áreas auxiliares de obra lo más alejadas posibles de los cursos de agua y de las zonas de mayor pendiente.
- En caso de producirse un vertido accidental en las aguas, se dará aviso inmediato a la Confederación Hidrográfica del Duero para que adopte las medidas oportunas en el menor tiempo posible.
- Deberán disponerse sistemas de saneamiento que garanticen la correcta evacuación de las aguas negras y cumplan los parámetros establecidos por el órgano de cuenca.
- Se controlará el correcto funcionamiento de los sistemas de depuración a fin de evitar vertidos, escapes o fugas de aguas residuales, que pudieran contaminar los cauces superficiales y /o infiltrarse hasta alcanzar el nivel freático, contaminando en acuífero subyacente.
- Para la protección de la calidad de las aguas subterráneas, toda operación de mantenimiento de maquinaria o reposición de carburantes deberá realizarse en lugares destinados a tal fin, y siempre sobre superficies completamente impermeabilizadas, que eviten el flujo de contaminantes hacia las aguas del acuífero. En caso de vertido accidental, se retirará el suelo contaminado y se hará entrega del mismo a un gestor autorizado

- Geología.

El Plan General de Ordenación Urbana establecerá:

- Con anterioridad al inicio de las obras de urbanización y edificación, se procederá a señalizar y balizar toda la zona que vaya a verse afectada por ellas así como los caminos de acceso. Las instalaciones y elementos auxiliares de obra se delimitarán en zonas acotadas con la mayor concentración espacial posible para evitar la dispersión de los efectos de ocupación de estas instalaciones en el ámbito de las parcelas afectadas por las obras. Se delimitarán claramente estas zonas y las de tránsito de vehículos y maquinaria para concentrar la afección donde sea estrictamente necesaria. Una vez finalizadas las obras, se desmontarán y retirarán todas las instalaciones implantadas, restaurando todas las zonas ocupadas, devolviéndolas a su estado original.

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- Durante la retirada de la capa superficial del suelo (capa fértil), se deberá proceder, en la medida de los posible, a su almacenamiento y posterior depósito en las áreas destinadas a zonas verdes o ajardinadas, partiendo de la base de reutilizar este material, siempre que lo verifiquen los ensayos pertinentes.
- Los materiales procedentes de excavación que vayan a ser reutilizados para aporte de tierras se dispondrán en las zonas más degradadas, y alejadas de los puntos de visión más estratégicos. Estos suelos se retirarán y apilarán de forma selectiva en zonas llanas, acopiándolos en cordones de reducida altura para evitar la compactación. Este material será preservado de la posible compactación inducida por el tránsito de la maquinaria pesada.
- En caso de ser necesario realizar en el transcurso de las obras aportación de material, éste procederá de canteras o graveras legalmente autorizadas, situadas en el propio municipio o en su entorno.
- Se considerará prioritario el utilizar los materiales procedentes de la excavación de cada uno de los nuevos suelos para su uso como relleno, restauración y/o nivelación de otros

o Vías pecuarias.

Para velar por su mantenimiento se propone:

- Deslindar y amojonar estas vías, con el fin de definir perfectamente su trazado.
- Llevar a cabo labores de restauración ambiental en aquellas zonas que lo requieran:
  - Limpieza y retirada de residuos.
  - Plantación de vegetación típica asociada a estas vías, para recuperar su importancia como corredores ecológicos.
- Señalizar las vías pecuarias para dar a conocer a la población la existencia de estas vías, incluso en el interior del núcleo urbano.
- El uso prioritario de estas vías corresponde al tránsito de ganado, por lo que se deberá eliminar cualquier obstáculo que lo impida.

o Fauna.

Las especies faunísticas presentes en el municipio sufrirán los efectos de la ejecución de este nuevo planeamiento.

En viarios y vallados, instalar pasos de vertebrados de menor tamaño, así como vallados permeables y setos vivos que faciliten el desplazamiento de la fauna por el territorio.

Se implementarán medidas para minimizar la contaminación lumínica, siempre desde la perspectiva de la eficiencia energética, como por ejemplo la instalación de alumbrado público con luminarias que no dispersen la luz.

o Paisaje.

Las medidas preventivas que se proponen para minimizar los impactos son:

- Modificar lo mínimo imprescindible la topografía del terreno, de manera que los nuevos desarrollos se adapten lo más posible al relieve existente.

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- Evitar la formación de nuevos relieves debidos a la acumulación de tierras extraídas durante los movimientos de tierras.
- Utilizar materiales de construcción y colores comunes en la construcción de los nuevos desarrollos lo más adecuados posible al entorno.
- Aplicar condiciones de edificación, con cubiertas, paramentos y fachadas, manteniendo un estilo lo más asemejado posible a las construcciones tradicionales del núcleo.
- Utilizar especies vegetales autóctonas (encinas, robles, fresnos, etc) en los espacios ajardinados.
- Mantener, en la medida de lo posible, los setos vivos existentes del contorno de los sectores. Si no existieran, se crearán mediante la plantación de especies arbustivas y matorral.
- Para aumentar la integración paisajística de los nuevos desarrollos, se plantarán especies arbóreas autóctonas a modo de pantalla vegetal, sobre todo en los más próximos a carreteras o a zonas con una amplia cuenca visual.
- Las líneas de distribución para alumbrado público, servicios telefónicos o de telecomunicaciones en los nuevos desarrollos deberán ser subterráneas.

o Patrimonio cultural.

- Se evitará cualquier daño o deterioro de los bienes arquitectónicos incluidos en el entramado urbano, promoviendo su recuperación o restauración en caso de ser necesario.
- Se tendrán en cuenta todos aquellos elementos catalogados y sus entornos de protección a la hora de limitar los usos permitidos.
- Las construcciones en lugares próximos a elementos catalogados deberán armonizarse con el entorno en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.
- Cualquier hallazgo arqueológico descubierto como consecuencia del desarrollo del planeamiento deberá ser comunicado a la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

Efectos ambientales significativos previsibles como resultado de la aplicación del plan. El efecto ambiental más significativo que implica el PGOU de Aranda de Duero es el incremento en 121,87 hectáreas de nuevo suelo ocupado (79,98 de suelo urbanizable y 41,89 urbano). De este incremento, se pretende destinar 26,3 a suelo industrial y 28,7 a suelo terciario/industrial.

En cuanto a vías pecuarias, la revisión del Plan General ha incluido la totalidad de su recorrido como suelo rústico con protección natural y ha modificado el trazado en algunos tramos de suelo urbano para asegurar su continuidad.

TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

Solicitud de inicio del procedimiento. Con fecha 14 de junio de 2013 tiene entrada en el órgano ambiental, en este caso la Consejería de Medio Ambiente, la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental de el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero (Burgos), acompañada del documento de iniciación, para su tramitación

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 y siguientes de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El órgano ambiental sometió el documento de iniciación a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, y con las contestaciones recibidas redactó el documento de referencia para la elaboración del informe de sostenibilidad ambiental, el cual remitió al Ayuntamiento de Aranda de Duero, como órgano promotor del nuevo planeamiento urbanístico.

Informe de sostenibilidad ambiental. El informe de sostenibilidad ambiental, ISA, fue realizado por el promotor de acuerdo con lo establecido en el documento de referencia plasmado en la Orden FYM/915/2013, de 1 de septiembre, por la que se aprueba el Documento De Referencia para la Evaluación Ambiental de el Plan General de Ordenación Urbana del Aranda de Duero (Burgos), promovida por el Ayuntamiento de Aranda de Duero (Boletín Oficial de Castilla y León n.º 223, de 19 de noviembre de 2013), donde se fija el contenido, amplitud y nivel de detalle del ISA.

El ISA tiene por objeto identificar y evaluar los posibles efectos significativos que sobre el medio ambiente puedan derivarse de la aplicación del PGOU, tanto en la fase de diseño como de desarrollo y funcionamiento.

Información pública. De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el Plan General de Ordenación Urbana fue sometido por el Ayuntamiento de Aranda de Duero (Burgos), durante un periodo tres meses, al correspondiente trámite de información pública. El anuncio se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León n. º 218, de 21 de octubre de 2020. Durante este periodo de información pública se han presentado alegaciones, algunas de carácter ambiental.

Algunas de dichas alegaciones son admitidas, mientras que otras son desestimadas. Como consecuencia de las admitidas, se prohíben las instalaciones de ganadería intensiva en suelo rústico de todo el municipio argumentando que Aranda de Duero ha sido designada como Zona vulnerable a la contaminación de aguas por nitratos procedentes de origen agrícola y ganadero.

En suelo rústico con protección agropecuaria se incluye como uso permitido el vitivinícola.

Se desclasifica la franja perimetral de la urbanización del Monte de la Calabaza, devolviéndola a su clasificación como suelo rústico con protección natural

Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la aprobación inicial del PGOU de Aranda de Duero, conjuntamente con el ISA, fue sometida a consulta de las siguientes Administraciones públicas y personas interesadas:

- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Consejería de Cultura y Turismo (Dirección General de Patrimonio Cultural).

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- Agencia de Protección Civil.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos, que emite informe.
- Consejería de Agricultura y Ganadería.
- Delegación del Gobierno en Castilla y León.
- Universidad de Burgos.
- Cámara de Comercio e Industria de Burgos.
- Ecologistas en Acción en Burgos.
- Sindicato Comisiones Obreras en Castilla y León.
- SEO Birdlife.
- Asaja CyL.
- Unión de campesinos COAG.

***Evaluación del resultado de las consultas realizadas e informe de alegaciones**:*

A) Resultado de la fase de consultas según el artículo 10 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos** emite informe indicando que el municipio de Aranda de Duero se encuentra afectado por las siguientes figuras amparadas por legislación ambiental específica:

- Red Natura 2000.

Tras estudiar las actuaciones previstas y comprobar su coincidencia con la Red Natura 2000, y una vez analizadas y valoradas las mismas, considera realizada la evaluación requerida por el artículo 2 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero, concluyendo que las actuaciones proyectadas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, no causarán perjuicio a la integridad de la ZEC (ES4170083) Riberas del río Duero y afluentes.

Estas conclusiones constituyen el informe de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000, tal y como se define en el artículo 5 del Decreto 6/2011,de 10 de febrero.

- Montes de Utilidad Pública.

Existe coincidencia con el MUP n.º 251 “La Calabaza”, propiedad del Ayuntamiento de Aranda de Duero.

- Vías pecuarias.

Existe coincidencia con las siguientes vías pecuarias:

1. Cañada de Prado de Marina.
2. Cordel de Toronegro.
3. Vereda de Soria.
4. Cañada del Puente Milagros a Aranda, o de la Hinojosa.
5. Cordel de la Horra.

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

6. Colada de la Ermita de SanBartolomé.
7. Vereda de San Isidro.
8. Colada de las Cabras Ramal.
9. Colada de las Cabras.
10. Cañada Real a Quemada, Hontoria de Valdearados (CÑR Merinas).
11. Colada del Pinar a Villalba.
12. Cordel de los Descalzos.
13. Cordel de las Majadas Verdes.
14. Cordel de la Nava.
15. Vereda del Val.
16. Cordel de Londres.
17. Colada del Camino o de Vegancha.
18. Cañada del Padrejón.
19. Cordel de la Calle y Peñas.
20. Vereda de Pantaleón.
21. Cañada de Mirabueno.
22. Cordel de la Calera.
23. Cañada Real de las Merinas.

Vistas las actuaciones planificadas, se favorece la integración urbanística en el tramo urbano, que deberá ser sin pérdida de superficie y potencial funcionalidad.

- Otros valores ambientales.

Se comprueba que no existe coincidencia geográfica con espacios naturales protegidos, especies con planificación de protección vigente, flora protegida de Castilla y León, árboles notables o zonas húmedas catalogadas.

B) Resultado de la fase de consultas según el art. 22 del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre.

El artículo 22 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que en la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

El **Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales)** Tras varios informes desfavorables, y analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado se emite informe favorable en relación con la adecuación del PGOU de

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

Aranda de Duero a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, tras varios requerimientos al Ayuntamiento de Aranda de Duero informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio con la siguiente condición:

> Mientras el Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos y establecimiento de línea límite de edificación en la carretera A-1 p.k. 156+300 al 157+680, N-1 p.k. 156+000 al 158+650 y p.k. 162+090 al 162+910, N-1A del p.k. 155+600 a 157+250 y 160+160 y N-122 p.k. 267+600 al 273+860 a su paso por la localidad de Aranda de Duero, (Burgos), expediente SGE-DTU-22-055, no esté aprobado definitivamente, son vigentes la zonas de protección genéricas y la zona de limitación a la edificabilidad establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, (art. 29 y siguientes).

Los tramos de carreteras nacionales N-1, N-1A y N-122 sobre los que se pretenden que pivoten una serie de desarrollos de suelo urbanizable de uso residencial, industrial y terciario, conforme a los artículos 5 y/o 49 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, han adquirido la condición de vías urbanas y han dejado de formar parte de los itinerarios de interés general, pudiendo ser la titularidad de los mismos trasferida, por lo que el Ayuntamiento puede solicitar la cesión de los mencionados tramos de las carreteras nacionales y actuar sobre los mimos directamente, sin necesidad de autorización ni condicionamientos de esta Administración que necesariamente se han de ajustar a lo que la legislación de Carreteras del Estado impone, mientras pertenezcan a la red estatal de carreteras.

La **Confederación Hidrográfica del Duero** emite informe sobre el PGOU de Aranda de Duero en los siguientes aspectos de su competencia:

A) <u>En relación con la afección al dominio público hidráulico.</u>

> El Organismo de cuenca informa que la clasificación del suelo propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero para los ríos Duero, Arandilla, Bañuelos y Gromejón y su zona de servidumbre tiene la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural de Ríos y Riberas, cumpliendo con lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, para dichos cauces se ha delimitado la zona de policía estimada.
>
> No obstante, no se ha hecho lo mismo con el resto de cauces, de menor entidad, que discurren por el término municipal, como es el caso del arroyo de la Nava o el arroyo Madre, entre otros. Por lo tanto, y a pesar de que el artículo 176 de la normativa del Plan, establece un sometimiento a lo establecido por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se recomienda la clasificación de todos los cauces y su zona de servidumbre como suelo rústico con protección natural de ríos y riberas.
>
> Respecto al tratamiento de los cauces a su paso por el suelo urbano, se constata que el tratamiento de los río Duero, Bañuelos y Arandilla a su paso por el núcleo urbano de Aranda de Duero, es acorde a lo establecido en la legislación, destinándose a espacios libres. El resto de cauces no discurren por suelo urbano.
>
> Los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC R-PAS-4, SUNC R-PAS-5 y

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

SUNC R-5, así como el Sector de Suelo Urbanizable SUR R-1 se encuentran afectados por la zona inundable del río Bañuelos. En base a ello, toda actuación dentro de estos terrenos está condicionada a lo dispuesto en el artículo 14 bis Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Por otro lado, se deberá respetar la zona de flujo preferente de los cauces, debiéndose evitar cualquier actuación dentro de la misma. En especial, se deberán delimitar los sectores SUNC R-PAS-4 y SUR R-1 de forma que la zona de flujo preferente no se vea afectada por el desarrollo de los sectores.

B) En relación con la disponibilidad de recurso hídricos.

La Confederación Hidrográfica del Duero informa que el Ayuntamiento de Aranda de Duero tiene inscrito en el Registro de Aguas de ese Organísmo de cuenca un aprovechamiento de aguas subterráneas con destino al abastecimiento de la población. Esta concesión otorga un volumen máximo anual 3.960.250 m^3 y un caudal medio equivalente de 125,6 l/s, procedente de 7 captaciones (6 sondeos y 1 manantial).

Por otro lado, para el abastecimiento de la Urbanización La Calabaza se encuentra inscrito en el Registro de Aguas del Organismo de cuenca un sondeo con autorización para extraer un caudal medio de 1,14 l/s y un volumen máximo anual de 11.406 m^3.

Asimismo, el Ayuntamiento de Aranda de Duero tiene inscrito en el Registro de Aguas, otro aprovechamiento para el abastecimiento de la Urbanización Costaján. El caudal medio concedido es de 4,00 l/s y el volumen máximo anual de 125.700 m^3.

De igual modo, para el abastecimiento de La Aguilera consta una inscripción de aguas subterráneas, la cual otorga un caudal medio de 1,10 l/s y un volumen máximo anual de 10.950 m^3.

Respecto a los nuevos desarrollos previstos por el presente Plan General, en el núcleo de Aranda se prevé la construcción de 4.645 nuevas viviendas, lo cual supondría que esta localidad alcanzara 45.892 habitantes.

Por lo tanto, y desde el punto de vista de la disponibilidad del agua, el Organismo de cuenca, informa favorablemente el Plan General de Aranda de Duero puesto que en el momento actual tienen garantizada la disponibilidad de recursos hídricos.

Recuerda que corresponde al municipio la obligación de suministro de agua para el abastecimiento de la población, según lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

C) En relación con los vertidos de aguas residuales generadas en el municipio,

El Organismo de cuenca informa que el municipio de Aranda de Duero, con una población equivalente de 43.700 habitantes, vierte sus aguas residuales al río Duero

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

previo tratamiento en una estación depuradora de aguas residuales (EDAR), cuyo diseño y dimensionamiento se considera adecuado para la población actual a la que presta servicio (Aranda de Duero, Barrio de Sinovas, Castrillo de la Vega y Costaján, además de las localidades recientemente conectadas de Fuentespina y Villalba de Duero).

Estas instalaciones están dotadas de una estación de bombeo, un pretratamiento con desbaste de finos, desarenado y desengrase, dos decantadores primarios, dos reactores biológicos de fangos activos y dos decantadores secundarios.

En cuanto a la localidad de La Aguilera, con una población equivalente de 310 habitantes, vierte sus aguas residuales al río Gromejón previo tratamiento en una fosa séptica, compuesta por tres fosas de decantación-digestión en paralelo. Su diseño y dimensionamiento también se considera adecuado para la población actual a la que presta servicio.

Por otro lado, la urbanización de La Calabaza dispone de autorización de vertido por parte de este Organismo de cuenca, encontrándose en tramitación la construcción de una EDAR para regular los vertidos de dicha urbanización.

El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual, el Ayuntamiento de Aranda de Duero deberá aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.

Para los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener, con carácter previo, la correspondiente autorización de vertido por parte del Organismo de cuenca.

Recuerda que corresponde al municipio las competencias referidas al alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en el punto c del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

D) En relación con las infraestructuras presentes en el municipio,

El término municipal de Aranda de Duero está situado dentro de las zonas regables de los canales de Aranda y Guma.

DETERMINACIONES A INCLUIR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo, se han sometido al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, que ha sido desarrollado correctamente desde el punto de vista formal en todas sus fases, según dispone la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

Conforme al artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, la memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan. La memoria ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva. El PGOU de Aranda de Duero deberá dar traslado de las medidas y propuestas del informe de sostenibilidad ambiental (ISA) al contenido especificado en los informes sectoriales resultantes de la fase de consultas y a las condiciones que se señalen en este apartado de la memoria ambiental.

El ISA ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el documento de referencia, dando como resultado un documento técnico ajustado a las características geográficas generales y a los valores ambientales particulares del municipio.

El ISA deberá servir de ayuda en la toma de decisiones y será incorporado plenamente al PGOU, junto a la descripción de las medidas previstas para prevenir, reducir y contrarrestar cualquier efecto significativo en el medio ambiente por la aplicación de la ordenación propuesta, recogidas en el apartado 7 del ISA.

1. **Determinaciones**.- Efectuada la evaluación de las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas por el nuevo planeamiento urbanístico, así como la forma en que se han tenido en cuenta las matizaciones o alegaciones que en ellas se hacen al PGOU, se considera que en la propuesta final del plan o programa se deben de tener en cuenta las siguientes consideraciones:

   a) *Protección de aves esteparias y planeadoras*. El término municipal se encuentra en zona de sensibilidad muy alta para aves planeadoras y parte del término municipal en zonas de sensibilidad media para aves esteparias. El PGOU deberá contemplar la consideración de dicha circunstancia en las autorizaciones de los proyectos que ubique en el término municipal.

   b) *Protección de la avifauna*. El planeamiento urbanístico debe contemplar la Orden/FYM/2020, de 14 de enero, por la que se delimita las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para su salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas de alta tensión.

   c) *Red Natura 2000*. Deberá indicarse en la normativa la consideración del Plan Básico de Gestión del espacio de Red Natura 2000 ZEC “Riberas del río Duero y afluentes” para abordar y ordenar los usos en terrenos coincidentes.

   d) *Protección de los cursos de agua.* Su tratamiento como espacios generales deberá contemplar las características de estos ecosistemas naturales y aplicar soluciones urbanísticas apropiadas que resalten y preserven sus valores.

      Entre las medidas que se establezcan para evitar riesgos de inundación, deberá priorizarse alternativas que no impliquen modificaciones sustanciales del dominio público hidráulico, que alteren su perfil y sinuosidad natural por sus repercusiones negativas sobre los hábitats y los ecosistemas acuáticos.

      Se evitará la estabilización y protección de orillas mediante técnicas duras (escolleras, muros de tierra armada o mampostería…..) que desnaturalizan las orillas, salvo en los casos que supongan un riesgo para la seguridad de las personas o de bienes de elevado valor.

      En la gestión del hábitat fluvial de entorno urbano, se priorizará el respeto de la vegetación natural, en especial la existente en las inmediaciones al cauce.

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

Se evitará la introducción de especies vegetales no autóctonas en los tramos de ribera urbana que puedan acondicionarse como parque fluvial.

Se deberá controlar la posible presencia de especies alóctonas y/o invasoras, tanto en el espacio fluvial como en aquellos que hagan de corredor con él.

Los trabajos necesarios en ribera, se realizarán fuera del periodo de cría de las numerosas especies riparias.

En las condiciones citadas, se considera que teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente señaladas, el modelo territorial propuesto por el PGOU se adecua a las exigencias de la normativa ambiental y contribuye a la conservación del patrimonio natural del municipio, constituido por varios cauces, un Monte de Utilidad Pública y numerosas vías pecuarias.

2. **Seguimiento del PGOU.-** De acuerdo con el art. 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, los órganos promotores del PGOU deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de su aplicación, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

3. **Aprobación del PGOU.-** La propuesta del PGOU que se apruebe en el desarrollo del trámite urbanístico deberá tener en cuenta las determinaciones recogidas en esta memoria.

4. **Publicidad.-** De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, una vez aprobado el PGOU, existirá a disposición del público un ejemplar de:
   a) El Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero.
   b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:
      1º. De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.
      2º. Cómo se ha tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, los resultados de las consultas, la memoria ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
   c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.
   d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los dos puntos anteriores.

Valladolid,
EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo.: Juan Carlos Suárez-Quiñones Fernández

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW
Fecha Firma: 18/03/2023 12:22:19 Fecha copia: 20/03/2023 08:29:33
Firmado: JUAN CARLOS SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=5WYUNNSE1HQIOHESE9V3LW para visualizar el documento



Ilmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero

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

TOMO II-1 DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
MARZO 2023

C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

El presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ilustre Pleno de Aranda de Duero en sesión de 30 de marzo de 2023, y diligenciado, por la Secretaria General de la Corporación, a fecha 4 de abril de 2023.

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN 1

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA NORMATIVA 1
ARTÍCULO 2. CONTENIDO DE LA NORMATIVA 1
ARTÍCULO 3. GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS 1
ARTÍCULO 4. LISTA DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS 4

CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES 5

ARTÍCULO 5. FINES Y OBJETIVOS 5
ARTÍCULO 6. ÁMBITO DE APLICACIÓN 5
ARTÍCULO 7. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN 5
7.1. Vigencia 5
7.2. Revisión 5
7.3. Modificaciones 6
ARTÍCULO 8. NORMATIVA COMPLEMENTARIA 6
ARTÍCULO 9. EFECTOS 6
ARTÍCULO 10. DOCUMENTACIÓN 7
ARTÍCULO 11. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL 7
ARTÍCULO 12. GRADO DE VINCULACIÓN 8

CAPÍTULO 3: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 9

ARTÍCULO 13. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO 9
ARTÍCULO 14. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS 9
14.1. Planes especiales 9
14.2. Planes parciales 10
14.3. Estudios de detalle 10
14.4. Proyectos de Actuación 10
14.5. Proyectos de urbanización 10
14.6. Proyectos de reparcelación 11
14.7. Proyectos de obras ordinarias 11
14.8. Proyectos de normalización 11
14.9. Proyectos de expropiación 12
14.10. Proyectos de edificación 12
14.11. Proyectos de parcelación 12
ARTÍCULO 15. TIPOS DE OBRAS 12
15.1. Obras en edificios existentes 12
15.2. Obras de nueva edificación 13
ARTÍCULO 16. PLANES DE INICIATIVA PRIVADA 13

CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 15

ARTÍCULO 17. GESTIÓN URBANÍSTICA 15
ARTÍCULO 18. ACTUACIONES AISLADAS 15
18.1. Actuaciones aisladas de urbanización 15
18.2. Actuaciones aisladas de normalización 15
18.3. Actuaciones aisladas de carácter mixto 16
18.4. Actuaciones aisladas de expropiación 16
18.5. Actuaciones aisladas de ocupación directa 16
ARTÍCULO 19. UNIDADES DE ACTUACIÓN 16

CV: BOCYL-D-14062023-26

ARTÍCULO 20. ACTUACIONES INTEGRADAS 16
20.1. Sistema de concierto *17*
20.2. Sistema de compensación *17*
20.3. Sistema de cooperación *18*
20.4. Sistema de concurrencia *19*
20.5. Sistema de expropiación *19*
ARTÍCULO 21. OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS 20

CAPÍTULO 5. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES 21

ARTÍCULO 22. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO 21
ARTÍCULO 23. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN 21
ARTÍCULO 24. EDIFICIOS E INSTALACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO 21
24.1. Causas de disconformidad con el planeamiento *22*

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 25

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 25

ARTÍCULO 25. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 25
ARTÍCULO 26. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 27

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO 28

Sección 1ª. Suelo urbano 28
ARTÍCULO 27. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 28
ARTÍCULO 28. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO 28
ARTÍCULO 29. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 29
29.1. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada *29*
29.2. Suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada *29*
Sección 2ª. Suelo urbanizable 29
ARTÍCULO 30. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 29
ARTÍCULO 31. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE 29
31.1. Suelo urbanizable con ordenación detallada *29*
31.2. Suelo urbanizable sin ordenación detallada *29*
Sección 3ª. Suelo rústico 29
ARTÍCULO 32. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO 29
Sección 4ª. Calificación del suelo 30
ARTÍCULO 33. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO 30

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS 31

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES 31

ARTÍCULO 34. OBJETO 31
ARTÍCULO 35. TIPOS DE USOS 31
ARTÍCULO 36. CLASES DE USOS 32
ARTÍCULO 37. SIMULTANEIDAD DE USOS 33
ARTÍCULO 38. CAMBIO DE USO 34
38.1. Condiciones Generales *34*
38.2. Regulación para la implantación del uso residencial en locales comerciales de planta baja *34*
ARTÍCULO 39. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO 34

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL 35

ARTÍCULO 40. DEFINICIÓN Y CLASES 35
ARTÍCULO 41. VIVIENDA EXTERIOR 36

CV: BOCYL-D-14062023-26

ARTÍCULO 42. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS 37
ARTÍCULO 43. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA 38
ARTÍCULO 44. CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS 38
ARTÍCULO 45. TRASTEROS Y TENDEDEROS 38
45.1. Trasteros 38
45.2. Tendederos 39

CAPÍTULO 3. US0 GARAJE-APARCAMIENTO 40

ARTÍCULO 46. DEFINICIÓN Y CLASES 40
ARTÍCULO 47. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO 40
ARTÍCULO 48. ACCESOS 41
ARTÍCULO 49. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN 42
ARTÍCULO 50. RESERVAS DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS 43
ARTÍCULO 51. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN FUNCIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. 44

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO 47

ARTÍCULO 52. DEFINICIÓN Y CLASES 47
Sección 1ª. Hospedaje 48
ARTÍCULO 53. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL USO DE HOSPEDAJE 48
ARTÍCULO 54. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 50
ARTÍCULO 55. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE CAMPING 50
Sección 2ª. Establecimientos de restauración 51
ARTÍCULO 56. ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN 51
56.1 Definición y categorías 51
56.2 Situaciones y tipos 51
56.3 Condiciones particulares de los establecimientos de restauración 52
Sección 3ª. Comercial 52
ARTÍCULO 57. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES 52
57.1. Clases de establecimientos comerciales 53
57.2. Situaciones de los establecimientos comerciales 54
ARTÍCULO 58. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL 54
Sección 4ª. Oficinas 56
ARTÍCULO 59. SITUACIONES 56
ARTÍCULO 60. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS 56
Sección 5ª. Terciario recreativo y otros servicios terciarios 57
ARTÍCULO 61. CONDICIONES PARA EL TERCIARIO RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS 57
Sección 6ª. Estaciones de suministro de combustibles para vehículos 57
ARTÍCULO 62. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS. 57
62.1. Definición y clases 57
62.2. Localización 58
62.3. Condiciones particulares 58

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL 61

ARTÍCULO 63. DEFINICIÓN Y CLASES 61
63.1. Categorías 62
63.2. Situaciones 62
ARTÍCULO 64. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO INDUSTRIAL 62
ARTÍCULO 65. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES ARTESANALES E INDUSTRIALES 63

CAPÍTULO 6. USO AGROPECUARIO 64

ARTÍCULO 66. USO AGROPECUARIO 64
ARTÍCULO 67. CONDICIONES DEL USO AGROPECUARIO 64

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL 65
Sección1ª: Equipamientos y servicios urbanos 65
ARTÍCULO 68. EQUIPAMIENTOS. DEFINICIÓN Y CLASES 65
ARTÍCULO 69. SERVICIOS URBANOS 67
ARTÍCULO 70. APLICACIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTO 68
ARTÍCULO 71. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS 68
71.1 Compatibilidad de usos 68
71.2 Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes 69
Sección 2ª. Uso de Transportes y Comunicaciones 69
ARTÍCULO 72. DEFINICIÓN Y CLASES 69
ARTÍCULO 73. INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA. DEFINICIÓN 69
ARTÍCULO 74. PROTECCIÓN DE VÍAS FÉRREAS 70
ARTÍCULO 75. CONDICIONES DE DESARROLLO 71
Sección 3ª. Red viaria 71
ARTÍCULO 76. RED VIARIA 71
ARTÍCULO 77. CARRETERAS 71
Sección 4ª. Espacios libres y Zonas verdes 74
ARTÍCULO 78. DEFINICIÓN Y CLASES 74
ARTÍCULO 79. CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 74
ARTÍCULO 80. ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES 75
TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN 77
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 77
ARTÍCULO 81. OBJETO Y APLICACIÓN 77
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE 78
ARTÍCULO 82. OBJETO Y APLICACIÓN 78
ARTÍCULO 83. PARCELA MÍNIMA 78
ARTÍCULO 84. FRENTE DE PARCELA 78
ARTÍCULO 85. FONDO DE PARCELA 78
ARTÍCULO 86. SUPERFICIE DE PARCELA 78
ARTÍCULO 87. OCUPACIÓN DE PARCELA 79
ARTÍCULO 88. ALINEACIONES 79
ARTÍCULO 89. ANCHO DE CALLE, DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES 79
ARTÍCULO 90. LÍNEA DE FACHADA 79
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA 80
ARTÍCULO 91. OBJETO Y APLICACIÓN 80
ARTÍCULO 92. LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y LÍNEA DE CERRAMIENTO 80
ARTÍCULO 93. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL CERRAMIENTO RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL 80
ARTÍCULO 94. RETRANQUEO 80
ARTÍCULO 95. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS 80
ARTÍCULO 96. FONDO EDIFICABLE 80
ARTÍCULO 97. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN 81
ARTÍCULO 98. RASANTE OFICIAL 81
ARTÍCULO 99. RASANTE NATURAL DEL TERRENO 81
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS 82
ARTÍCULO 100. OBJETO Y APLICACIÓN 82
ARTÍCULO 101. PLANTA SEMISÓTANO 82
ARTÍCULO 102. PLANTA SÓTANO 82

CV: BOCYL-D-14062023-26

ARTÍCULO 103. CONDICIONES PARA LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS 82
ARTÍCULO 104. PLANTA BAJA 82
ARTÍCULO 105. ENTREPLANTA 82
ARTÍCULO 106. PLANTA PISO 83
ARTÍCULO 107. ÁTICO 83
ARTÍCULO 108. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA 83
ARTÍCULO 109. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN 84
ARTÍCULO 110. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES 85
110.1 Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente. 85
110.2 Edificación de solares con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán 86
110.3 Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán. 86
110.4 Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General 86
ARTÍCULO 111. ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PLANTA 86
ARTÍCULO 112. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE CORNISA DEL EDIFICIO PROYECTADO 88
ARTÍCULO 113. CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA 89
ARTÍCULO 114. SOPORTALES 91
ARTÍCULO 115. CONSTRUCCIONES AUXILIARES 91
ARTÍCULO 116. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD 91

CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS 92

ARTÍCULO 117. OBJETO Y APLICACIÓN 92
ARTÍCULO 118. PATIOS 92
ARTÍCULO 119. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA 92
ARTÍCULO 120. CUBRIMIENTO DE LOS PATIOS 93
ARTÍCULO 121. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN 93
ARTÍCULO 122. CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA 94
ARTÍCULO 123. APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO 94

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS 95

ARTÍCULO 124. OBJETO Y APLICACIÓN 95
ARTÍCULO 125. ACCESOS A LAS EDIFICACIONES 95
ARTÍCULO 126. ESCALERAS 95
126.1 Determinaciones generales 95
ARTÍCULO 127. ASCENSORES 96
127.1. Instalación de ascensores en edificios existentes 97
127.2 Instalación de ascensores en edificios catalogados 103
127.3 Estudio previo 103
ARTÍCULO 128. RAMPAS 103
ARTÍCULO 129. MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN ACCESOS Y PEQUEÑOS DESNIVELES EN EDIFICIOS EXISTENTES 104
129.1. Limitaciones al uso de plataformas elevadoras 104
129.2 Mejoras en la accesibilidad de accesos y pequeños desniveles 104
129.3. Ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público 105
ARTÍCULO 130. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS 105
ARTÍCULO 131. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA CAÍDAS 105

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS 106

ARTÍCULO 132. OBJETO Y APLICACIÓN 106
ARTÍCULO 133. MODIFICACIÓN DE LAS FACHADAS 106
ARTÍCULO 134. INSTALACIONES EN LA FACHADA 106
ARTÍCULO 135. MARQUESINAS 106

CV: BOCYL-D-14062023-26

ARTÍCULO 136. PORTADAS, ESCAPARATES Y CIERRES METÁLICOS 107
ARTÍCULO 137. TOLDOS 107
ARTÍCULO 138. RÓTULOS 107
ARTÍCULO 139. BANDERINES 108
ARTÍCULO 140. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO 108
ARTÍCULO 141. CERRAMIENTOS DE PARCELA 108
141.1. Suelo urbano y urbanizable 108
141.2. Suelo rústico 109
ARTÍCULO 142. VALLADO DE LOCALES DIÁFANOS EN PLANTA BAJA Y PARCELAS NO EDIFICADAS EN SUELO URBANO 109
ARTÍCULO 143. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO 110
ARTÍCULO 144. ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS 110
ARTÍCULO 145. PAISAJE URBANO 110

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN 111

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 111

ARTÍCULO 146. OBJETO 111
ARTÍCULO 147. ÁMBITO DE APLICACIÓN 111
ARTÍCULO 148. GRADO DE URBANIZACIÓN 111
ARTÍCULO 149. RECEPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN 111

CAPÍTULO 2. RED VIARIA 113

ARTÍCULO 150. TRAZADO VIARIO 113
ARTÍCULO 151. PAVIMENTACIÓN 113
ARTÍCULO 152. VADOS Y PASOS DE VEHÍCULOS 114
ARTÍCULO 153. VÍAS CICLISTAS 115
ARTÍCULO 154. CALLES PEATONALES O DE PRIORIDAD PEATONAL 117
154.1. Coherencia y unidad de urbanización 117
154.2. Tipología de calles de prioridad peatonal 117
ARTÍCULO 155. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL CALMADO DE TRÁFICO. 121
ARTÍCULO 156. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS 121

CAPÍTULO 3. ALUMBRADO PÚBLICO 122

ARTÍCULO 157. CRITERIOS DE DISEÑO 122
ARTÍCULO 158. REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS 122
ARTÍCULO 159. GEOMETRÍA DE LA INSTALACIÓN 122

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS 124

ARTÍCULO 160. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO 124
160.1. Red de abastecimiento de agua 124
160.2. Red de riego 125
ARTÍCULO 161. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS 125
ARTÍCULO 162. RED DE SANEAMIENTO 126
ARTÍCULO 163. DEPURACIÓN 126
ARTÍCULO 164. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA 127
ARTÍCULO 165. TELECOMUNICACIONES 128
ARTÍCULO 166. RED DE GAS 128

CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO 129

ARTÍCULO 167. CRITERIOS GENERALES 129
ARTÍCULO 168. ARBOLADO 129
ARTÍCULO 169. MOBILIARIO URBANO 130
ARTÍCULO 170. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES 130

CV: BOCYL-D-14062023-26

ARTÍCULO 171. CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD VEGETAL 131
ARTÍCULO 172. CONDICIONES PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO REMITIDO 131

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 133

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 133

ARTÍCULO 173. GENERALIDADES 133
ARTÍCULO 174. CAMINOS 133
ARTÍCULO 175. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES 133
ARTÍCULO 176. CAUCES PÚBLICOS Y SUS MÁRGENES 134
ARTÍCULO 177. INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO 135
ARTÍCULO 178. SISTEMAS ACUÍFEROS 135
ARTÍCULO 179. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE 136
179.1. Eliminación de residuos sólidos 136
179.2. Vertido de aguas residuales 136
179.3. Emisión de gases 136
179.4. Contaminación atmosférica 136
179.5. Zonificación acústica 137
ARTÍCULO 180. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL 137
ARTÍCULO 181. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS 137

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO 139

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO 139

ARTÍCULO 182. ÁMBITO DE APLICACIÓN 139
ARTÍCULO 183. CATEGORÍAS DE SUELO URBANO 139
ARTÍCULO 184. DESARROLLO DEL SUELO URBANO 139
ARTÍCULO 185. ZONAS DE ORDENANZA 140
ARTÍCULO 186. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 141
ARTÍCULO 187. ÁREAS DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA 141
ARTÍCULO 188. PLAZOS PARA EDIFICAR 142
ARTÍCULO 189. USO PROVISIONAL EN SOLARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 143

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE 144

ARTÍCULO 190. ÁMBITO DE APLICACIÓN 144
ARTÍCULO 191. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE 144
ARTÍCULO 192. RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE 144
ARTÍCULO 193. PLAZOS PARA EDIFICAR 145

CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO 146

ARTÍCULO 194. ÁMBITO DE APLICACIÓN 146
ARTÍCULO 195. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO 146
ARTÍCULO 196. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN 147
ARTÍCULO 197. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO 148
ARTÍCULO 198. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL 148
ARTÍCULO 199. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR 148
ARTÍCULO 200. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS 149
ARTÍCULO 201. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA 150
ARTÍCULO 202. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 150
ARTÍCULO 203. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL 151
ARTÍCULO 204. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL 152
ARTÍCULO 205. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO RÚSTICO 152

CV: BOCYL-D-14062023-26

ARTÍCULO 206. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTALACIÓN 154
206.1. Edificaciones residenciales existentes 155
ARTÍCULO 207. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A USOS DISTINTOS DEL RESIDENCIAL 155
207.1. Pequeñas construcciones 155
207.2. Bodegas subterráneas tradicionales 155
207.3. Bodegas de crianza 156
207.4. Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética 156
207.5. Construcciones vinculadas a actividades extractivas 157
207.6. Construcciones e instalaciones vinculadas al uso y servicio de las obras públicas e infraestructuras. 157
207.7. Instalaciones de Energía renovable. 158
207.8. Construcciones e instalaciones destinadas a usos dotacionales y otros que puedan considerarse de interés público. 158
207.9. Construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para destino a su actividad anterior o a cualquier uso permitido por el nuevo planeamiento. 158
ARTÍCULO 208. CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES DE LOS USOS 159

TÍTULO VIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 161

CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS 161

ARTÍCULO 209. OBJETO 161
ARTÍCULO 210. ÁMBITO 161
ARTÍCULO 211. NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS 161
211. 1. Protección integral 161
211.2. Protección estructural 162
211.3. Protección ambiental 162
ARTÍCULO 212. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN 163
ARTÍCULO 213. MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS 164
ARTÍCULO 214. OBRAS PERMITIDAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ESPECÍFICOS DE CADA EDIFICIO CATALOGADO 164
ARTÍCULO 215. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS 164
ARTÍCULO 216. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS BIENES CATALOGADOS 165
ARTÍCULO 217. AUTORIZACIÓN PREVIA 165
ARTÍCULO 218. TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS 165
ARTÍCULO 219. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO 166
ARTÍCULO 220. ESCUDOS 166

CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 167

ARTÍCULO 221. OBJETO 167
ARTÍCULO 222. DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS 167
ARTÍCULO 223. AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES 167
ARTÍCULO 224. PROCEDIMIENTO 167
ARTÍCULO 225. FINANCIACIÓN 168
ARTÍCULO 226. NUEVOS YACIMIENTOS O BIENES CON PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA 168
ARTÍCULO 227. EXENCIONES DE LAS CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS 168
ARTÍCULO 228. NIVELES DE PROTECCIÓN 169
ARTÍCULO 229. PROTECCIÓN INTEGRAL 169
229.1. Suelo urbano 169
229.2. Suelo rústico 170
ARTÍCULO 230. PROTECCIÓN PREVENTIVA 171
230.1. Suelo urbano y urbanizable 171

CV: BOCYL-D-14062023-26

230.2. Suelo rústico 173

CAPÍTULO 3. NORMATIVA PARA LA REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA ARQUITECTURA ASOCIADA AL VINO 177

ARTÍCULO 231. OBJETO 177
ARTÍCULO 232. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN 177
ARTÍCULO 233. CONDICIONES GENERALES DE USO 179
ARTÍCULO 234. LÍNEAS DE SUBVENCIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA 180

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Objeto de la normativa

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero.

Artículo 2. Contenido de la normativa

La Normativa Urbanística se organiza en ocho títulos:

- El Título I contiene las Normas de carácter general, derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación que a la fecha de redacción del Plan General son los siguientes:

  Legislación básica:

  - Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

  Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma:

  - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y posteriores modificaciones.
  - Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y posteriores modificaciones.

- El Título II recoge las determinaciones generales sobre clasificación y régimen de suelo.
- El Título III contempla las normas para el desarrollo de cada uno de los usos establecidos por el Plan General
- El Título IV establece las normas generales de edificación.
- En el Título V se recogen las condiciones generales de urbanización, de aplicación tanto al suelo urbano como al suelo urbanizable.
- El Titulo VI establece las normas generales de protección.
- El Título VII desarrolla, en cuatro capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan.
- El Titulo VIII establece las normas específicas para la protección del patrimonio cultural

Artículo 3. Glosario de términos urbanísticos

A los efectos de este Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrollen, cuantas veces se empleen los términos definidos en este artículo, tendrán el exacto significado que se expresa a continuación.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes y proyectos que se redacten en desarrollo de este Plan General pueden, si fuera necesario por no estar contenido en este artículo, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición, referida a los términos y a su significado aquí definidos.

1. **Sistemas generales:** conjunto de dotaciones urbanísticas públicas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos) que pueden considerarse al servicio de toda la población del término municipal.
2. **Sistemas locales:** conjunto de dotaciones urbanísticas tanto públicas como privadas que no tengan carácter de sistema general.

CV: BOCYL-D-14062023-26

3. **Sector:** ámbito de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
4. **Actuación integrada:** actuación que tiene por objeto la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.
5. **Unidad de actuación:** superficie de terreno delimitada en el interior de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que define el ámbito completo de una actuación integrada.
6. **Zona de ordenanza:** recinto espacial en suelo urbano o suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, caracterizado porque en todas las parcelas es de aplicación el mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones de edificación y uso.
7. **Manzana:** unidad de división del suelo delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.
8. **Manzana cerrada:** tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que delimitan la manzana. Puede ser de dos tipos:
   - Manzana cerrada compacta, en la que la edificación ocupa la totalidad de la manzana, exceptuando los patios de parcela.
   - Manzana cerrada con patio de manzana, en la que la edificación ocupa el espacio delimitado por las alineaciones exterior e interior, formando un patio en el interior que debe estar libre de edificación en planta baja.
9. **Bloque abierto:** tipología en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre si, separados por espacios libres privados o públicos.
10. **Parcela:** unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
    La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
11. **Parcelación:** división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.
12. **Parcelación urbanística:** parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación
13. **Solar:**

    1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, legalmente divididos y aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y que cuenten con:

       a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
          1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público

CV: BOCYL-D-14062023-26

2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en el casco histórico delimitado por el planeamiento, sin perjuicio de las limitaciones de regulación del tráfico.
4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución
2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales
3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión
4º. Alumbrado público
5º. Telecomunicaciones

2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:

a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.
b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

14. Linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

1. Lindero frontal: el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que dé frente
2. Linderos laterales: los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

15. Edificabilidad e índice de edificabilidad: valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.

Índice de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

a) Índice de edificabilidad bruta: Cuando el índice de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o polígono de ejecución o sector, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.

b) Índice de edificabilidad neta: Cuando el índice de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable.

16. Superficie útil: se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

CV: BOCYL-D-14062023-26

17. **Superficie construida:** es la superficie delimitada por el perímetro exterior del edificio en cada planta, definido por los paramentos exteriores de las fachadas de la edificación y, en su caso, de los muros del patio, incluidos balcones y cuerpos volados.
18. **Superficie máxima edificable:** es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.
19. **Aprovechamiento lucrativo:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados a uso privado que asigna el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado.
20. **Densidad:** número de viviendas permitidas por el Plan General sobre un sector, expresadas por hectárea de suelo del ámbito en que se sitúan.
21. **Cibercentros**: centros públicos de acceso a Internet dotados de varios ordenadores donde cualquier persona puede disponer de acceso gratuito a Internet de Banda Ancha además de correo electrónico, videoconferencia, fotografía digital y en general, disfrutar de todos los contenidos y servicios de la Sociedad Digital y del Conocimiento
22. **Baburril o tronera:** ventanal emplazado sobre un plano vertical que se inserta a media altura en el faldón de cubierta inclinada, con cerramientos laterales perpendiculares en planta al plano en que se ubica el hueco y con una cubierta cuyas superficies son perpendiculares a las del hueco.

Artículo 4. Lista de abreviaturas y acrónimos

Los acrónimos e iniciales utilizados en este Plan General de Ordenación Urbana corresponden con los fijados en la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), aprobada por Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5. Fines y objetivos

La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 40 a 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 79 a 116 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 6. Ámbito de aplicación

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero comprende todo el territorio de su término municipal.

Artículo 7. Vigencia, revisión y modificación

7.1. Vigencia

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente su revisión sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en los artículos 61 de la Ley de Urbanismo y 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

7.2. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General de Ordenación Urbana la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo de desarrollo urbano y territorial distinto, que dé lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior.
2. La revisión será procedente en los supuestos legalmente establecidos y cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno. Se entenderá que es necesaria la revisión cuando se de alguna de las siguientes situaciones:
    a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.
    b) Previsible agotamiento de la capacidad residencial prevista en el Plan General.
    c) Cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial
    c) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguna de sus determinaciones estructurantes.

CV: BOCYL-D-14062023-26

3. La revisión del Programa de Actuación deberá realizarse trascurridos cuatro años desde la entrada en vigor de este Plan General y cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

   a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas por este PGOU, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.
   b) Que la inversión municipal de reposición y no prevista en el Plan sea durante dos años consecutivos superior al 50% de toda la inversión municipal anual.
   c) Que durante dos años consecutivos se produzca una desviación de la inversión municipal destinada al Plan superior al 30% por debajo de la inversión prevista.
   d) Que se produzcan desviaciones por debajo de la prevista, superiores al 30% en la inversión privada prevista en el Programa para el desarrollo del nuevo suelo urbanizable o en la cesión del suelo privado a gestionar por el Ayuntamiento.

7.3. Modificaciones

1. Se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbana toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, no contemplada en los supuestos de revisión, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de gestión.

2. Se consideran modificaciones cualificadas aquellas que tengan por objeto incrementar el volumen edificable o la densidad de población o que alteren la zonificación o uso urbanístico de los espacios libres. En estos casos la tramitación requerirá el procedimiento previsto en los artículos 58 de la Ley de Urbanismo y 172 y 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 8. Normativa complementaria

En todo lo regulado por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo.

Artículo 9. Efectos

El Plan General de Ordenación Urbana, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título II de la Ley de Urbanismo y en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León es un documento público, ejecutivo y vinculante.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos establecidos en el artículo 425 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La ejecutividad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La vinculación significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 10. Documentación

El Plan General de Ordenación Urbana consta de los siguientes documentos:

1. Documento de información:
   - Memoria de información, análisis y diagnóstico
   - Planos de información
   - Informe de sostenibilidad ambiental
2. Documento de ordenación
   - Memoria vinculante
   - Normativa urbanística
   - Planos de ordenación y gestión
   - Catálogo
   - Estudio económico
3. Inventario de edificaciones dispersas

Artículo 11. Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Aranda de Duero en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

2. Las citas a normativas sectoriales específicas contenidas en el PGOU deben entenderse realizadas a la normativa vigente en el momento de su aplicación.

3. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión serán de aplicación los siguientes criterios:

   a) Las determinaciones explicitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explicitas contenidas en cualquiera de los documentos de carácter informativo.

   b) En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del suelo contenidas en las Normas. En caso de discordancia referida a la clasificación o la calificación urbanística de los terrenos, predominará la delimitación gráfica contenida en los planos sobre cualquier otro documento

   c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
   Si las contradicciones gráficas fueran entre planos de la misma escala, prevalecerá el plano específico regulador de la materia.

   d) Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica. En el supuesto de falta de coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de cada uno de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General en esos ámbitos, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa a

CV: BOCYL-D-14062023-26

la que se aplicará, en su caso, el índice de edificabilidad definido en la ficha que establece las condiciones de desarrollo del ámbito.

6. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

7. *En el suelo rústico, en caso de existir alguna diferencia entre el régimen general del RUCyL, los artículos de la Normativa del PGOU y las Fichas, prevalece el régimen establecido en el RUCyL sobre la Normativa, quedando sin efecto las fichas, en lo que resulte diferente a las dos regulaciones anteriores, que prevalecen para la materialización de usos excepcionales, por su interés público*

Artículo 12. Grado de vinculación

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 3: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 13. Condiciones generales para su desarrollo

Según establecen los artículos 50 de la Ley de Urbanismo y 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el desarrollo de las determinaciones de este Plan General podrá ser llevado a cabo por las Administraciones públicas y por los particulares, en los términos regulados tanto en los citados textos legales como en la presente Normativa.

La aplicación del Plan General se realizará según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante o los particulares en su caso, podrán proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en esta Normativa Urbanística.

Artículo 14. Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de este Plan General de Ordenación Urbana, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.

El Plan General de Ordenación Urbana podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

14.1. Planes especiales

En desarrollo del Plan General se podrán redactar Planes especiales con el siguiente objeto:

a) Protección del medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en el entorno.
e) Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado.
f) Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Las determinaciones y el contenido de los Planes especiales deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 47 a 49 de la Ley de Urbanismo y 143 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

14.2. Planes parciales

Los Planes parciales tendrán por objeto concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
b) En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 46 de la Ley de Urbanismo y 137 a 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El planeamiento de desarrollo que se lleve a cabo en suelo urbanizable deberá someterse al trámite ambiental establecido en el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo.

14.3. Estudios de detalle

Los Estudios de Detalle se formularán con el objeto de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado o en los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, así como para establecer dichas determinaciones en sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.

Su contenido y determinaciones será el establecido en los artículos 45 de la Ley de Urbanismo y 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

14.4. Proyectos de Actuación

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. Su contenido y documentación es la indicada en los artículos 240 a 252 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Además de las determinaciones generales enumeradas en el art. 241 del Reglamento de Urbanismo, los Proyectos de Actuación deben contener las determinaciones sobre la urbanización y sobre la reparcelación de la unidad de actuación. Ahora bien, cuando no contengan las determinaciones completas sobre urbanización, sino sólo las básicas, deberá redactarse simultánea o posteriormente un Proyecto de Urbanización que complete las mismas. De igual modo, cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, deberá redactarse un Proyecto de Reparcelación para completarlas. En ningún caso podrán aprobarse Proyectos de Urbanización ni de Reparcelación sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

14.5. Proyectos de urbanización

Son proyectos de obras para completar las determinaciones básicas de urbanización del Proyecto de Actuación de una unidad de actuación con el objeto de ejecutar las infraestructuras, servicios y dotaciones establecidas en el planeamiento. Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 95 de la Ley de Urbanismo y 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, y en el Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la anterior.

Deberán incluir las determinaciones de urbanización específicas recogidas en las Normas Generales de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana, así como las que pueda contener cualquiera otro instrumento de planeamiento que deban desarrollar.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Urbanismo y de lo prescrito en esta normativa urbanística, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

14.6. Proyectos de reparcelación

Son proyectos para completar las determinaciones básicas de reparcelación del Proyecto de Actuación de una unidad de actuación con el objeto de formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en la misma, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los proyectos de reparcelación se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 244 a 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

14.7. Proyectos de obras ordinarias

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios de carácter parcial. Contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan General y del Catálogo de bienes protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención, dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

14.8. Proyectos de normalización

Los proyectos de normalización tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización.

Los proyectos de normalización se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en el artículo 219 y, en su caso, en el 222 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CV: BOCYL-D-14062023-26

14.9. Proyectos de expropiación

Los proyectos de expropiación se redactarán para la ejecución de los sistemas generales, actuaciones aisladas de gestión pública o para el desarrollo del sistema de actuación. Se atendrán a lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 223 a 227 y 277 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

14.10. Proyectos de edificación

Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas normas urbanísticas y en las disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

14.11. Proyectos de parcelación

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de su urbanización y edificación. El proyecto de parcelación cumplirá las condiciones de indivisibilidad de parcelas establecidas en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La parcelación de terrenos requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo en los siguientes casos:

- Que haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación que contenga la división o segregación de fincas
- Cuando la división o segregación de fincas haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística
- Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación con descripción completa incluyendo linderos y superficies de la parcela original y las resultantes.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos
- Plano de situación sobre cartografía actual
- Planos de delimitación de la finca matriz y de las fincas segregadas o resultantes de la parcelación, acotados y con indicación de las superficies original y resultante. En suelo urbano y urbanizable la finca matriz se delimitará a escala 1:1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, en las que se exprese su superficie, uso y aprovechamiento.

Artículo 15. Tipos de obras

15.1. Obras en edificios existentes

A. **Obras de conservación:** obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de

CV: BOCYL-D-14062023-26

fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

B. **Obras de consolidación:** Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

C. **Obras de restauración:** Aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio o de parte del mismo a su estado original. La situación de estado original debe encontrarse suficientemente documentada. Podrá comprender así mismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrá incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, con el fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de todo o de parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en las fachadas, la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos y de los revocos de fachada, la eliminación e falsos techos y de otros añadidos.

D. **Obras de rehabilitación y acondicionamiento:** Aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la modificación o sustitución del todo o parte de su distribución y/o de sus instalaciones sin alterar las características morfológicas del contenedor, ni afectar a sus elementos estructurales, pudiendo mantenerse el resto de las condiciones y construcciones preexistentes.

E. **Obras de reestructuración:** Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

F. **Obras de demolición:** Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

15.2. Obras de nueva edificación

A. **Obras de reconstrucción:** Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

B. **Obras de nueva planta:** Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.

C. **Obras de ampliación:** Son aquellas que incrementan la ocupación o el volumen construido.

Artículo 16. Planes de iniciativa privada

Los particulares podrán elaborar y elevar a la administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo de este Plan General. En estos casos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán las determinaciones que establezca el Plan General, la normativa vigente y, en su caso, los compromisos derivados de convenios urbanísticos formalizados con todos los propietarios.

CV: BOCYL-D-14062023-26

En su caso se harán constar, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, los compromisos asumidos por los propietarios en cumplimiento de lo previsto en el artículo 65 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 17. Gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

El inicio de los procedimientos de gestión requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado según la clase de suelo, que es:

- **Suelo urbano:** Plan General y en los casos que se determine Plan Especial o Estudio de Detalle.
- **Suelo urbanizable:** Plan General y Plan Parcial cuando el Plan General no contenga la ordenación detallada.
- **Suelo rústico:** Plan General y Plan Especial en los casos establecidos en los artículos 47 de la Ley de Urbanismo y 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 18. Actuaciones aisladas

Tienen por objeto la ejecución de acciones concretas previstas por el planeamiento. Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que deban ejecutarse se distinguen:

1. En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse mediante gestión pública o privada:
   a) Actuaciones aisladas de urbanización
   b) Actuaciones aisladas de normalización
   c) Actuaciones aisladas de rehabilitación
   d) Actuaciones aisladas de regeneración
2. En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse mediante gestión pública:
   a) Actuaciones aisladas de expropiación
   b) Actuaciones aisladas de ocupación directa
   c) Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local.

18.1. Actuaciones aisladas de urbanización

Tienen por objeto:

a) Completar o rehabilitar la urbanización de parcelas clasificadas por el Plan General como suelo urbano consolidado, con el fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
b) Edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes sobre los mismo

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 211 a 215 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

18.2. Actuaciones aisladas de normalización

Tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 216 a 221 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CV: BOCYL-D-14062023-26

18.3. Actuaciones aisladas de carácter mixto

En suelo urbano consolidado las actuaciones aisladas pueden combinar el objeto y las características de todas o algunas de las anteriores: actuaciones de urbanización, de normalización, de rehabilitación y de regeneración. En estos casos en su desarrollo deberán seguirse las reglas establecidas para las modalidades que se apliquen.

18.4. Actuaciones aisladas de expropiación

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo con alguna de las siguientes finalidades:

a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas
b) Ampliar el patrimonio público del suelo
c) Sustituir a los propietarios de suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 223 a 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

18.5. Actuaciones aisladas de ocupación directa

El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa con el fin de obtener terrenos reservados por el Plan General para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa es un procedimiento de obtención de los terrenos reservados por el planeamiento para sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho a integrarse en una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

Las actuaciones aisladas de ocupación directa se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 93 de la Ley de Urbanismo y 228 a 232 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 19. Unidades de actuación

1. Las unidades de actuación son ámbitos territoriales delimitados por el planeamiento que contenga la ordenación detallada, o por el Proyecto de Actuación, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.
2. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie; deberán cumplir las condiciones establecidas en los artículos 236 a 239 del Reglamento de Urbanismo de Castila y León.

Artículo 20. Actuaciones integradas

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos por el Plan General.

Se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

a) Sistema de concierto
b) Sistema de compensación

CV: BOCYL-D-14062023-26

c) Sistema de cooperación
d) Sistema de concurrencia
e) Sistema de expropiación

20.1. Sistema de concierto

1. Objeto:

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de dominio y uso público.
b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1º. Suscribiendo un convenio por todos ellos
2º. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento
3º. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos
4º. Constituyendo una asociación de propietarios

2. Propuesta del sistema:

A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concierto puede realizarse por los propietarios citados en el número anterior presentado el Proyecto de Actuación ante el Ayuntamiento.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y, en su caso, la propuesta de convenio o de estatutos para su tramitación conjunta.

3. Regulación

El sistema de concierto se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 78 y 79 de la Ley de Urbanismo y 255 a 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

20.2. Sistema de compensación

1. Objeto:

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el cincuenta por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

2. Propuesta del sistema:

A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:
- Por la Junta de Compensación si ya estuviera constituida, presentando en el Ayuntamiento el Proyecto de actuación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- Por el propietario o los propietarios citados en el número anterior presentado en el Ayuntamiento la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación, con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo, previa o simultáneamente al Proyecto de Actuación.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación para su tramitación conjunta si esta no estuviera constituida.

3. Regulación

El sistema de compensación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 80 a 82 de la Ley de Urbanismo y 259 a 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

20.3. Sistema de cooperación

1. Objeto:

El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

2. Propuesta del sistema:

A) Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:

a) Por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando el Proyecto de Actuación.
b) Por el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el veinticinco por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad, solicitando al Ayuntamiento:
1º. Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que lo ejecute por sus propios medios o que encomiende su gestión a alguna entidad competente para ello.
2º. Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que delegue su ejecución en una Asociación de Propietarios la propuesta de estatutos de la Asociación, con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.
3º. Que previa constitución de una Asociación de Propietarios, delegue en la misma la elaboración y ejecución del Proyecto de Actuación, adjuntando la propuesta de estatutos de la Asociación con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación, bien por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación, o bien por los propietarios citados en la letra b) del apartado anterior presentando dicho instrumento junto con alguna de las solicitudes allí previstas, y, en su caso, la propuesta de estatutos de la Asociación de Propietarios con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.

CV: BOCYL-D-14062023-26

3. Regulación

El sistema de cooperación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 83 a 85 de la Ley de Urbanismo y 264 a 268 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

20.4. Sistema de concurrencia

1. Objeto:

El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación.

2. Propuesta del sistema:

A) Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:
   a) Por el Ayuntamiento, mediante la elaboración y aprobación inicial de un Proyecto de Actuación y la convocatoria de un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.
   b) Por cualquier persona física o jurídica que, sea o no titular de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, tenga capacidad de obrar y no esté incursa en las prohibiciones para contratar establecidas en la legislación sobre contratación administrativa, presentando el Proyecto de Actuación ante el Ayuntamiento.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y promoviendo su tramitación conjunta.

3. Regulación

El sistema de concurrencia se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 86 a 88 de la Ley de Urbanismo y 269 a 276 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

20.5. Sistema de expropiación

1. Objeto:

El sistema de expropiación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.

2. Propuesta del sistema:

A) Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de expropiación puede realizarse por el Ayuntamiento o por cualquier Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria elaborando el Proyecto de Actuación para su tramitación por el Ayuntamiento en los siguientes casos:
   a) Cuando se den especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

CV: BOCYL-D-14062023-26

b) Cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para ejecutar la actuación mediante otros sistemas de actuación.
c) Cuando en cualquier sistema de actuación el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

B) Transcurridos seis meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad, también puede proponerse el sistema de actuación por expropiación sin necesidad de que concurra ninguna circunstancia especial.

3. Regulación

El sistema de expropiación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 89 a 92 de la Ley de Urbanismo y 277 a 283 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 21. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas

Los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, según la clase de suelo en que estén incluidos, se obtendrán:

1. Por cesión gratuita:
   a. Cuando estén incluidos en actuaciones aisladas de urbanización o de normalización; la cesión será de aplicación en caso de terrenos destinados a sistemas generales o al sistema de vías públicas dentro de los sistemas locales.
   b. Cuando estén incluidos en actuaciones integradas por concierto, compensación, cooperación o concurrencia.
2. Por ocupación directa
3. Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del estado o mediante su inclusión en actuaciones aisladas o integradas por el sistema de expropiación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 5. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 22. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes disconformes con el planeamiento

Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación y que resulten disconformes con las determinaciones del planeamiento se regirán por los apartados siguientes, de acuerdo con los establecido en los artículos 64 de la Ley de Urbanismo y 185 y 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para las obras terminadas sin licencia o incumpliendo las condiciones señaladas en la misma, serán de aplicación las determinaciones contenidas en Sección 3ª del Capítulo III del Título IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 23. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo, y sean declarados de forma expresa fuera de ordenación por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Se consideran fuera de ordenación por total disconformidad con las determinaciones del Plan General:

a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General y delimitados gráficamente en el plano *PO-5 Zonas de ordenanza, alineaciones y gestión*, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
b) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en el Plan General en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso permitido.
c) Los edificios y construcciones ejecutados en suelo rústico con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, publicado en fecha 9 de mayo de 2000, que vulneren la normativa urbanística en cuanto a uso, aprovechamiento, altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones y que no hayan contado con título habilitante para su ejecución o no hayan respetado el mismo.

En los terrenos en los que existan construcciones o instalaciones fuera de ordenación sólo se podrán autorizar las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

No obstante, mientras no se acometan dichas obras, el Ayuntamiento podrá autorizar las obras contenidas en el artículo 185.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con las condiciones del apartado 3 del mismo artículo.

Artículo 24. Edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento

Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, publicado en fecha 9 de mayo de 2000, y que son disconformes parcialmente con sus determinaciones.

Se consideran disconformes con el planeamiento, los edificios y construcciones ejecutados en suelo rústico con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, publicado en fecha 9 de mayo de 2000 y los ejecutados con posterioridad que cuenten con título habilitante,

CV: BOCYL-D-14062023-26

respetando el mismo, que vulneren la normativa urbanística en cuanto a uso del suelo, aprovechamiento, altura, volumen y situación de las construcciones.

Las edificaciones disconformes con el planeamiento, siempre que se atengan a lo expresado en el siguiente apartado, causas de disconformidad con el planeamiento, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, así como de cambios de uso a otros permitidos por este Plan General. No se podrán realizar obras de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en este Plan General.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a las determinaciones de este Plan General según la clase de suelo en que se encuentren.

24.1. Causas de disconformidad con el planeamiento

Construcciones permitidas y prohibidas (ver cuadro).

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIONES EN EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Actuaciones Permitidas / Causa de la Situación D.P.	Conservación de la edificación	Ampliación de la edificación		Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Rehabilitación de la edificación
		En altura	Con aumento de ocupación			
Alineación de parcela	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI, con la obligación de ajustarse a la alineación oficial (2)	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Edificabilidad	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Ocupación de edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO, salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación (1)	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Altura de la edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Retranqueo de la Edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Uso característico	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Parcela mínima	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI

(1) La superficie construida de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad.
(2) La ocupación de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 25. Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones del artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo, el presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Constituyen el **suelo urbano**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 11 y 12 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 23 del Reglamento de Urbanismo, los terrenos ya integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica que cumplan los siguientes requisitos:

a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
b) Estar disponibles a una distancia máxima de cincuenta metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 1 del Título VII de esta normativa.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por

   1º. Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan adquirir dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
   2º. Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el Plan General, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
   3º. Los terrenos que habiendo sido clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable serán considerados automáticamente como suelo urbano consolidado, a partir de la recepción de la urbanización, cuando en ejecución del planeamiento se haya dado cumplimiento a todos los deberes urbanísticos.

b) **Suelo urbano no consolidado**, integrado por:

   1º. Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
   2º. Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
   3º. Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

4º. De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

El **suelo urbanizable**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 27 a 29 del Reglamento de Urbanismo, está integrado por el conjunto de terrenos que el Plan General de Ordenación Municipal declare adecuados para ser incorporados al proceso de urbanización.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 2 del Título VII de estas Normas.

Suelo rústico: de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 30 del Reglamento de Urbanismo, es aquél que debe ser protegido del proceso de urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa urbanística o al legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitación de aprovechamiento.
b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto se entienden merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.
c) Los terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación o para evitar una mayor degradación.
d) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación, o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o la seguridad y salud públicas.
e) Los terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se considera que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
   1º. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización.
   2º. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.
   3º. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.
   4º. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
f) Los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable

CV: BOCYL-D-14062023-26

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII de la presente Normativa.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normativa particular que les corresponda.

Artículo 26. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO

Artículo 27. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

a. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de **suelo urbano consolidado**:

1. El aprovechamiento real que se obtiene de la aplicación directa de las determinaciones del Plan General sobre la superficie bruta de sus parcelas.
2. Cuando el presente Plan General incremente el aprovechamiento urbanístico sobre el previsto en el Plan General que se revisa (PGOU2000), corresponderá a los propietarios:
   - En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.
   - En otro caso la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.
3. 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

b. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de **suelo urbano no consolidado** corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el siguiente porcentaje del aprovechamiento medio del sector:

- En sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, el 95 por ciento.
- En los demás sectores el 90 por ciento.

Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo.

Artículo 28. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a. Completar la urbanización de sus parcelas para que alcancen, si aún no la tuviesen, o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar, en su caso, las obras correspondientes.
b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el Plan General.
c. Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.
d. Edificar sus solares en los plazos y condiciones que en cada caso señalen el Plan General y la licencia urbanística.

CV: BOCYL-D-14062023-26

e. Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

Artículo 29. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado

29.1. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deberán asumir los deberes establecidos en los artículos 43 y 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

29.2. Suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada

Mientras que no se apruebe el instrumento que establezca la ordenación detallada, los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado tendrán derecho a promover la urbanización en los términos establecidos en el artículo 46 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE

Artículo 30. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo

Artículo 31. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

31.1. Suelo urbanizable con ordenación detallada

La transformación del suelo clasificado como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 45 y 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

31.2. Suelo urbanizable sin ordenación detallada

Mientras que no se apruebe el correspondiente plan parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable sin ordenación detallada estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 46 y 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, los propietarios de los terrenos tendrán los deberes establecidos para el suelo urbanizable con ordenación detallada.

SECCIÓN 3ª. SUELO RÚSTICO

Artículo 32. Régimen del suelo rústico

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico en este Plan General se recogen en los artículos 23 y 24 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 51 a 65 del Reglamento de Urbanismo, que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo rústico serán las establecidas en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la normativa específica de cada zona de protección de suelo rústico que se establece en el presente Plan General.

SECCIÓN 4ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 33. Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana establece en los planos *PO-1 Estructura territorial*, *PO-3 Estructura urbana* y *PO-5 Zonas de ordenanza, alineaciones y gestión*, las distintas áreas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento, y en suelo rústico zonas de protección que por su interés o por sus características deban preservarse de la urbanización, determinando para cada una de ellas unas normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes.

CV: BOCYL-D-14062023-26

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

Artículo 34. Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano: con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (ámbitos remitidos a plan especial o a estudio de detalle), o se contengan en los instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad y cuyas determinaciones se asumen, total o parcialmente, como planeamiento asumido (SU-C-PAS/ SU-NC-PAS) en las condiciones establecidas en el artículo 109 del Reglamento de Urbanismo y que se especifican en la ficha correspondiente a cada ámbito.

b) En suelo urbanizable con ordenación detallada: con carácter pormenorizado para cada sector ordenado, y los usos globales e incompatibles, para aquellos casos en que se redacte un Plan Parcial que modifique la ordenación, salvo en aquellos sectores cuya ordenación corresponda a instrumentos de planeamiento aprobados cuyas determinaciones se asumen y que se recogen como planeamiento asumido (SUR-PAS).

c) En suelo urbanizable sin ordenación detallada: se establecen el uso predominante, los usos compatibles y prohibidos y la variedad de usos, para su desarrollo mediante Planes Parciales.

d) En suelo rústico: se establece el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana también establece un régimen de usos transitorio que será de aplicación en suelo urbano y en suelo urbanizable en las condiciones establecidas para cada clase de suelo.

Artículo 35. Tipos de usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: predominante y específico, según corresponda a determinaciones de ordenación general o de desarrollo y al grado de definición de la ordenación según la clase de suelo.

Así mismo, por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible y prohibido.

Según esta tipificación, las regulaciones de zona, sector o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:
   a) Uso predominante: es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de una zona o sector, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

CV: BOCYL-D-14062023-26

b) Uso específico: es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos específicos se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad con lo establecido en este capítulo, en la ficha de la zona de ordenanza y se determina para cada parcela en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

2. Usos compatibles.

Son aquellos:

a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso específico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en esta Normas o en los planes de desarrollo en función de las características de la ordenación.

b) Que pueden sustituir al uso específico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por esta normativa o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas residenciales en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularan por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

3. Usos prohibidos e incompatibles

a) Se consideran así aquellos usos cuya implantación debe evitarse porque imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

b) También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando así especificados, resultan incompatibles con los usos admisibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

c) Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 36. Clases de usos

El Plan General clasifica los usos según su función en los siguientes grupos:

- **A) Residencial**
  - a. Vivienda
  - b. Residencia comunitaria
- **B) Garaje-aparcamiento**
- **C) Terciario**
  - a. Hospedaje
    1. Alojamiento hotelero
    2. Alojamiento de turismo rural
    3. Apartamento turístico
    4. Camping
    5. Albergue en régimen turístico
  - b. Establecimientos de restauración
  - c. Comercial
  - d. Oficinas
  - e. Terciario recreativo
    1. Salas de reunión
    2. Cibercentros

CV: BOCYL-D-14062023-26

f. Otros servicios terciarios
g. Estaciones de suministro de combustibles

D) Industrial:
a. Industria en general
b. Industria urbana compatible
c. Taller compatible con la vivienda

E) Agropecuario

F) Dotacional
a. Equipamiento:
1. Educativo
2. Cultural
3. Sanitario:
4. Social y asistencial
5. Religioso
6. Deportivo
7. Administrativo (Servicios de la Administración Pública)
8. Seguridad (Bomberos, Policía, Protección Civil...)
9. Servicios básicos
i. Abastecimiento alimentario
ii. Servicios funerarios
iii. Recintos feriales
b. Servicios urbanos.
c. Transportes y comunicaciones
1. Red ferroviaria
2. Transporte y logística (Centros logísticos de transportes)
3. Estación de autobuses
d. Red viaria
e. Espacios libres y zonas verdes.

No obstante para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa, serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar.

Artículo 37. Simultaneidad de usos

1. Cuando en un mismo edificio se den simultáneamente diferentes usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este capítulo (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

3. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden al edificio en el que se den los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso predominante, entendiendo por tal el de mayor superficie útil.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 38. Cambio de uso

38.1. Condiciones Generales

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en las Ordenanzas municipales que sean de aplicación.
- Lo establecido en el Texto refundido de la Ley de Prevención ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, en lo relativo a la necesidad de comunicación u obtención de autorización o licencia ambiental.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

38.2. Regulación para la implantación del uso residencial en locales comerciales de planta baja

En edificios construidos, de uso característico residencial, se permitirá el cambio de uso de locales comerciales en planta baja a uso residencial siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en esta normativa para su desarrollo: *Artículo 43. Condiciones del uso residencial en planta baja,* con las siguientes excepciones en las que no se podrá realizar el cambio de uso:

- Locales situados en calles definidas como ejes prioritarios terciarios en la Memoria vinculante.
- Locales situados en soportales.

El número máximo de cambios de uso de terciario a residencial en planta baja será de cinco por Unidad Urbana, contabilizados desde la entrada en vigor de este Plan General. Cuando se supere este número será necesario la modificación puntual del PGOU en los términos establecidos en el Artículo 173.1.b) del Reglamente de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 39. Aplicación de las condiciones de uso

1. Las condiciones que se señalan para cada uno de los usos serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. La presente Normativa, así como las Ordenanzas y demás regulaciones sectoriales que se promulguen en lo sucesivo, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 40. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina a alojamiento de una o varias personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

Se establece un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con los artículos 28 y 65 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la imposibilidad de disposición independiente de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante de la misma que se integra en superficie común de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- El número máximo de viviendas será el número entero que resulte de dividir la superficie de la parcela edificable objeto de parcelación entre la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- La superficie de parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento de la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza, y en ningún caso inferior a 100 m².
- La superficie de parcela integrada por la parte donde se localiza la edificación y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la zona configurada como elemento común, no será inferior a la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes (destinadas a ubicar la edificación residencial y a espacios comunes) deberán tener continuidad física y garantizar las condiciones de accesibilidad y seguridad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Las ordenanzas particulares de cada zona, cuando contemplen este régimen, podrán establecer condiciones adicionales.

CV: BOCYL-D-14062023-26

b) **Vivienda colectiva:** Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior.

B) **Residencia comunitaria:** cuando está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter social, religioso o similares, ejercido con carácter no asistencial.

Se excluye de esta categoría de uso residencial la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

3. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

A) **Vivienda sometida a algún régimen de protección pública (R-VP):** Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

B) **Vivienda libre (R-VL):** Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

Artículo 41. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

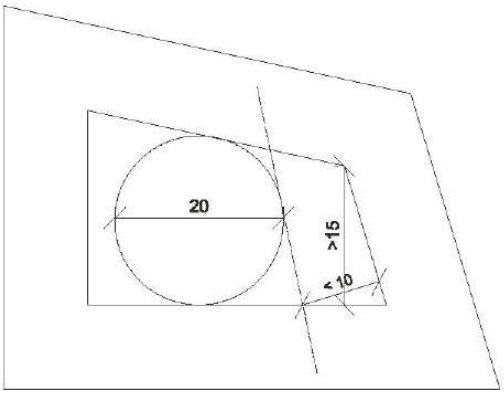
1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:
   A. Vía pública o espacio libre público.
   B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones según de tipología y la situación de la edificación:
      a) En tipología de edificación aislada, bloque abierto o pareada el resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela.
      b) En tipología de edificación adosada en vivienda unifamiliar el resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar.
      c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:
         i) Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
         ii) Enfrentado directamente a espacio libre de dominio y uso privado que cumpla las siguientes condiciones:
            - En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
            - Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6 m.
            - El espacio no será edificable sobre la rasante del terreno.
2. La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será de seis metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables diferentes. Para viviendas apartamento de una única pieza la longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será de cuatro metros.
3. Las piezas habitables que den frente al espacio libre público o privado deberán tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

En caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.c)ii) de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.

La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.

4. Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial aplicable.



Artículo 42. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Las viviendas de nueva construcción deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

1. Composición y programa de vivienda: el programa y disposición de cada vivienda es de libre composición, debiendo tener como mínimo, una superficie útil de 45 m^2.

   También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie útil no será inferior a 25 m^2 dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y piezas similares.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la siguiente superficie mínima:

   a) Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m^2 y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10 m^2.

   b) El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14, 16, 18 ó 20 m^2 en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios, respectivamente.

   c) La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 6 m^2.

   d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie útil no inferior a 20 ó 24 m^2 en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente. La cocina debe quedar plenamente integrada al resto de la estancia y ser susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil.

CV: BOCYL-D-14062023-26

e) Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 metros cuando tengan una longitud inferior a 3,50 metros y de 1,00 metro si su longitud es igual o mayor a 3,50 metros.

4. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:

a) En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños, aseos y pasillos o distribuidores, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de parcela o manzana, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

b) No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de 1/4 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.

c) La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de parcela o manzana.

d) La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

Artículo 43. Condiciones del uso residencial en planta baja

La autorización de la implantación de usos residenciales en planta baja requerirá el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones:

a) El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 2,20 m sobre la rasante de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.
Complementariamente, el alféizar de, como mínimo, uno de esos huecos no podrá estar a una altura superior a 1,20 metros desde el suelo del interior de la vivienda.

b) Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3,00 m.

Estas condiciones no serán de aplicación a las edificaciones existentes ni para la transformación de locales en viviendas en edificios existentes con fecha final de obra anterior a la aprobación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (1999), siendo obligatorio en todo caso, el acceso a través de zonas comunes del edificio.

Artículo 44. Condiciones de las residencias comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para el uso residencial cuando su superficie total no supere los 500 m², en cuyo caso serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

Artículo 45. Trasteros y tendederos

45.1. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, en sótanos, semisótanos y en planta baja cuando no existan viviendas en ellas, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será de 6 m^2.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo mediante inscripción con el uso de trastero en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo de 65 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

45.2. Tendederos

Toda vivienda de más de un dormitorio y más de 50 m^2 de superficie útil estará dotada de una superficie abierta al exterior, de al menos 2 m^2 de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se impida la visión de la ropa tendida. A estos efectos se permite la instalación de tendederos de pared mural de cuerdas en los patios de manzana y patios de parcela.

Esta condición no será exigible en el caso de que la vivienda disponga de patio privado de parcela y reúna condiciones adecuadas para tender la ropa. Así mismo, podrá eximirse esta obligación en viviendas de planta baja de edificios existentes que no dispongan de patio interior, siempre que cuenten con espacio adecuado para la instalación de una secadora o solución alternativa equivalente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 3. US0 GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 46. Definición y clases

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en el interior de edificaciones con otro uso, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Según su destino podrán ser privados o públicos.

1. Garaje o aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

El garaje o aparcamiento privado se considera una actividad sujeta a comunicación a efectos de la aplicación de las determinaciones contenidas en el Texto refundido de la Ley de Prevención ambiental de Castilla y León, sin perjuicio del régimen que pueda ser establecido por las Ordenanzas Municipales.

La licencia para el uso de garaje en los edificios de uso residencial se entenderá concedida con la licencia de obras para la construcción del mismo, siempre que dicho uso se halle incluido en el mismo proyecto.

2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Se establecen los siguientes grados:

1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.
2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m² destinados a vehículos ligeros.
3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m² destinados a vehículos ligeros.
4º. Garajes y aparcamientos públicos, de titularidad pública o privada formando un complejo inmobiliario, destinados a vehículos ligeros implantado bajo suelos calificados como viario o espacios libres siempre que en superficie mantenga el uso establecido en el Plan General.

Y las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
C. En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

Artículo 47. Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

1. Cada plaza de aparcamiento destinada a automóviles tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m entre ejes, con acceso libre mínimo de 2,20 metros. Si la plaza estuviera cerrada por uno o por los dos laterales por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.
   La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 20 m² (incluidas parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)

CV: BOCYL-D-14062023-26

Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 3,00 m y de 5,00 m delante de cada plaza de aparcamiento.

2. No se podrán cerrar las plazas de aparcamiento que en proyecto fueran abiertas.

3. Las plazas de aparcamiento destinadas a camiones y autobuses tendrán unas dimensiones mínimas de 3,50 x 12,00 metros.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones de dimensión establecidas, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

5. En todos los espacios destinados a aparcamiento se marcará sobre el pavimento la ubicación de las plazas de aparcamiento y pasillos de accesos de vehículos, señalización que habrá de coincidir con la que figure en los planos que se presenten en la solicitud de licencia.

6. Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para personas con movilidad reducida o discapacidad sensorial que como mínimo será de una plaza por cada cuarenta o fracción adicional sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una. Estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los accesos.
Las plazas para personas con movilidad reducida o discapacidad sensorial serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas. Las dimensiones mínimas de cada plaza, según su disposición, serán las establecidas en la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 48. Accesos

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados el ancho mínimo del acceso será de 3,00 o 3,50 metros, según den a calles de más de 15 m, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.

2. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que albergue en un solo local.
Podrán disponerse dos accesos por edificio siempre que el segundo sea en planta baja, para dotar de los aparcamientos mínimos por normativa.

3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

4. Los garajes de superficie de grado 4º, la sección de las rampas será de 3,00 m o 6,00 m metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de 3,50 m si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de 6,75 m, repartidos en 3,50 m para el carril interior y 3,25 m para el exterior.

5. Los garajes de menos de 2.000 m^2 que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar 25 metros.

6. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º y 4º, de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 m^2, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho

CV: BOCYL-D-14062023-26

mínimo para cada sentido de 3 metros si se destina a turismos y 3,50 m si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.

7. Los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 5 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales. Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a 5,00 metros, puede prescindirse del zaguán.
8. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.
9. La puerta del garaje se situará en la fachada del edificio y no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Tendrá una altura mínima de 2,20 metros, medidos en el punto más bajo.
10. Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
11. En el caso de vehículos ligeros las rampas no tendrán una pendiente superior al 16 % en tramos rectos y al 12 % en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,00 m, con el incremento de anchura necesario en las curvas (3,50 m), y su radio de curvatura, medido también en el eje, será igual o superior a 6 metros.
12. En el caso de los vehículos pesados las rampas no tendrán una pendiente superior al 10% en tramos rectos y al 7% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros, con el incremento necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 30,00 metros.
13. En las viviendas unifamiliares, se admiten zaguanes con una pendiente máxima del 8 %, siendo el porcentaje máximo de pendiente de la rampa, en tramos rectos, del 20 %.
14. Los accesos se situarán de forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se emplazarán los vados preservando los alcorques existentes y demás elementos de servicios emplazados en la vía pública (farolas, etc).

Artículo 49. Ventilación e iluminación

1. Los garajes y aparcamientos dispondrán de ventilación natural o forzada para la evacuación de humos en caso de incendio.
   Para la ventilación natural se dispondrán en cada planta huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación de 25 cm² por cada metro cuadrado de superficie construida en dicha planta. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos.

   La ventilación forzada deberá cumplir las condiciones siguientes:

   a) Ser capaz de realizar seis renovaciones por hora, siendo activada mediante detectores automáticos

CV: BOCYL-D-14062023-26

b) Disponer de interruptores independientes por cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. Dichos interruptores estarán situados en un lugar de fácil acceso y debidamente señalizado.
c) Garantizar el funcionamiento de todos sus componentes durante noventa minutos, a una temperatura de 400ºC
d) Contar con alimentación eléctrica directa desde el cuadro principal.

Tanto con ventilación natural como forzada, ningún punto estará situado a más de veinticinco metros de distancia de un hueco o punto de extracción de los humos.

2. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta del edificio colindante.

3. En las calles de circulación de vehículos y vías de evacuación la iluminación será de 50 lux como mínimo.

4. Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros los garajes individuales en vivienda unifamiliar.

5. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 50. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, siendo al menos una de ellas de uso público.

2. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:
   a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.
   b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector. Las actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán quedar eximidas de la reserva.

3. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.

CV: BOCYL-D-14062023-26

En estos casos, especialmente cuando el uso sea educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

6. La instalación de puntos de recarga eléctrica de vehículos cumplirá con lo dispuesto en el *RD 184/2022, de 8 de marzo, por el que se regula la actividad de prestación de servicios de recarga energética de vehículos eléctricos* y en el *RD 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico para baja tensión*.

Artículo 51. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

1. Para los edificios de nueva planta o en los que se realicen cambios o nuevas implantaciones de uso deberán preverse en el interior de la parcela, salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones, los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento especificados en el apartado siguiente.
   Estarán exentos de la obligación de reservar nuevas plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso, debiendo mantener las plazas existentes antes de la rehabilitación.

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

   A) Uso residencial.

   1. En edificios de nueva planta:
      - Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos destinados a vivienda, incluidas zonas comunes.
      - Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos destinados a otros usos.

      En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

   2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos.

   3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:
      a) En solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales.
      b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

   4. Se eximirán de la obligación de disponer de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación y que no sean consecuencia de nueva parcelación, en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.

   5. No se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas en las que se realice ampliación de su superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

6. La dotación mínima de aparcamiento en residencia comunitaria será de una plaza por cada cinco habitaciones, sin perjuicio de las que establezca la legislación sectorial correspondiente, prevaleciendo la disposición que requiera mayor número de plazas.

B) Uso terciario.

1. Hospedaje:

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de local destinado a hospedaje y por cada 100 m^2 destinados a otros usos públicos. Las plazas de aparcamiento deberán ubicarse en el interior de la parcela.
- En instalaciones de camping será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

2. Establecimientos de restauración, terciario recreativo y otros servicios terciarios

- La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.
- En locales de aforo superior a 500 personas, se incrementará la dotación anterior en al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.

3. Comercial

- La dotación mínima de aparcamientos para estacionamiento público será de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 de local destinado a uso comercial, sin perjuicio de las que establezca la legislación sectorial para determinadas actividades, prevaleciendo la disposición que requiera mayor número de plazas.
- Para los grandes establecimientos comerciales serán de aplicación las reservas de aparcamientos establecidas en la Norma técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010 de 22 de julio.

4. Oficinas

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie edificada.
- En oficinas, en edificio exclusivo, con superficie superior a 500 m^2 de superficie construida, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m^2 o fracción.

5. Teatros cubiertos, al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, auditorios, gimnasios y locales análogos

- La reserva mínima será de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esa capacidad una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

C) Uso industrial.

- Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 100 m^2 de superficie construida.
  Esta reserva no será de aplicación a edificios industriales construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

D) Uso de equipamiento

- Los usos dotacionales de equipamiento dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

CV: BOCYL-D-14062023-26

- En edificios entre medianeras una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
- En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
  - En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
  - En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
  - En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.
- En dotaciones públicas en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento.

- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.
- Los mercados y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m, con una superficie mínima de 7 m de longitud por 4 m de anchura, que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 52. Definición y clases

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A los efectos de su pormenorización establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas a cambio de contraprestación económica, desde un establecimiento abierto al público en general con o sin otros servicios de carácter complementario.

B) Establecimientos de restauración: Comprende los establecimientos destinados al suministro de comidas o bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo, en locales abiertos al público en general.

C) Terciario recreativo: Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen:

a) **Salas de reunión:** Uso productivo con acceso al público o no donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, incluir en el uso de equipamiento. Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta, y locales de ensayo de grupos musicales

b) **Cibercentros**, locutorios y otros locales cuya distribución se adapta a la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que no se produzca consumo y/o venta de productos alimentarios.

El uso productivo terciario recreativo no incluye las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.

D) Comercial: Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

E) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de equipamiento.

Se incluyen en esta clase de uso:

a) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

b) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, se considerarán

CV: BOCYL-D-14062023-26

clasificados como uso residencial cuando la superficie destinada a despacho profesional sea igual o inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior.

E) Otros servicios terciarios: Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.

F) Estaciones de suministro de combustibles: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

SECCIÓN 1ª. HOSPEDAJE

Artículo 53. Definición y categorías del uso de hospedaje

Los servicios de hospedaje turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades:

1.- Alojamiento hotelero: son establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos, o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general, con ánimo de lucro. Se clasifican en las siguientes clases establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León:

a) ***Hotel***, entendiendo por tal aquel establecimiento cuyas dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas y, en su caso, escaleras y ascensores de uso exclusivo.

b) ***Hotel apartamento***, entendiendo por tal aquel establecimiento que cuente con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

c) ***Motel***, entendiendo por tal aquel establecimiento situado a menos de 500 metros del eje de la carretera, que facilita alojamiento en habitaciones con entradas independientes y que disponen de garaje o aparcamiento cubierto en número equivalente a las unidades de alojamiento.

d) ***Hostal***, entendiendo por tal aquel establecimiento que reúna unos requisitos sobre dimensiones, estructura, características del establecimiento o servicios que no alcancen los niveles exigidos para los hoteles.

e) ***Pensión***, entendiendo por tal aquel establecimiento que reúna unos requisitos sobre dimensiones, estructura, características del establecimiento o servicios que no alcancen los niveles exigidos para los hostales.

Se establecen las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo

B. En planta baja y superiores de edificios con otros usos, ocupando siempre la planta completa. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

2.- Alojamientos de turismo rural: son alojamientos de turismo rural aquellos que, se ubiquen en inmuebles situados en el medio rural y que cuenten con especiales características de

CV: BOCYL-D-14062023-26

construcción, tipicidad e integración en el entorno y presten servicios de alojamiento turístico mediante precio.

Los alojamientos de turismo rural se clasifican en las siguientes clases establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León:

a) ***Hotel rural***, entendiendo por tal el establecimiento cuyas dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas y, en su caso, escaleras y ascensores de uso exclusivo.

b) ***Posada***, entendiendo por tal el establecimiento ubicado en un edificio con valor arquitectónico tradicional, histórico, cultural o etnográfico. Este valor deberá ser comprobado por la Administración para lo cual solicitará los informes técnicos necesarios de conformidad con lo que se determine reglamentariamente.

c) ***Casa rural***, entendiendo por tal aquel establecimiento que esté situado en una vivienda que ocupe la totalidad de un edificio.

Se establecen las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo

2.- Apartamentos turísticos: son establecimientos constituidos por bloques o conjunto de pisos, casas, bungalós, chalés o similares que ofrezcan alojamiento turístico, y se publiciten como tales, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo, en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias que se establezcan por la legislación sectorial específica.

El uso de los apartamentos turísticos comprenderá, en su caso, el de los servicios e instalaciones incluidos en el bloque o conjunto en que se encuentren.

Los apartamentos turísticos se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Se establecen las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja y superiores de edificios con otros usos, ocupando siempre la planta completa. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

3.- Camping: establecimiento turístico situado en un terreno delimitado, dotado de las instalaciones y servicios destinados a facilitar la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, autocaravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable, así como en cabañas de madera y en elementos habitables tipo casa móvil o bungaló.

Los campings se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

4.- Albergue en régimen turístico: establecimientos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza.

Los albergues en régimen turístico se clasifican en las siguientes clases establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León:

a) ***Albergues turísticos***, entendiendo por tales aquellos establecimientos que cumplan los requisitos establecidos en esta ley y aquellos otros relativos a las instalaciones y servicios previstos reglamentariamente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Se establecen las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo

B. En Edificios con calificación de Equipamiento se permite compartido con otros usos en planta baja y superiores.

Artículo 54. Condiciones específicas de los establecimientos hoteleros

- Los establecimientos hoteleros cumplirán con las condiciones establecidas por la Ley 14/2010 de Turismo de Castilla y León y demás normativa autonómica vigente.
- Cuando un establecimiento hotelero se implante en un edificio destinado parcial o totalmente a viviendas, deberá contar con elementos de acceso y evacuación independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (eléctrica, agua, teléfono ...) igualmente independientes de las del resto del edificio.

Artículo 55. Condiciones específicas del uso de camping

1. Condiciones generales

- Cumplirán lo establecido en la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, en el Decreto 9/2017 de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de camping en la Comunidad de Castilla y León, y en la restante normativa específica.
- La dimensión de los terrenos adscritos a un camping deberá constituir una finca única de 25.000 m² a 50.000 m².
- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- Los campings se consideran como uso permitido en la categoría de suelo rústico que así se especifique.

2. Condiciones de emplazamiento

- La ubicación de un camping cumplirá los requisitos establecidos en el artículo la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, en el Decreto 9/2017 de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de camping en la Comunidad de Castilla y León, y en la restante normativa específica.

3. Condiciones de acceso y aparcamiento

- Los campings contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo de los viales interiores será de 3,5 m para circulación en un sentido y de 5 metros si es de doble sentido de circulación, y en ningún caso podrán ser destinados a aparcamiento de vehículos o caravanas ni a acampada.
- La existencia de viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación de suelo.

CV: BOCYL-D-14062023-26

4. Condiciones de las instalaciones y servicios

- Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.
- Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
- Será preciso un sistema de depuración mediante tratamiento biológico, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m y 15 m a eje de caminos o vías de acceso.
- Las plazas de acampada deberán guardar un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.
- El perímetro de protección, definido por los retranqueos, se plantará con árboles o arbustos.
- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común; en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.
- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y de 30 m del camino de acceso.

SECCIÓN 2ª. ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN

Artículo 56. Establecimientos de restauración

56.1 Definición y categorías

Los establecimientos de restauración se clasifican en los siguientes:

a) **Restaurante:** establecimiento que ofrezca menús o cartas de platos, para ser consumidos, preferentemente, en zonas de comedor independiente del resto del establecimiento.

b) **Salón de banquetes**: establecimiento destinado a servir a un público agrupado comidas y bebidas a precio previamente concertado para ser consumidas en fecha y hora predeterminada.

c) **Cafetería:** establecimiento que sirve ininterrumpidamente, durante el horario de apertura, comidas, cafés y otras bebidas, para un refrigerio rápido y consumición en barra, mostrador o mesa, incluyendo aquellos establecimientos que tengan sistema de autoservicio de comidas y bebidas.

d) **Bar:** establecimiento que sirva, en barra o mesa, en el propio local o en dependencias anejas, principalmente bebidas y, en su caso, tapas, pinchos, raciones o bocadillos.

56.2 Situaciones y tipos

Los establecimientos de restauración se pueden localizar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo.
B. En planta baja ligada o no a semisótano o a planta primera en edificios de uso residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

C. En planta baja ligada o no a semisótano o en plantas superiores de edificios de uso no residenciales.

Por su diferente impacto urbano, se divide en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I	Aforo < 100 personas
TIPO II	100 ≤ Aforo < 500 personas
TIPO III	500 ≤ Aforo < 1.500 personas
TIPO IV	1500 ≤ Aforo

Para el cálculo del aforo máximo se utilizará la tabla de densidades de ocupación por usos y tipos de actividad contenida en el Código Técnico de la Edificación, DBSI-3.

Los establecimientos de restauración, se regirán además de por lo dispuesto en esta sección, por la normativa sectorial aplicable y por las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.

56.3 Condiciones particulares de los establecimientos de restauración

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las que le correspondan como actividad calificada.
2. En planta sótano, cuando esté vinculada al establecimiento de restauración, se permite la ubicación de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.
3. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 metros cuadrados útiles en zona destinada a uso público, dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una altura mínima de 2,40 metros. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.
4. En los locales de hasta 250 metros cuadrados de superficie útil destinada al público se instalarán dos piezas de cada tipo y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 metros cuadrados o fracción.
5. Todos los locales deberán cumplir con las normas de accesibilidad y con la normativa sectorial específica.

SECCIÓN 3ª. COMERCIAL

Artículo 57. Establecimientos comerciales

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sean de forma continuada o en días o en temporadas determinadas siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias.
2. Los establecimientos pueden ser de carácter individual o colectivo; son establecimientos comerciales de carácter colectivo los integrados por un conjunto de establecimientos individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios compartiendo imagen y elementos o servicios comunes y que hayan sido proyectados de

CV: BOCYL-D-14062023-26

forma conjunta con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente.

3. Se entiende por **superficie de venta al público** aquella a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, mostradores, probadores y línea de cajas.

   La superficie de venta al público incluirá, en los términos establecidos en el párrafo anterior, los espacios ocupados por todas las actividades empresariales que sean accesibles al público, y cuya titularidad pertenezca al que ejerce la actividad comercial principal del establecimiento.

   La superficie de venta al público total de un establecimiento comercial colectivo será la suma de las diferentes superficies de venta al público de los establecimientos comerciales individuales que lo componen. A estos efectos, la superficie de venta al público de un establecimiento individual integrado en un colectivo se medirá desde el acceso al público de cada uno de ellos.

57.1. Clases de establecimientos comerciales

Se establecen las siguientes clases de establecimientos comerciales en función de su formato:

1. Establecimientos individuales:

a. Comercio tradicional:

Establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie de venta al público inferior a 300 m^2 y están dotados de un sistema de venta asistida.

b. Autoservicio:

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m^2 y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.

c. Supermercado:

Establecimientos comerciales especializados en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 m^2 y 2.500 m^2.

d. Gran establecimiento comercial:

Tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos metros cuadrados.

También aquellos establecimientos comerciales que dediquen esencialmente su superficie comercial a la venta de materiales de construcción, maquinaria industrial, especies vegetales en viveros, vehículos y muebles, cuando superen la anterior superficie de venta ponderada con el índice corrector de 0,30.

2. Establecimientos colectivos:

a. Mercado municipal:

Conjunto de establecimientos minoristas fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, normalmente de uso exclusivo, con servicios comunes, y que responde habitualmente a una gestión pública o a un régimen de concesión.

CV: BOCYL-D-14062023-26

b. Centro comercial y de ocio:

Conjunto integrado de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

c. Parque comercial y de ocio:

Establecimiento comercial formado por un conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en el tiempo.

d. Galería comercial:

Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior.

57.2. Situaciones de los establecimientos comerciales

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

Toda pieza destinada a uso comercial situada en sótano o semisótano, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

Artículo 58. Condiciones particulares del uso comercial

Con carácter general serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 2/2014 de 28 de agosto, o la legislación vigente que la sustituya.

Además serán de aplicación las siguientes condiciones para el uso comercial:

1. Accesos

a) Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.
b) Los comercios en planta de piso no podrán ser independientes de los de la planta baja.
c) En los comercios con superficie inferior a 250 m^2 no se permitirá el desarrollo de la actividad comercial en sótano, debiendo destinarse a almacenamiento e instalaciones.

2. Circulación interior

a) El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m^2, o fracción superior a 250 m^2 de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, con un ancho mínimo de 1,50 m. Se localizarán en los lugares donde provoquen menores recorridos.
b) Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea de dos (2) o más plantas se dispondrá de un elevador por cada 500 m^2 de superficie de venta por encima de esa altura. La

CV: BOCYL-D-14062023-26

capacidad de los aparatos elevadores se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio.

Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

3. Aseos

a) Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.

b) Con carácter supletorio a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial específica, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público:
- Hasta 100 m^2 cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.
- Entre 100 y 200 m^2 de superficie de venta un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 200 m^2 adicionales o fracción superior a 100 m^2 se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para el uso por persona con discapacidad.
- A partir de 2.500 m^2 de superficie de venta deberá justificarse el número de servicios sanitarios necesario. Como mínimo contará con la dotación de aseos exigida en el párrafo anterior.
- Cumplirán las exigencias mínimas contempladas en el Anexo II del Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, aprobado por Decreto 217/2001 de 30 de agosto.

c) En ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

d) Los locales agrupados podrán concentrar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

4. Almacenamiento de residuos sólidos

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, en aquellas actividades compatibles con el uso residencial y que produzcan residuos orgánicos.

El local será independiente y tendrá una superficie o capacidad mínima necesaria para albergar un contenedor homologado por el Servicio de Recogida de Basuras.

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

5. Grandes superficies comerciales

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio de tráfico previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producir la ubicación del centro comercial sobre la red viaria.

En el estudio de tráfico habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Características de la actividad, especificando:
- Intensidad de la actividad
- Modalidad de la explotación.
- Diversidad de los productos comercializados.

CV: BOCYL-D-14062023-26

b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre la superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial

c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

SECCIÓN 4ª. OFICINAS

Artículo 59. Situaciones

El uso de oficinas se puede encontrar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja, ligado o no a planta primera o semisótano en edificios de uso residencial. En ningún caso podrán estar situados en la misma planta o por encima de plantas con uso de viviendas.
C. En planta baja, primera o superiores de edificios de uso no residencial.

Artículo 60. Condiciones particulares del uso de oficinas

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento. En ningún caso habrá indicios en el proyecto general de instalaciones propias de las viviendas.

1. Accesos interiores

- Los accesos de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,30 metros.
- La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 metros.
- El itinerario para llegar a cualquier oficina será adaptado.

2. Aseos

a) Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable, disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o ventilación natural conducida. Supletoriamente los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
   - En cada planta dedicada a este uso, de forma unitaria o fragmentada, con superficie útil en su conjunto superior a 200 m^2 e inferior a 500 m^2, se dispondrá de un aseo practicable por cada sexo en espacios comunes, es decir, independiente de cualquiera de las oficinas. Cada oficina de más de 200 m^2 contará además con un vestuario para el personal.
   - En edificios con más de 500 m^2 útiles con uso de oficinas, ya sea de forma unitaria o fragmentada, cada planta dedicada a este uso dispondrá de un aseo adaptado por sexo, siempre en espacios comunes, es decir con acceso independiente de cualquiera de las oficinas. Además, cada oficina de más de 500 m^2 contará con un vestuario de personal adaptado.

CV: BOCYL-D-14062023-26

No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización puede justificar distintas dotaciones.

- Cumplirán las exigencias mínimas contempladas en el Anexo II del Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, aprobado por Decreto 217/2001 de 30 de agosto.

3. Iluminación y ventilación

a) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, con una longitud mínima de fachada a la calle o espacio exterior de tres metros, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en el resto del local.
La pieza que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

b) En el caso de iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

c) En el caso de iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los estudios detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 5ª. TERCIARIO RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 61. Condiciones para el terciario recreativo y otros servicios terciarios

Los locales de uso recreativo cumplirán las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las establecidas en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, y Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como la normativa vigente en materia de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. En todo caso les será de aplicación la vigente Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones y la legislación sobre ruido.

SECCIÓN 6ª. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS

Artículo 62. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustibles para vehículos.

62.1. Definición y clases

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles y lubricantes para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

CV: BOCYL-D-14062023-26

a) **Estación de Servicio:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con tres o más aparatos surtidores; deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.

b) **Unidad de Suministro:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con menos de tres surtidores.

62.2. Localización

Además de las instalaciones existentes, el Ayuntamiento podrá autorizar otras tanto en las bandas laterales del viario como en las parcelas que cumplan con las condiciones exigibles, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y seguridad del lugar sobre el que se desee disponer las instalaciones para el abastecimiento de combustible para vehículos y actividades complementarias. Las nuevas implantaciones cumplirán las limitaciones siguientes:

1) Como norma general, las nuevas Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en suelo urbano consolidado en el ámbito de zonas de ordenanza cuyo uso característico sea diferente del industrial o del terciario, salvo que estuviera expresamente permitido en la zona de ordenanza.

   En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado solo podrán ser ubicadas en sectores cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario. En suelo rustico solo podrán implantarse sobre parcelas colindantes con carreteras de titularidad supramunicipal y sobre el dominio público de estas en el caso de que su dimensión y condiciones lo permitan.

2) Las nuevas instalaciones presentaran una correcta disposición de accesos, que permita el normal fluir del tráfico, y cumplirán lo previsto en los capítulos II y III de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

3) Cumplirán las determinaciones de la Ley 25/1998, de Carreteras, el Reglamento General de Carreteras, la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y el resto de cuanta normativa Sectorial le sea de aplicación.

62.3. Condiciones particulares

1. Se establecen las siguientes condiciones comunes a todas las estaciones de servicio o unidades de suministro:
   a) Se permiten las existentes en su localización y configuración actual.
   b) Se permiten toda clase de obras en los edificios existentes. Se permiten obras de nueva planta.
   c) Presentaran una correcta disposición de los accesos, con zonas de desaceleración y aceleración y espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos en función de las condiciones particulares por tamaño de la actividad. No se permitirán los giros a izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o semáforo.
   d) La nueva implantación de estas instalaciones o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos, salvo en las implantaciones sobre Suelo Rustico en las que se requerirá la tramitación y aprobación de un Plan Especial. Solo se permite edificar en planta baja y la altura máxima de la edificación será de 4,50 m., medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior. La altura libre mínima de piso será de 3,50 m.

CV: BOCYL-D-14062023-26

e) En todos los casos se autoriza la implantación de instalaciones de lavado e instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible.

f) La instalación, en lo referente a ruidos, se atendrá a lo dispuesto en este Plan General, en el Plan de acción en materia de contaminación acústica del Ayuntamiento de Aranda de Duero, así como en la legislación sectorial específica.

g) Cumplirán con la legislación sectorial sobre accesibilidad y supresión de barreras.

2. Se establecen las siguientes condiciones particulares por tamaño de la actividad sin perjuicio de la aplicación a las Áreas de Servicio de lo establecido en el Reglamento General de Carreteras:

A) <u>Estación de servicio:</u>

a) Emplazamiento: las estaciones de servicio se podrán ubicar:

- En suelo urbano consolidado en parcelas a las que el Plan General asigna la zona de ordenanza industrial.
- En sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con calificación global industrial, cuando así lo establezca el planeamiento que establezca la ordenación detallada.
- En suelo rústico vinculado a la red viaria, cuando la categoría de protección lo permita.

b) Parcela mínima:

- Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable: 2.000 m^2 para este uso, con independencia de las condiciones de parcela mínima establecidas por la zona de ordenanza.
- Suelo rústico: 3.000 m^2, sin usos compartidos, siempre en parcela independiente y vinculada al sistema general viario.

c) Edificabilidad y usos:

- La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar a los primeros 1.500 metros cuadrados un índice de 0,25 m^2/m^2 y de 0,10 m^2/m^2 al resto de la superficie de parcela.
- La superficie edificable máxima será de ciento cincuenta 150 m2, englobando todos los usos.
- Las superficies cubiertas no cerradas no computaran a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m^2 y su altura máxima no supere los 5,50 m medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.
- La altura libre mínima de piso será de 3,50 m.
- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela marcada en el párrafo anterior.
- Los túneles de lavado automático y los de autolavado no computaran a efectos de edificabilidad. Sin embargo, la superficie cubierta destinada a lavado de vehículos no podrá superar el 15% de la superficie de parcela afectada por el uso de Estación de Servicio.
- Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse un mínimo de 15 metros a caminos públicos y de 10 metros a linderos laterales.

CV: BOCYL-D-14062023-26

d) Ajardinamiento de parcela: Las nuevas unidades de suministro dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, de superficie no inferior al 10% de la parcela, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

B) Unidad de suministro:

a) Emplazamiento: las unidades de suministro se podrán ubicar:
- En las localizaciones previstas para estaciones de servicio
- En la vía pública cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere oportuno.

b) Parcela mínima: salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de 250 m^2

c) Edificabilidad:
- La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m^2, y tan solo podrá albergar usos al servicio de la unidad de suministro, sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo, siendo además obligatorio incluir en esta superficie un aseo público.
- La altura libre mínima de piso será de 3,00 m.
- No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.
- No dispondrán de superficie cubierta no cerrada, salvo la necesaria para proteger a los surtidores que será además obligatoria, en cuyo caso la altura desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superara los 4,50 m.

d) Ajardinamiento de parcela: las nuevas unidades de suministro dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, de superficie no inferior al 10% de la parcela, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Artículo 63. Definición y clases

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad general llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. El uso industrial puede tener los siguientes fines:

   a) **Producción industrial:** Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje y suministro de productos acabados para su distribución.

   b) **Almacenaje, distribución y logística:** actividades independientes de la producción cuyo objeto principal es el acopio de mercancías, materiales y productos, la disposición de medios para su transporte y las operaciones relacionadas con la fragmentación, empaquetado y redistribución de la carga.

   c) **Industria digital y de la comunicación:** actividades cuyo principal objeto es el manejo de información y datos, mediante medios audiovisuales o digitales, con el fin de desarrollar sistemas de tratamiento, almacenamiento o difusión de los mismos a terceros. Comprende, además, las instalaciones destinadas a la investigación, formación, desarrollo y transferencia de tecnología.

   d) **Industria de la energía y los residuos:** actividades relacionadas con la producción, almacenamiento, tratamiento y distribución de energía y de las emisiones contaminantes, así como el reciclado y reutilización de materiales y residuos industriales, urbanos, agrícolas y biomasa para su reincorporación al ciclo productivo.

   e) **Talleres y distribuidores de vehículos a motor:** actividades destinadas al mantenimiento de automóviles, incluida la inspección técnica, reparación, lavado, engrase y similares, así como a la venta minorista y distribución mayorista.

   f) **Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico:** comprende aquellas actividades cuya función principal es repara o tratar objetos de uso doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

   g) **Producción artesanal y oficios artísticos:** comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares y la compatibilidad con otros usos se distinguen las siguientes clases y categorías:

   Clase A. Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en edificios especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

   Clase B. Industria urbana compatible, cuando la actividad se desarrolla en tejidos urbanos con usos mixtos compatible con la actividad residencial u otros usos, que se instala en

CV: BOCYL-D-14062023-26

establecimientos aislados o en determinados locales de un conjunto edificado especialmente preparados para tal fin.

Clase C. Taller compatible con la vivienda: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

63.1. Categorías

Según el impacto que la actividad puede generar y la situación respecto a otros usos y tejidos urbanos, se consideran las siguientes categorías de uso industrial:

Categoría 1ª: Instalaciones compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 150 m^2 y cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y el nivel sonoro sea inferior a 40 decibelios.

Categoría 2ª: Instalaciones de pequeños talleres, almacenes e industrias de servicios compatibles con el uso residencial y otros usos urbanos, que no sobrepasen la superficie de 1.000 m^2, en las que no se desarrollan actividades clasificadas como nocivas o insalubres y existe un plan de medidas corrección de otros impactos. Se establece un límite de potencia mecánica instalada que no supere los 15 KW y nivel sonoro inferior a 50 decibelios.

Categoría 3ª: Instalaciones compatibles con el uso residencial y otros usos urbanos pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes, sin sobrepasar los 3.000 m^2 de superficie, con potencia mecánica instalada que no supere los 20 KW y nivel sonoro inferior a 60 decibelios.

Categoría 4ª: Instalaciones situadas en polígonos industriales, sin limitaciones y acciones correctoras de su impacto propias de su uso.

Categoría 5ª: Instalaciones incompatibles con otros usos industriales que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio necesiten de localizaciones aisladas.

63.2. Situaciones

El uso industrial se puede localizar en las siguientes situaciones:

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja, ligado o no a planta semisótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, ligada o no a semisótano, o en plantas superiores en edificios de uso no residencial.

Artículo 64. Condiciones generales para el uso industrial

1. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación en relación con la actividad que desarrollen, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por esta normativa.
2. Las nuevas construcciones deberán cumplir las condiciones de seguridad en caso de incendio previstas en el Código Técnico de la Edificación.
3. Aquellas actividades o instalaciones susceptibles de causar molestias significativas en el medio ambiente deberán obtener la preceptiva licencia ambiental regulada por el Texto refundido de la Ley de Prevención ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre.

CV: BOCYL-D-14062023-26

4. Con carácter general no se permite la realización de procesos de transformación, atención al público o la implantación de actividades independientes en planta sótano, con las excepciones permitidas en la legislación sectorial de aplicación en función de la actividad.
5. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad, necesidades que deberán venir motivadas en el proyecto de ejecución.
   Cuando la superficie de la instalación sea superior a 300 metros cuadrados y esté situada en un espacio urbano con usos mixtos, habrá de disponer de una plaza de aparcamiento exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un vehículo, cuyas dimensiones deberá justificar en función de su actividad.
6. Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

Artículo 65. Condiciones particulares de los talleres artesanales e industriales

1. Los talleres artesanales e industriales, compatibles con el uso residencial, no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial
2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia mecánica de 10 Kw.
3. El nivel de ruido medido en decibelios no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.
4. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 6. USO AGROPECUARIO

Artículo 66. Uso agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas, así como a las actividades complementarias para el desarrollo de las mismas.

A) Actividades agrícolas

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Agrícola extensiva: cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y conviven en lo fundamental con el medio natural preexistente

Agrícola intensiva: cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción en un tipo de suelo adecuado.

B) Actividades ganaderas

Son aquellas ligadas a la custodia y explotación de especies animales.

Se entiende por instalaciones ganaderas menores, las instalaciones pecuarias orientadas al autoconsumo doméstico, que no superen 1 UGM[1], de acuerdo con lo establecido en el Texto refundido de la Ley de Prevención ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, o como máximo 4 animales o 10 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales

C) Actividades complementarias

Se consideran actividades complementarias del uso agropecuario a aquellas relacionadas directamente con éste y necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

Artículo 67. Condiciones del uso agropecuario

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, agraria e industrial, así como las condiciones establecidas por esta Normativa y por la legislación ambiental.

Con carácter general en todo el suelo urbano se prohíbe todos los usos pecuarios, incluidos los corrales domésticos. Así mismo se prohíben los núcleos zoológicos de tenencia o cría de perros u otros animales de compañía. Sólo podrán tenerse hasta tres animales adultos.

[1] UGM: unidad de ganado mayor

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL

SECCIÓN 1ª: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 68. Equipamientos. Definición y clases

Se define como uso de equipamiento público o privado, el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural sanitario, asistencial, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad, y otros análogos.

Se consideran servicios urbanos al sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, de titularidad pública o privada, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

1. **Educativo/docente:** Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   1) Guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años):

      A. En edificios de uso exclusivo educativo y/o religioso.
      B. En planta baja y primera en edificios de uso residencial, con acceso independiente.
      C. En planta baja y primera en edificios de uso no residencial, con acceso independiente.

   2) Centros escolares, academias, centros universitarios:

      A. En edificio de uso exclusivo.
      B. En edificios de uso residencial, en planta baja que podrá estar unida a la planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
      C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.

   3) Academias de baile, danza, música, teatro o similares:

      A. En edificios de uso exclusivo.
      B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente del de las viviendas.
      C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.

2. **Cultural:** Comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

      A. En edificios de uso exclusivo.
      B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
      C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

CV: BOCYL-D-14062023-26

3. **Sanitario:** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

4. **Social y asistencial:** Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales, atención a ancianos, atención a la infancia, albergues públicos u otros similares.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

5. **Religioso:** Comprende los espacios destinados a la práctica de los diferentes cultos y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros de reunión etc.).

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano cuando estén unidas al local de planta baja, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

6. **Deportivo:** Comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas, así como las instalaciones complementarias.

   Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja independiente o vinculada a sótano, semisótano o a planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja independiente o vinculada a sótano o semisótano o en plantas de piso.

   En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiente alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

7. **Administrativos:** Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
   C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

8. **Seguridad:** Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza, mantenimiento, parques de maquinaria) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.

9. **Servicios básicos:** cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

   A) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.
   C. En edificios destinados a usos no residenciales, en planta baja, ligada o no a semisótano, debiendo tener acceso independiente.

   B) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios, tanatorios, velatorios y crematorios.

   Estarán sometidos a las condiciones establecidas en el Decreto 16/2005 de 10 de febrero por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.

   C) Recintos feriales: Centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

   Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

   A. En edificio de uso exclusivo.

Artículo 69. Servicios urbanos

Se define como uso de Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

CV: BOCYL-D-14062023-26

A. En edificio de uso exclusivo.

B. En la planta baja de una edificación

Artículo 70. Aplicación del uso de equipamiento

1. El uso de equipamiento, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

2. Las condiciones que se señalan para el equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación urbana.
Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Con carácter general, las condiciones de edificación y emplazamiento o tipología edificable (altura, ocupación, retranqueos y número de plantas) serán libres, en función de la propia naturaleza y destino del equipamiento que se proyecte implantar, así como de la viabilidad y eficacia funcional del mismo.
Se deberá justificar la necesidad o conveniencia de las soluciones propuestas en base a dichas motivaciones, cuando las mismas se aparten notoriamente de la tipología edificatoria característica de la zona o sector.
En todo caso, la edificabilidad de las parcelas de equipamiento, será la asignada por el planeamiento y en su defecto, la equivalente al aprovechamiento medio neto de las parcelas lucrativas de la zona o sector. Asimismo, la altura de las edificaciones no podrá superar en más de un 75 por 100 la máxima permitida en el sector o unidad urbana para el uso predominante.

5. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.

6. Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras establecidas por la normativa estatal y autonómica.

Artículo 71. Condiciones específicas del uso de equipamiento y servicios urbanos

71.1 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, en las condiciones establecidas en las determinaciones particulares de la zona de ordenanza, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

CV: BOCYL-D-14062023-26

71.2 Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo la siguientes condiciones:
   a) Si está situado en un edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
   b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su uso primitivo fuera:
      - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.
      - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro cultural.
      - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.
      - Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.
      - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio
      - Deportivo, que únicamente podrá ser sustituido por un parque o jardín público.
      - Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

SECCIÓN 2ª. USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Artículo 72. Definición y clases

Corresponde a los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

A) Infraestructura ferroviaria: Destinados a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

B) Transporte y logística: Destinados a la optimización del tránsito de mercancías y cargas, su fraccionamiento y distribución, etc., así como al descanso, control, seguridad y actividades complementarias, relacionadas con el transporte de mercancías por carretera, ferroviario y aeroportuario.

C) Estación de autobuses: Destinado a facilitar el transporte de personas por carretera.

Artículo 73. Infraestructura Ferroviaria. Definición

La infraestructura ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, en superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

La infraestructura ferroviaria comprende:

a) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarías.

CV: BOCYL-D-14062023-26

b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

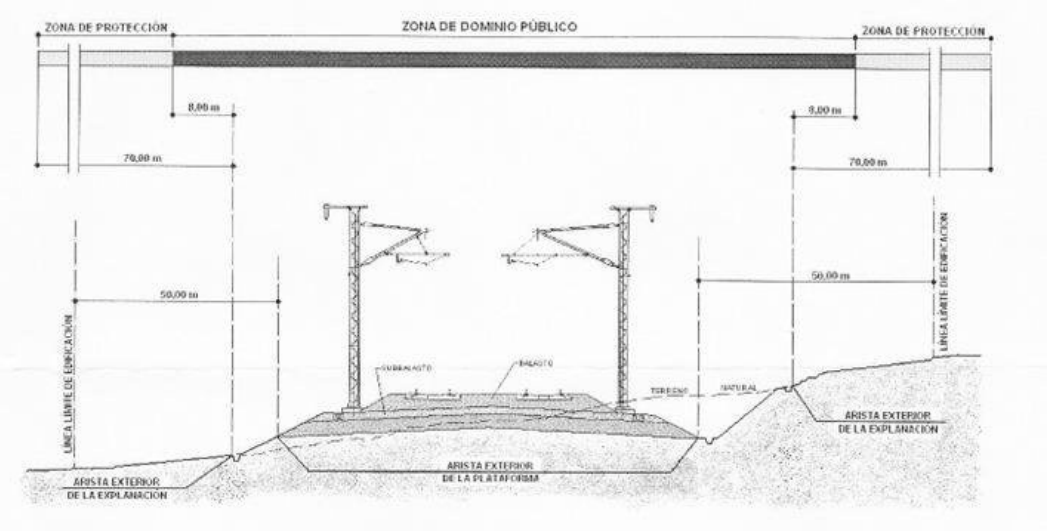
Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso. Los cuales son calificados por el presente Plan General como Sistema General Ferroviario, quedando afectos al uso y servicio público.

Artículo 74. Protección de vías férreas

1. La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y por el Reglamento del Sector Ferroviario -Real Decreto 2387/2004-.

El Reglamento del Sector Ferroviario, recoge en sus artículos 24 a 40 una serie de limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril:

- En general:
  - Zona de dominio público: **8 metros**, medidos desde la *arista exterior de la explanación*[2].
  - Zona de protección: **70 metros**, medidos desde la *arista exterior de la explanación*.
  - Línea límite de edificación: **50 metros**, medidos desde la *arista exterior más próxima de la plataforma*[3].



- Sólo en el caso de suelo urbano consolidado.
  - Zona de dominio público, **5 metros**.
  - Zona de protección, **8 metros.**
- En el caso de zona urbana:
  - Línea límite de edificación, **20 metros**

[2] **Arista exterior de la explanación**: intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural (art.13.2 Ley 39/2003 del sector ferroviario).
[3] **Plataforma** es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.

CV: BOCYL-D-14062023-26

2. En zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

   Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

3. Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

   Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

4. Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Artículo 75. Condiciones de desarrollo

Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro de la red ferroviaria e impone determinadas limitaciones a los suelos colindantes situados fuera de la misma.

SECCIÓN 3ª. RED VIARIA

Artículo 76. Red Viaria

Corresponde a los espacios que se destinan a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas.

Artículo 77. Carreteras

A. **Carreteras de la red estatal**

1. Las actuaciones sobre las carreteras o en terrenos colindantes se regularán por la Ley 37/2015 de Carreteras y su Reglamento.

2. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la *zona de servidumbre*, *zona de afección* y *línea de edificación* en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía, establecidas en los artículos de 28 a 38 en la Ley 37/2015.

3. La línea de edificación, deberá cumplir con la determinación mínima exigida en la legislación vigente en relación con la carretera, veinticinco metro, (25 m) medidos desde la arista exterior de calzada más próxima de la carretera nacional. Las autovías, los nudos viarios y cambios de

CV: BOCYL-D-14062023-26

sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a cincuenta metros (50 m).

La línea límite de edificación en carreteras que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

Fuera de los tramos urbanos se establecen condiciones para el otorgamiento de autorizaciones con el fin de evitar daños y perjuicios a la infraestructura de la carretera, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación vial, a la adecuada explotación de aquélla o las condiciones medioambientales del entorno. En particular, se observarán las normas que establece el artículo 94 del Reglamento General de Carreteras.

4. En los tramos urbanos de las carreteras, la línea límite de edificación corresponderá con las alineaciones existentes, en su caso señaladas en el *Estudio de tramos urbanos* realizado por el Ministerio de Trasportes Movilidad y Agenda Urbana.

5. El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

   Los planes y proyectos que desarrollen el planeamiento y que incluyan terrenos colindantes con carreteras estatales deberán poseer autorización de uso de la Demarcación de Carreteras en Castilla y León.

6. Cuando se planteen nuevos enlaces o modificación de los existentes en la Red de Carreteras del Estado, se deberá presentar un proyecto que deberá ser autorizado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, además de un Estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera. En dicho estudio se incluirá expresamente el análisis de la capacidad de los enlaces para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta. Cualquier otra actuación que afecte a la Red de Carreteras del Estado requerirá autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

7. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

8. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por la Red de Carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

9. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, en los términos establecidos en la legislación de carreteras.

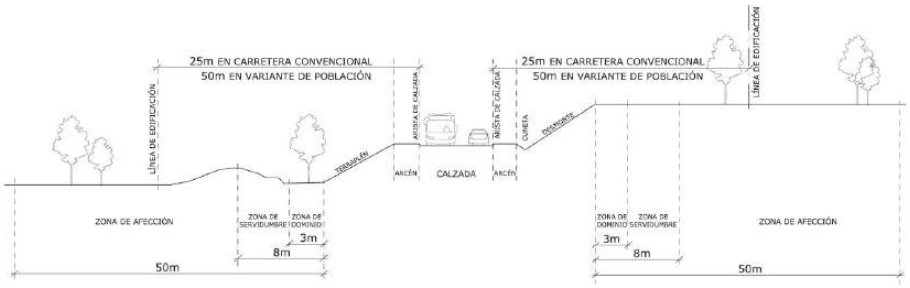
10. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la

CV: BOCYL-D-14062023-26

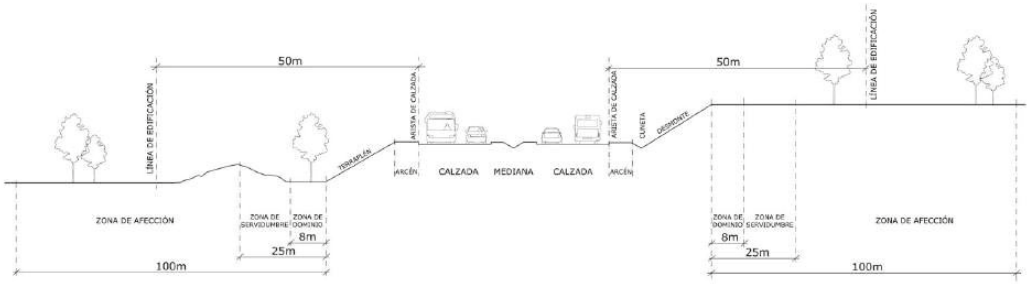
obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

11. La iluminación a instalar en los sectores no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.



SECCIÓN EN CARRETERA CONVENCIONAL Y MULTICARRIL



SECCIÓN EN AUTOPISTA, AUTOVÍA

B. **Carreteras de la red autonómica**

1. Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley 10/2008 de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León y Decreto 45/2011, de 28 de julio, Reglamento de Carreteras.

2. La zona de dominio público y protección serán las establecidas en los artículos 23 a 25 de la Ley 10/2008 de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León. Las líneas que delimitan las zonas de protección, con carácter general, constituyen las líneas de edificación.

3. Las líneas límite de edificación de las carreteras están delimitadas gráficamente en los planos de ordenación de este Plan General.

CV: BOCYL-D-14062023-26

4. Cualquier actuación que se prevea en la zona de influencia de las carreteras de la red autonómica (integrada por la zona de dominio público y la zona de protección), requerirá autorización expresa de la Consejería competente en materia de carreteras.

5. Los nuevos accesos a cualquier carretera de la red autonómica, cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 29 de la Ley 10/2008 de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, o cualquiera que la sustituya o desarrolle.

6. Previo al otorgamiento de licencia para la segregación de fincas colindantes a carreteras de la red autonómica, será necesario obtener el informe previo y vinculante de la Consejería de competente en materia de carreteras. Con carácter general, las segregaciones no conllevarán creación de nuevos accesos, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior.

7. Quedará prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de las carreteras regionales.

SECCIÓN 4ª. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 78. Definición y clases

1. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, cuyo objeto es:
   a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
   b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
   c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
   d) Desarrollar juegos infantiles.
   e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
   f) Mejora del paisaje urbano y de las condiciones estéticas de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
   a) Sistema general de espacios libres (SG-EL): corresponde a las dotaciones con carácter de sistema general reflejadas como tales en los planos de ordenación y destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
   b) Sistema local de espacios libres públicos (SL-EL): corresponde a los espacios ajardinados, urbanizados y destinados a nivel de barrio tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
   c) Áreas ajardinadas de acompañamiento al viario: espacios ajardinados que forman parte de aceras, medianas o paseos arbolados y que no son computables a los efectos del cumplimiento de estándares dotacionales.
3. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (kioscos de bebidas, periódicos, paradas de autobús, etc.).

Artículo 79. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes

1. Dentro del sistema de Espacios libres se encuentran las *Zonas verdes*, cuya superficie se destina de forma específica a la plantación de especies vegetales.

CV: BOCYL-D-14062023-26

2. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.
3. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.
4. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.
5. Cumplirán las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Decreto 217/2001 que aprueba su Reglamento, y en la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 80. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada, transitable por vehículos automóviles y calificada como vía pública, con una anchura mínima de cinco metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

Asimismo podrán permitirse accesos peatonales por franja pavimentada, con una anchura máxima de un metro, siempre que el acceso al edificio de que se trate no se encuentre a más de veinte metros de la calzada.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 81. Objeto y aplicación

1. Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.
2. Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.
3. Las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán respetar en todo las definiciones generales; podrán introducir mayores precisiones o matizaciones siempre que con ello no las tergiversen, y que de su aplicación no resulte una mayor permisividad edificatoria. En ningún caso podrán alterar las condiciones de superficie edificable o aprovechamiento urbanístico.
4. En aquellos ámbitos cuya regulación se remite a figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad (ámbitos con planeamiento asumido), las definiciones aplicables serán las de la presente Normativa, salvo que expresamente se indique lo contrario para todo o parte de las mismas, en cuyo caso será aplicable la de la Normativa del planeamiento a cuyo amparo se desarrolló la figura correspondiente.
5. La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título III, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza, de este Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.
6. Los edificios catalogados se podrán eximir justificadamente de la aplicación de las determinaciones contenidas en este Título cuando su aplicación vaya en contra de la protección del elemento catalogado.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

Artículo 82. Objeto y aplicación

En este capítulo se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción y se regulan en las determinaciones de la zona de ordenanza y en las correspondientes al uso específico a que se destine la parcela.

Artículo 83. Parcela mínima

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

La parcela mínima estará establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio. Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General o en los planes parciales o especiales para cada zona de ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, excepto si los lotes resultantes fuesen adquiridos simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas con superficie inferior al doble de la determinada como mínima en el planeamiento serán indivisibles, excepto que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin de agruparlo a la parcela colindante para formar una nueva finca.
- La condición de indivisible se hará constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 65 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 2015, de 30 de octubre.

En suelo urbano consolidado, cuando sea necesario adaptar las condiciones físicas de las parcelas en aplicación de las determinaciones de este Plan General, se podrán delimitar unidades de normalización mediante un Proyecto de Normalización con arreglo a lo establecido en el artículo 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 84. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Frente mínimo es el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.

Artículo 85. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

Artículo 86. Superficie de parcela

1. **Superficie bruta:** superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
2. **Superficie neta:** superficie que resulta de detraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 87. Ocupación de parcela

1. Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en porcentaje.
2. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en metros cuadrados. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.
3. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente normativa, siempre que, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

Artículo 88. Alineaciones

Son alineaciones las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.

a. Alineaciones actuales: Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

b. Alineaciones oficiales: Son las alineaciones establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento complementario vigentes.

Artículo 89. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle.

Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo.

Artículo 90. Línea de fachada

Intersección del paramento exterior de fachada del edificio con el terreno.

A los efectos de esta normativa se entiende por plano de fachada al plano vertical que forma la cara exterior de la fachada en su intersección con la línea de fachada. El plano de fachada nunca podrá sobresalir de la alineación oficial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 91. Objeto y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

Artículo 92. Línea de edificación y línea de cerramiento

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial.
2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

Artículo 93. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

Artículo 94. Retranqueo

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo en los casos permitidos por la ordenanza correspondiente.

En ningún caso podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo.

Artículo 95. Separación entre edificios

Es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en la misma parcela, en parcelas colindantes o separados por un vial o espacio libre de uso público.

Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualesquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.

Artículo 96. Fondo edificable

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas de piso, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 97. Área de movimiento de la edificación

Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.

Artículo 98. Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

Para los terrenos que carezcan de contacto con la vía pública o para los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará la rasante a considerar con criterios similares al caso general, pero referidos a la urbanización interior o a la cota natural del terreno

Artículo 99. Rasante natural del terreno

Es la cota relativa de cada punto del terreno antes de realizar la obra urbanizadora.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 100. Objeto y aplicación

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, y a las obras en edificios existentes que supongan una alteración de las condiciones reguladas en este Capítulo, exigiéndose en este caso únicamente el cumplimiento de la condición alterada.

Artículo 101. Planta semisótano

Planta en que más del 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la rasante oficial de la calle o de la rasante natural del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado de techo se encuentra a más de 1,00 metro por encima de la rasante oficial o natural del terreno.

Artículo 102. Planta sótano

Planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en alguno de sus puntos a una distancia igual o inferior a 1,00 m por debajo de la rasante de la calle o de la rasante natural del terreno.

Artículo 103. Condiciones para los sótanos y semisótanos

1. Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.
2. No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos o semisótanos.
3. Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo ser superior la superficie de local en planta sótano al doble de la superficie de la planta baja a la que se vincula.

Artículo 104. Planta baja

Es la planta, en contacto con la rasante oficial o natural, que sirve de acceso al edificio. La cara superior del forjado de suelo se encuentra en todos sus puntos a una distancia máxima de 30 cm por debajo o de 1,50 m por encima de la rasante oficial o natural del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 105. Entreplanta

1. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, ocupando el espacio vertical del bajo y con una superficie igual o menor del 40% de la superficie de planta baja.
2. Formará parte inseparable del local de planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, y no pudiendo sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta baja. La escalera de acceso que comunica la planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local, a una distancia mayor o igual de cinco metros medidos desde la línea de fachada.
3. La altura libre mínima del espacio superior e inferior al forjado de la entreplanta será de 2,50 m, excepto que estos espacios estuvieran destinados a aseos del local, en cuyo caso serán de aplicación las determinaciones correspondientes a estos.
4. La entreplanta no podrá cerrarse en más del 40% de su propia superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

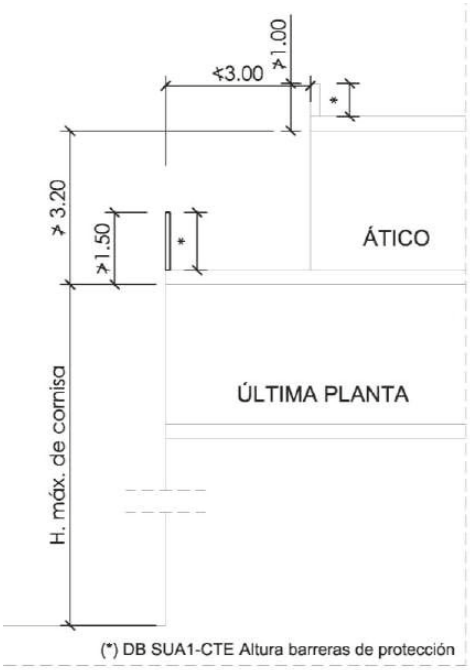
5. La vinculación de la entreplanta a la planta baja, a todos los efectos, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015.

Artículo 106. Planta piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja a excepción de la planta de ático y el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 107. Ático

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3 metros. La superficie de áticos no podrá superar el 65 % de la superficie de la última planta del edificio, computando en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación.



La cubierta del ático será necesariamente plana, pudiendo ser inclinada con una pendiente máxima del 10% oculta por el peto.

Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada como ampliación del espacio habitable o a la totalidad del edificio como trasteros.

Artículo 108. Aprovechamiento bajo cubierta

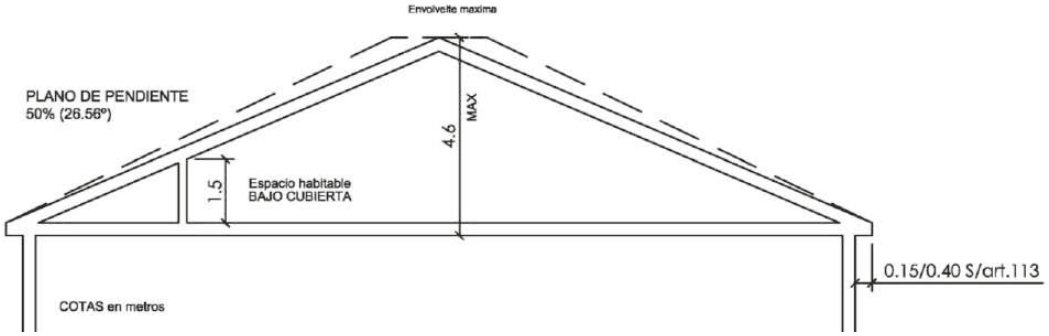
Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 metros en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias y no podrá superar el 65 % de la superficie de la última planta del edificio.

Los espacios bajo cubierta habitable podrán constituir fincas registrales independientes, estar

CV: BOCYL-D-14062023-26

vinculados a la última planta edificada como ampliación del espacio habitable o a la totalidad del edificio como trasteros.



Los espacios bajo cubierta habitable podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculados a la última planta edificada como ampliación del espacio habitable o a la totalidad del edificio como trasteros.

Artículo 109. Altura de la edificación

1. Altura de cornisa

La altura de la edificación viene definida por la altura de cornisa, entendida como la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante oficial de calle en parcelas con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial de calle, o del terreno en contacto con la edificación en parcelas de edificación aislada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (no incluida la planta ático o bajo cubierta), medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano y semisótano.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas, a la altura máxima de cornisa señalada en el cuadro siguiente:

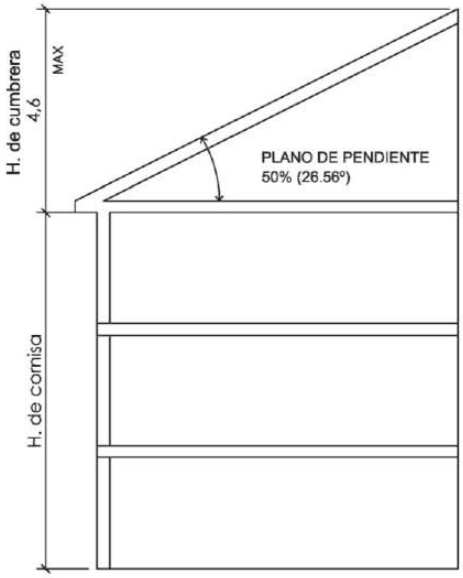
Nº de plantas	Altura máxima (m)
1	4,30
2	7,50
3	10,70
4	13,90
5	17,10
6	20,30
7	23,50
8	26,70
9	29,90
10	33,10
11	36,30
12	39,50

Esta tabla es de aplicación con carácter general, salvo en las Zonas de ordenanza CH-1, CH-2 y CH-3 y en aquellas ordenanzas en que se especifica una altura diferente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

2. Altura de cumbrera:

Es la distancia entre la altura de cornisa de la edificación existente o proyectada y el punto más alto de la cubierta.



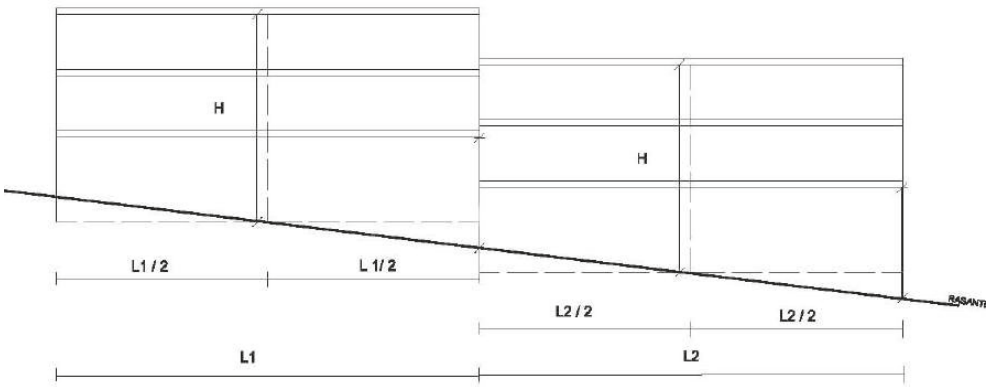
Artículo 110. Medición de la altura de edificaciones

Se establece que la superficie máxima edificable de una parcela será la correspondiente a un solar en una calle horizontal, y que, en ningún caso, se excederá el número de plantas autorizado.

Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

110.1 Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente.

En calles con pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los veinte metros. En calles con pendiente igual o superior al 6 % será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios en tramos de longitud máxima de 20 metros.



CV: BOCYL-D-14062023-26

110.2 Edificación de solares con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán

1. Con el mismo número de plantas

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

2. Con distinto número de plantas.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el punto 110.1, considerando la altura correspondiente a cada tramo según la delimitación gráfica contenida en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

Cuando la altura no esté delimitada gráficamente, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse en el otro frente con un fondo no superior al ancho de la calle a que acometa.

110.3 Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.

1. Edificación a cada frente separada por el patio de manzana

Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

2. Edificación con frente a dos calles sin patio de manzana

a) La regulación de la altura de edificación y el fondo edificable correspondiente a cada calle están definidos gráficamente en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza; el fondo edificable señalado es de aplicación tanto a plantas de piso como a planta baja y sótanos.
b) En caso de que el fondo edificable no estuviera definido gráficamente, la regulación de altura de edificación correspondiente a cada calle alcanzará hasta la línea bisectriz del ángulo que forman las alineaciones exteriores de ambas fachadas. Esta limitación será de aplicación a todas las plantas de la edificación, incluidas las plantas bajo rasante.

110.4 Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, con mayor altura que la permitida por éste.

Artículo 111. Altura libre mínima de planta

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados (incluido falso techo) y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

La altura libre mínima estará comprendida entre los siguientes valores:

- Vivienda: 2,50 metros mínimo para la planta baja y planta tipo, admitiéndose 2,20 metros en pasillos, aseos y locales de servicio. En plantas bajo cubierta el espacio habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 metros en ningún punto.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- Planta baja: 3,20 metros mínimo cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.
  Excepcionalmente, en el caso de ampliación de edificios existentes, se permite mantener la altura de planta baja actual siempre que cumplan con la altura mínima del uso específico que se fuera a desarrollar.
- Escaleras: 2,20 metros.
  - Garaje: la altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento de turismos será de 2,20 m en todos los puntos del local, incluidos bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones; en garajes para los camiones y autobuses la altura mínima será de 4,70 metros, admitiéndose 4,50 metros bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones.
- Comercial:
  - La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo comercial será de 3,00 metros en todas las plantas.
  - En los edificios con otros usos la altura libre mínima de planta baja destinada a uso comercial será de 3,20 metros.
  - En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y normativa sectorial correspondiente.
- Oficinas: 2,50 metros si está en plantas diferentes a la baja, admitiéndose 2,40 metros en aseos.
- Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos: 3,20 metros mínimo en zonas comunes de uso público, 2,60 metros mínimo en habitaciones, admitiéndose 2,40 metros en la zona de aseos.
- Establecimientos de restauración: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,40 metros en la zona de aseos.
- Terciario recreativo y otros servicios terciarios: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,40 metros en la zona de aseos.
- Industrial: En función de la Ordenanza y tipo de actividad; en los lugares de trabajo la altura mínima será de 3 metros.
- Equipamiento comunitario: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo.
- Equipamiento Sanitario Hospitalario: La altura libre mínima será la necesaria para el buen uso y funcionamiento de las instalaciones y actividades sanitarias de cada uno de los locales. En ningún caso será inferior a 2,50 m a excepción de aseos en los que se permite 2,40 m.
- Sótanos y semisótanos: La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 metros a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

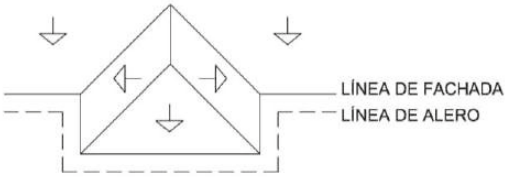
Con carácter general, en obras de acondicionamiento de locales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

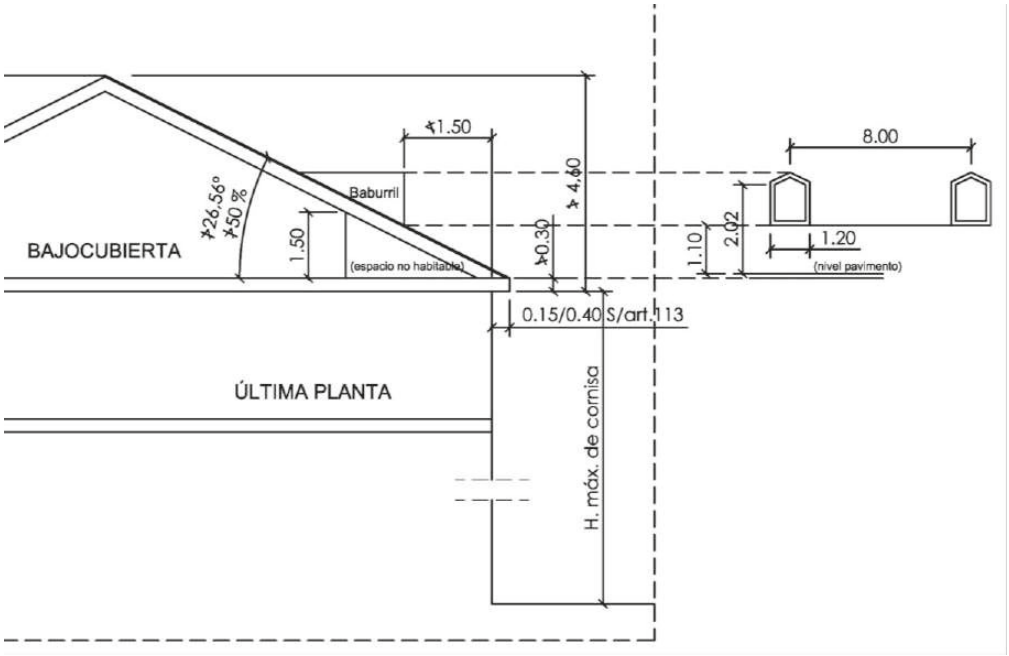
Artículo 112. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa del edificio proyectado

1. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación proyectada, medida según se establece en el artículo 109 de ésta normativa, se permite la construcción de los siguientes elementos, salvo regulación diferente al respecto en las Zonas de Ordenanza:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento (26,56º) medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con el plano vertical del saliente de cornisa/alero resultante de aplicar el artículo 113 (en fachada exterior y posterior sin contar con cuerpos volados y terrazas) hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbrera, medida desde la altura máxima de cornisa del edificio.
  Los cuerpos volados cerrados y terrazas de la última planta del edificio se cubrirán conforme al siguiente esquema:



- Ático, con las condiciones establecidas en el artículo 107 de esta normativa, cuando se permita en las correspondientes zonas de ordenanza.
- Baburriles cuando la zona de ordenanza así lo establezca. Deberán cumplir las siguientes condiciones:



- Serán de construcción ligera, tendrán una anchura de 1,20 m con las condiciones establecidas en el esquema gráfico adjunto. Su altura máxima se medirá desde la cubierta del baburril hasta la intersección de su frente con el faldón de cubierta donde se apoya.

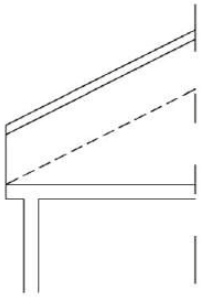
CV: BOCYL-D-14062023-26

- Su situación en el faldón de cubierta será como mínimo a una distancia de 1,50 metros desde la fachada de la edificación, medido en proyección horizontal y perpendicular a la fachada del edificio.
- Su número no podrá ser superior a uno por edificio o por cada 8 metros de fachada perteneciente a la misma edificación.

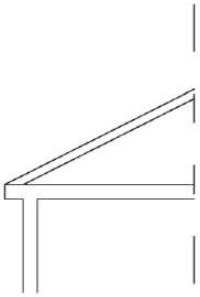
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,60 metros contados desde la altura de cornisa del edificio proyectado, se podrá superar esta altura siempre que quede técnicamente justificada, por el redactor del correspondiente proyecto.
- Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
- Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, y servicios de infraestructuras básicos, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de las líneas de fachada.

Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta, excepto en edificaciones industriales y equipamientos comunitarios que se establecerá en la ordenanza correspondiente.

No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de esta envolvente, excepto las contenidas en el punto 2 de éste artículo y las señaladas para edificaciones industriales y equipamientos comunitarios.



Solución constructiva NO permitida



Solución constructiva permitida

2. Por encima de la altura de cumbrera se permiten:
   - Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación necesarios.
   - Antenas de telecomunicación, radio y televisión según se establece en esta normativa
3. Por encima del plano de cubierta se permiten:
   - Paneles de captación de energía solar.

Artículo 113. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

1. Se diferencian:
   - Cuerpos volados cerrados y terrazas
   - Balcones
   - Cornisas y aleros
2. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
3. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.

CV: BOCYL-D-14062023-26

4. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una dimensión frontal máxima de 1,40 m y una profundidad máxima de 0,60 m.
5. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
6. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Con carácter general:

a) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
b) Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
c) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
d) Se prohíben cuerpos salientes, excepto cornisa/alero en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
e) No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
f) No se autorizarán los siguientes vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable: cuerpos cerrados volados y terrazas salientes de la línea de fachada.
g) Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera existente en el momento de la licencia.
h) Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.
i) Las condiciones de este artículo para los cuerpos salientes no serán de aplicación para las edificaciones dentro del casco histórico, que serán reguladas en las correspondientes zonas de ordenanza.

Condiciones de los cuerpos volados

a) Cuerpos volados cerrados y terrazas:
   - El saliente desde la línea de fachada no será mayor del 6% del ancho de la calle a que da frente y con un máximo de 1,20 metros.
   - La longitud de los cuerpos volados cerrados y terrazas no sobrepasará el cincuenta por ciento de la longitud de la fachada, debiendo retirarse de las medianeras contiguas 0,60 metros.
   - Las terrazas entrantes no tendrán una profundidad superior a su altura o a su ancho (la menor de las dos dimensiones); esta profundidad se medirá a partir de la línea exterior de la fachada.
b) Balcones:
   - Se permite la construcción de balcones con una dimensión frontal de 1,40 metros; el saliente desde la línea de fachada no será mayor de 0,60 metros, debiendo retirarse de las medianeras contiguas como mínimo igual al saliente y no inferior a 0,60 metros.
   - Se permiten en calles de cualquier ancho.
c) Cornisas y aleros
   - El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, y en su caso sobre el vuelo máximo permitido, de la siguiente forma:

CV: BOCYL-D-14062023-26

- Para calles menores de 10 m .....0,15 m
- Para calles a partir de 10 m..... 0,40 m

- En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.
- Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 15 cm.

Artículo 114. Soportales

1. Se entiende por soportal el espacio cubierto en planta baja y, ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre público o privado.

2. Podrá permitirse, en edificaciones de nueva planta, siempre que las determinaciones de la zona de ordenanza de aplicación así lo admitan, la realización de soportales en planta baja con los siguientes condicionantes y limitaciones:

   a) El uso del soportal será público y servirá a zonas de bajos comerciales.

   b) No podrá rebasar la alineación oficial con elementos verticales de apoyo.

   c) El área de soportal permitirá el correcto desarrollo del uso público, debiendo tener un fondo mínimo de 2,50 metros libres y máximo de 4,50 metros libres, medidos perpendicularmente a la alineación exterior.

   d) La altura libre del soportal, considerada como máxima y mínima, será la de la planta baja en la que se sitúa.

Artículo 115. Construcciones auxiliares

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 metros.

Artículo 116. Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidas las del subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta a partir de la altura habitable.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Las plantas construidas en el subsuelo cuando estén destinadas a aparcamiento.
- La superficie construida en el subsuelo destinada a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, trasteros, etc.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Las plantas bajas porticadas.
- Los porches cubiertos abiertos por los tres lados no computan. Computan sin embargo el 100% de los porches cuando están cerrados por los tres lados, y el 50% cuando estén cerrados por dos lados.
- Los patios de parcela que no estén cubiertos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 117. Objeto y aplicación

Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

Artículo 118. Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado patio cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

   Atendiendo a su situación se distinguen:

   1. **Patio de manzana:** Es el espacio interior de una manzana, no edificable, que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores.
      A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.
   2. **Patio de parcela:** patio situado en el espacio edificable de una parcela; puede ser:
      a) Cerrado: es aquel que está cerrado por todos sus lados.
      b) Abierto: es aquel que está abierto por uno o más de sus lados.

2. Los patios de parcela podrán mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:

   a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
   b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
   c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio más alto.
   d) En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

Artículo 119. Dimensiones de los patios de parcela

1. En los patios de parcela cerrados la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:
   a) En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro 0,333 H. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m² para la superficie.
   b) En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios ni habitaciones vivideras se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,20 H. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni piezas habitables, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,15 H. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y 9 m² para la superficie.
d) En el caso de viviendas unifamiliares en una planta, los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y a 8 m^2 para la superficie.
e) Cuando el patio de parcela se ocupa en planta baja, la altura de esta planta no podrá sobresalir del forjado de suelo de planta primera.

En cualquier caso las dimensiones de los patios deberán cumplir las condiciones del CTE-DBHS3. 3.2.1.1.

2. Los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.
d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
e) No se permitirán en la tipología de manzana cerrada.

Artículo 120. Cubrimiento de los patios

No se permite cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que establece exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a alguna pieza habitable.

Artículo 121. Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 metro cuadrado. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta si se encuentra a menos de 3,00 metros.
b) No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.
c) En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o por cada 100 m² o fracción de superficie útil, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.
En locales con un fondo superior a 10 metros, se exigirá ventilación forzada.
d) La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 122. Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

Artículo 123. Aparatos de aire acondicionado

1. En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de fachada.
2. En edificios de nueva construcción los compresores se situarán siempre en lugares no visibles desde la vía pública.
3. Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS

Artículo 124. Objeto y aplicación

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen, así como garantizar la seguridad.

Las condiciones que se señalan en este capítulo serán de aplicación, con las excepciones establecidas, a todas las obras, excepto las de consolidación y conservación.

Artículo 125. Accesos a las edificaciones

1. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la normativa de accesibilidad vigente.
2. Los portales tendrán una superficie mínima de 6 m^2 hasta el arranque de la escalera principal o ascensor, y su forma permitirá inscribir un círculo de 2 metros de diámetro excluyendo el barrido de la puerta de entrada. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de anchura libre.
3. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro.
4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas, así como el acceso a locales comerciales.
5. Cuando así se determine en las normas de uso o en las normas particulares de cada zona de ordenanza, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios en que éste es el uso principal.
6. En los edificios existentes a la entrada en vigor de este Plan General sujetos a intervenciones de rehabilitación y regeneración para mejora de accesibilidad no serán de aplicación las limitaciones de los apartados 2 y 3 de este artículo.

Artículo 126. Escaleras

126.1 Determinaciones generales

1. La anchura útil mínima de la escalera será:
   - **a)** En edificios de viviendas colectivas será de 1,00 metro, debiendo cumplir las condiciones de evacuación establecidas en las disposiciones en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad contenidas en el Código Técnico de la Edificación.
   - **b)** En viviendas unifamiliares el ancho mínimo de la escalera principal será de 1,00 m.
   - **c)** En edificios de uso público y uso terciario el ancho mínimo de la escalera será el establecido en CTE en función del número de usuarios, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa de accesibilidad y la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
2. En edificaciones existentes en las que sea necesario reformar la escalera para la instalación de ascensor, estas dimensiones se podrán reducir, siendo en todo caso, necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:
   - Anchura mínima de la escalera, una vez instalado el ascensor: 0,80 metros

CV: BOCYL-D-14062023-26

- Deberá cumplir con las condiciones establecidas en el CTE- DB-SI, seguridad en caso de incendio.

3. En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
   Cada tramo de escalera entre rellanos cumplirá las condiciones relativas a dimensión de peldaño y altura del tramo a salvar contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.

6. En las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de tres plantas, incluidas planta baja y ático o bajo cubierta, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de 1,10 metros de diámetro.

7. En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio de manzana o de parcela, con huecos con una superficie mínima del 5% de la superficie común, y en todo caso, de un metro cuadrado al menos en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro no se permitirá que abra a terraza o tendedero.

   Se podrá eximir del cumplimiento de luz y ventilación natural, siempre que la escalera cumpla las condiciones de escalera protegida establecida en el Anejo SIA del DB-SI del CTE, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en la Tabla 5.1. del DB SI3 del CTE.

8. Deberán cumplir con la normativa de accesibilidad vigente.

Artículo 127. Ascensores

1. Se considera torre de ascensor la construcción o instalación integrada por el espacio necesario para la maquinaria y el recinto o espacio vertical por donde se desplaza el camarín de ascensor, las plataformas de embarque y desembarque del mismo, así como las superficies complementarias que, en su caso, fuera imprescindible disponer para establecer la comunicación entre dichas plataformas y el núcleo de comunicación vertical resultante de la actuación.

2. Las torres de ascensores, en la superficie construida en la cuantía estrictamente necesaria para ejecutar la instalación, no computan a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen, ni suponen alteración de la calificación del suelo en el que se implantan.

3. En obra nueva, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, y en aquellos en que por su destino sea manifiestamente innecesario, será obligatoria la instalación de al menos un ascensor por escalera cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez metros.

   En todo caso, en los edificios de viviendas en los que sea obligatorio disponer de ascensor, se deberá instalar un ascensor por cada 20 viviendas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

En el espacio destinado a zona de espera del ascensor deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.

127.1. Instalación de ascensores en edificios existentes

127.1.1 Emplazamiento de los ascensores

A. Por su ubicación en el edificio, se pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Ascensor en el interior del edificio.
2. Ascensor en patio interior cerrado.
3. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
4. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público.

B. En el Estudio Previo, recogido en artículo 127.3 así como en la solicitud de licencia, deberá razonarse y justificarse, por técnico competente, la mejor ubicación entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite la implantación.

C. La instalación del ascensor se realizará preferentemente por el interior del edificio, y si ello no fuera posible, se priorizará su implantación en fachadas no visibles desde viales públicos existentes o previstos en el planeamiento, o en su defecto, en testeros; sólo si se justificase la imposibilidad de su implantación en tales ubicaciones, se podrá situar en el exterior de fachadas visibles desde vía pública.

Para aquellas construcciones en las que no fuese posible ninguna de las tres primeras ubicaciones mencionadas, podrá autorizarse, excepcionalmente, la instalación del ascensor sobre suelos de dominio público, en las circunstancias y con las limitaciones que se señalan en el artículo *127.1.5 Instalación e ascensor en el exterior del edificio, sobre dominio público*. La ocupación y utilización de bienes de dominio público solo será posible cuando cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución por tratarse de:
   - Obras que afecten significativamente a la estructura portante del edificio.;
   - Obras que requieran actuar en espacios donde el solicitante no ostenta título de propiedad;
   - Obras que conlleven el desalojo de ocupantes durante un periodo prolongado.
   - Obras incompatibles con la protección del elemento que pueda verse afectado.
   - Obras que reduzcan las condiciones funcionales de los espacios afectados, etc

b) Que se garantice el respeto de la superficie mínima y de los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.

c) Que la solución propuesta se integre en la fachada del inmueble y en el entorno inmediato.

d) Que la solución planteada permita el correcto funcionamiento del espacio en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

e) Que las zonas afectadas reúnan las características específicas que permitan la implantación de la instalación de ascensor sin deterioro de la calidad urbana, así como de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por estos

CV: BOCYL-D-14062023-26

espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos espacios.

D. La posibilidad de instalar ascensores en los espacios exteriores de uso público se articula exclusivamente con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes destinadas a uso residencial de vivienda, y se encuentra supeditada, en todo caso, al interés público, que deberá prevalecer.

E. Si la instalación de un ascensor no coincide con alguno de los supuestos definidos, se considerará que pertenece a aquel con el que resulte más equiparable o asimilable justificadamente. En caso de que pertenezca a más de uno de los supuestos anteriores, cumplirá todo lo exigido para aquellos casos que le afecten. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para instalar un ascensor cuando no se proyecte cumpliendo el orden de preferencia establecido en el artículo anterior.

127.1.2 Instalación de ascensor en el interior del edificio

Se considerará preferente la instalación de ascensores que discurran por el interior del inmueble y con acceso en cada nivel desde las zonas comunes de portal y escalera.

En caso de ser posible la ubicación por las características del diseño de las zonas comunes del edificio, deberán respetarse las condiciones establecidas en los apartados siguientes:

A. Elementos de circulación: escaleras, pasillos y rampas

a) Con carácter general, las obras objeto de esta Ordenanza no supondrán disminución de la anchura de los pasillos y escaleras existentes, salvo que se justifique que los mismos presentan una anchura superior a la exigible en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, en cuyo caso podrá disminuirse el ancho en el exceso correspondiente.

b) Sin perjuicio de lo anterior, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas mayores o con discapacidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura; serán de aplicación las condiciones y tolerancias admisibles recogidas en el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación, denominado DA-DB-SUA/2 "*Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes*".

c) En caso de que se reduzca la anchura de pasillos o de rampas, ésta no resultará inferior a 90 cm, a excepción del espacio enfrentado a puertas de acceso a vivienda frontales a una escalera descendente, en cuyo caso debe ser mínimo de 1 metro. No obstante, ésta reducción será viable siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación establecida en el apartado SI-3 del DB-SI *Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio.* En estos casos, excepto cuando este espacio sirva a la evacuación de no más de ocho viviendas, debe instalarse alumbrado de emergencia y extintores.

B. Evacuación

a) La instalación de ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de evacuación que presente el edificio, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la normativa vigente de Protección contra Incendios, que en todo caso deberán respetarse.

CV: BOCYL-D-14062023-26

b) En relación con lo anterior se admitirá, cuando no exista otra opción técnicamente posible, la utilización de peldaños compensados, con las dimensiones aceptadas para las escaleras curvas en la normativa de edificación, siempre que su disposición no implique una disminución de la anchura efectiva de evacuación por debajo de los mínimos admitidos.

c) Cuando el edificio no disponga de señalización e iluminación de emergencia en su recorrido de evacuación, se preverá su instalación conjunta con la del ascensor conforme a la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios.

d) Se deberá incorporar al anexo de Prevención de Incendios del proyecto de obra un apartado específico justificativo de la solución adoptada que dé cumplimiento al DB-SI *Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio* del Código Técnico de la Edificación, justificando desde el punto de vista técnico que la seguridad de las personas y la posibilidad de actuación de los medios de extinción de incendios no quedarán afectadas.

C. Ventilación e iluminación

Se mantendrán las condiciones actuales de iluminación natural y ventilación de la escalera y zonas comunes. En caso de que la instalación pudiera producir menoscabo en las mismas, deberán efectuarse las modificaciones necesarias y justificarse en el proyecto técnico para asegurar el cumplimiento de dichas condiciones, mediante cerramientos transparentes u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.
En cualquier caso deberá cumplir con las condiciones establecidas en el DB-SI *Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio* del Código Técnico de la Edificación.

D. Acceso a patios

En ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio existente, a fin de garantizar su mantenimiento y limpieza, o en su caso, deberá permitir que dicho acceso se realice por paso alternativo.

127.1.3 Instalación de ascensor en patio interior cerrado

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse su instalación en patio interior, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación, y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

A. Accesos:

El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación, y siempre que sea posible desde el nivel de portal y de cada planta de las viviendas, a fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de las mismas.
En ningún caso la instalación del ascensor podrá impedir el acceso al patio, el cual habrá de resolverse en el proyecto.

B. Iluminación y ventilación de escaleras.

Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.
En cualquier caso deberá cumplir con las condiciones establecidas en el DB-SI *Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio* del Código Técnico de la Edificación.

C. Distancia a ventanas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Los documentos gráficos del proyecto técnico deberán reflejar la disposición de todas las ventanas de las viviendas que ventilan o iluminan a través del patio, indicando asimismo el uso de las diferentes estancias.

Cuando la instalación del ascensor, por dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de piezas habitables, la situación del ascensor será tal que la distancia desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de éste sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia. Cuando se prevea que su instalación implique una reducción de las dimensiones del patio reguladas en el Plan General, los cerramientos del ascensor estarán ejecutados necesariamente con materiales translúcidos.

Las luces rectas entre las ventanas de dormitorios, salones, comedores y cocinas de viviendas y el cerramiento del ascensor no serán en ningún caso inferiores a 2 metros, pudiéndose modificar el emplazamiento y las dimensiones de los huecos existentes hasta alcanzar los mínimos anteriores.

Excepcionalmente, en el supuesto de cocinas de superficie útil menor o igual a 8 m2, la luz recta podrá ser inferior a 2 metros siempre que se justifique técnicamente la adecuada ventilación e iluminación de la cocina.

En ningún caso se podrá reducir la superficie total practicable de las ventanas o puertas exteriores establecidas en el apartado 3.1.1 por debajo de 1/20 la superficie útil del local, mínimo indicado en el apartado 4.4 para el sistema complementario de ventilación del DB HS3.

En aseos, cuartos de baños y pasillos de viviendas, la distancia hasta el cerramiento del ascensor se podrá reducir hasta 1 metro o sustituirse las ventanas existentes por ventilación híbrida o mecánica conforme con el CTE DB SH3.

En todo caso, cuando exista incidencia negativa sobre las piezas habitables con huecos abiertos al patio y no se cumplan las condiciones anteriores, ésta podrá solventarse mediante la apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en la normativa urbanística para un supuesto da obra nueva o la superficie del hueco original, si ésta era inferior a dicho mínimo.

D. Cerramiento perimetral de la instalación.

Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 3,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos que favorezcan la ventilación e iluminación del patio, con materiales translúcidos, y que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades.
Para distancias superiores a 3,00 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.

127.1.4 Instalación de ascensor en el exterior del edificio sobre espacio libre privado

1. En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, en el interior del edificio o en patio interior, podrá autorizarse la instalación del mismo en el exterior de las edificaciones, sobre el espacio libre privado, como elemento adosado a las fachadas, debiendo garantizarse en proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

   a) Si la instalación del ascensor se ubica entre bloques de la misma parcela, y la separación mínima entre edificios es coincidente o inferior a la establecida por la normativa urbanística y/o inferior a las dimensiones de patio reguladas por el Plan General, habrá de

CV: BOCYL-D-14062023-26

remitirse a las condiciones del artículo *127.1.3 Instalación de ascensor en patio interior cerrado*.

b) Si la instalación del ascensor no afecta a la distancia entre bloques, se atenderá a las condiciones del artículo *127.1.3 Instalación de ascensor en patio interior cerrado*, pudiéndose admitir el cerramiento opaco del mismo material que el de la fachada.

2. Excepcionalmente, la separación mínima a linderos o a otras edificaciones establecidas en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación del ascensor siempre que la caja del mismo se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias.

3. No obstante lo anterior, deberá justificarse que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizada la accesibilidad a las edificaciones.

127.1.5 Instalación de ascensor en el exterior del edificio, sobre dominio público.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ocupación de las superficies de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando se justifique la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, siempre que quede asegurado que no se produce pérdida alguna en la funcionalidad del espacio público por disminución de anchos de acera o itinerarios peatonales o rodados.
   La ocupación y utilización de bienes de dominio público sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las condiciones establecidas ene artículo *127.1.1 Emplazamiento de los ascensores.*

2. Con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, se presentará Estudio Previo, recogido en el artículo 127.3 de la presente normativa, documentado gráfica y fotográficamente y describiendo la ubicación, formalización de ascensor y áreas afectadas por la inclusión del equipamiento sobre el espacio de uso público, justificando que la solución propuesta es la única técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación.

3. El proyecto de obras deberá incorporar, además de la documentación técnica precisa, un reportaje fotográfico sobre la zona de ubicación del futuro ascensor. Se aportará también certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto incidiendo en que la implantación de la instalación de ascensor en espacios exteriores de uso público es la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia o mejora de este equipamiento en la edificación, así como la definición detallada de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta. En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las condiciones siguientes:

   A. Accesos.

      El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación resolviendo cada desembarque del mismo mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble y portal, y evitando en la medida de lo posible peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de viviendas. En casos excepcionales se podrá localizar un pequeño vestíbulo exterior a nivel de calle en el acceso a la cabina del ascensor.

   B. Distancia a fachadas.

      Esta distancia dependerá en cada caso de la disposición del ascensor sobre el espacio público y quedará fijada previamente en el informe técnico al Estudio Previo presentado.

CV: BOCYL-D-14062023-26

C. Iluminación y ventilación de escaleras.

Se deberán realizar las modificaciones necesarias a fin de disponer las condiciones de iluminación y ventilación preexistentes, u otras soluciones que aseguren la iluminación y ventilación exigibles a las zonas comunes.

D. Distancia a ventanas.

No se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada de la edificación. Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, se estará a lo establecido en el apartado correspondiente a ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado en áreas de retranqueo.

E. Cerramiento perimetral de la instalación.

Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación otras propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética; de acuerdo a los criterios señalados en los parámetros y condiciones estéticas de la normativa de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana.

F. Instalaciones.

No se permitirá en las fachadas de las instalaciones de ascensores ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.

G. Evacuación.

Cuando la edificación no disponga en sus recorridos de señalización e iluminación de emergencia, se preverá su instalación conjunta con la de la instalación del ascensor, conforme a la normativa vigente contenida en el Código Técnico de la Edificación.

H. Obras de urbanización.

El proyecto de obras incorporará las obras y tratamientos en el exterior, de acuerdo a lo explicitado en los informes técnicos evacuados tras la presentación del Estudio Previo.

Los materiales y remates de urbanización se ejecutarán con calidades y características idénticas a las existentes o que supongan una mejora en materia de accesibilidad. El proyecto que defina estas obras asegurará el mantenimiento y correcto funcionamiento de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en estos espacios.

En el caso de que la instalación de ascensor implicara la ejecución de obras de reurbanización o modificación del trazado de las infraestructuras situadas en terrenos de dominio público, los costes de las obras serán asumidos por los propietarios del edificio donde se ubique el ascensor.

4. Simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una autorización para la ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción.

En cualquier caso, con la extinción de la autorización procederá el cese de la ocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere derecho a indemnización por ningún concepto, corriendo a cargo del solicitante los costes necesarios para la restitución al estado original.

CV: BOCYL-D-14062023-26

127.2 Instalación de ascensores en edificios catalogados

1. Cuando se trate de la instalación de ascensores en edificios catalogados se atenderá a lo siguiente:
   a) En edificios catalogados con protección ambiental, con carácter general se aplicarán los criterios señalados en los apartados anteriores con carácter general, permitiendo las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor, ya sea en el interior o en el exterior del edificio. Se procurará que la ubicación del ascensor no se realice en fachadas visibles desde la vía pública.
   b) En edificios catalogados con protección estructural, sólo podrán instalarse ascensores en el interior del edificio o en patios interiores no visibles desde el exterior. Para ello se permiten las obras de reforma estructural imprescindibles para la instalación del ascensor.
   c) En edificios catalogados con protección integral, sólo podrán instalarse ascensores que cumplan los requisitos establecidos para los edificios con protección estructural, con las obras permitidas expresamente para este nivel de protección.
2. En cualquier caso se dotará al núcleo de comunicación resultante de las condiciones de ventilación e iluminación suficientes en todas las plantas y de seguridad en caso de incendios, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

127.3 Estudio previo

1. A efectos de aplicación de los artículos anteriores, la tramitación de la licencia urbanística requerirá la elaboración de un estudio previo individualizado que justifique el emplazamiento del ascensor al orden de preferencia establecido en el artículo 127.1.1 de esta normativa.
2. En los casos en que se considere necesario se supeditará a la aprobación de un estudio de detalle.
3. Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el estudio que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.
4. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.
5. El citado Estudio Previo deberá ser informado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

Artículo 128. Rampas

1. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y como mínimo 1,20 m en recorridos adaptados, pudiéndose llegar hasta 0,90 metros en el caso de espacios practicables.
   Su pendiente longitudinal máxima será del 8% y su proyección horizontal no será superior a 10 metros en cada tramo. Si este desarrollo no fuese suficiente para salvar la distancia deseada, se deberán disponer mesetas intermedias entre dos tramos consecutivos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

2. Podrán admitirse rampas aisladas, con un solo tramo, que lleguen hasta el 12% de pendiente, siempre que su proyección horizontal no sea superior a 3 metros de longitud.

3. Será de aplicación la normativa de accesibilidad vigente.

Artículo 129. Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles en edificios existentes.

En edificios existentes en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las condiciones básicas de accesibilidad a los edificios, son de aplicación las determinaciones establecidas en el Documento de Apoyo al DB SUA /2 en el que se regulan las mejoras de la accesibilidad a llevar a cabo en accesos y en pequeños desniveles no mayores de una planta desde el punto de vista de la movilidad de usuarios de silla de ruedas y personas con movilidad reducida.

Así mismo se definen las condiciones de las plataformas elevadoras verticales e inclinadas, o salva escaleras, que se pueden utilizar.

129.1. Limitaciones al uso de plataformas elevadoras

El uso de plataformas elevadoras verticales y plataformas elevadoras inclinadas (salvaescaleras) es apropiado para salvar pequeños desniveles no mayores a una planta (por ejemplo en los accesos a establecimientos y en los portales de edificios de vivienda, entre otros) en los que no exista un tráfico intenso de personas, debido a las menores prestaciones de estos dispositivos en cuanto a autonomía personal, velocidad, fiabilidad, riesgo y dificultad de uso.

No obstante se deben disponer preferentemente escaleras o rampas como recorrido alternativo al mecánico.

129.2 Mejoras en la accesibilidad de accesos y pequeños desniveles

1. Modificación de la cota de desembarco del ascensor.

   Cuando exista ascensor pero no esté comunicado con el espacio exterior de la parcela del edificio o con la vía pública mediante un itinerario accesible, puede plantearse la modificación de la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel.

2. Construcción de rampa.

   Cuando la solución anterior no sea posible, se puede disponer un itinerario accesible mediante rampa, según el DB SUA, y según los parámetros establecidos en el artículo anterior de esta normativa.

3. Instalación de una plataforma elevadora vertical

   Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se podrá considerar como opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora vertical para permitir el desplazamiento de personas con movilidad reducida y a usuarios de silla de ruedas. En relación a este tipo de dispositivos se debe tener en cuenta lo establecido en el apartado A.2. del DA DB SUA/2.

4. Instalación de una plataforma elevadora inclinada (salvaescaleras)

   En circunstancias excepcionales, cuando se justifique la no viabilidad de las opciones anteriores, se puede considerar como opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora inclinada (salvaescaleras), siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera. En relación a este tipo de dispositivos se debe tener en cuenta lo establecido en el apartado A.3. del DA DB SUA/2.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Con independencia del sistema de elevación elegido, siempre se deben disponer escaleras como recorrido alternativo al mecánico.

En las intervenciones en las que se construya una rampa o se instale una plataforma elevadora vertical o inclinada que sirva para usuarios en silla de ruedas, se pueden admitir las reducciones establecidas en esta normativa siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras y se aporten las medidas que en cada caso se estimen necesarias.

Las sillas de evacuación manuales únicamente son adecuadas para evacuación de emergencia cuando el protocolo de emergencia prevea su utilización por personal instruido en su manejo.

Las orugas motorizadas y las sillas salvaescaleras no permiten al usuario de silla de ruedas su uso autónomo por lo que no se consideran una adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad. No obstante, se pueden utilizar en casos muy particulares para facilitar la accesibilidad a ciertos usuarios cuando no exista otra solución, siempre que se cuente con la conformidad previa del usuario, se prevea su utilización por personal instruido en su manejo y no se comprometa la seguridad de utilización.

Las rampas móviles y los tapices móviles, si bien son facilitadores de la movilidad, no son soluciones de accesibilidad, razón por la que no forman parte de los itinerarios accesibles.

129.3. Ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público

Si no es posible llevar a cabo alguna de estas intervenciones en el interior de la parcela del edificio, atendiendo al contenido del art. 24.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015), cuando se garantice la accesibilidad universal, se podrá plantear en el exterior de la misma ocupando las superficies de espacios libres o de dominio público, así como superficies comunes de uso privativo que resulten indispensables siempre y cuando no resulte viable, técnica o económicamente ninguna otra solución, siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público y se dispongan las medidas necesarias para que no se produzcan situaciones de riesgo con el resto de peatones.

Se podrá invadir la alineación en el arranque de rampas que faciliten la accesibilidad de los edificios en una distancia no mayor de 10 cm.

Artículo 130. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolla y la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y las disposiciones en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 131. Condiciones de protección contra caídas

1. Los huecos sobre espacios exteriores o interiores, balcones, terrazas, ventanas, escaleras, rellanos y en general cualquier hueco que presuponga peligro de caída estarán dotados de antepechos o barandillas con las condiciones establecidas en el Código Técnico de la edificación, DB-SUA-1.
2. El diseño de los antepechos y barandillas será tal que no permitan el paso de una esfera de diez centímetros de diámetro a su través y, en el caso de edificios residenciales o en aquellos en los que sea previsible por su uso la presencia de niños de forma habitual, no deberán ser escalables.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 132. Objeto y aplicación

Son las condiciones que se imponen a la edificación y demás actos con incidencia urbana, con objeto de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. Serán de aplicación además las condiciones estéticas reguladas específicamente por las ordenanzas reguladoras de cada zona. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de los bienes urbanos para que ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

Artículo 133. Modificación de las fachadas

1. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes siempre que se presente un proyecto conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.
2. En los edificios en que se hubiesen realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
3. En edificios existentes no se podrá autorizarla instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de los propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 134. Instalaciones en la fachada

Cualquier instalación en fachada, visible desde la vía pública requerirá un estudio específico para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo, no pudiendo sobresalir del plano de la fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

Artículo 135. Marquesinas

1. Se admitirán la construcción de marquesinas en los siguientes casos:
   a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio, en obras de nueva planta
   b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas, con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de la fachada en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia y, en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o del terreno, medida en cualquier punto, será de 3,00 metros y su vuelo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,40 m, con un máximo de vuelo de 1,50 metros cuando sean de materiales opacos y de 2,00 metros cuando sean de materiales translúcidos, separándose de los ejes de las farolas y de los árboles un mínimo de 1m.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm la cota de la cara superior del forjado de techo de la planta baja.

CV: BOCYL-D-14062023-26

4. No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones o terrazas

Artículo 136. Portadas, escaparates y cierres metálicos

1. Se permiten sin que pueda rebasarse la alineación oficial con saliente alguno.
2. No se permite que los escaparates disminuyan parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

Artículo 137. Toldos

1. Los toldos plegables o enrollables podrán instalarse en plantas bajas de edificios con las siguientes condiciones:
   - En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura mínima de 2,50 metros.
   - Su saliente máximo quedará remetido al menos 0,40 metros del bordillo, respetando en todo caso el arbolado.
2. Los toldos que se instalen en fachadas de plantas de piso no podrán exceder en su vuelo más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en plantas de ático no podrán sobresalir del plano de fachada
3. Los toldos fijos cumplirán las condiciones de las marquesinas
4. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco centímetros.
5. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen la conformidad, la simultánea instalación sobre balcones, ventanas o terrazas y la adopción de uniformidad en los mismos.

Artículo 138. Rótulos

Son los anuncios paralelos al plano de fachada; tendrán un saliente máximo respecto a esta de quince centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de anchura igual o menor a 0,90m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo, salvo en casos en que la imposibilidad de cumplir tal condición requiera de un estudio específico. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor del rótulo.

b) En plantas de primera o entreplanta se adosarán a los antepechos de los huecos siempre que estén en línea de fachada, pudiendo ocupar una franja de altura máxima 0,70 metros y una longitud máxima equivalente a la del antepecho, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificios exclusivos de uso comercial, industrial, recreativo u hotelero, podrán situarse como coronación de los mismos, con altura no superior a los 2 metros y estarán realizados con letra suelta formando un paño discontinuo. También podrán colocarse en el plano de fachada en planta primera o entreplanta, con mayores dimensiones señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos que resulten antiestéticos con la composición de la fachada.

CV: BOCYL-D-14062023-26

d) Los rótulos o anuncios luminosos, además de cumplir las normas técnicas de instalación y las condiciones anteriores que les sean de aplicación, se situarán a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la acera o del terreno, en planta primera o entreplanta. El Ayuntamiento evaluará la repercusión y molestias a los vecinos en función de las características y proximidad del rótulo o anuncio.

Artículo 139. Banderines

Son los anuncios perpendiculares al plano de fachada; cumplirán las siguientes condiciones:

a) En planta baja la altura mínima sobre la rasante de la acera será en cualquier punto superior a 3,00 metros. Su saliente puede ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m, con un máximo de 0,75 m, excepto cuando estén adosados a los laterales de las marquesinas que pueden ocuparlos en su totalidad. Su altura máxima será de 0,90 m.

b) No se permite la colocación de banderines en soportales.

c) No se permite la colocación de banderines en plantas de piso excepto en planta primera con un saliente máximo será de 0,45 metros y su altura máxima de 0,90 y situados a la altura del antepecho.

d) En edificios de uso exclusivo comercial, industrial, recreativo u hotelero podrán tener una altura superior a 0,90 metros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

e) Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. El Ayuntamiento evaluará la repercusión y molestias a los vecinos en función de las características y proximidad del rótulo o anuncio.

Artículo 140. Paramentos al descubierto

Cualquier paramento de esta naturaleza, sea medianero o no, deberá ser tratado de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 141. Cerramientos de parcela

141.1. Suelo urbano y urbanizable

1. En las zonas de tipología de bloque abierto los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego con una altura máxima de 1,25 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m, siendo las diáfanas al menos el 60% del total. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.
2. En las zonas de tipología de vivienda unifamiliar el cerramiento será de setos vivos, fábrica o cerrajería, sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder en ningún punto de 2,00 metros medidos desde la rasante del terreno, excepto cuando en las determinaciones de la zona de ordenanza se establezcan otros parámetros.
3. En las medianerías, cuando se utilicen cierres ciegos entre colindantes estos no podrán superar una altura máxima de 2,50 metros en ningún punto, medidos en la rasante virtual que une los puntos extremos de la medianera.
4. Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.
5. En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

6. El cierre de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.
7. En las zonas afectadas por las limitaciones de carreteras los cerramientos de tipo constructivo, deben situarse por detrás de la Línea Límite de Edificación, tanto los de tipo diáfano como los que requieran zócalo o muro con la altura que en cada caso se fije.

141.2. Suelo rústico

1. En suelo rústico se permite el cerramiento de parcelas con una altura máxima de 2,00 m, y podrán estar formados por antepechos ciegos hasta una altura máxima de 0,90 m, siendo el resto diáfano.

   Los cerramientos se harán preferentemente con materiales y composiciones tradicionales.

2. En la zona de servidumbre de las carreteras sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación.

   La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

   Donde resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías, duplicación de calzadas, ensanche de la plataforma u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose en todo caso que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

Artículo 142. Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano

1. Los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública.
2. Los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada; la altura máxima será de 2 m, medida desde la vía pública para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras, debiendo solucionar el desagüe del mismo que en ningún caso deberá afectar a terceros ni a la vía pública.
3. El vallado de solares en zonas de vivienda unifamiliar en urbanizaciones, podrá realizarse mediante mallas metálicas con una altura mínima de 1,80 metros
4. Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.
5. Los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto. El cerramiento será opaco con materiales de albañilería enlucidos y pintados.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 143. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en un espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de los árboles de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,80 m, que impida su lesión o deterioro.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en la vía pública, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie predominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 144. Acondicionamiento de los espacios libres privados

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se, los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de os espacios vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 0,80 m.
2. No obstante, cuando, justificadamente, por las dimensiones de la parcela sea necesario ocupar los espacios libres para poder resolver el acceso al aparcamiento bajo rasante al servicio del edificio, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Artículo 145. Paisaje urbano

El Ayuntamiento, con la finalidad de mejorar de la calidad del ambiente urbano, podrá mediante el otorgamiento de incentivos de diversa índole, fomentar tanto la adecuación de los locales comerciales y sus carteles publicitarios para una mayor integración en el conjunto, como la sustitución o recuperación de elementos urbanos ajenos o en su caso desaparecidos. Tanto el nuevo mobiliario urbano (papeleras, jardineras, bancos, módulos de información, etc.), como los nuevos quioscos (de prensa, bebidas, etc.), deberán realizarse con un criterio unitario a partir de un diseño previo adoptado por el Ayuntamiento, situándose en todo caso en aquellos lugares que no afecten a elementos o conjuntos de interés.

CV: BOCYL-D-14062023-26

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 146. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

Artículo 147. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable. Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

Artículo 148. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- Abastecimiento de agua potable.
- Red de riego
- Evacuación de aguas residuales.
- Drenaje de aguas pluviales
- Instalación eléctrica en media y baja tensión.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización de gas
- Red de hidrantes de incendios de columna.
- Semaforización y señalización vial
- Jardinería y espacios públicos
- Recogida y evacuación de residuos

La red de hidrantes de incendios se entenderá integrada en la propia red de abastecimiento municipal, sin perjuicio de que se pueda integrar en un futuro en una red de agua reciclada que discurriría en canalización independiente paralela a la red municipal de abastecimiento, donde se ubicarían los hidrantes y sistemas de riego de las zonas verdes.

Artículo 149. Recepción de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización, tanto nuevas actuaciones como remodelaciones de lo existente, deberán contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

El Ayuntamiento, previamente a la recepción de la urbanización, se realizará una inspección en la que se comprobará que las obras no han ocasionado desperfectos en las urbanizaciones colindantes, redes de servicios, farolas, mobiliario urbano, etc., y que cumplen las normativas

CV: BOCYL-D-14062023-26

municipales y las de las compañías suministradoras, quedando a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

De todos los proyectos, se entregará al Ayuntamiento copia en papel, y en versión digital, editable en formato compatible con los programas utilizados por el Ayuntamiento.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 2. RED VIARIA

Artículo 150. Trazado viario

1. **Alineaciones:**

   Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.
   En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

2. **Rasantes:**

   En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

3. **Pendientes longitudinales**

   Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

   La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rígolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

4. **Secciones transversales**

   La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

   En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Esta diferenciación no será necesariamente mediante un resalto de bordillo pudiéndose realizar soluciones a nivel separadas por un encintado. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 6,00 metros.

   La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 2,00 metros, considerándose óptima una anchura de 3,00 m. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso al menos una de ellas resulte menor de 1,80 metros en cualquier punto de su recorrido.

   En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía, así como la normativa específica de carreteras de carácter Estatal o de la Comunidad Autónoma, para carreteras de titularidad Estatal o Autonómica, en cada caso.

Artículo 151. Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Se proyectarán atendiendo a la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico que circule por el viario. En principio, es recomendable el uso de firmes mixtos (aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón) aunque en calles locales puede realizarse pavimentos exclusivos de hormigón.

En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos y hormigón impreso, siempre que el dibujo del mismo se pueda reponer fácilmente.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En aceras, el pavimento a utilizar sea antideslizante, en seco y en mojado.

El pavimento del itinerario peatonal accesible cumplirá con las condiciones establecidas en la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y las disposiciones en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 152. Vados y pasos de vehículos

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Los vados requerirán autorización municipal, ya sea implícita a través del proyecto de construcción, o en expediente independiente. En todo caso junto a la solicitud, se acompañará un croquis debidamente acotado, que identifique su situación, con precisión suficiente, y se justificará la actividad a que se vincula, acompañando la correspondiente licencia de apertura o autorización de uso.

Características de los vados

1. El pavimento del vado en zona residencial deberá ser idéntico al de la acera en que se construyan; en zona industrial se realizara con hormigón impreso, imitando a adoquín. El firme de ésta se reforzará en caso necesario, en función del peso de los vehículos que lo utilicen.

2. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible, ni alterarán las pendientes longitudinales y trasversales de los itinerarios peatonales que atraviesen. Cumplirán con las condiciones establecidas en la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y en el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

3. Se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos permanentes en la calzada, que dificulten la limpieza de la misma, o la circulación del agua en los bordes.

4. La anchura mínima de los vados será de 3 m. y la máxima de 4,5 m. Se permiten dos tramos laterales de transición en el rebaje del bordillo, de 1.00 m.

5. Podrán autorizarse vados dobles en zona residencial de 6,5 m. de anchura máxima, cuando se justifique la necesidad de agrupar dos accesos colindantes, la necesidad de diferenciar entrada y salida por la intensidad o número de vehículos, o bien el acceso simultáneo de vehículos pesados con operaciones de carga y descarga en el interior.

CV: BOCYL-D-14062023-26

6. La separación mínima entre vados será de 5 m o de 7,5 m cuando uno de ellos sea doble.
7. La longitud máxima de los vados en zona industrial se limita a 8 metros, siendo necesaria la justificación de vados de mayor longitud por las características de la actividad a desarrollar.
8. Los titulares del vado estarán obligados a:
   - renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento.
   - conservar en perfecto estado la señalización.

Artículo 153. Vías ciclistas

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria acondicionados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y su relación con los demás usuarios de la movilidad, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Vías segregadas de uso exclusivo (Pista-, Acera-, Carril-bici)
- Vías de uso preferente (Banda de protección, ciclo-calle)
- Vías compartidas o autorizado (Acera compartida, Zonas peatonales, calzada compartida)

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

Para su diseño se aplican los criterios y dimensiones que establecidos en las "RECOMENDACIONES PARA EL TRAZADO Y DISEÑO DE VÍAS CICLISTAS" del "Plan Director de la Bicicleta de Aranda de Duero" de 2009[4]. En concreto se establecen los siguientes criterios:

1. Sección

El cuadro adjunto indica las anchuras de referencia para vías de uso exclusivo:

	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN RECOMENDABLE	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,20 m	≥ 1,60	2,00 m
Bidireccional	2,20 m	≥ 2,50	≥ 2,75 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

[4] Plan Director de la Bicicleta de Aranda de Duero - FASE II. Recomendaciones para el trazado y diseño de vías ciclistas. Octubre 2009

CV: BOCYL-D-14062023-26

En caso de la existencia de obstáculos laterales hay que reservar espacios de resguardo según la siguiente tabla:

OBSTÁCULO / ELEMENTO		ESPACIO DE RESGUARDO
Bordillo		≥ 0,20 m
Elementos laterales discontinuos		≥ 0,30 m
Elementos laterales continuos		≥ 0,40 m
Calzada	Mismo sentido	≥ 0,30 m
	Sentido contrario	≥ 0,80 m
Aparcamiento en fila (anchura de 2,00m)		≥ 0,80 m (vía ciclista a la cota de la acera) ≥ 0,50 m (circulando por la calzada)
Aparcamiento en batería (con bordillo de tope)		≥ 1,00 m (vía ciclista a la cota de la acera) ≥ 0,50 m (circulando por la calzada)

2. Cruces en la calzada

Las vías ciclistas segregadas de los vehículos motorizados se resuelven el cruce de calzada en intersecciones mediante pasos ciclistas retranqueados (en caso de las vías bidireccionales) o sin retranqueo (en caso de vías unidireccionales). Los pasos ciclistas de las vías unidireccionales también se podrán retranquear si así las características de la intersección lo requieren.

Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas.

El encuentro entre la calzada y la vía ciclista se resuelve sin ninguna diferencia de cota para garantizar la máxima comodidad.

El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para las vías ciclistas segregadas.

3. Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento.

4. Señalización

A la normativa que establece la señalización de vías ciclistas (Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, Reglamento General de Circulación) le faltan algunas señales fundamentales para varias modalidades de vías ciclistas y son poco operativas algunas de las existentes.

En general se considera la existencia de vías ciclistas como una oferta, pero no de uso obligatorio, por lo tanto no se recomiendo el uso de la señal vertical R-407 para identificar el uso exclusivo del espacio señalizado.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Señal	Significado	Aplicable para:
	Vía de uso exclusivo recomendada para bicicletas	Pista-bici,
	Banda lateral de la calzada reservada exclusivamente a la circulación en bicicleta.	Carril-bici
	Banda reservada en la acera destinada exclusivamente a la circulación en bicicleta.	Acera-bici
	Circulación autorizada en bicicleta por la acera, la prioridad es del peatón.	Acera-compartida
	Circulación a contracorriente en calle de dirección única.	Calle de dirección única con circulación a contracorriente.

Artículo 154. Calles peatonales o de prioridad peatonal

Cuando se prevean nuevas peatonalizaciones se seguirán los siguientes criterios:

154.1. Coherencia y unidad de urbanización

En tanto no exista un plan de actuación espacios peatonales, la urbanización de los mismos deberá mantener unos elementos de coherencia y homogeneidad que permitan su identificación común y eviten el contraste entre distintas partes de la ciudad. En ese sentido, se recomienda el uso de una gama restringida de pavimentos, desde la piedra a pavimentos de hormigón, la tipificación del mobiliario urbano y el establecimiento de una señalización peatonal común.

154.2. Tipología de calles de prioridad peatonal

Las tipologías a las que se refiere el presente apartado son dos:

A. **Calles peatonales**, para uso exclusivo de peatones y excepcional de vehículos. En estas calles no está permitido el aparcamiento aunque sí el acceso de vehículos con carácter regular o excepcional. Este acceso deberá ser regulado en la correspondiente ordenanza de circulación.

B. **Calles de coexistencia/ calles residenciales**, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h según lo establecido en el Artículo 159 del REGLAMENTO GENERAL DE CIRCULACIÓN[5]. Para ello, la urbanización viaria deberá contar con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalizado.

[5] Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre

CV: BOCYL-D-14062023-26

C. Calles en ZONA 30, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 30 km/h según lo establecido en el Artículo 159 del REGLAMENTO GENERAL DE CIRCULACIÓN.

1. Secciones

La sección transversal vendrá definida por la anchura entre alineaciones de calle. En cualquier caso, la secciones tipo serán las siguientes:

A. Calles peatonales.

Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo, entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas de la planta de calle.

B. Calles de coexistencia.

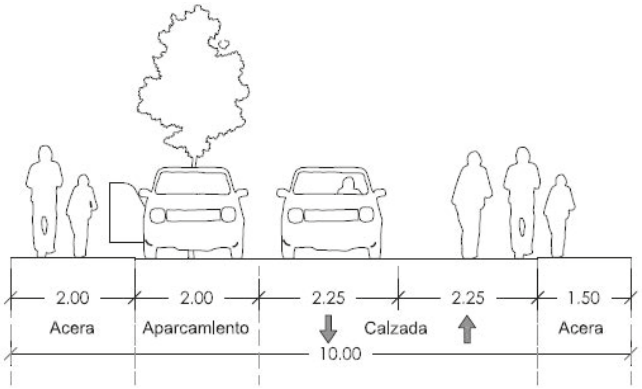
Las calles de coexistencia tendrán una plataforma única, sin (o apenas) diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 50 veh/hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 km/h.

En las calles de coexistencia se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. Salvo que se justifique lo contrario, la sección recomendable para calles de un sentido de circulación será de 3,50 m, pudiéndose llegar a 2,75 m como mínimo absoluto en vías de uso restringido, sin tráfico pesado. En caso de calles de doble sentido la sección mínima es de 4,50m.

Podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada. En este caso, la banda de aparcamiento no excederá los 2,00 m de anchura, excepto en el caso de aparcamientos accesibles que será de 2,20 m, y se situará en la misma rasante que la calzada. Se recomienda disposiciones en planta con aparcamiento alternado a uno y otro lado, de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad de paso.

Si hay bandas de aparcamiento conviene cambiar la alineación (secciones asimétricas) para crear un efecto “ZIG-ZAG” en la calzada.

Sección indicativa de calles de coexistencia de doble sentido:



C. Calles en ZONA 30

Las calles de ZONA 30 se diseñan mediante secciones convencionales que diferencian calzada viaria y acera, con separación de bordillo, pero de altura media. Si la calzada dispone de dos carriles, se debe facilitar dos sentidos de circulación. No se marca la división del eje de la calzada para minimizar los aspectos circulatorios en este tipo de calles.

CV: BOCYL-D-14062023-26

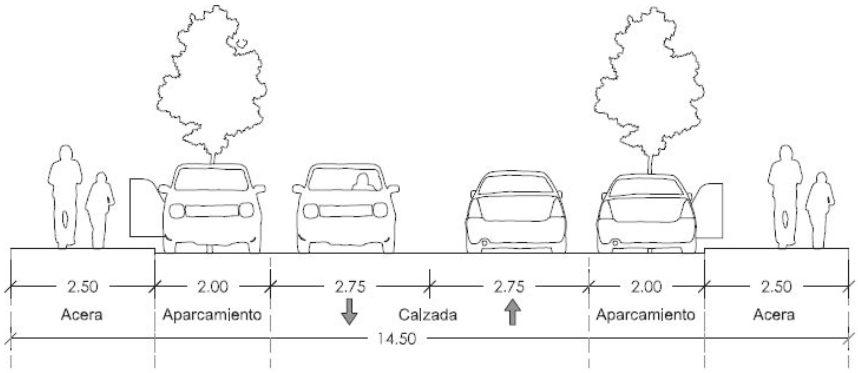
La sección recomendable para calles de doble sentido de circulación será de 5,50 m, pudiéndose llegar a 5,00 m en vías sin tráfico pesado. En calles de sentido único la anchura recomendable es de 3,50 – 4,00m, siendo 3,00 m la anchura mínima.

En los cruces donde se inicia la Zona 30 es recomendable crear "puertas de acceso" mediante el estrechamiento de la calzada u otras medidas constructivas que subrayan el cambio de la regulación del viario.

En los cruces de calles interiores de Zonas a 30 km/h o con calles residencial, conviene facilitar plataformas sobreelevadas para facilitar el cruce cómodo y directo para los peatones.

Si hay bandas de aparcamiento conviene trabajar secciones asimétricas, lo que permite cambiar la alineación del eje de la calzada ("ZIG-ZAG").

Sección indicativa Zona 30 de doble sentido:



2. Firmes y pavimentos

A. Calles peatonales.

El pavimento de las calles peatonales estará constituido por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o losa de piedra, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo salvo que, en este caso, el pavimento pueda reponerse fácilmente después de una rotura.

Se recomienda la utilización de una base en mortero de hormigón frente a soluciones menos resistentes de base de arena. Los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales, cuando tengan que soportar cargas, excepcionales o no, de vehículos.

B. Calles de coexistencia.

En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades:

- En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de barrio y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario local.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

C. Calles en ZONA 30.

En las calles de ZONA30 se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles convencionales, con las siguientes salvedades:

- Altura máxima de los bordillos: 8 cm
- "Puertas de entrada" con pavimento diferenciado en las entradas a la Zona 30.

El pavimento del itinerario peatonal accesible cumplirá con las condiciones establecidas en la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y las disposiciones en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Señalización y regulación

A. Calles peatonales.

- Se indica la entrada a una calle / zona peatonal mediante la siguiente señal vertical, al carecer el Reglamente de Circulación de una señalización específica:



- Se implantara una señal en la entrada a la zona peatonal y otra en la salida, con lo que se evita la instalación de señalización en el interior de la zona.
- En su caso se puede autorizar la circulación en bicicleta o vehículos de carga / descarga, residentes etc., incluso sólo en franjas horarias, si así las circunstancias lo requieren.

2. Calles de coexistencia.

- Según los establecido por el Reglamento de Circulación para las denominadas "calles residenciales" se utiliza la siguiente señalización vertical: Entrada: S-28, Salida: S-29
- No se señalizan pasos peatonales al tener el peatón no sólo la prioridad y el derecho de cruzar en cualquier punto en el ámbito de una calle residencial, sino incluso de estar en cualquier lugar de la calle.
- Se puede autorizar la circulación de la bicicleta en los dos sentidos en calles de sentido único

3. Calles en ZONA 30.

- Según los establecido por el Reglamento de Circulación se utiliza la siguiente señalización vertical: Entrada: S-30, Salida: S-31
- En principio no es convenientes señalizar pasos de cebra, al tener el peatón la prioridad y el derecho de cruzar en cualquier punto en el ámbito de una Zona 30.
- Los cruces interiores de una Zona 30 se resuelven preferiblemente mediante norma de la preferencia de la derecha, minimizando la señalización vertical o horizontal.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 155. Elementos constructivos del calmado de tráfico.

Las medidas constructivas del calmado de tráfico tienen como objetivo evitar velocidades más elevadas que las permitidas y en su caso evitar el tráfico de paso por una zona de usos sensibles (residencial, colegios, hospitales, centros de tercera edad, etc.)

En las calles principales se recomienda las siguientes medidas constructivas del calmado de tráfico:

- Mediana pisable
- Estrechamiento puntual de la calzada / refugios / isletas
- “Almohadas”, especialmente en calles con líneas de autobuses

En las calles colectoras y locales se recomienda las siguientes medidas constructivas del calmado de tráfico:

- Plataforma sobreelevada
- Badén / Lomo
- “Almohadas”, especialmente en calles con alto tránsito ciclista
- Estrechamiento puntual de la calzada
- “Puertas de acceso”
- Cambio de la alineación del eje de la calzada (“ZIG-ZAG”)

Artículo 156. Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán con las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Decreto 217/2001 que aprueba su Reglamento, en la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y en las disposiciones en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 3. ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 157. Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), pero también manejando los máximos criterios de sostenibilidad y de eficiencia energética, tanto en el momento de su implantación como en lo relativo a su mantenimiento y conservación.

Artículo 158. Requerimientos luminotécnicos recomendados

Serán los establecidos en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como otras normas concordantes de futura aprobación.

Se respetarán, además, todas las condiciones que en cuanto a supresión de la contaminación lumínica sean de aplicación legal en el momento en que se intervenga sobre el alumbrado público, pudiendo ser regulados por el Ayuntamiento mediante ordenanza municipal aspectos relativos a los materiales a utilizar, clasificación de las vías, niveles de iluminación y eficiencia de las instalaciones de alumbrado exterior, que garanticen la eficiencia energética y la protección del paisaje nocturno.

Artículo 159. Geometría de la instalación

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

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

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

3. La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles de menos de 12 m, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

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

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

5. La distancia mínima de las columnas o báculos a cualquier elemento de fachada será mayor o igual de 1,80 metros. No obstante, en los suelos urbanos que se desarrollen mediante unidades de actuación, estudios de detalle o planes especiales, y para columnas de altura menor de 5 m, esa distancia se definirá en cada caso, de acuerdo con los anchos y tipologías edificatorias y a criterio de los servicios técnicos municipales.

CV: BOCYL-D-14062023-26

6. Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido de 90 mm de diámetro mínimo y disponiéndose arquetas a pie de cada punto de luz y para cambios de sentido y para cruces de calzada. Así mismo, en los cruces de calzada se dispondrán dos canalizaciones, con objeto de minimizar las afecciones en el caso de tener que realizar trabajos de mantenimiento o reparación.
7. Los modelos a utilizar, tanto en brazos murales como en báculos, columnas y luminarias, habrán de ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.
8. Todo aparato electico y/o electrónico que se instale en Aranda de Duero deberá disponer de marcado CE y marcado ENEC. Excepcionalmente, el servicio de alumbrado y electricidad del Ayuntamiento podrá aprobar la instalación de material que no tenga el marcado ENEC, siempre y cuando se verifique que este avalado por ensayos realizados por laboratorio oficial.
9. Todas las instalaciones deberán disponer de certificado de instalador autorizado e inspección por Organismo de Control Autorizado (OCA), según el caso.
10. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales, brazos murales de alumbrado y cualquier otro elemento de servicio urbano. Se deberán ocasionar las mínimas molestias a los propietarios, que tendrán que ser avisados con anterioridad suficiente. En el caso de que haya que realizar obras o derribos en las fincas o edificios, que afectaran a dichos elementos de servidumbre pública, el propietario de la finca o constructor, deberá mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y repondrá los elementos afectados en las condiciones señaladas por el Ayuntamiento.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 160. Abastecimiento de agua y riego

160.1. Red de abastecimiento de agua

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Aranda de Duero seguirán las determinaciones del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Castilla y León.

1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de Febrero, que establece los criterios de calidad del agua de consumo humano.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 205 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

2. Elevación

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

3. Regulación

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

4. Red de distribución

- La red que se proyecte tenderá a ser mallada y sectorizada.
- La red de abastecimiento de agua potable será de fundición o de polietileno, utilizando todas las piezas el mismo material que la tubería.
  Las conducciones se homogeneizarán en diámetros de 100 mm, 150 mm y 200 mm, y en tramos de 100 mm para diámetros superiores.
  Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, sea de 1,00 m.
  La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una separación tanto en plano horizontal como vertical de 1 m.

- Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, con la presión de funcionamiento establecida por el Ayuntamiento de Aranda de Duero. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.
- Las acometidas domiciliarias estarán formadas por tuberías de polietileno de presión 10 atm y 2 pulgadas de diámetro, que puede disminuirse a 1 pulgada en parcelas para viviendas unifamiliares; deberán contar con llave de corte general ubicada en arqueta de 40 x 40 cm, con tapa de fundición con la leyenda *acometida*, con cierre de cuadradillo, registrable desde la vía pública.
  En las parcelas urbanizadas la acometida terminará en un armario u hornacina con llave, donde se alojará el contador.
- El contador general del edificio, donde se realizará la lectura para facturación del suministro, estará situado en lugar de fácil acceso para su lectura por los servicios municipales, en armarios de modelo municipal con acceso desde la vía pública o desde el portal del edificio.
- Cada sector urbanizado deberá contar con uno o varios contadores que permitan lecturas de comprobación de toda la red del sector, ubicados en recintos que permitan su manipulación. Además dispondrá de instrumentos de medida de presión.
- El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en el reglamento municipal del servicio.

160.2. Red de riego

1. La red de riego en los nuevos sectores será separativa, considerando como tal la que tiene un aporte de agua diferente de la red de agua potable, bien sea desde canales de riego, sondeos o cualquier otra forma alternativa. Para poder conectar la red de riego a la de distribución será necesario tener otro sistema alternativo, considerándose en otro caso red de distribución.
2. La red de riego se compondrá, al menos, de circuito principal, circuito de cada zona ajardinada en vía pública, elementos de difusión de agua y sistema de automatización. Se instalarán programadores en cada uno de los jardines a regar.
   La red dispondrá de un sistema de filtrado en la cabecera, de fácil limpieza y registro.
3. Las tuberías serán de polietileno, con piezas especiales del mismo material para una presión de 4 atm; en el resto de la instalación serán de aplicación las condiciones establecidas para la red de abastecimiento y distribución de agua.

Artículo 161. Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 162. Red de saneamiento

1. En los nuevos sectores la red será separativa, salvo en aquellos casos en que la implantación de red unitaria esté debidamente justificada.
2. Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.
3. No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm. y 25 cm respectivamente.
4. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.
5. Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas. Los proyectos deberán ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales y deberán cumplir el Reglamento Municipal vigente al respecto.
6. Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:
   - Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
   - No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
   - Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
   - Durabilidad ante las acciones agresivas.

   En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

Artículo 163. Depuración

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal existente. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atendrán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana de la Junta de Castilla y León.

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

La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

- El Ph se aproximará a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.
- La DBO en mg/l. será inferior a 40 mg. de O2 disuelto absorbido en 5 días a 18°.
- El nitrógeno expresado en N- y NH4+ no será superior a 10 y 15 mg/l. respectivamente.
- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

En el caso de vertidos industriales, antes de la realización del vertido, deberá tramitarse la correspondiente autorización ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en base a un proyecto de depuradora que se presentará a la aprobación de dicho organismo. La concesión de la citada autorización será necesaria para que se otorgue la licencia.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Los vertidos industriales tendrán una depuración de forma que el vertido cumpla los siguientes parámetros:

- 0,1 mg/l de Pb;
- 0,1 mg/l de Fe;
- 0,5 mg/l de Cu;
- 5 mg/l. de Zn;
- 0,001 mg/l. de fenol;
- 0,2 mg/l. de As;
- 0,5 mg/l. de Cr;
- 0,01 mg/l. de cianuros libres, compuestos cíclicos hidrogenados y sus derivados halógenos.
- La temperatura de medición será inferior a 25°.

Además de las condiciones anteriores, en toda la Red de Saneamiento del Término municipal de Aranda de Duero, será de aplicación el Reglamento de Vertidos del Ayuntamiento de Burgos.

Se implementarán medidas eficientes en la optimización del agua, especialmente en la requerida para mantenimiento de espacios públicos y en nuevos sectores industriales, de acuerdo con el Real Decreto 162012007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

Artículo 164. Infraestructura eléctrica

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.
2. Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.
3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

   No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.
4. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.
5. Al solicitar la recepción de la urbanización se deberá adjuntar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las instalaciones y la capacidad de suministrar adecuadamente.
6. Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.
7. Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.
8. En las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, consideradas peligrosas para la avifauna, se requerirá adaptaciones para instalar dispositivos antielectrocución y anticolisión, según la Orden FYM17912020, de 14 de enero.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 165. Telecomunicaciones

1. Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán preferentemente subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas; esta medida es vinculante en las edificaciones declaradas BIC y sus entornos de protección, y en las edificaciones incluidas en el Catálogo de este PGOU con nivel de protección integral.

   Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito municipal.

3. La ejecución de las obras será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales estará sujeto a los convenios establecidos por las Compañías de telecomunicaciones, y deben disponer de la homologación o conformidad de estas.

Artículo 166. Red de gas

La red de gas discurrirá de manera subterránea, guardando las convenientes distancias de seguridad al resto de los servicios. Se realizará siguiendo la normativa vigente de la compañía suministradora, y siempre en estricta coordinación con esta, dada la peligrosidad que entraña esta red de servicios.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Cualquier canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública tendrá condición de servicio público y estará sometida al régimen de concesión administrativa, con independencia de las autorizaciones administrativas para su puesta en funcionamiento.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 167. Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

Artículo 168. Arbolado

1. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

2. La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.
   Cuando sea posible por la sección de la calle, el arbolado se plantará en la banda de aparcamiento, delimitando las plazas y sin reducir su superficie, dejando las aceras libres para el tránsito peatonal.

3. En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección circular o poligonal que permita la inscripción de un circulo de diámetro mínimo de un metro, manteniendo una separación entre ejes de alcorque comprendida entre cinco y siete metros y cincuenta centímetros, armonizando los vados y accesos existentes o proyectados, con la estética y ordenación regular.
   Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas o rellenos con material compactado, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ordena VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

4. En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.

5. No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

CV: BOCYL-D-14062023-26

6. Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

   Las bocas de riego serán de tipo municipal, y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 m.

7. Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

Artículo 169. Mobiliario urbano

1. Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

   La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

2. Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176 y 1177 sobre equipamientos de las Áreas de Juego, o aquélla que la sustituya.

3. Las áreas de juego garantizarán su total accesibilidad a los niños con dificultades especiales.

4. Se garantizará la existencia de zonas sombreadas cerca de las zonas de juegos infantiles, plantando árboles o cubiertas protectoras.

Artículo 170. Zonas verdes y otros espacios libres

1. Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

3. La ordenación de los espacios ajardinados deberá prever un grado de intervención mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas.

4. Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Los pavimentos de las zonas de juego serán de caucho o cualquier material elástico que cumpla la normativa en vigor para este tipo de usos, prefiriendo los formados por pavimentos continuos sobre los que se constituyen por la agregación de elementos tales como baldosas de caucho.

5. Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

6. A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:
   - Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.
- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
- El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
- Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

7. El proyecto de urbanización preverá una inversión en tratamiento de las zonas verdes y espacios libres y mobiliario urbano de, al menos el 40% de la inversión en viales.

8. El diseño de las zonas verdes cumplirá con las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Decreto 217/2001 que aprueba su Reglamento, en la TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y en las disposiciones en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad contenidas en el Código Técnico de la Edificación.
9. En el diseño de Jardines y zonas de nueva urbanización se deberá tener en cuenta la normativa y las recomendaciones vigentes de autoproteccion frente a incendios para zonas de interfaz urbano forestal que sean de aplicación en cada caso. En las zonas ya existentes se tratará de ir adaptando progresivamente las formaciones vegetales e infraestructuras a este tipo de medidas con el fin de reducir riesgos para personas y bienes.

Artículo 171. Conservación de la biodiversidad vegetal

1. Se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas.

2. En el tratamiento vegetal de la ciudad y su entorno se incluirán las series de vegetación propias del municipio, procurando en las composiciones vegetales la presencia de todos los niveles de vegetación (arbolado, arbustos, tapizantes y plantas de flor).

Artículo 172. Condiciones particulares para suelo urbanizable con planeamiento remitido

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un inventario de la vegetación arbórea y arbustiva preexistente. Los árboles existentes en los espacios calificados como espacios libres públicos en los planes parciales correspondientes deberán ser respetados, con trasplante o sustitución si fuera estrictamente necesario. La vegetación de ribera de los espacios libres públicos en las riberas del Duero, Bañuelos y Arandilla, se incorporará al diseño de las zonas verdes salvo justificación de la necesidad de su alteración.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 173. Generalidades

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas arbóreas, recursos hidráulicos, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

Artículo 174. Caminos

1. Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 m del eje de cualquier camino existente, salvo en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización apruebe menores distancias al camino.
2. Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, etc.
3. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de tres metros del borde del camino o, si este no estuviera definido, de cuatro metros del eje del mismo.

Artículo 175. Instalaciones eléctricas y telecomunicaciones

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En materia de emisiones radioeléctricas, la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones establece las líneas básicas en lo relativo a servidumbres, a los límites de exposición y otras restricciones a las emisiones radioeléctricas. También deberá tenerse en cuenta, la Recomendación 1999/519 CE, del Consejo, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos, y lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001 sobre inspección y certificación de las instalaciones.

Con carácter general, el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, preverán el soterramiento de los tendidos eléctricos, en las condiciones establecidas en la correspondiente ficha de esta Normativa urbanística.

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, en suelo urbanizable, mientras que no se ejecute el soterramiento de las líneas, no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reservas de tendidos aéreos:

a) Línea de 400 Kv. 30 m.
b) Línea de 220 Kv. 25 m.
c) Línea de 132 Kv. 20 m.
d) Línea de 66/55 Kv. 15 m.
e) Línea de 45/20/12 Kv. 15 m.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 176. Cauces públicos y sus márgenes

a) Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

b) El régimen de gestión de la zona de Servidumbre y Policía de los cauces se regirá por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

c) A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

d) En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de cuenca.

e) Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m, en cuyo ámbito se requerirá autorización previa del organismo de cuenca para realizar cualquier obra.

f) Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

g) La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo competente en materia de medio ambiente.

h) Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

i) El planeamiento de desarrollo del Plan General deberá incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía.

j) Con carácter general, los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años se clasifican como suelo rústico o bien se incluyen en los sistemas generales de espacios libres públicos. En tal caso, las construcciones existentes que sean susceptibles de ocupación humana permanente se declaran expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.

   Excepcionalmente, los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años podrán ser clasificados como suelo urbano cuando ya tuvieran dicha clasificación. En tal caso quedarán sometidos a las restricciones específicas que determine el organismo de cuenca.

   Justificadamente, los demás terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificados como suelo urbano o urbanizable cuando ya tuvieran dicha clasificación, o si no la tuvieran, previo informe favorable del organismo de cuenca, que podrá establecer restricciones y medidas de protección específicas.

k) El tratamiento de los cauces y sus márgenes, deberá contemplar las características de estos ecosistemas naturales y aplicar soluciones urbanísticas apropiadas, que resalten y preserven sus valores, tanto en mantenimiento de sus hábitats como mejora. considerándolos además como áreas que requieren silencio, especialmente en determinados períodos, como la primavera para la cría de numerosas especies de ribera.

l) Entre las medidas que se adopten en el desarrollo de la planificación para garantizar los riesgos de inundación, deberán priorizarse alternativas que no impliquen modificaciones sustanciales del dominio público hidráulico que alteren su perfil y sinuosidad natural por sus repercusiones negativas sobre los hábitats y los ecosistemas acuáticos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

m) Se evitará la estabilización y protección de orillas mediante técnicas duras (escollera, muros de tierra armada o mampostería, como gaviones, cemento, etc.) que desnaturalizan las orillas, salvo en los casos que supongan un riesgo para la seguridad de las personas o de bienes de elevado valor económico.

n) En la gestión del hábitat fluvial en entorno urbano se priorizará el respeto de la vegetación natural, en especial la existente en las inmediaciones al cauce, ya que no impide apreciar el valor paisajístico del río, pero en cambio permite la supervivencia de especies ligadas al ambiente ribereño, algunas amenazadas.

o) Se evitará igualmente la introducción de especies vegetales no autóctonas en los tramos de ribera urbana que puedan acondicionarse como parque fluvial, y en caso de aumentar superficie arbustiva y arbolada utilizar especies propias del hábitat 92AO Bosques de galería de Safix alba y Populus alba.

p) Se deberá controlar la posible presencia de especies alóctonas y/o invasoras, tanto en el espacio fluvial, como en aquellos que hagan de corredor con él.

Artículo 177. Infraestructuras de riego

a) Respecto a lo canales, habrá de existir una separación de al menos 4 metros entre: la arista exterior del cajero del canal en terreno llano, la arista superior de desmonte, o la línea de pie de terraplén del canal y cualquier edificación, obra de fábrica, cerca o plantación.

b) Si en vez de un canal se tratara de una acequia, también a cielo abierto, de caudal superior a 400 l/sg, la separación será de 3 metros, y si el caudal es inferior a 400 l/sg, la separación será de 2,5 metros.

c) En el caso de desagües, la distancia será de al menos 3,50 metros desde el borde.

d) Si se trata de una tubería enterrada, tanto en acequia como en desagüe, la distancia de protección será de 2.5 metros medidos desde el eje del conducto y a ambos lados

e) Para realizar cualquier obra se requerirá autorización de la Comunidad de regantes.

Artículo 178. Sistemas acuíferos

1. Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

2. No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos edificatorios localizados en suelo rústico y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

3. Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

4. No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

5. La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

6. Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, se deberán clausurar para anular posibles vías de contaminación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

7. Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, que no se destruye el acuífero cuaternario subyacente.

8. Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

Artículo 179. Protección del medio ambiente

179.1. Eliminación de residuos sólidos

1. Los residuos producidos por cualquier industria o actividad que por sus características no puedan ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.

2. Toda licencia urbanística que implique la producción de residuos de construcción y demolición deberá cumplir con las determinaciones del RD 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

3. Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

179.2. Vertido de aguas residuales

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en lo dispuesto en la normativa medioambiental.

Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa regional al respecto.

179.3. Emisión de gases

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

179.4. Contaminación atmosférica

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera, las Órdenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976), la normativa autonómica y municipal.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

CV: BOCYL-D-14062023-26

179.5. Zonificación acústica

1. A los efectos del cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se aplicará lo establecido en el Mapa Estratégico de Ruidos del municipio de Aranda de Duero aprobado en 2012, que se recoge en el Anejo de Zonificación Acústica contenido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
2. Los índices de ruido ambiental en cada una de las áreas delimitadas serán los establecidos en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León y en el Plan de acción en materia de contaminación acústica del Ayuntamiento de Aranda de Duero.
3. Para las nuevas construcciones próximas a las carretas del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles los sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, y por el RD 1367/2007 de 19 de octubre) y en su caso la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.

   No podrán concederse nuevas licencias de construcción en ámbitos cuyos índices de inmisión de ruidos, medidos o calculados, incumplan los objetivos de calidad acústica (anexos II y III del RD 1367/2007) que sean de aplicación.

Artículo 180. Evaluación de Impacto Ambiental

Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en el anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en el Texto refundido de la Ley de Prevención ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, deberán someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 181. Protección Contra Incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir determinaciones del Código Técnico de la Edificación. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose, en lo posible, a las determinaciones de la misma o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO

Artículo 182. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

Artículo 183. Categorías de suelo urbano

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General de Ordenación Urbana distingue en el suelo urbano las siguientes categorías:

1. **Suelo urbano consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano consolidado:

   a) Los terrenos que tienen la condición de solar y los que pueden alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
   b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

   Asimismo, adquieren la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que habiendo sido clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable hayan sido urbanizados con arreglo a planeamiento y se haya recibido la urbanización por el Ayuntamiento.

2. **Suelo urbano no consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado los terrenos incluidos en el suelo urbano en los que se da alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos apara dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
   b) Que se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la vigente en el planeamiento anterior y que no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
   c) Que se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
   d) Que no puedan ser incluidos en suelo urbano consolidado.

Artículo 184. Desarrollo del suelo urbano

1. **Suelo urbano consolidado**

   Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

   - **Actuaciones directas:** terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- **Actuaciones aisladas**: terrenos en los que es necesario adaptar la configuración física de las parcelas, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- **Ámbitos con planeamiento asumido:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado, o se encuentra en desarrollo un instrumento de planeamiento específico y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada el Plan General asume.

2. Suelo urbano no consolidado

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado están incluidos en alguna de las siguientes clases, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Sectores con planeamiento asumido:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento especifico, que está en ejecución y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada el Plan General asume, o, en su caso, mantiene parcialmente.
- **Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo:** ámbitos para los que no se establece la ordenación pormenorizada y para los que será precisa la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento.

La delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado, a los efectos establecidos en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

Artículo 185. Zonas de ordenanza

El Plan General de Ordenación Urbana establece para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas de ordenanza:

Ordenanza R-CH-1: Casco histórico. Unifamiliar con jardín
Ordenanza R-CH-2: Casco histórico. Residencial tradicional
Ordenanza R-CH-3: Casco histórico. Colectiva no tradicional
Ordenanza R-4: Manzana cerrada. Tenerías
Ordenanza R-5: Manzana cerrada
Ordenanza R-6: Bloque abierto
Ordenanza R-7: Vivienda unifamiliar colonias tradicionales
Ordenanza R-8: Vivienda unifamiliar
Ordenanza R-9: Vivienda unifamiliar en urbanizaciones
Ordenanza NR-10: Núcleos rurales
Ordenanza I-11: Gran industria
Ordenanza I-12: Almacenamiento, distribución e industria
Ordenanza I-13: Servicios e industria
Ordenanza I-14: Polígono Carretera de Palencia
Ordenanza I-15: Polígono Norte
Ordenanza T-16: Terciario
Ordenanza T-17. Terciario comercial
Ordenanza EQ-18: Equipamiento comunitario
Ordenanza EQ-19: Equipamiento huertos
Ordenanza EQ-20: Transportes y logística
Ordenanza EL-21: Zonas verdes y espacios libres
Ordenanza PRAU: Residencial Plurifamiliar en Manzana. Grado 1 y 2

CV: BOCYL-D-14062023-26

Ordenanza PRAU: Residencial Plurifamiliar en Bloque
Ordenanza PRAU: Residencial Mixto. Grado 1 (plurifamiliar) y 2 (unifamiliar)

Artículo 186. Desarrollo del suelo urbano no consolidado

1. Sectores con planeamiento asumido

En esta categoría de suelo se recoge los sectores de suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado y en ejecución, y cuyas determinaciones este Plan General incorpora:

SU-NC-R-PAS-1.- Bañuelos (Plaza de Toros I)
SU-NC-R-PAS-2.- Bañuelos (San Isidro II)

En estos ámbitos serán de aplicación las determinaciones de ésta Normativa urbanística, contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

Las condiciones particulares por las que se rige el ámbito serán las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en el documento de planeamiento original, cuyas referencias se relacionan en la ficha correspondiente.

2. Sectores con ordenación detallada

El Plan General establece la ordenación detallada de sectores de suelo urbano sometidos a transformación, delimitando unidades de actuación para su desarrollo; además se establecen las condiciones específicas para la ordenación de cada sector delimitado, que permitirían, en su caso, la modificación de la ordenación propuesta mediante la tramitación de un Plan Especial.

Cuentan con ordenación detallada los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado:

SU-NC-R-1. ERAS DE SAN GIL
SU-NC-R-2. BERNARDAS
SU-NC-R-4. LAS CASITAS
SU-NC-R-5. EL FERIAL
SU-NC-R-7. SINOVAS NORTE
SU-NC-R-8. SINOVAS ESTE
SU-NC-R-9. SINOVAS SUR
SU-NC-R-10. LA AGUILERA

3. Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo

Sectores para los que no se establece la ordenación detallada y para los que será precisa la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento

SU-NC-R-3. RUPERTA BARAYA
SU-NC-R-6. ALLENDEDUERO
SU-NC-T/I-1. AZUCARERA

Artículo 187. Áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

1. La delimitación de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana tienen como finalidad mejorar los tejidos residenciales de las áreas urbanas, recuperando funcionalmente áreas centrales obsoletas, barrios degradados, conjuntos de interés histórico o núcleos tradicionales.

CV: BOCYL-D-14062023-26

El objeto de estos ámbitos es incentivar actuaciones de transformación y/o recuperación de la edificación asociada a la intervención sobre el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras de movilidad.

2. Para la delimitación de **áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas** será precisa la identificación previa del ámbito urbano donde proceder a la ejecución conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos, así como la edificación en sustitución de edificios.

3. Estas actuaciones se planificarán, mediante un plan especial de reforma interior, salvo que no comporten modificaciones de ordenación general o detallada, en cuyo caso los criterios y las reglas para su desarrollo se fijará en la Memoria-Programa, o documento equivalente, previsto en los correspondientes planes de vivienda y rehabilitación.

   En su desarrollo se deberá priorizar el mantenimiento de la población residente, y abordar todos o algunos de los siguientes objetivos:
   - La colmatación de espacios urbanos infrautilizados o si uso alguno.
   - La mejora de eficiencia energética de los edificios y viviendas.
   - La supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
   - La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de trasporte peatonal, ciclística y con el trasporte público.
   - El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos.
   - La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos o paisajísticos de los espacios urbanos.
   - La mejora de los espacios libres a bajo coste.
   - Recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural.
   - El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.
   - La integración de las perspectivas de género y edad.

4. El ámbito delimitado podrá ser continuo o discontinuo, y comprenderá, al menos 100 viviendas, con excepciones. Al menos el 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del Área, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

5. Se deberá redactar una Memoria-Programa, o documento equivalente, con el contenido mínimo regulado en la normativa vigente al respecto.

Artículo 188. Plazos para edificar

1. Suelo urbano consolidado:

Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado deberán cumplir con el deber de edificación establecido en los artículos 17 de la Ley de Urbanismo y 41 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en los siguientes plazos:

a) Cuando los terrenos tuvieran la condición de solar en un plazo máximo de seis años a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.
b) Cuando los terrenos estuvieran incluidos en actuaciones aisladas de urbanización o normalización, el plazo máximo para la ejecución de la actuación aislada y la edificación será el establecido en la ficha de la actuación aislada contenida en la Normativa de este PGOU.

CV: BOCYL-D-14062023-26

2. Suelo urbano no consolidado

1. Los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, incluidos en unidades de actuación, deberán cumplir con el deber de edificar en un plazo máximo de cuatro años desde que las parcelas alcancen la condición de solar.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado cuya ordenación se remite a Plan Especial, el plazo máximo para presentar el Plan Especial será el establecido en la ficha correspondiente a cada uno de los sectores contenida en el apartado Normativa urbanística Fichas de este Plan General y serán los respectivos instrumentos de planeamiento quienes fijen los plazos para cumplir con el deber de edificar. En su defecto serán de aplicación los plazos establecidos para el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 189. Uso provisional en solares en suelo urbano consolidado

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los siguientes usos:
   a. Descanso y estancia de personas.
   b. Áreas de juego para la infancia.
   c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
   d. Jardines y huertos urbanos
2. Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en perfectas condiciones de seguridad, limpieza y salubridad:
   - Se eliminarán pozos o desniveles que pudieran ser causa de accidentes.
   - El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.
3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
4. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. Los usos provisionales deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin que generen derecho a indemnización.
6. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE

Artículo 190. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General de Ordenación Urbana así clasifica, y que están delimitadas en los planos de estructura territorial y clasificación de suelo.

Artículo 191. Desarrollo del suelo urbanizable

El Plan General de Ordenación Urbana incluye en suelo urbanizable tanto los ámbitos que cuentan con Plan Parcial en desarrollo como los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano está justificada en base a las demanda de suelo residencial o productivo en el municipio, estableciendo las condiciones particulares de cada uno de ellos en la correspondiente ficha.

1. Suelo urbanizable propuesto

El Plan General delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- SUR-R-1 ..... Residencial
- SUR-R-2 ..... Residencial
- SUR-R-3 ..... Residencial
- SUR-I-1 ..... Industrial
- SUR-T/I-2 ..... Terciario/Industrial

La ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, asignación de sistemas generales, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

La delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable, a los efectos establecidos en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

Para el desarrollo de cada sector, cuando el Plan General no contenga la ordenación detallada, será necesaria la redacción de un Plan Parcial.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento urbanístico.

Artículo 192. Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable

En suelo urbanizable, mientras que no se apruebe la ordenación detallada, no podrán realizarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras.

Podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional contemplados en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo, que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter provisional, con las condiciones establecidas en el artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Las obras ejecutadas para usos provisionales habrán de ser las mínimas imprescindibles para permitir instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.

Artículo 193. Plazos para edificar

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbanizable, deberán cumplir con el deber de edificar establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el plazo establecido en los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y en su defecto serán de aplicación los plazos establecidos en esta normativa para el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO

Artículo 194. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo rústico los terrenos que deben preservarse de la urbanización y que el Plan General así clasifica, delimitados en los planos de clasificación del suelo

Artículo 195. Categorías del suelo rústico

En suelo rústico este Plan General establece las siguientes categorías:

1. **Suelo rústico común,** constituido por los terrenos que el Plan General clasifica como suelo rústico, no incluyéndolos en ninguna otra categoría.
2. **Suelo rústico de entorno urbano,** constituido por los terrenos contiguos al suelo urbano y urbanizable que el Plan General así clasifica con las siguientes finalidades:
   a) Para no comprometer su desarrollo futuro.
   b) Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
3. **Suelo rústico de asentamiento tradicional,** constituido por terrenos en los que se dan formas tradicionales de ocupación del territorio que es necesario preservar:
   a) Bodegas tradicionales en suelo rústico
   b) Conjuntos monásticos en suelo rústico
4. **Suelo rústico de actividades extractivas,** que incluye los terrenos que por sus características especiales se reservan para dicha actividad.
5. **Suelo rústico con protección agropecuaria:** constituido por los terrenos que el Plan General considera que es necesario proteger por sus características agrícolas y forestales.
6. **Suelo rústico con protección de infraestructuras:** constituido por los terrenos rústicos ocupados o en los que el planeamiento prevea la instalación de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación, como son las de comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar una parte del territorio, conforme a las previsiones de este Plan General.
7. **Suelo rústico con protección cultural:** constituido por los terrenos por los terrenos ocupados por bienes de interés cultural, declarados o en proceso de declaración, yacimientos arqueológicos y otros elementos catalogados por instrumentos sectoriales específicos o por este Plan General, así como sus entornos de protección cuando se delimiten.
8. **Suelo rústico con protección natural:** constituido por los terrenos que es necesario proteger por:
   a) Estar definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces o corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
   b) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable (Ley 4/2015 de Patrimonio Natural de Castilla y León).

CV: BOCYL-D-14062023-26

El ámbito de aplicación es el establecido en los artículos 7, 8 y 9 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

c) Los que se ha considerado necesario proteger por sus valores naturales, fauna o flora o porque deban ser objeto de restauración ambiental.

9. **Suelo rústico con protección especial,** constituido por los terrenos clasificados como suelo rústico incluidos en zonas de inundación.

Con carácter general, independientemente de la categoría de suelo rústico, la delimitación de los sistemas generales en suelo rústico, a los efectos establecidos en el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

Artículo 196. Régimen del suelo rústico común

Los terrenos clasificados como suelo rústico común estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General.

B) Usos sujetos a autorización:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola para bodegas de crianza.

C) Usos prohibidos:

- Todos los restantes.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 197. Régimen del suelo rústico de entorno urbano

Los terrenos clasificados como suelo rústico de entorno urbano estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General.

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento..
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

C) Usos prohibidos:

- Todos los restantes.

Artículo 198. Régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional

Los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento tradicional estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- Los usos característicos y tradicionales del asentamiento.

B) Usos sujetos a autorización:

- Los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

C) Usos prohibidos:

- Los incompatibles con la protección del asentamiento.

Artículo 199. Régimen del suelo rústico de asentamiento irregular

A) Usos permitidos:

- Ninguno

CV: BOCYL-D-14062023-26

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

C) Usos prohibidos:

- Todos los restantes.

Artículo 200. Régimen del suelo rústico de actividades extractivas

Los terrenos clasificados como suelo rústico de actividades extractivas estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial.

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.

C) Usos prohibidos:

- Todos los restantes.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 201. Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria

El régimen del suelo rústico con protección agropecuaria, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera. Estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética y en particular bodegas de crianza cuando así se especifique en la ficha correspondiente.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General.

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General.
- Otros usos dotacionales, comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

C) Usos prohibidos:

- Todos los restantes, incluidos los siguientes:
  - Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
  - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
  - Otros usos comerciales, industriales o de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Artículo 202. Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras

El régimen general del suelo rústico de protección de infraestructuras, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos ocupados por infraestructuras y sus zonas de afección, así como los que sean necesarios para la implantación de otras nuevas. Esta categoría de suelo queda sujeta al siguiente régimen de uso:

A) Usos permitidos:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General.

CV: BOCYL-D-14062023-26

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General.
- Otros usos dotacionales, comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

C) Usos prohibidos:

- Todos los restantes, incluidos los siguientes:
  - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
  - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
  - Otros usos comerciales, industriales o de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Artículo 203. Régimen del suelo rústico con protección natural y cultural

El suelo rústico de protección natural estará sometido a las limitaciones establecidas en la legislación específica y a las siguientes:

A) Usos permitidos:

- Ninguno

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando puedan producir deterioro ambiental o paisajístico.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial, salvo cuando puedan producir deterioro ambiental o paisajístico.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Usos dotacionales o vinculados al ocio que puedan considerarse de interés público.,

CV: BOCYL-D-14062023-26

C) Usos prohibidos:

- Todos los restantes, incluidos los siguientes:
  - Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
  - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
  - Otros usos comerciales, industriales o de almacenamiento.

Artículo 204. Régimen del suelo rústico con protección especial

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2. El resto del suelo rústico con protección especial estará sujeto al siguiente régimen mínimo de protección:

A) Usos permitidos:

- Ninguno

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

C) Usos prohibidos:

- Todos los restantes, incluidos los siguientes:
  - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 205. Condiciones generales de edificación y uso del suelo rústico

Para la autorización de cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

CV: BOCYL-D-14062023-26

1. ***Condiciones generales***

   a) Garantizar el acceso rodado público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos.

   b) Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales (fosas sépticas, pozos de infiltración o instalaciones similares), debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

   c) Se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad la vinculación de la total superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

2. ***Condiciones de la edificación***

   a) La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá nunca del 20 % de la superficie de la finca.

   b) El volumen máximo de la edificación será similar a las edificaciones tradicionales existentes en el entorno. En caso de que resulte imprescindible superarlo por exigencia del uso o actividad autorizable, deberá descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural.

   c) Las características tipológicas de la edificación deberán integrarse en el medio rural en que se encuentran, respetando las tipologías rurales tradicionales del entorno.

   d) La altura máxima de las edificaciones no podrá superar las dos plantas ni los 7 metros, medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta, salvo que las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible superarlos en alguno de sus puntos, o en su caso, en la nueva edificación completa.

   e) Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del entorno.

3. Condiciones de posición e implantación

   a) La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en las condiciones particulares para cada caso por este Plan General, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.

   b) Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.

   c) Los retranqueos de las construcciones a los linderos de la parcela deberán garantizar la condición de edificación aislada y, en ningún caso, podrán ser inferiores a 5 metros o a la altura del alero de la edificación proyectada si esta fuera mayor, debiendo además cumplir el resto de condiciones establecidas en esta Normativa.

   d) Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

e) Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de los mismos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela.

4. Condiciones de integración en el entorno

Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.

a) No se permitirán las construcciones que se ubiquen sobre elementos dominantes, cumbres o cortados salvo en el caso de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.

b) Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

c) Las nuevas construcciones se deben adaptar al ambiente en que se sitúan, no distorsionando el cromatismo ni la textura de éste, integrándose de manera armoniosa en el paisaje.

d) No podrán levantarse construcciones por interés particular en lugares próximos a vías pecuarias, montes de Utilidad Pública u otros bienes de dominio público, que puedan suponer una pérdida de naturalidad del entorno.

e) Las nuevas edificaciones deberán respetar al máximo el arbolado existente, así como los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, que se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad.

f) Los cierres y vallados serán preferentemente vegetales, sin que los realizados con material opaco de fábrica superen la altura de 0,60 m, pudiendo ser hasta 2,00 m diáfanos, salvo en casos expresamente justificados y derivados de la implantación que se realice, En todo caso, deberán realizarse con materiales tradicionales del medio rural en el que se emplacen, no permitiéndose el empleo de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, salvo que sean debidamente revestidos y pintados.

g) Deberá fomentarse la presencia de vegetación en torno a las edificaciones, evitando podas geométricas y setos tupidos lineales con especies no autóctonas, siendo más interesante la plantación de bosquetes de especies autóctonas

Artículo 206. Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a uso residencial necesarias para el funcionamiento de la instalación

Las edificaciones destinadas a uso vivienda unifamiliar que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos o sujetos a autorización, en aquellas categorías de suelo en las que se permita, además de las condiciones generales deberán cumplir las siguientes:

CV: BOCYL-D-14062023-26

a) Que la edificación tenga la condición de aislada, prohibiéndose la construcción de varias edificaciones residenciales sobre una misma parcela y las edificaciones destinadas a usos residenciales colectivos.

b) La superficie mínima de parcela exigible para poder edificar será de 10.000 m^2.

c) La superficie máxima edificable será de 200 m^2.

d) La edificación residencial no podrá emplazarse a una distancia inferior a 250 metros de cualquier otra edificación emplazada en suelo rústico.

206.1. Edificaciones residenciales existentes

En las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, no declaradas expresamente fuera de ordenación en el artículo 23 de esta normativa, se podrán realizar obras de conservación, consolidación, reparación, rehabilitación y acondicionamiento. Las obras a realizar deberán respetar la tipología arquitectónica original.

En estas edificaciones se permitirá el mantenimiento del uso original o el cambio a cualquiera de los usos o actividades permitido o autorizable según la categoría de protección en que se encuentre.

No se autorizará la ampliación de la superficie construida, excepto cuando se prevea un cambio de uso de la edificación a alguno de los usos permitidos o autorizables según la categoría de suelo en la que se encuentre la edificación.

Artículo 207. Condiciones particulares de las construcciones destinadas a usos distintos del residencial

207.1. Pequeñas construcciones

Las construcciones en suelo rústico destinadas a casetas de aperos u otras análogas, además de las condiciones generales, cumplirán las siguientes:

a. La superficie de la parcela en la que se ubique la edificación no será inferior a 5.000 m^2, salvo que las determinaciones específicas contenidas en la ficha específica para la categoría de protección establezcan otra diferente.

b. La superficie construida máxima será de 6 m^2.

c. La planta será rectangular, con el lado mayor igual o inferior a 3 metros.

d. La altura libre máxima será de 2,50 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros.

e. Los paramentos de las construcciones serán ciegos, prohibiéndose expresamente abrir huecos, con la excepción de la puerta de acceso; se podrán instalar rejillas de ventilación.

f. En ningún caso se podrán añadir chimeneas, porches, tejavanas, invernaderos, ni ninguna otra estructura o elemento anexo.

g. Se permitirá una única construcción por parcela.

207.2. Bodegas subterráneas tradicionales

Las construcciones destinadas a bodegas subterráneas tradicionales, en la categoría de suelo rústico en que estén permitidas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. El acceso a la bodega se adaptará lo máximo posible al relieve natural y en ningún caso podrán superar 3 m.

b. La cubierta deberá acabarse con una capa de tierra vegetal.

CV: BOCYL-D-14062023-26

c. Los elementos de ventilación y chimeneas no podrán superar la cubierta en más de un metro, y su forma y materiales serán los tradicionales en la zona.
d. No se establece parcela mínima. Las bodegas de nueva construcción deberán respetar los caminos y accesos a las bodegas existentes en el entorno.
e. En las bodegas reguladas en este apartado no podrán realizarse actividades lucrativas.

207.3. Bodegas de crianza

Implantación de construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración y crianza de vinos, así como su almacenamiento y expedición obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos de su entorno. En la categoría de suelo rústico en que estén permitidas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Parcela mínima: 10.000 m².
b. Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².
c. Ocupación máxima: 15%.
d. Altura máxima: 2 plantas (la altura de la edificación será la necesaria para la implantación del
e. uso).
f. Retranqueo mínimo a linderos 5 m en regadío, y 20 m en secano, y un mínimo de 15 m a eje de caminos o vías de acceso.

A los efectos de ocupación, no se computarán los sótanos hasta una superficie igual a 2,5 veces la superficie máxima construida sobre rasante, siempre y cuando no sobresalgan de la cota del terreno. Dichos sótanos estarán recubiertos de capa vegetal cultivada.

Cuando las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no totalmente enterrada, desde el punto en el que el forjado de techo esté por encima de 1 metro de la cota del terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a ¼ de la superficie total de ocupación (incluido sótano).

En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a ¼, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y el número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado por la pendiente del terreno.

207.4. Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas o cinegéticas que, conforme a lo establecido en esta normativa, estén permitidas o puedan ser autorizadas según la categoría de suelo rústico en la que se solicite su implantación, además de los generales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. No podrán situarse a menos de 200 m de otras edificaciones, o la distancia que establezcan "*los Servicios Técnicos Municipales*", si es superior.
b. La parcela mínima no será inferior a 10.000 m2, salvo que las determinaciones específicas contenidas en la ficha de la zona de ordenación establezcan otra diferente.
c. La ocupación máxima de la parcela será del 15 %.
d. La edificabilidad máxima será de 0,15 m2/m2.
e. La altura máxima será de 7 m a la cornisa en una sola planta, sin poder sobrepasar la cumbrera, en cualquier caso, la altura de 2,50 metros sobre el punto anterior. Como

CV: BOCYL-D-14062023-26

circunstancia excepcional, en el caso de que para la implantación del uso o actividad de que se trate sea necesaria una altura superior a cornisa, se podrá autorizar ésta previa justificación técnica y siempre que no cause un impacto visual o de otro tipo perjudicial para el entorno

f. Cuando se justifique la necesidad de que algún elemento de la construcción (chimeneas, silos, secaderos, etc.) sobrepase la altura máxima determinada en este punto, se considerará esta circunstancia como excepcional y se podrá autorizar, siempre que no cause impacto visual o de otro tipo, perjudicial para el entorno.

g. Las construcciones cumplirán el deber de adaptación al entorno fijado en el artículo 17 del RUCyL y en esta normativa urbanística. A tal fin, tanto el diseño como los materiales de las construcciones serán los tradicionales.

   En la superficie de parcela no edificada se realizarán plantaciones arbóreas y arbustivas, utilizándose para ello especies autóctonas o propias de la zona.

h. Habrá de justificarse cumplidamente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de ubicarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

i. Las nuevas explotaciones ganaderas no podrán emplazarse a una distancia inferior a 2.000 metros del núcleo urbano de Aranda, y de 250 metros de cualquiera de los restantes asentamientos urbanos del municipio o de la vivienda más próxima, que constituya residencia habitual acreditada debidamente con el padrón y no se encuentre fuera de ordenación.
   En el caso de explotaciones porcinas, la distancia mínima ser de 2.000 m a cualquier núcleo urbano. Se prohíben nuevas implantaciones de ganadería intensiva en el suelo rústico de todo el término municipal, en todas las categorías.

j. Las construcciones ligeras desmontables tales como invernaderos agrícolas, de acuicultura u otras similares, no computan a los efectos de determina la ocupación máxima de parcela por la edificación.

k. Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

l. Los depósitos de materiales, almacenamientos de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre no podrán emplazarse a menos de 1.000 metros del límite del suelo rústico de especial protección, ni dentro del alcance visual desde las principales vías de comunicación. Las parcelas deberán cerrarse o vallarse con cierres vegetales.

207.5. Construcciones vinculadas a actividades extractivas.

Las construcciones vinculadas a actividades extractiva, además de las condiciones generales, cumplirán las siguientes condiciones:

a. La superficie máxima edificable será de 0,1 m^2/m^2 y la ocupación máxima del 10% de la superficie total de la parcela.

b. En el entorno se realizarán plantaciones arbóreas y arbustivas, utilizándose para ello especies autóctonas o propias de la zona.

c. En todo caso será necesario justificar la necesidad de las edificaciones.

207.6. Construcciones e instalaciones vinculadas al uso y servicio de las obras públicas e infraestructuras.

Las construcciones de este uso que puedan ser permitidas o autorizada en alguna de las categorías de suelo rústicos, deberán cumplir los siguientes requisitos:

CV: BOCYL-D-14062023-26

a. Separación a otras edificaciones: 250 m
b. Parcela mínima: No se fija, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a 700 metros cuadrados ni superior a 4.000 metros cuadrados.
c. Ocupación máxima: 30% de la parcela
d. Retranqueos: 5 metros a todos los linderos
e. Altura máxima (para gasolineras y estaciones de servicio): 7 m y dos plantas.
f. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones vinculadas al uso en la petición de licencia, presentando, en su caso, proyecto redactado por técnico competente donde se estudie y justifique la adecuación de las mismas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría o diseño.

207.7. Instalaciones de Energía renovable.

Las instalaciones de generación de energías renovables deberán cumplir las determinaciones establecidas al efecto en el artículo 13 del Decreto Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica o legislación que la sustituya.

En todo caso las instalaciones de generación de energías renovables que consistan en parques eólicos y sus infraestructuras auxiliares deberán disponerse a una distancia superior a 2.000 metros del suelo urbano en la totalidad del municipio.

207.8. Construcciones e instalaciones destinadas a usos dotacionales y otros que puedan considerarse de interés público.

Las construcciones de este uso que, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, puedan ser autorizadas, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a. Parcela mínima: la necesaria al uso de que se trate.
b. Ocupación máxima: 20% de la parcela.
c. Edificabilidad máxima: 0,15 m^2/m^2
d. Retranqueos: veinte metros a todos los linderos con otras fincas o caminos, siendo el retranqueo con respecto a un río, ferrocarril o carretera, el establecido por la legislación sectorial afectada en su caso.
e. Altura máxima: 3,5 m a cornisa y una planta; esta altura podrá superarse justificadamente cuando el uso a implantar así lo requiera.
f. Se crearán espacios arbolados alrededor de las construcciones.
g. Cumplirán las condiciones del uso particular que desarrollen.

En todo caso, deberán respetarse las distancias mínimas establecidas por la legislación sectorial de aplicación.

207.9. Construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para destino a su actividad anterior o a cualquier uso permitido por el nuevo planeamiento.

Las construcciones e instalaciones destinadas a estos usos que, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, puedan ser autorizadas, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

1. Cuando se destinen a su anterior actividad:
   a) Parcela mínima: La existente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

b) Ocupación máxima: La existente, ampliable hasta el máximo establecido en las condiciones generales de edificación en suelo rústico.

c) Edificabilidad máxima: La existente, ampliable hasta la máxima permitida en las condiciones generales de edificación en suelo rústico.

d) Retranqueos: Los existentes, reducibles hasta los establecidos en las condiciones generales de edificación en suelo rústico.

e) Altura máxima: La existente, ampliable hasta el máximo permitido en las condiciones generales de edificación en suelo rústico.

2. Cuando se destinen a otros usos permitidos por el nuevo planeamiento, quedarán sujetos a los requisitos correspondientes al uso de la edificación o instalación de que se pretenda implantar.

En todo caso deberán respetarse las distancias mínimas establecidas por la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 208. Carácter de las limitaciones de los usos

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística los son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen esta normativa urbanística, o las que se dedujeran por aplicación posterior de la misma, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

TÍTULO VIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 209. Objeto

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos.

La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La entrada en vigor de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de interés social abre la vía a la expropiación forzosa, que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección Cultural de Castilla y León.

Artículo 210. Ámbito

Las determinaciones del presente capítulo son de aplicación a todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero.

Las normas y definiciones que se establecen a continuación son complementarias de las determinaciones particulares y específicas de cada edificio o elemento incluidas en las correspondientes fichas.

Artículo 211. Niveles de protección de los bienes catalogados

Se establecen tres niveles de protección:

Integral
Estructural
Ambiental

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.

211. 1. Protección integral

Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Será de aplicación a edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.

Se otorga también esta protección a los establecimientos tradicionales poseedores de un interés reseñable a nivel patrimonial que han quedado libres de modificaciones sustanciales.

Obras permitidas

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

CV: BOCYL-D-14062023-26

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

211.2. Protección estructural

Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

Se otorga también esta protección a los establecimientos tradicionales que poseen elementos y/o conjuntos patrimoniales de interés singular pero que en intervenciones posteriores a su construcción han perdido la coherencia unitaria inicial y genuina.

Obras permitidas:

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizarán con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio.

211.3. Protección ambiental

Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

Esta categoría es aplicable también a los locales tradicionales que formen, o hayan formado un determinado ambiente o paisaje urbano con valores patrimoniales; entre otros el ámbito delimitado como “Centro Histórico” que recogía el Plan Especial de Reforma Interior Conservación y Valoración Histórico Artístico (PECH/1990).

Obras permitidas:

Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

CV: BOCYL-D-14062023-26

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y / o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

Artículo 212. Criterios generales de intervención

Los criterios que se enuncian a continuación se consideran complementarios de los indicados en cada ficha del Catálogo de Bienes protegidos.

1. **Tratamiento en obras de rehabilitación y acondicionamiento.**

   Se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se recuperarán los elementos arquitectónicos y arqueológicos de interés.

   Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables en la obra de reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, chimeneas, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales, cerrajería.

   La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

2. **Tratamiento de fachadas.**

   Las obras de reestructuración de fachadas o acondicionamiento de locales comerciales tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación.

3. **Tratamiento de plantas bajas y locales tradicionales protegidos.**

   El tratamiento de plantas bajas en edificios catalogados y los locales protegidos deberá adecuarse a las siguientes determinaciones:

   Con carácter general:

   - Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.
   - No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo que se señale expresamente en las fichas. Las obras no afectarán negativamente al conjunto del edificio ni desvirtuarán las características del mismo.
   - En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes, con el tratamiento, localización, y dimensión que garanticen su integración con el edificio.

   En locales tradicionales protegidos:

   - El cromatismo a adoptar en la rehabilitación de elementos exteriores e interiores deberá ser coherente con la época, estilo y la idiosincrasia del establecimiento. En caso de que el elemento posea un cromatismo inadecuado deberá ser modificado de manera que sea coherente con los criterios anteriormente citados.
   - Si el rótulo principal del establecimiento es original (histórico) deberá conservarse. Se podrá modificar la rotulación secundaria en caso necesario, y según los criterios que indique la ficha de catalogación del establecimiento.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- Si el rótulo principal no es el original, se intentará restaurar dicho rótulo si se consigue recabar la suficiente documentación que así lo permita; en caso contrario se podrá modificar o sustituir, siempre y cuando no se pierdan las características y el "estilo" acorde con el local.
- Los establecimientos que dispongan de tendales o toldos de diseño original deberán mantenerlos. En caso de que el toldo no sea original, éste deberá integrarse en la fachada, atendiendo al cromatismo, material, vuelo etc. Los establecimientos que quieran colocar un tendal deberán atender a los criterios citados anteriormente.
- Las persianas enrollables de cierre existentes o futuras deberán tener color neutro. Se prohíben expresamente los nuevos cierres de reja metálica de ballesta o persianas ciegas. Si la fachada del establecimiento conserva la estructura de guías de persianas verticales en acordeón o portones de madera se recuperarán, prevaleciendo este modelo ante ningún otro.
- Cualquier intervención propondrá la eliminación de elementos inadecuados añadidos e incoherentes, ya sean toldos, cierres, instalaciones etc. El resto de intervenciones vendrá indicado en cada una de las fichas catalogadas, habiéndose de mantener como norma general todos los elementos originales tanto interiores como exteriores.

4. Obras en cubierta.

El tratamiento de las mismas se ajustará a lo establecido en esta Normativa. Se recuperarán los materiales utilizables originales con objeto de afectar lo menos posible al carácter primitivo de la edificación.

Artículo 213. Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos

En caso de derribo se aplicarán las siguientes determinaciones:

1. Las fachadas exteriores, en caso de estar protegidas, deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.
2. Cuando la catalogación alcance a otros elementos interiores será de aplicación la misma norma para ellos.

Artículo 214. Obras permitidas y criterios de intervención específicos de cada edificio catalogado

Las obras permitidas y criterios de intervención para cada edificio catalogado serán las recogidas en las fichas del Catálogo. Su alcance se regirá por las definiciones de cada obra señaladas en esta Normativa.

Artículo 215. Deber de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 216. Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados

1. Edificabilidad, ocupación y altura.

   Los edificios con protección integral quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentre.

   Si la protección de un edificio, sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las condiciones de edificación de la zona de ordenanza donde esta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada, manteniéndose las alturas de los edificios catalogados.

   En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente del Catálogo.

2. Escaleras.

   No serán de aplicación las normas generales sobre escaleras contenidas en esta Normativa, con objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual.

   En caso de que se proceda a modificar la escalera actual serán de aplicación las determinaciones contenidas en esta normativa urbanística.

3. Ventilación e iluminación.

   En los edificios catalogados en los que se vayan a realizar obras de rehabilitación, no serán de aplicación las normas correspondientes a las exigencias de luz y ventilación directa de las piezas habitables, ni a la proporción entre los huecos y la superficie de la planta de la pieza a iluminar.

   Lo anteriormente expuesto no será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de catalogación.

   Además de lo contenido en esta Normativa, se permitirá en edificios a rehabilitar, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocinas.

   En obras de reestructuración sucesivas será de aplicación, en las partes que se sustituyan de la edificación, lo establecido en esta Normativa.

Artículo 217. Autorización previa

Cualquier actuación en los entornos de protección reconocidos en este Plan General de Ordenación Urbana de los Monumentos del Municipio, deberá contar, previa a la licencia municipal, con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Artículo 218. Tramitación de las obras en edificios catalogados

Como Norma general para la solicitud y concesión de licencia de obras en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar, de acuerdo con lo señalado en esta Normativa para cada tipo de obra.

Desde la aprobación definitiva de este PGOU, las obras que afecten a los Bienes de Interés Cultural o a sus entornos, deberán contar, previa a la licencia municipal, con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, tal como se establece en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Artículo 219. Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas de las ya catalogadas, o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites recogidos en la legislación urbanística vigente, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. **Inclusiones**

   Para la inclusión de un nuevo elemento en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, elemento o enclave que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta.

   Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

2. **Exclusiones**

   Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente, justificando la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

3. **Modificación de las condiciones de protección**

   Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

   La Modificación del Catálogo implica en todo caso, la realización de la correspondiente modificación del Plan General de Ordenación Urbana, considerando la catalogación como una determinación de ordenación general.

Artículo 220. Escudos

Se establece una protección integral sobre los escudos existentes en las edificaciones, independientemente que los edificios que los soporten hayan sido catalogados.

Las actuaciones sobre los mismos requerirán autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 221. Objeto

1. Esta normativa tiene por objeto la conservación, protección y documentación del patrimonio arqueológico existente en el término municipal de Aranda de Duero. El tratamiento de los restos arqueológicos existentes se regulará a través de esta Normativa de acuerdo con las explicaciones recogidas en este capítulo, conjuntamente con la legislación vigente: Ley de 12/2002 de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
2. Son también aplicables las determinaciones relativas a la protección del suelo por sus valores culturales contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo es aplicable el Convenio Europeo para la protección del Patrimonio Arqueológico, Consejo de Europa, Malta 1992 (con fecha de entrada en vigor en 1996).

Artículo 222. Definición de las actividades arqueológicas

1. **Excavación arqueológica:** Consiste en la apertura de forma manual y con metodología arqueológica de la superficie, total o parcial, afectada por las obras.
2. **Sondeos arqueológicos:** Consiste en la apertura de "catas" cuyas dimensiones y formas pueden variar según las necesidades que vayan marcando la intervención. Los sondeos podrán ser manuales, mecánicos y mixtos, en función de las circunstancias.
3. **Control arqueológico,** que puede ser de dos tipos:
   - **De las estructuras emergentes:** Consiste en la supervisión de los derribos que puedan realizarse en aquellas construcciones antiguas que puedan ocultar estructuras de interés, relacionadas con los Bienes protegidos.
   - **De los vaciados de tierras:** Consiste en la supervisión de las remociones de tierras que se realicen en los lugares donde se presuma la existencia de Bienes relacionados con el patrimonio arqueológico que no esté lo suficientemente comprobada.

Artículo 223. Autorización de las intervenciones

La realización de cualquier obra o intervención en las superficies delimitadas de los bienes arqueológicos deberá ser sometida a informe del organismo competente en materia de cultura, salvo el caso de los BIC que serán sometidos a autorización, a efectos de que este organismo indique los estudios necesarios previos y en función de los resultados de los mismos se establecerán las medidas correctoras oportunas, según se establece en los artículos 36 y 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 224. Procedimiento

1. El Ayuntamiento remitirá al organismo competente en materia de cultura las licencias que les hayan sido solicitadas y que afecten a los inmuebles y a las superficies delimitadas en las que se localicen dichos bienes, a fin de iniciar el procedimiento administrativo a seguir.

CV: BOCYL-D-14062023-26

2. La tramitación de las autorizaciones para realizar intervenciones arqueológicas se realizará de acuerdo con lo previsto en el Titulo IV, capítulo IV del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Las licencias solicitadas serán concedidas, en el caso de derribos, decapados y controles arqueológicos, siempre que vayan acompañadas del permiso de intervención arqueológica emitido por el organismo competente en materia de cultura.
4. Para el caso de licencias, en solares donde el vaciado de los mismos haya sido realizado en obras anteriores de forma total o parcial será necesaria la aportación del informe arqueológico de la intervención realizada, así como el escrito de aprobación emitido por el organismo competente en materia de cultura. En caso de tratarse de vaciados antiguos sin intervención arqueológica, sólo podrá justificarse aportando el informe al que hace mención el artículo 239 puntos 2 y 3.

Artículo 225. Financiación

Según establece el art. 58.2 de la Ley 12/2002, "la financiación de los trabajos arqueológicos correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la consejería en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario".

Artículo 226. Nuevos yacimientos o Bienes con protección arqueológica

En el caso de que en el futuro pudieran aparecer nuevos yacimientos o Bienes susceptibles de necesitar protección arqueológica, se realizará la ficha de inventario del mismo, su delimitación y nivel de protección, estando obligado el Ayuntamiento a su inclusión en este documento, siendo de aplicación para ellos la normativa que aquí se dispone.

Artículo 227. Exenciones de las cautelas arqueológicas

Quedarán exentas de cautelas las siguientes licencias urbanísticas:

1. Cuando las remociones de tierras afecten a solares ya edificados en los que ya se haya realizado un estudio arqueológico previo certificado por su correspondiente Informe Técnico depositado en la Unidad Técnica de la Junta de Castilla y León.
2. Cuando las remociones de tierra afecten a solares que ya hayan sido vaciados hasta la cota geológica con fecha anterior a la entrada en vigor de la presente normativa, lo cual debe acreditarse, o bien mediante la remisión del proyecto arquitectónico, o mediante la redacción de un informe efectuado por un técnico arqueólogo en el que certifique la inexistencia de niveles arqueológicos.
3. Cuando las remociones de tierra afecten a superficies vaciadas desde antiguo y ocupadas por bodegas, lo cual tendrá que acreditarse o en el caso de que se trate de bodegas que no están reflejadas en ese estudio, será necesaria la aportación de la documentación planimétrica correspondiente certificada por técnico competente.
4. No eximirá la necesidad de adoptar las cautelas arqueológicas que proceda la acreditación de ejecución de obras de acondicionamiento, acometidas de servicios de instalación, o realización de zanjas o zapatas de cimentación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

5. Los técnicos municipales comprobarán que se cumplen los requisitos para la exención de las cautelas arqueológicas, continuando con el procedimiento para la concesión de la licencia urbanística.

6. En el supuesto de que no fuera procedente la concesión de la exención de cautelas arqueológicas solicitada, el Ayuntamiento comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la actuación arqueológica correspondiente, según el Nivel de Protección del elemento del Catálogo afectado.

Artículo 228. Niveles de protección

Los grados de protección de los yacimientos y enclaves arqueológicos se establecen atendiendo a la clasificación del mismo, siendo las medidas a adoptar diferentes, dependiendo del tipo de clasificación del suelo en el que se ubica atendiendo a la normativa vigente.

BIEN DE INTERÉS CULTURAL	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO	HALLAZGO AISLADO
PROTECCIÓN INTEGRAL	PROTECCIÓN PREVENTIVA	PROTECCIÓN PREVENTIVA

En el caso de los yacimientos y bienes con protección arqueológica existentes hasta el momento, en el término municipal de Aranda de Duero, éstos responden al nivel de clasificación de **BIC, Bienes con protección arqueológica, yacimientos arqueológicos y hallazgos aislados.**

Artículo 229. Protección integral

Esta tutela se aplica entre otros a los **Bienes de Interés Cultural** declarados como tales por la Administración Autonómica competente – gozan de la máxima protección a tenor de lo establecido en el Titulo II de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (12/2002 de 11 de Julio)- o cualquier otro que pueda ser localizado, documentado y declarado con posterioridad a la entrada en vigor de esta Normativa.

Sobre los yacimientos e inmuebles integrados dentro de este nivel y el área de protección inicialmente propuesta, distinguimos dos pautas de actuación en función del tipo de clasificación del suelo en el que se localiza el Bien.

229.1. Suelo urbano

Hasta el momento los elementos registrados en esta categoría dentro del TM de Aranda de Duero son:

1	IGLESIA DE SANTA MARÍA	INTEGRAL
2	IGLESIA DE SAN JUAN	INTEGRAL
8	MURALLA	INTEGRAL
15	PUENTE DE LAS TENERÍAS	INTEGRAL
24	IGLESIA DE SAN NICOLÁS DE BARI	INTEGRAL

229.1.1. Usos del suelo

Sólo se autorizarán obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los elementos históricos reseñados, relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, siempre previo proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de cultura.

CV: BOCYL-D-14062023-26

229.1.2. Actuaciones

Cualquier intervención que conlleve remociones de tierra o de cualquier otra índole que pudieran afectar a los posibles restos arqueológicos que pudieran existir en las áreas señaladas, deberá ir acompañada de un proyecto arqueológico, que será autorizado, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 55 de la Ley 12/2002 y en el artículo 117 del Decreto 37/2007, por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Dicho proyecto contemplará el tipo de actuación arqueológica a seguir, dependiendo de las características de la obra que se quiera realizar, para lo cual establecemos dos grandes grupos:

1. **Excavaciones y movimientos de tierras provocados por la realización de infraestructuras (acometidas de gas, luz, agua, alcantarillado, contenedores de basuras, etc.:** Estas obras irán acompañadas de la excavación total de la superficie afectada para el caso de Santa María, San Juan, San Nicolás y el área delimitada por la muralla. En el informe pertinente se realizará una valoración sobre el impacto que tienen sobre el Bien a efectos de valorar si pueden llevarse a cabo dichas acometidas o hay que buscar un trazado alternativo. Si ya existieran dichas acometidas y la naturaleza y estado de conservación de dichos elementos, hicieran peligrar la conservación de los Bienes señalados, se procederá a efectuar un trazado alternativo fuera del área de afección de dichos Bienes, con el objeto de garantizar su protección y conservación. Por otro lado, los materiales utilizados para albergar las diferentes infraestructuras tienen que avalar la seguridad y conservación de las mismas haciendo constar las condiciones de mantenimiento, si las hubiere, y el tiempo de garantía sin deterioro, siendo obligatorio el proceder a su cambio antes de que este llegue a su fin.
2. **Pavimentación y ajardinamientos:** se propondrá como medida inicial la ejecución de un control arqueológico de los trabajos, salvo que el organismo competente en materia de patrimonio decida en otros términos.

Las intervenciones arqueológicas deberán contar con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

229.2. Suelo rústico

229.2.1. Clasificación

Hasta el momento no hay yacimientos registrados dentro de la categoría de BIC en suelo rústico, pero si en un futuro alguno de los yacimientos que pudieran aparecer se emplazasen en este grado de protección, el suelo a partir de ese momento tendrá la clasificación de **RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL** de acuerdo con el Art. 54 de la Ley 12/2002 y con el Capítulo II y Art. 16 apartado f de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

En cuanto a la legislación será de aplicación lo referido en el Titulo II, Capitulo II de la Ley 12/2002, Art. 32, 36, 37, 39, 42, y los Art. 30 apartado1, 36 y 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, y modificaciones posteriores.

229.2.2. Usos del suelo

Sólo se autorizarán obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los elementos históricos reseñados, relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, siempre previo proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de cultura.

CV: BOCYL-D-14062023-26

229.2.3. Actuaciones

Cualquier obra que quiera desarrollarse o afecte a la superficie delimitada de uno de estos **BIENES**, deberá contar con un proyecto detallado para conocer las características esenciales de la misma, así como de los trabajos necesarios para su ejecución y su repercusión en el yacimiento arqueológico. Dicho proyecto será autorizado por el organismo competente en materia de cultura, que dictaminará al respecto prescribiendo las intervenciones arqueológicas oportunas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 55 de la Ley 12/2002 y en el artículo 117 del Decreto 37/2007.

Con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de licencia que suponga una intervención sobre la superficie delimitada de estos yacimientos, se hace imprescindible la realización de excavaciones, sondeos o controles planificados con metodología arqueológica de al menos el 50% de la superficie afectada por el por el proyecto, actuación que será dirigida por un técnico arqueólogo previa autorización del organismo competente en materia de cultura. En función de los restos que pudieran aparecer se valorará la necesidad de efectuar acciones de mayor calado, caso de excavación parcial o en área abierta pudiendo llegar a ocupar el total del área afectada, tal y como establezca dicho organismo.

Finalizada la intervención se redactará la pertinente memoria. Los resultados reflejados en la misma serán evaluados por el organismo antedicho, el cual decidirá si sobre el yacimiento pueden llevarse a cabo obras distintas a las vinculadas a la investigación, documentación o puesta en valor.

Artículo 230. Protección preventiva

Dentro de este nivel se incluyen aquellas áreas donde se localizan yacimientos y Bienes susceptibles de contener restos de interés arqueológico pero que no tienen declaración de BIC.

En este supuesto se encuentran todos los yacimientos arqueológicos y los Bienes con protección arqueológica delimitados en el término municipal de Aranda de Duero. Al igual que en el apartado anterior se dispone dos tipos de actuaciones, para su protección, en función de la clasificación del suelo en el que se encuentran.

230.1. Suelo urbano y urbanizable

230.1.1. Clasificación del suelo

Se trata de aquellos espacios en los que se localizan Bienes y yacimientos arqueológicos en los que, con anterioridad a la aprobación de este PGOU, el suelo ya tenía esa categoría, y por consiguiente, la siguen conservando.

Lista de bienes y yacimientos arqueológicos registrados hasta la fecha en el TM de Aranda de Duero en suelo urbano:

Nº	NOMBRE	PROTECCIÓN
1	ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE STA MARÍA	INTEGRAL/PREVENTIVA
2	ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE SAN JUAN	INTEGRAL/PREVENTIVA
3	ENTORNO DE SANTA ANA	PREVENTIVA
4	ENTORNO DE LA ERMITA DEL STO. CRISTO	PREVENTIVA
5	ERMITA DE LA STA. CRUZ Y SU ENTORNO	PREVENTIVA
6	SOLAR DEL ANTIGUO CONVENTO DE LAS BERNARDAS	PREVENTIVA
7	PALACIO DE LOS BERDUGO	PREVENTIVA
8	TRAZADO DE LA MURALLA	INTEGRAL
9	CONVENTO DE FRANCISCANOS DE LA INMACULADA	PREVENTIVA

CV: BOCYL-D-14062023-26

Nº	NOMBRE	PROTECCIÓN
10	IGLESIA DE LA VERA CRUZ Y SU ENTORNO	PREVENTIVA
11	CONVENTO DE FRANCISCANAS DE LAS "ANTONIAS"	PREVENTIVA
12	CONVENTO DE DOMINICOS DEL SANCTI SPIRITUS	PREVENTIVA
13	HOSPITAL DE LOS SANTOS REYES	PREVENTIVA
14	FUERTE DEL DUERO	PREVENTIVA
15	PUENTE DE LAS TENERÍAS Y ENTORNO	INTEGRAL/PREVENTIVA
16	PUENTE Y FUENTE DE MINAYA	PREVENTIVA
17	ERMITA DE SAN GIL	PREVENTIVA
18	ERMITA DE LA VIRGEN DE LAS VIÑAS	PREVENTIVA
19	PUENTE CONCHUELA	PREVENTIVA
20	MONASTERIO SAN PEDRO REGALADO	INTEGRAL/PREVENTIVA
21	IGLESIA DE SAN CRISTOBAL	PREVENTIVA
22	SAN NICOLÁS DE BARI Y ENTORNO	INTEGRAL/PREVENTIVA

230.1.2. Usos del suelo

La regularización de los usos y actividades permitidas será la que se establece en la memoria vinculante y la normativa urbanística del PGOU.

230.1.3. Actuaciones

Cualquier obra que quiera desarrollarse sobre el área delimitada de un yacimiento o Bien cuyo suelo corresponda a esta categoría, deberá contar con un proyecto detallado para conocer las características esenciales de la obra que se quiera efectuar, así como de las obras necesarias para su ejecución y su repercusión en el yacimiento o Bien. Dicho proyecto será sometido a informe del organismo competente en materia de cultura, a efectos de que este organismo indique los estudios necesarios previos y en función de los resultados de los mismos se establecerán las medidas correctoras oportunas..

Dicho proyecto contemplará el tipo de actuación arqueológica a seguir, dependiendo de las características de la obra que se quiera realizar, para lo cual establecemos cuatro grandes grupos:

1. **Derribos:** En el caso de derribos de edificaciones superpuestas a los bienes señalados en esta categoría, así como de aquellas estructuras que hoy en día se localizan adosadas a las mismas, será obligatoria la realización de un control arqueológico que supervise el derribo, a fin de que dichas obras no afecten a los elementos señalados. Para los elementos catalogados en esta categoría, este tipo de control únicamente será de aplicación para:
   - El espacio delimitado en el **ENTORNO DE SANTA MARÍA** por considerar que en las construcciones existentes puede permanecer oculto el paramento de la muralla medieval. En caso de que los controles realizados fueran positivos, el solar afectado cambiará su clasificación pasando al de integral y será de aplicación lo que en ese apartado se dispone.
   - Las naves que hoy ocupan el espacio donde estuvo ubicado **EL CONVENTO DEL SANCTI SIPIRITUS**, por considerar que en su construcción se han aprovechado estructuras del mismo.
   - En ambos casos, si aparecieran restos estructurales relacionados con los Bienes mencionados se procederá a efectuar la lectura de paramentos de las mismas.
2. **Vaciados de solares producidos por la excavación de sótanos o de cimentaciones:** Realización de sondeos arqueológicos que ocuparan el 10 % de la superficie afectada por

CV: BOCYL-D-14062023-26

las obras, salvo en el caso de los solares afectados por el trazado de la muralla donde este porcentaje será del 50%. Una vez ejecutada esta fase inicial, se decidirá, bajo supervisión de la administración competente en materia de cultura, la ampliación de la intervención arqueológica o la realización de un control de los subsiguientes trabajos de remoción de tierras.

En el caso particular del área delimitada de **LAS ANTIGUAS TENERÍAS, Nº 15**, ante posibles obras de remoción del suelo que afecten a este espacio, será necesario realizar la retirada toral de la cobertera al objeto de poder visualizar elementos relacionados con las tenerías; en caso de que el resultado fuera positivo se efectuará una intervención de mayor calado, sondeos o excavación en área abierta. Si los resultados fueran negativos, se continuará con un control arqueológico del área afectada por los movimientos de tierra.

3. **Obras de reparación, pavimentación o consolidación de estructuras a través de zanjas o bataches de los puentes documentados**. Se efectuarán una serie de sondeos previos en las zonas afectadas o en las inmediatas; posteriormente se realizará el control arqueológico de los movimientos de tierra que se efectúen y será obligatoria realizar una lectura de paramentos del puente con la finalidad de poder determinar las diferentes fases constructivas existentes y las reparaciones efectuadas, obteniendo la evolución histórica del Bien
4. **Excavaciones y movimientos de tierras provocados por la realización de infraestructuras (acometidas de gas, luz, agua, alcantarillado, contenedores de basuras, etc.:** Se efectuará un control arqueológico de las superficies afectadas por dichas obras a fin de documentar las posibles estructuras y niveles que pudieran existir, en función de los resultados la administración competente en materia de cultura decidirá sobre la finalización de los trabajos o el cambio de actuación a otra de mayor calado.
5. **Pavimentación y ajardinamientos:** se propone como medida inicial la ejecución de un control arqueológico de los trabajos, salvo que el organismo competente en materia de patrimonio decida en otros términos.

Las intervenciones arqueológicas deberán contar con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

230.2. Suelo rústico

230.2.1. Clasificación del suelo

En las parcelas donde se ubican los yacimientos que con anterioridad a la aprobación de este PGOU tuvieran la clasificación de SUELO RÚSTICO, el suelo a partir de este momento tendrá la clasificación de **RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL** de acuerdo con el Art. 54 de la Ley 12/2.002 y con el Capítulo II, Art. 16, apartado f de la Ley 5/1.999, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre.

En cuanto a la legislación será de aplicación lo referido en el Titulo III, Capítulo I y II de la Ley 12/2002, Art. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 y 58; y en los Art. 30 apartado1, 36 y 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004.

230.2.2. Usos del suelo

Sólo se permitirán los usos agrícolas y ganaderos tradicionales; los de carácter provisional, destinados a la protección, la investigación y la defensa de dichos yacimientos y, excepcionalmente otros en el caso de que cuenten con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural.

CV: BOCYL-D-14062023-26

En este caso se encuentran

- **Yacimientos arqueológicos.**

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	PROTECCIÓN
23	SINOVAS	09-018-0003-10	PREVENTIVA
24	CALERUEGA I	09-018-0003-01	PREVENTIVA
26	EL CASTILLO	09-018-0001-02	PREVENTIVA
27	ALAMEDA, LA	09-018-0002-01	PREVENTIVA
28	CABARROSO	09-018-0002-02	PREVENTIVA
29	CAMPILLO I	09-018-0002-03	PREVENTIVA
30	CANTABURROS	09-018-0002-04	PREVENTIVA
31	CARRETERA LA AGUILERA I	09-018-0002-05	PREVENTIVA
32	CARRETERA LA AGUILERA II	09-018-0002-06	PREVENTIVA
33	COLONIA I, LA	09-018-0002-07	PREVENTIVA
34	COLONIA II, LA	09-018-0002-08	PREVENTIVA
35	COLONIA III, LA	09-018-0002-09	PREVENTIVA
36	COLONIA IV, LA	09-018-0002-10	PREVENTIVA
37	SAN ANTONIO ABAD	09-018-0002-11	PREVENTIVA
38	SAN ANTONIO NAREJO	09-018-0002-12	PREVENTIVA
39	SAN ISIDRO I	09-018-0002-13	PREVENTIVA
40	SAN PEDRO	09-018-0002-14	PREVENTIVA
41	FRESNEDO I	09-018-0002-15	PREVENTIVA
42	FRESNEDO II	09-018-0002-16	PREVENTIVA
43	FUENTECILLAS I	09-018-0002-17	PREVENTIVA
44	LA LOBERA	09-018-0002-18	PREVENTIVA
45	MATARANDA I	09-018-0002-19	PREVENTIVA
46	MATARANDA II	09-018-0002-20	PREVENTIVA
47	MEZQUILITA II	09-018-0002-21	PREVENTIVA
48	LA RINCONADA	09-018-0002-22	PREVENTIVA
49	SAN ISIDRO II	09-018-0002-23	PREVENTIVA
50	SAN JUAN DE LAS ALAGUNAS	09-018-0002-24	PREVENTIVA
65	OLMO QUEMADO	09-018-0002-44	PREVENTIVA
74	MONTE DEL CONDE	09-018-0002-54	PREVENTIVA
75	CALERUEGA I	09-018-0003-01	PREVENTIVA
76	CUESTA BELLOSA I	09-018-0003-02	PREVENTIVA
77	CUESTA BELLOSA II	09-018-0003-03	PREVENTIVA
78	CUESTA BELLOSA IV	09-018-0003-04	PREVENTIVA
79	MEZQUILITA I	09-018-0003-05	PREVENTIVA
80	LA RASTRILLA II	09-018-0003-06	PREVENTIVA
81	LA RASTRILLA VII	09-018-0003-07	PREVENTIVA
82	SAN BARTOLOME II	09-018-0003-08	PREVENTIVA
83	SAN BARTOLOME III	09-018-0003-09	PREVENTIVA

Los estudios realizados en estos Bienes hacen suponer que existen restos arqueológicos con suficiente valor patrimonial, por lo que será indispensable efectuar la documentación arqueológica necesaria a fin de evaluar si es factible la realización de las obras que se pretendan.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- **Hallazgos aislados**

  Son aquellas zonas donde se han localizado elementos materiales de forma dispersa, sin conexión aparente y ausencia de otros restos que indiquen la existencia de un yacimiento arqueológico.

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	INCIDENCIA	PROTECCIÓN
25	VALBUENA (HA)	09-018-0001-01		PREVENTIVA
53	LAS ALAGUNAS (HA)	09-018-0002-27		PREVENTIVA
54	LA CALABAZA (HA)	09-018-0002-28		PREVENTIVA
55	CAMPILLO III (HA)	09-018-0002-31		PREVENTIVA
56	CAMPILLO V(HA)	09-018-0002-33		PREVENTIVA
57	CERRO MIRÓN (HA)	09-018-0002-34		PREVENTIVA
58	LA COLONIA V (HA)	09-018-0002-35		PREVENTIVA
59	CUESTA BELLOSO III (HA)	09-018-0002-36		PREVENTIVA
61	MATAGALINDA I (HA)	09-018-0002-40		PREVENTIVA
62	MATAGALINDA II (HA)	09-018-0002-41		PREVENTIVA
63	MEZQUILITA III (HA)	09-018-0002-42		PREVENTIVA
64	LOS OLMILLOS (HA)	09-018-0002-43		PREVENTIVA
66	LA RASTRILLA I (HA)	09-018-0002-45		PREVENTIVA
67	LA RASTRILLA III (HA)	09-018-0002-46		PREVENTIVA
68	LA RASTRILLA IV (HA)	09-018-0002-47		PREVENTIVA
69	LA RASTRILLA V (HA)	09-018-0002-48		PREVENTIVA
70	LA RASTRILLA VI (HA)	09-018-0002-49		PREVENTIVA
71	SAN BARTOLOMÉ I (HA)	09-018-0002-50		PREVENTIVA
72	VALCARRIL (HA)	09-018-0002-51		PREVENTIVA
73	CAMPILLO VI (HA)	09-018-0002-52		PREVENTIVA

230.2.3. Actuaciones

Cualquier obra que quiera desarrollarse o afecte a la superficie delimitada de uno de estos **yacimientos**, deberá contar con un proyecto detallado para conocer las características esenciales de la misma, así como de los trabajos necesarios para su ejecución y su repercusión en el mismo. Dicho proyecto será informado por el organismo competente en materia de cultura, que dictaminará al respecto prescribiendo las intervenciones arqueológicas oportunas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 12/2002.

Con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de licencia que suponga una intervención sobre la superficie delimitada de estos yacimientos, se hace imprescindible la realización de excavaciones, O sondeos de al menos el 10% de la superficie afectada por el proyecto; una vez acabados los trabajos de excavación se procederá al control de los movimientos de tierra que se efectúen, todo ello planificados con metodología arqueológica, actuación que será dirigida por un técnico arqueólogo previa autorización del organismo competente en materia de cultura. En función de los restos que pudieran aparecer se valorará la necesidad de efectuar acciones de mayor calado, caso de excavación parcial o en área abierta pudiendo llegar a ocupar el total del área afectada, tal y como establezca dicho organismo; también se valorará si es susceptible de realizarse un cambio en la clasificación del tipo pasando de yacimiento arqueológico al de Zona arqueológica y por lo tanto un cambio en la protección pasando de preventiva a integral.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Finalizada la intervención se redactará la pertinente memoria. Los resultados reflejados en la misma serán evaluados por el organismo antedicho, el cual decidirá si sobre el yacimiento pueden llevarse a cabo obras distintas a las vinculadas a la investigación, documentación o puesta en valor.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CAPÍTULO 3. NORMATIVA PARA LA REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA ARQUITECTURA ASOCIADA AL VINO

Artículo 231. Objeto

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de las bodegas subterráneas existentes en la ciudad de Aranda, incluidas en el *Acuerdo 40/2015, de 25 de junio, de la Junta de Castilla y León, por el que se declaran las Bodegas de Aranda de Duero (Burgos), Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Etnológico.*

Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación transitoria hasta la aprobación definitiva del *Plan Especial de Protección del Conjunto de Bodegas del núcleo urbano de Aranda de Duero*.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección Cultural de Castilla y León.

Artículo 232. Condiciones generales de protección

1. Edificación.

Los proyectos y obras que afecten o puedan afectar a bienes integrantes del conjunto etnológico necesitaran de una valoración previa realizada por técnico competente que determine el posible grado de afección, requiriendo de la preceptiva autorización municipal que podrá incorporar condicionantes en la licencia de obra.

Los proyectos deberán incorporar, de forma expresa, un análisis relacionado con la existencia de bodegas y su estado de conservación, aportando la documentación histórica, planimetría y fotografías. Para ello se facilitará el acceso al Inventario de Bodegas existentes.

Para la detección de estos elementos, cuya presencia podría condicionar el alcance del proyecto, se deberán realizar prospecciones geofísicas tendentes a discernir este extremo, a incorporar dentro de las campañas de geotecnia para verificar la edificabilidad. Podrán excusarse en aquellos casos en lo que se demuestre, fehacientemente, la presencia o ausencia de estos elementos.

2. Rehabilitación.

Las labores de rehabilitación exigirán de una comunicación por escrito al Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Aranda de Duero, que tramitará el correspondiente expediente de licencia urbanística.

Las intervenciones deberán ir dirigidas, sin excepción, a la conservación estructural de los componentes conservados de las bodegas (cañones, galerías, arcos, zarceras, etc.) que mantengan las trazas originales. Si por su estado de conservación han desaparecido parte de dichos componentes, se llevarán a cabo estudios en detalle previos, por técnico competente en materia de Patrimonio Cultural con el fin de documentar fielmente los caracteres primigenios, elaborando un informe técnico que será objeto de valoración por el organismo competente.

Con carácter general quedará prohibido:

- El cierre de naves que implique el corte de la circulación de las corrientes de aire necesarias para su conservación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- La obstrucción de las zarceras, cuando constituyan los únicos medios de ventilación para favorecer las corrientes de aire en las naves en las que interactúan.
- Las actuaciones que por su naturaleza constituyan intervenciones total o parcialmente irreversibles sobre las trazas originales, tales como encofrados de hormigón, revestimientos mediante proyectados de mortero, etc.
- Los repicados de bóvedas y la eliminación de trazas originales por otros medios, así como la ampliación de las galerías.

Los nuevos vaciados de galerías para su rehabilitación serán objeto de seguimiento puntual por el departamento municipal que tutele la protección y conservación de las bodegas, requiriendo de una comunicación por escrito del inicio y final de los trabajos. En aquellas zonas definidas con potencial arqueológico, principalmente en los entornos de las iglesias de San Juan y Santa María, podrá requerirse de un control arqueológico a realizar por técnico competente debidamente autorizado, en aras de obtener información selectiva sobre los depósitos y su cronología.

En la incorporación de los nuevos elementos de sustentación (arcos, pilares, etc.) se evitarán falsos que impidan su reconocimiento futuro, si bien formalmente guardarán los caracteres ya existentes del inmueble así como los acabados y materiales. Se incluirá la fecha de los añadidos posteriores.

En relación a los materiales y acabados a incorporar en la rehabilitación, se consideran:

- En suelos de naves:
  - **Adecuados:** tierra del sustrato natural o cualquier otro sedimento no compactado que guarde las tonalidades cromáticas y permita la aireación del suelo, empedrados con cantos rodados, losas de caliza/arenisca en acabados ocres y marrones mates, antideslizantes. Rejuntes que mantengan tonalidades de sustrato natural, preferiblemente morteros de cal.
  - **Inadecuados:** Pizarra, gres brillante, hormigón no poroso en color gris y en general cualquier material exógeno y los acabados brillantes. Rejuntes de mortero de cemento y hormigón en color gris.
- En paredes:
  - **Adecuados:** zócalos de lajas de caliza o arenisca hasta los arranques de arcos, trabados con mortero de cal. Enlucidos de mortero manteniendo la tonalidad cromática del soporte. Pasamanos de maroma y de madera en acabado natural.
  - **Inadecuados:** revestimientos de cualquier naturaleza que superen la altura característica del zócalo, enrasados de cemento, azulejería, embaldosados, y en general cualquier material de otras características exógenas al ambiente. Rejuntes de cemento. Pasamanos metálicos en el desarrollo del cañón.
- En bóvedas:
  - **Naves:** en general se consideran inadecuados todo tipo de revestimientos, en especial con ladrillo en cualquiera de sus variedades, azulejería y hormigón.
  - **Cañones:** se consideran adecuados sillería de caliza y arenisca, así como el ladrillo macizo galletero tradicional.

CV: BOCYL-D-14062023-26

- En arcos:
  - **Adecuados:** ladrillo macizo con acabado irregular (galletero tradicional), sillería y mampostería de piedra caliza y arenisca, todos trabados con mortero de cal. Revestimientos de resina para arcos de hormigón o forrados de piedra proyectada natural.
  - **Inadecuados:** revestimientos de cualquier naturaleza sobre arcos de trazas antiguas; arcos de hormigón, ladrillo cara vista o similar; y revestimientos de arcos actuales que no minimicen o acentúen su descontextualización.
- En vanos:
  - **Adecuados:** redes, cancelas y cerramientos que permitan el flujo de aire. Materiales en madera con acabados naturales o en tonalidades marrones, en cualquiera de su variedad cromática; o metálicos tipo forjado acabados en negro o marrón oscuro.
  - **Inadecuados:** puertas estancas que no permitan la circulación del aire. Puertas metálicas cuyo acabado no sea en color marrón oscuro o negro.
- En zarceras y conductos de ventilación:
  - En cada caso concreto se analizarán las actuaciones y materiales más convenientes para cada intervención, respetando en lo posible la estructura inicial.

3. Obras de Urbanización y Edificación

Los proyectos y obras relacionadas con labores de urbanización, reposición de saneamiento, agua, electricidad, gas y en general cualquier actuación en el viario público y espacios comunes, así como reformas o nuevas edificaciones sobre solares situados dentro de las zonas delimitadas susceptibles de contener bodegas, requerirá de un conjunto de actuaciones de protección que se integrarán convenientemente en la fase de diseño:

- En los proyectos se reconocerán las zarceras y respiraderos, que aparecerán claramente identificados en la planimetría, en aras de no interferir sobre su estado de conservación, quedando prohibido su seccionamiento, menoscabo o colmatación.
- Se arbitrarán diseños con pendientes, peraltes y recogidas pluviales adecuados, evitando la transmisión de corrientes de agua a las bodegas por zarceras, respiraderos o accesos naturales a las mismas.
- Se evitará el menoscabo, desaparición, así como la desvirtuación de las zarceras existentes, estén bajo viario o bajo solares edificables, pudiendo plantear alternativas siempre que estas garanticen su correcto funcionamiento, en aras de garantizar la salubridad y conservación de las bodegas.
- Cuando las terminaciones de zarceras o respiraderos concluyan en plano horizontal en el viario, se dotarán de rejillas de protección con celdillas de un ancho no superior a 2 centímetros, con el fin de evitar colmataciones por procesos diacrónicos de penetración de residuos. Desde el servicio competente se determinará los elementos normalizados que se deben emplear.

Artículo 233. Condiciones generales de uso

1. Se considera ***uso preferente*** el tradicional, para el que fueron concebidas las bodegas, es decir, la producción y almacenamiento de vino, manteniendo los valores propios de esta actividad, ya sea individual o colectiva.

CV: BOCYL-D-14062023-26

Se establece como ***usos compatibles***, entendiendo que serán de uso ocasional:

- Usos que tradicionalmente vienen ejerciendo las Peñas.
- Vinotecas, enotecas y en general aquellas fórmulas mercantiles que fomenten el enoturismo de la Ribera del Duero burgalesa.
- Puesta en valor de los inmuebles para su visita y exhibición de cara a la promoción turística del conjunto, así como de cualquier variante en forma de aulas de interpretación, museos, rutas, etc.
- Actividades culturales que utilicen como escenario el inmueble, sin que se manifiesten requieran cambios sustanciales en su concepción y reconocimiento (representaciones, espacios expositivos, etc.)
- Uso recreativo para colectivos que fomenten el asociacionismo cultural.

2. En los usos compatibles de carácter público y colectivo se tendrán en cuenta la adaptación de sistemas de seguridad a la legislación vigente, propiciando recorridos de evacuación que favorezcan itinerarios y flujos adecuados, siempre que sea posible.

3. Una vez que ha sido incoada la declaración de **Bien de Interés Cultural** de las Bodegas tradicionales, por la propia configuración de los inmuebles, se considera incompatible el establecimiento de las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que fija la Ley 3/98, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, dada la movilidad reducida del interior y la imposibilidad de establecer medios alternativos para el acceso a las naves subterráneas, que desfigurarían la esencia y composición del inmueble. Este hecho deberá ser informado al usuario convenientemente. (Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/1998).

Artículo 234. Líneas de subvención y asistencia técnica

De cara a fomentar y exigir buenas prácticas a los particulares de bodegas en su adecuación y rehabilitación, podrán arbitrarse líneas de subvención en función de los distintos alcances (total, parcial estructural, dotaciones, etc.).

Así mismo y con independencia de la legislación y ordenanzas sectoriales que se puedan promulgar y sean de aplicación, el asesoramiento por parte de técnicos municipales redundará en conseguir una mayor protección de los bienes y una mejor conservación de sus características y formas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

NORMATIVA FICHAS

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO
DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS

ZONAS DE ORDENANZA 1

SUELO URBANO CONSOLIDADO 91

ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO ASUMIDO 93
ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 111

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 117

SECTORES CON PLANEAMIENTO ASUMIDO 119
SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA 125
SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 175

SUELO URBANIZABLE 189

SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA 191
SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 203

SUELO RÚSTICO 221

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 247

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONAS DE ORDENANZA

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Unifamiliar con jardín	R –CH.1



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Unifamiliar con jardín	R –CH.1

TIPOLOGÍA	Edificación en manzana cerrada entre medianeras, con patio de parcela que forma parte de la fachada.
APLICACIÓN	Esta ordenanza se completa con las Fichas específicas de las manzanas que conforman el casco histórico.

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
		Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turístico	X		
		Albergue turístico	X		
	Oficinas ***(a)***			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. ***(a)*** Despachos domésticos					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		La parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva del Plan General.
Frente mínimo de parcela		El existente
Retranqueos:	**Fachada**	La edificación principal deberá formar parte de la fachada en un frente mínimo de 6 m, dando lugar a la tipología tradicional de casa con patio.
	Linderos	Permitidos
Edificabilidad máxima		1,2 m^2/m^2. Cuando la superficie edificada actual supere la resultante de aplicar este índice se permitirá el mantenimiento de lo existente.
Ocupación máxima de parcela		50%. Cuando la ocupación existente supere este porcentaje, la sustitución de la edificación permitirá el mantenimiento de lo existente.
Altura máxima		Señalada en planos y en la *FICHA* específica de la parcela del Tomo II-2 DN-UN, que forma parte de esta Ordenanza. Se establecen para planta baja las siguientes determinaciones: • 3,65 m de altura libre máxima • 2,80 m de altura libre mínima
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido

- Se mantendrá el parcelario existente.
- Las condiciones de la edificación son de aplicación a cada parcela de forma individualizada, de acuerdo con lo establecido en planos y en la *FICHA* correspondiente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Unifamiliar con jardín	R –CH.1

CONDICIONES ESTÉTICAS

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se presentarán alzados compuestos con los edificios colindantes que lo garanticen.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados: revocos blancos o con pigmentación natural en tonos claros y preferentemente dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra, piedra natural y ladrillo de tejar exclusivamente en tonos rojizos.
- Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- La carpintería exterior irá en colores tradicionales; no se permite el aluminio anodizado en bronce y en su color.
- Los elementos de cerrajería serán metálicos, pintados en tonos oscuros mate; preferentemente marrón, negro o verde oscuro.
- La cubierta de los edificios será inclinada y tendrá una pendiente igual o inferior a 50%. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes; se permiten baburriles con las condiciones establecidas en el *artículo 112 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa del edificio proyectado* de la Normativa Urbanística, con las siguientes excepciones:
  - Los vuelos y salientes permitidos serán de:
    - 0,40 m en calles de hasta 6 m
    - 0,60 m en calles de más de 6 m
  - Los vuelos de aleros y cornisas no sobrepasarán el 5% del ancho de calle, con un máximo de 0,50 m.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará preferentemente por los testeros y/o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta.
  Se permite también la iluminación a través de baburriles.
- Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra.
- No se permitirán marquesinas, y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
- No se permite el cerramiento o cubrición de balcones.
- Se prohíben los cuerpos volados cerrados.
- Se prohíben los materiales cerámicos en fachada, así como la reproducción “falsa” de los invariantes tradicionales que, en todo caso, deben tener la función constructiva que les corresponda.
- Se prohíbe la construcción de edificaciones con tipología de nave industrial o agrícola.

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

En edificios con protección integral y estructural se mantendrán las alturas existentes, para sustituciones la altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas.

Nº de plantas	Altura máxima (m)
1	3,90
2	7,00
3	10,00
4	13,00

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Residencial tradicional	R –CH.2



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Residencial tradicional	R –CH.2

TIPOLOGÍA	Edificación en manzana cerrada entre medianeras con patio de parcela.
APLICACIÓN	Esta ordenanza se completa con las Fichas específicas de las manzanas que conforman el casco histórico.

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar y Colectiva			
		Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario*	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turístico	X		
		Albergue turístico	X		
	Establecimiento Restauración		X	X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
	Oficinas			X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y Asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Administrativo		X	X	
	Seguridad		X	X	
	Servicios Urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Residencial tradicional	R –CH.2

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		100 m^2 (para nuevas segregaciones)
Frente mínimo de parcela		6 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad máxima		Se fija por ocupación y altura.
Ocupación máxima de parcela		• 80% en planta piso • 100% en planta baja En parcelas de superficie inferior a 70 m^2 se permite una ocupación del 100% en todas las plantas
Fondo máximo edificable		No se fija
Altura máxima		Señalada en planos y en la Ficha específica de la parcela del Tomo II-2 DN-UN, que forma parte de esta Ordenanza. Se establecen para planta baja las siguientes determinaciones: • 3,65 m de altura libre máxima • 2,80 m de altura libre mínima
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido

- Se mantendrá el parcelario existente.
- Las condiciones de la edificación son de aplicación a cada parcela de forma individualizada, de acuerdo con lo establecido en planos y en la *FICHA* correspondiente.
- Las condiciones de ocupación en planta son aplicables únicamente a las obras de sustitución.
  En estos casos, el cumplimiento del 80% de planta piso, no se considera retranqueo de lindero la ejecución de un patio de parcela abierto.
- En parcelas superiores a 70 m^2 en esquina, con fachada a dos calles o poco fondo, no será de aplicación la ocupación en planta piso del 80% en el caso que obligara a hacer patios abiertos a fachada, o que el patio interior deje un fondo inferior a 4 m.
- En los edificios existentes la altura máxima es la que define la altura de cornisa actual.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.

Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:

- Manzanas completas cuando se trate de una promoción única. Se mantendrán las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela, con escaleras y acceso individualizado.
- Agregación de parcelas colindantes siempre que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:
  - Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 6 m
  - Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 10 m.
  - Que la superficie de alguna de las parcelas sea inferior a 60 m^2

  Será necesario además que se refleje en fachada el parcelario histórico existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan.
- Cuando no sea posible garantizar la accesibilidad de la edificación en una sola parcela se podrán agregar un máximo de dos parcelas, sin que sean de aplicación las limitaciones del apartado anterior.
  Se requerirá justificación técnica de la necesidad de la agrupación y autorización previa del Ayuntamiento.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Residencial tradicional	R –CH.2

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

En edificios con protección integral y estructural se mantendrán las alturas existentes, para sustituciones la altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas.

Nº de plantas	Altura máxima (m)
1	3,90
2	7,00
3	10,00
4	13,00

CONDICIONES ESTÉTICAS

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se presentarán alzados compuestos con los edificios colindantes que lo garanticen.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados: revocos blancos o con pigmentación natural en tonos claros y preferentemente dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra, piedra natural y ladrillo de tejar exclusivamente en tonos rojizos.
- La carpintería exterior irá en colores tradicionales; no se permite el aluminio anodizado en bronce y en su color, ni el acero inoxidable.
- Los elementos de cerrajería serán metálicos y ligeros, pintados en tonos oscuros mate; preferentemente marrón, negro o verde oscuro.
- Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- La cubierta de los edificios será inclinada y tendrá una pendiente igual o inferior a 50%. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes; se permiten baburriles con las condiciones establecidas en el *artículo 112 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa del edificio proyectado de la Normativa Urbanística*, con las siguientes excepciones:
  - Los vuelos y salientes permitidos serán de:
    - 0,40 m en calles de hasta 6 m
    - 0,60 m en calles de más de 6 m
  - Los vuelos de aleros y cornisas no sobrepasarán el 5% del ancho de calle, con un máximo de 0,50 m
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará preferentemente por los testeros y/o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta.
  Se permite también la iluminación a través de baburriles.
- Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra.
- Se prohíbe dejar cierres provisionales en locales de planta baja. Será obligatorio mantener un diseño estético de carácter unitario para todo el conjunto de las fachadas, incluida esta planta. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación
- En el volumen delimitado por los soportales, se permiten salidas de ventilación de locales, pero se prohíben salida de humos, gases o extractores de cocina. Los rótulos publicitarios u otras instalaciones deben ubicarse exclusivamente en el paramento del propio local.
- No se permitirán marquesinas, y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
- Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados y las terrazas en fachada.
- Se prohíben los materiales cerámicos en fachada, así como la reproducción “falsa” de los invariantes tradicionales que, en todo caso, deben tener la función constructiva que les corresponda.
- No se permite el cerramiento o cubrición de balcones.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Colectiva no tradicional	R –CH.3



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Colectiva no tradicional	R –CH.3

TIPOLOGÍA	Edificación en manzana cerrada entre medianeras con patio de parcela.
APLICACIÓN	Esta ordenanza se completa con las Fichas específicas de las manzanas que conforman el casco histórico.

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
	Unifamiliar		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turístico	X		
		Albergue turístico	X		
	Establecimiento Restauración		X	X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
	Oficinas			X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y Asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Administrativo		X	X	
	Seguridad		X	X	
	Servicios Urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Colectiva no tradicional	R –CH.3

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		100 m^2
Frente mínimo de parcela		10 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad máxima		Se fija por fondo y altura. La edificación principal se alineará a fachada.
Ocupación máxima de parcela		La señalada por el fondo máximo edificable en planta de piso 100% en planta baja
Fondo máximo edificable		15 m en planta piso 100% en planta baja.
Altura máxima		Señalada en planos y en la Ficha específica de la parcela que forma parte de esta Ordenanza. Se establecen para planta baja las siguientes determinaciones: • 3,65 m de altura libre máxima • 2,80 m de altura libre mínima
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido

- Se mantendrá el parcelario existente.

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

En edificios con protección integral y estructural se mantendrán las alturas existentes, para sustituciones la altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas.

Nº de plantas	Altura máxima (m)
1	3,90
2	7,00
3	10,00
4	13,00

CONDICIONES DE PARCELACIÓN y CONDICIONES ESTÉTICAS

Se aplicarán las condiciones establecidas para la *Ordenanza R-CH.2 Residencial tradicional*, excepto la construcción de baburriles que se prohíben expresamente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA TENERÍAS	R-4



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA TENERÍAS	R-4

TIPOLOGÍA	Manzana cerrada, edificación entre medianeras con o sin patio.

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar y Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turístico	X		
		Albergue turístico	X		
	Establecimientos Restauración			X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
	Oficinas		X	X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Clases B. Industria compatible	Categoría 1ª y 2ª *(a)*	X	X	
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y Asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Administrativo		X	X	
	Seguridad		X	X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					
(a) Se permite el desarrollo de *Industria urbana compatible con el uso residencial*, cuando la actividad se desarrolla en un edificio independiente del destinado a la actividad residencial, dentro de una misma parcela.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA TENERÍAS	R-4

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		70 m^2
Frente mínimo de parcela		5 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Se permiten retranqueos laterales para dar lugar a la tipología tradicional de casa con patio, en este caso será como mínimo de 3 m.
Edificabilidad máxima		Se fija por fondo y altura
Ocupación máxima de parcela		La edificación principal se alineará a fachada con un fondo de 12 m. Se permite un 20% de la totalidad de la parcela para edificaciones auxiliares exteriores al fondo de 12 m, salvo para las parcelas en las que se fija gráficamente el fondo, en las que no se permite edificación alguna.
Fondo máximo edificable		12 m en planta baja y planta piso en uso residencial.
Altura máxima		3 plantas.
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Permitido

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.

Se permite la ***agregación de parcelas*** en los siguientes casos:

- Manzanas completas cuando se trate de una promoción única: Se deberán mantener las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela, con escaleras y acceso individualizado.
- Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:
  - Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 4 m.
  - Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 13 m.
  - Que la superficie de parcela sea inferior a 60 m^2.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Se prohíbe dejar cierres provisionales en locales de planta baja.
- No se permitirán marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
- La cubierta de los edificios será inclinada y tendrá una pendiente igual o inferior a 50º. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes; se permiten baburriles con las condiciones establecidas en el artículo 126 de la Normativa Urbanística.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará preferentemente por los testeros y/o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta.
  Se permite también la iluminación a través de baburriles.
- Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA TENERÍAS	R-4

CONDICIONES ESTÉTICAS

- En caso de patios abiertos a fachada, que se desarrollen en planta baja, la alineación deberá materializarse mediante un elemento de fábrica de adecuado valor estético.
- Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados y terrazas.
- Se prohíbe la construcción de edificaciones con tipología de nave industrial o agrícola.

CONDICIONES para el ESPACIO LIBRE de parcela

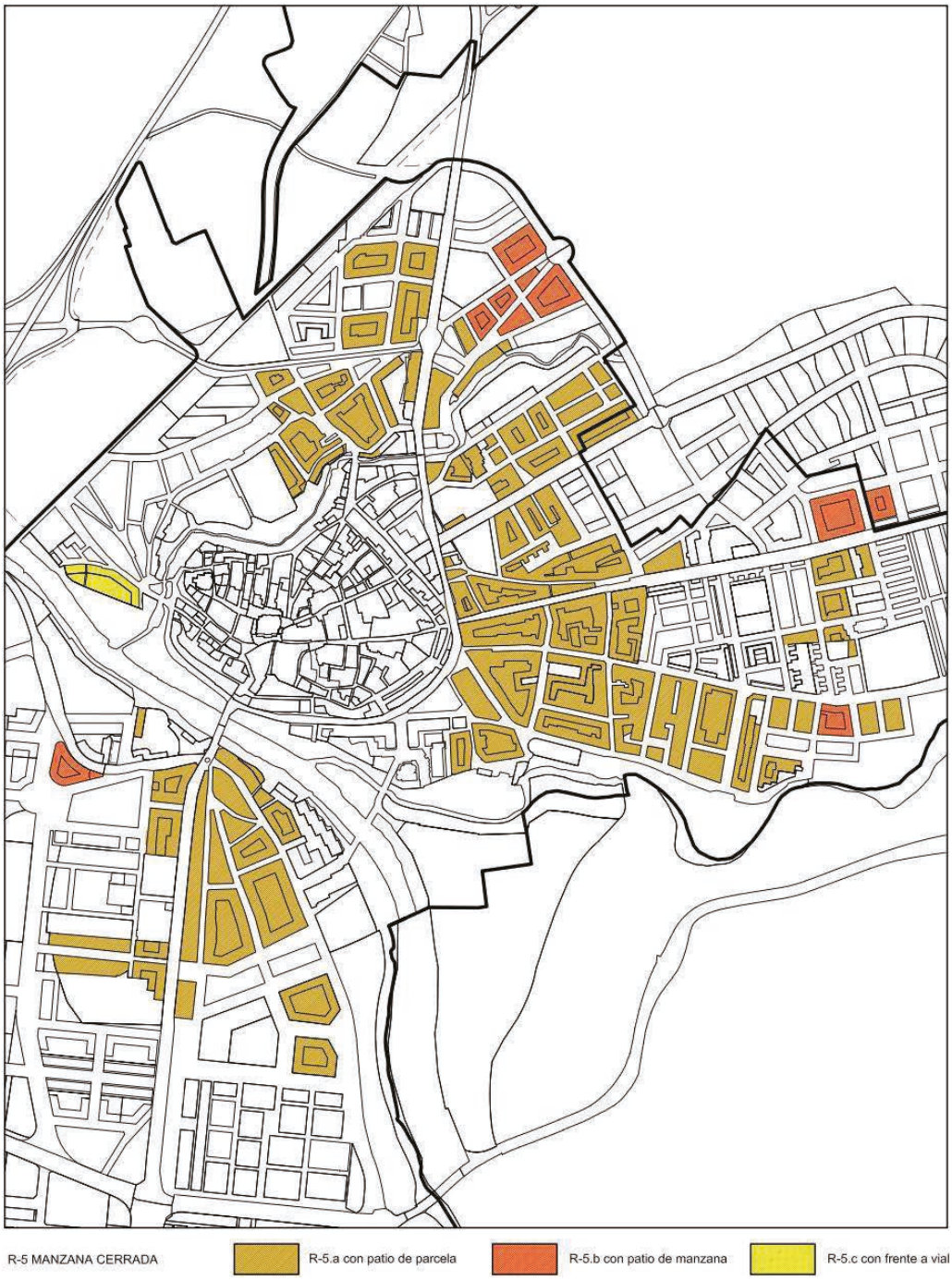
El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabado del espacio libre de la parcela, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
- Se podrán destinar a huertos privados urbanos.
- No se permite el aparcamiento de vehículos.
- Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	R-5



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	R-5

TIPOLOGÍA	Edificación entre medianeras, con o sin patio, conformando manzanas cerradas.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. ▪ ***Grado 5.a***: manzana cerrada con patio de parcela ▪ ***Grado 5.b***: manzana cerrada con patio de manzana ▪ ***Grado 5.c***: manzana con frente a vial

USOS EN TODOS LOS Grados*

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X	X	
	Vivienda Unifamiliar*		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X	X	X
	Establecimientos Restauración			X	X
	Comercial	Comercio tradicional		X	X
		Autoservicio		X	X
		Supermercado		X	X
	Oficinas		X	X	X
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I Y Tipo II		X	X
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial	Clases B. Industria compatible	Categoría 1ª y 2ª		X	
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª	X	X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y Asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Administrativo		X	X	
	Seguridad		X	X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					
*Se permite el uso residencial de vivienda unifamiliar exclusivamente en la *ordenanza 5.c* Con carácter general los usos de la manzana con *ordenanza 5c* estarán sujetos a las restricciones que determine el organismo de cuenca, al estar afectada por avenidas con periodo de retorno de 100 años.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CONDICIONES para todos los Grados

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	R-5

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-5.a**

Parcela mínima		90 m^2
Frente mínimo de parcela		6 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad máxima		El resultado de aplicar el fondo y alturas fijados en plano.
Ocupación máxima de parcela		En planta baja 100% cuando así se señale en planos. En planta piso el 100% entre alineaciones exterior e interior fijadas en planos. Bajo rasante: se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
Fondo máximo edificable		Señalado en planos
Altura máxima		Señalada en planos
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-5.b**

Parcela mínima		100 m^2
Frente mínimo de parcela		10 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido, salvo que así se establezca gráficamente en planos.
Edificabilidad máxima		El resultado de aplicar el fondo y alturas fijados en plano.
Ocupación máxima de parcela		En planta baja y planta piso el 100% entre alineaciones exterior e interior fijadas en planos.
Fondo máximo edificable		Señalado en planos
Altura máxima		Señalado en planos
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Permitido

ESPACIOS LIBRES DE MANZANA en el Grado 5.b

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabado del espacio libre de manzana, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
- No se permite el aparcamiento de vehículos.
- Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.
- Deberá garantizarse el acceso y maniobra de los vehículos de extinción de incendios.
- Se podrá ocupar con jardines privados vinculados a las viviendas de planta baja el 20% de la superficie no ocupada por la edificación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	R-5

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-5.c**

Parcela mínima		100 m^2
Frente mínimo de parcela		10 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad máxima		El resultado de aplicar el fondo y alturas fijados en plano.
Ocupación máxima de parcela		En planta baja y planta piso el 100% entre alineaciones exterior e interior fijadas en planos.
Fondo máximo edificable		Señalado en planos
Altura máxima		Señalado en planos
Sótano		Prohibido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Permitido

CONDICIONES ESPECÍFICAS en el Grado 5.c

La manzana con zona de ordenanza R-5.c se encuentra afectada por avenidas con periodo de retorno de 100 años, estando sujeta a lo establecido en el *artículo 36 quáter de la Ley de Urbanismo y artículo 18 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, quedando sometida a las restricciones específicas que determine el organismo de cuenca.

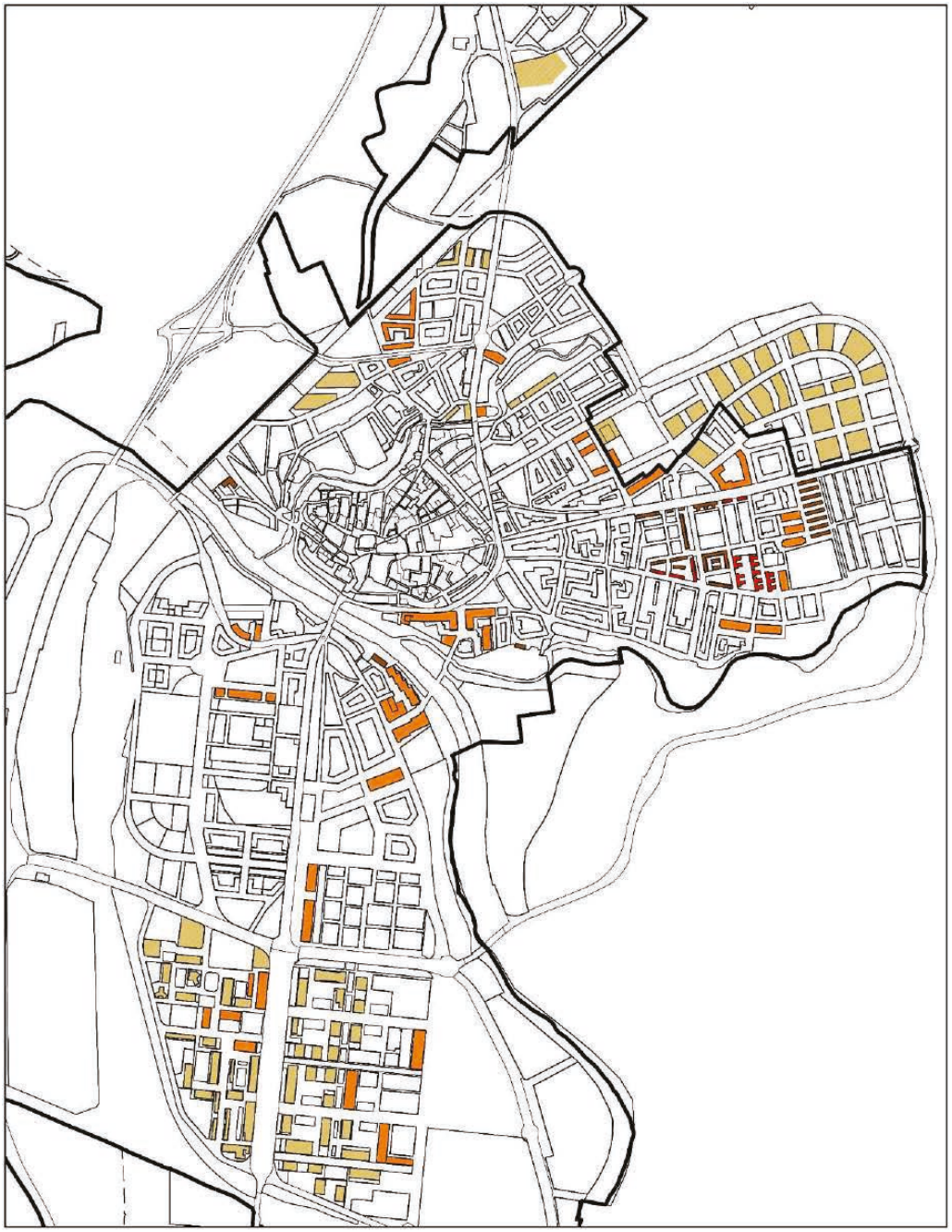
Condiciones para el Espacio libre de parcela

El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabado del espacio libre de la parcela, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones
- cubiertas y la construcción de piscinas.
- Se podrán destinar a huertos privados urbanos.
- No se permite el aparcamiento de vehículos.
- Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-6



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-6

TIPOLOGÍA	Edificación exenta en bloque abierto lineal o torre, diferenciando las edificaciones que ocupan el 100% de la parcela con o sin patios interiores y aquellas que disponen de espacios libres de parcela.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. ▪ **Grado 6.a**: La edificación ocupa el 100% de la parcela, sin patio. 6.a.1. Residencial exclusivo en planta baja 6.a.2. Compatible terciario en planta baja ▪ **Grado 6.b**: La edificación ocupa el 100% de la parcela, con patio. ▪ **Grado 6.c**: Con espacio libre privado.

USOS EN TODOS LOS Grados

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X	X	
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario *	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X	X	
	Establecimientos Restauración			X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
		Supermercado ***(a)***	X	X	
	Oficinas		X	X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I Y Tipo II		X	X
	Otros servicios terciarios			X	
Industrial *	Clases B. Industria compatible	Categoría 1ª y 2ª		X	
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª		X	
Equipamiento *	Educativo/ Docente		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y Asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Administrativo		X	X	
	Seguridad		X	X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. ***(a)*** Si el uso comercial se desarrolla en edificio exclusivo se regirá por las condiciones de parcelación y volumen establecidas al efecto en la ordenanza T-17.a. * La compatibilidad de los usos no podrá darse en el subgrado R-6.a.1, de uso exclusivo residencial.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CONDICIONES para todos los Grados

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-6

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-6.a**

Parcela mínima		200 m^2
Frente mínimo de parcela		10 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad máxima		m^2 edificables fijados en el plano, cuando no se determine gráficamente será el resultado de aplicar las alturas fijadas en plano.
Ocupación máxima de parcela		100%
Altura máxima		Fijada en planos
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
Sótano		Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-6.b**

Parcela mínima		500 m^2
Frente mínimo de parcela		15 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad máxima		m^2 edificables fijados en el plano, cuando no se determine gráficamente será el resultado de aplicar las alturas fijadas en plano.
Ocupación máxima de parcela		100%
Altura máxima		Fijada en planos
Bajo cubierta *		Permitido, excepto en los barrios *El Polígono* y *La Estación*.
Ático *		Permitido
Sótano		Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-6.c**

Parcela mínima		500 m^2
Frente mínimo de parcela		15 m
Retranqueos	**Fachada**	No se establece retranqueo obligatorio, pudiendo alinearse a fachada
	Linderos	Será como mínimo igual a la mitad de la altura del bloque, con un mínimo de 3 m.
Edificabilidad máxima		m^2 edificables fijados en el plano; cuando no se determine gráficamente será el resultado de aplicar las alturas fijadas en plano.
Ocupación máxima de parcela		Sobre rasante según retranqueos; o bien podrá desarrollarse dentro del área de movimiento que se fije gráficamente Bajo rasante podrá ocupar la parcela con las condiciones establecidas para el sótano.
Fondo máximo edificable		No se limita, deberá respetar el área de movimiento.
Altura máxima		Fijada en planos
Bajo cubierta *		Permitido
Ático *		Permitido
Sótano		Permitido El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos
Otras condiciones *		▪ Tipología de bloque de configuración lineal con longitud máxima de 70 m. ▪ La separación de bloques dentro de una parcela será como mínimo la altura del bloque más alto.
* Se consideran ajustados a ordenanza los bloques lineales ya existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.		

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-6

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS para el Grado 6.c

El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
- No se permite el aparcamiento de vehículos.
- Se admite la construcción de rampas de acceso a garaje.
- Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.
- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.
- Se podrá ocupar con jardines privados vinculados a las viviendas de planta baja el 20% de la superficie no ocupada por la edificación.

CONDICIONES ESPECÍFICAS en el Grado 6.a* (Plazuela del Río)

La parcela con zona de ordenanza *R-6.a* señalada con un *, localizada en Plazuela del Río 1 (D) se encuentra afectada por avenidas con periodo de retorno de 100 años, estando sujeta a lo establecido en el *artículo 36 quáter de la Ley de Urbanismo y artículo 18 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, quedando sometida a las restricciones específicas que determine el organismo de cuenca.

En ningún caso podrá destinarse la planta baja a usos residenciales.

Se le asignan los siguientes parámetros urbanísticos:

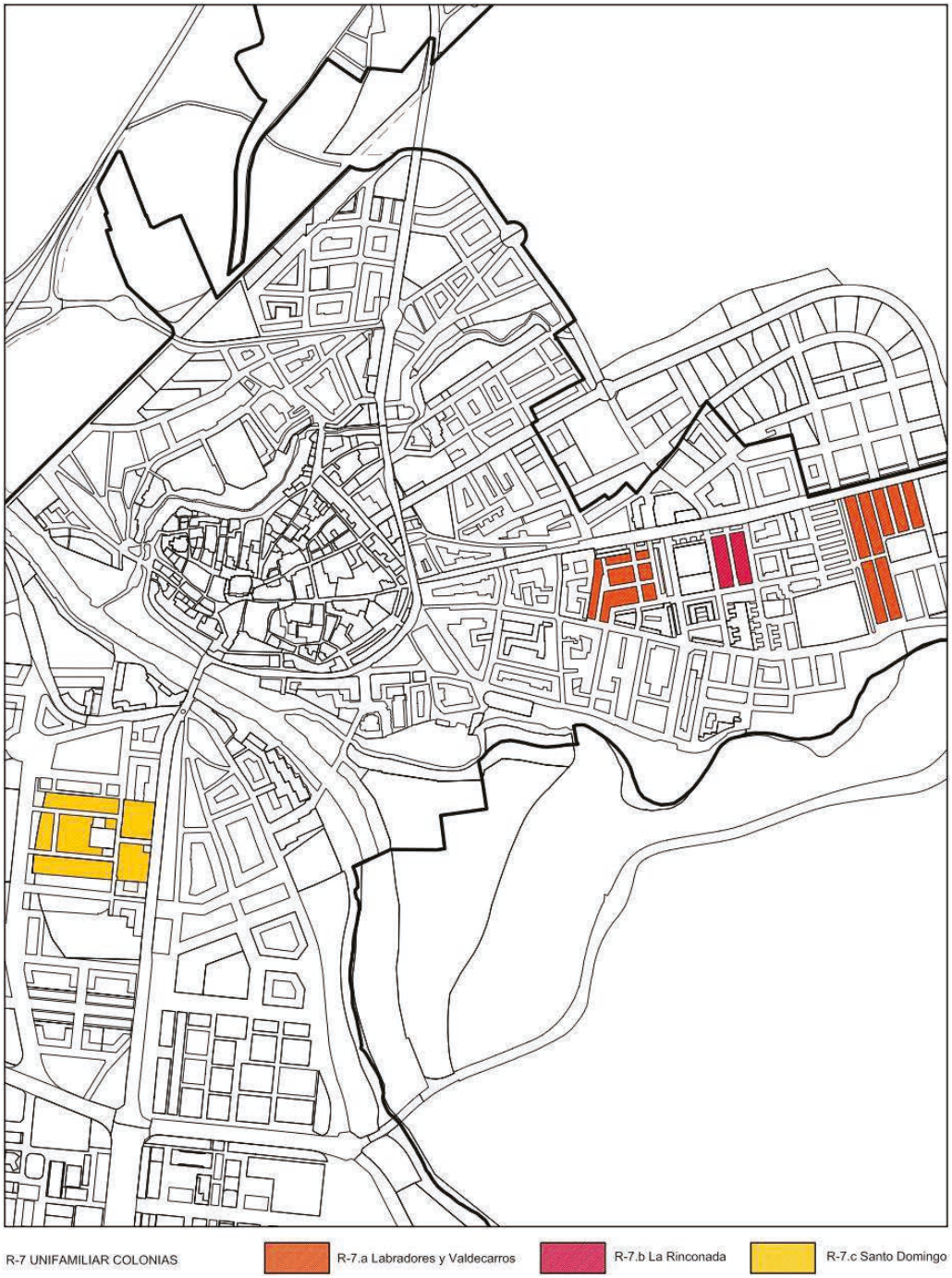
- Edificabilidad total: 840 m^2 edificables
- Altura máxima
  - En el caso de *mantenimiento de la estructura existente:* 4 plantas, distribuidas:
    - PB diáfana, destinando únicamente 36 m^2 al portal
    - P1+P2+P3

    En ningún caso la línea de cumbrera podrá superar la correspondiente a la edificación a la que se adosa (Crta. De Palencia 21, 22 y 23).
  - En el caso de *nueva edificación:* 3 plantas (PB+2), tomando como rasante la Plazuela del Río, en cuyo caso se deberá restar del total de la edificabilidad asignada los 36 m^2 correspondientes al portal.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR COLONIAS TRADICIONALES	R-7



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR COLONIAS TRADICIONALES	R-7

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada o pareada
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos: ▪ **Grado 7.a**: Colonia Labradores y Valdecarros ▪ **Grado 7.b**: Colonia La Rinconada ▪ **Grado 7.c**: Colonia Santo Domingo

USOS EN TODOS LOS Grados

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turismo rural	X		
	Comercial ***(a)***	Comercio tradicional		X	
	Oficinas ***(b)***			X	
	Otros servicios terciarios ***(a)***			X	
Industrial	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª ***(a)***		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Social y Asistencial		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. ***(a)*** Del mismo propietario de la vivienda ***(b)*** Despachos domésticos					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CONDICIONES para todos los Grados

- Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.
- No se permite la modificación de la parcelación original, prohibiéndose las agregaciones o segregaciones de parcelas
- No se permite la construcción de Áticos en ningún grado.
- Las Colonias que se corresponden con los grados 7.a y 7.c están protegidas con grado de protección AMBIENTAL. Se encuentran incluidas dentro del *Tomo IV. Catálogo*, con la siguiente identificación:
  - ***C1***. *Colonia Santo Domingo*
  - ***C2.1***. *Colonia Valdecarros, antigua Cooperativa Jose María Redondo*
  - ***C2.2***. *Colonia Labradores*

  Las determinaciones de la zona de ordenanza se complementan con las condiciones establecidas en las correspondientes fichas del Catálogo.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR COLONIAS TRADICIONALES	R-7

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-7.a. Labradores y Valdecarros**

Parcela mínima		200 m^2
Frente mínimo de parcela		12 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido. Se ceñirá totalmente a la alineación establecida ya sea con la propia edificación o con un muro de cerramiento. Se permite el mantenimiento de las entradas retranqueadas, y abrir patios a fachada en la Colonia Valdecarros siguiendo las pautas tradicionales.
	Linderos	La edificación principal deberá retranquearse 3 m mínimo a lindero posterior. Se permite adosar la edificación auxiliar con acuerdo del colindante.
Edificabilidad máxima		1,00 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela		80%
Altura máxima		1 planta
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-7.b. La Rinconada**

Parcela mínima		120 m^2
Frente mínimo de parcela		8 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	Prohibido al lindero lateral y 3 m mínimo con respecto al lindero posterior.
Edificabilidad máxima		1,2 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela		70%
Altura máxima		2 plantas
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-7.c. Santo Domingo**

Parcela mínima		Mantenimiento de las parcelas existentes
Frente mínimo de parcela		El existente
Retranqueos	**Fachada**	1 m a fachada, con las siguientes excepciones: • Avda. Castilla, donde se debe materializar la alineación oficial. • C/ Santo Domingo y C/ Don Julián y Don Romero, se permite el mantenimiento de las alineaciones a fachada preexistentes. En el resto de las parcelas se permite un retranqueo superior si hubiera preexistencias que así lo acrediten.
	Linderos	Deberá guardar 3 m mínimo a lindero lateral y posterior, salvo en el lado adosado. En parcelas con frente de edificación único en Avenida Castilla no es obligatorio retranqueo a lindero lateral para las edificaciones auxiliares a materializar en alineación oficial.
Edificabilidad máxima		0,60 m^2/m^2, más 20 m^2 para garaje
Ocupación máxima de parcela		40%
Altura máxima		2 plantas para la edificación principal. 1 planta edificación auxiliar.
Bajo cubierta		Permitido
Sótano		Permitido

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR COLONIAS TRADICIONALES	R-7

Cerramiento de parcela

- **Grado 7.a Labradores y Valdecarros**

  Tendrán una altura máxima de 2 m, siendo el cierre de fábrica macizo, con acabados semejantes a los paños de la edificación principal.

- **Grado 7.b. La Rinconada**

  Los cierres de parcela en los laterales de las manzanas tendrán una altura máxima de 2 m; serán una parte baja maciza de fábrica con una altura máxima de 0,80 m, la parte superior deberá ser de elementos diáfanos mediante verjas de hierro fundido a semejanza de las originales, que sean permeables.

- **Grado 7.c. Colonia Santo Domingo**

  El cerramiento de la parcela se realizará siguiendo los patrones originales de los cierres de la colonia tradicional, mediante verjas y pretiles bajos que permiten ver a través de ellos hacia el interior de las parcelas; la parte maciza no superará los 70 cm, admitiéndose una altura total máxima de 1,30 m a completar con elementos vegetales.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	R-8



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	R-8

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. ▪ **Grado 8.a**: Adosada ▪ **Grado 8.b**: Pareada ▪ **Grado 8.c**: Aislada

USOS en todos los GRADOS

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
	Establecimiento Restauración*(c)*		X		
	Comercial *(a)*	Comercio tradicional		X	
	Oficinas *(b)*			X	
	Terciario recreativo *(c)*	Con aforo Tipo I	X		
	Otros servicios terciarios *(a)*			X	
Industrial	Clase C. Taller compatible *(a)*	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Sanitario *(c)*		X		
	Social y Asistencial		X		
	Deportivo		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. ***(a)*** Del mismo propietario de la vivienda ***(b)*** Despachos domésticos ***(c)*** Se permite únicamente en el *Grado R-8.c. Aislada*					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	R-8

PARCELACIÓN Y VOLUMEN (1) **GRADO 8.a. Vivienda unifamiliar adosada**

Parcela mínima		135 m^2/vivienda Se permite una parcela de hasta 100 m^2 en las condiciones establecidas en el artículo 53.2 de la Normativa Urbanística para el régimen especial (varias parcelas con elementos comunes).
Frente mínimo de parcela		6 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	3 m, salvo en caso de sustitución que se mantienen los retranqueos ya consolidados.
	Linderos	Prohibido al lindero lateral y 3 m con respecto al lindero posterior.
Edificabilidad máxima		1,00 m^2/m^2; o, en su caso, la superficie edificable establecida en planos por manzanas completas. *
Ocupación máxima de parcela		50%
Altura máxima		2 plantas
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
En actuaciones unitarias con más de ocho (8) viviendas en hilera se dispondrá al menos una interrupción.		
* En la parcela situada en C/ Los Bronces 2-40 se asigna una superficie edificable máxima de 3.996 m^2; al incremento de edificabilidad que se produce sobre el asignado por el planeamiento que se revisa (PGOU/2000) se le aplicarán las cesiones establecidas por la legislación urbanística vigente para el suelo urbano no consolidado.		

PARCELACIÓN Y VOLUMEN (1) **GRADO 8.b. Vivienda unifamiliar pareada**

Parcela mínima		250 m^2
Frente mínimo de parcela		8 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	3 m
	Linderos	3 m con respecto al lindero no adosado y al posterior
Edificabilidad máxima		0,70 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela		50%
Altura máxima		2 plantas edificación principal
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
La construcción deberá adosarse a lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. La construcción de viviendas en solución de pareadas requiere que se ejecuten dos a dos.		

(1) En los ámbitos con planeamiento asumido (SUC-PAS y SUNC-PAS) las condiciones de *parcela mínima, frente mínimo de parcela, retranqueos, edificabilidad máxima* y *ocupación de parcela* serán las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	R-8

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO 8.c. Vivienda unifamiliar aislada**

Parcela mínima		500 m^2
Frente mínimo de parcela		15 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	5 m
	Linderos	3 m
Edificabilidad máxima		0,4 *
Ocupación máxima de parcela		40%
Altura máxima		2 plantas
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
*La intensidad del uso residencial de la parcela señalada en planos con la referencia **R-8.c*** será la existente en la actualidad.		

CONDICIONES PARA TODOS LOS GRADOS

Condiciones de parcelación y volumen

- Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes con superficie y dimensiones inferiores a la mínima establecida en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.
- El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio.

Condiciones de los espacios libres de parcela

- El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.
- Al menos el 50% de la superficie libre de la edificación deberá ajardinarse.
- Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen instalaciones de cubrición, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos.

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA el ámbito PERI CAMPSA

(A. Definitiva: 30-5-2002; BOCYL 25-07-2002)

Condiciones de tipología

- Las viviendas unifamiliares podrán ser adosadas, pareadas o aisladas.
- El tamaño de las parcelas se corresponde con la tipología elegida:
  275 m^2: viv. adosada; 220 m^2: viv. pareada; 200 m^2: viv. aislada.
  La superficie mínima privativa por parcela será de 200 m^2.

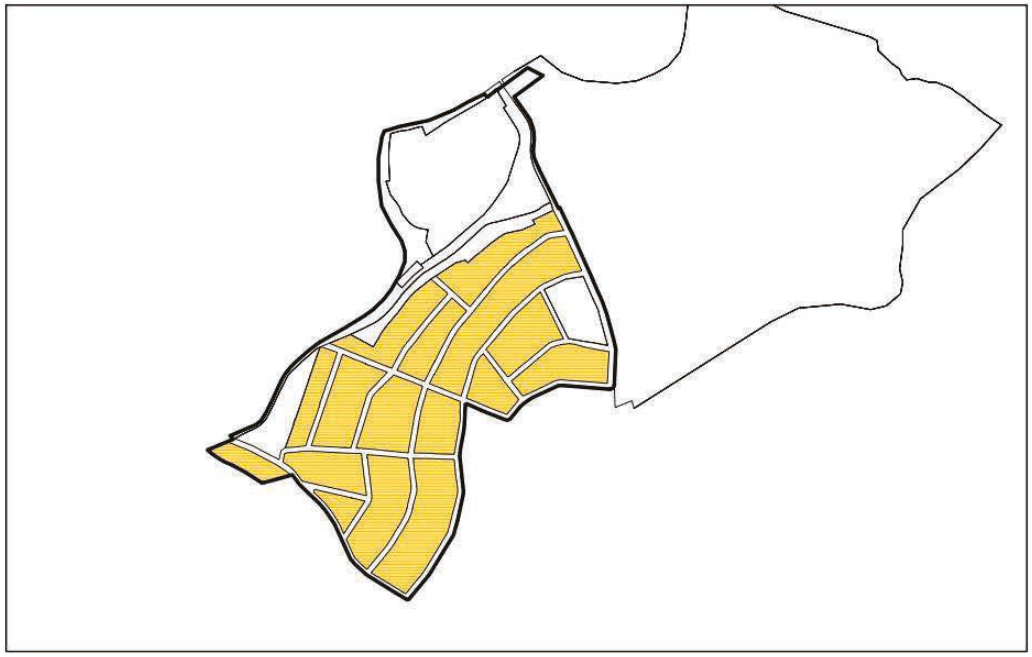
Condiciones de la edificación

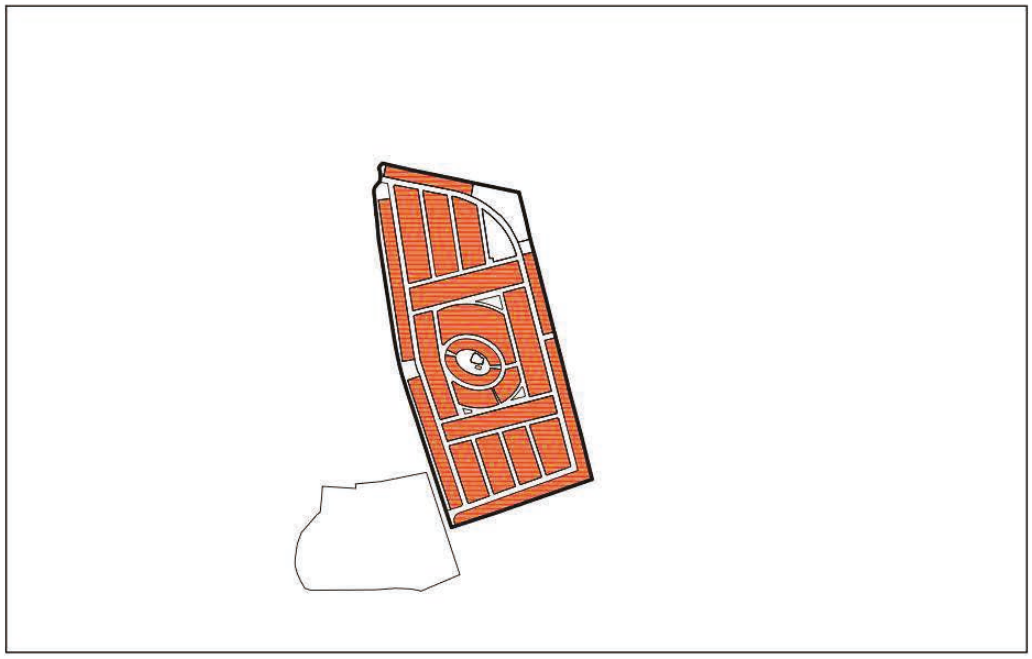
- Edificabilidad: 0,548 m^2/m^2 de parcela privatizable, aplicado a una superficie total de 4.742,24 m^2.
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 2.600 m^2.
- Ocupación: 40%: viv. adosada; 35% viv. pareada; 30% viv. aislada.
- Número máximo de viviendas: 18
- Altura máxima: 2 plantas + bajo cubierta
- Retranqueos: 3 m a linderos y 2 m a fachada.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR en urbanizaciones	R-9





R-9 UNIFAMILIAR URBANIZACIONES

R-9.a La Calabaza

R-9.b Costaján

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR en urbanizaciones	R-9

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación coincidentes con las urbanizaciones existentes: ▪ **Grado 9.a**: La Calabaza ▪ **Grado 9.b**: Costaján

USOS para todos los GRADOS

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turismo rural	X		
	Establecimiento Restauración		X		
	Comercial ***(a)***	Comercio tradicional		X	
	Oficinas ***(b)***			X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I	X		
	Otros servicios terciarios ***(a)***			X	
Industrial	Clase C. Taller compatible ***(a)***	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y Asistencial		X		
	Deportivo		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. ***(a)*** Del mismo propietario de la vivienda ***(b)*** Despachos domésticos					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR en urbanizaciones	R-9

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-9.a. La Calabaza**

Parcela mínima		1.000 m^2
Frente mínimo de parcela		15 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	8 m En parcelas en esquina será de 8 m a fachada menor y 5 m a fachada mayor. Si las fachadas son iguales será 8 m en ambas.
	Linderos	4 m
Edificabilidad máxima		0,4 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela		20%
Altura máxima		2 plantas
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
Sótano		Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-9.b. Costaján**

		Edificación aislada	**Edificación adosada ***
Parcela mínima		500 m^2	150 m^2
Frente mínimo de parcela		15 m	6 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	5 m	5 m
	Linderos	3 m	-
Edificabilidad máxima		0,33 m^2/m^2	1,00 m^2 / m^2
Ocupación máxima de parcela		40%, incluidos porches	60%
Altura máxima		2 plantas	2 plantas
Sótano		Permitido	Permitido
Bajo cubierta		Permitido	Permitido
Ático		Permitido	Permitido

CONDICIONES para todos los grados

- La edificación se configura como una sola vivienda ubicada en parcela única, teniendo su acceso directo y exclusivo, desde vía pública.
- El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.
- **Arbolado existente:** Se deberá mantener el arbolado existente dentro de las parcelas, debiendo presentar en el proyecto de edificación correspondiente la situación previa y estado del arbolado. Se prohíbe la tala indiscriminada de árboles en el interior de las parcelas.
- **Cerramientos de parcela**
  - Los linderos entre parcelas y los que delimiten zonas de servicio o tendedero serán de malla electrosoldada, su altura máxima será de 2,00 m.
  - En los frentes a calles serán de materiales no opacos, con cerrajería/celosías metálicas permeables a la luz y al aire y especies vegetales, con un zócalo macizo no superior a 1,00 m, su altura máxima será de 2,00 m.
- La cubierta inclinada tendrá una pendiente uniforme máxima del 50%, contada a partir del plano superior de la parte más saliente del voladizo del alero, hasta una altura máxima de 4,50 m en la cumbrera. El material de cubrición será de teja cerámica de color rojo, o pizarra.
  Se permite la cubierta plana.
- Se permiten troneras, baburriles, y claraboyas con una anchura máxima interior de 1,00 m, y una separación mínima entre ellos de 2,00 m, permitiéndose que salgan del sólido capaz, retranqueadas 1 m del plano de fachada.
- Los cuerpos volados no podrán ocupar los espacios de retranqueo obligatorio.

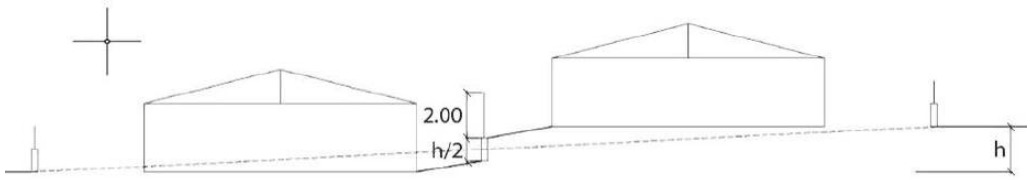
CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR en urbanizaciones	R-9

CONDICIONES para todos los grados (continuación)

Tratamiento de los desniveles topográficos entre parcelas

En el lindero posterior se podrán realizar muros de contención que no supere la altura indicada en el gráfico adjunto, de altura igual o inferior a H/2, siendo H el desnivel que exista entre las calles a las que den frente, a partir del cual podrá disponerse el vallado de malla electrosoldada regulado.



CONDICIONES PARTICULARES PARA el GRADO R-9.b*

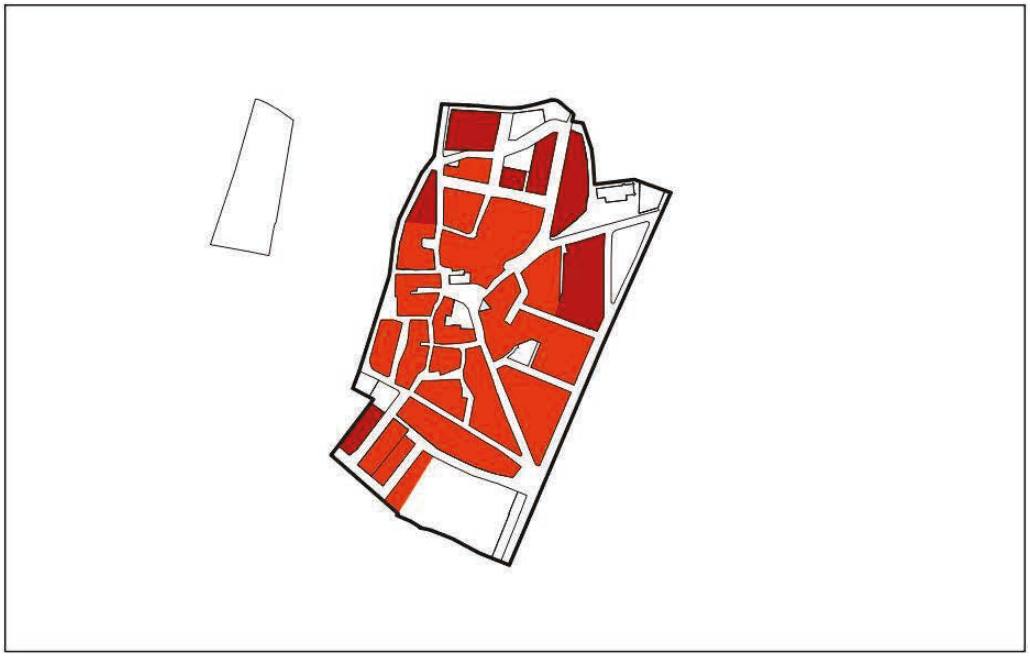
Condiciones de desarrollo

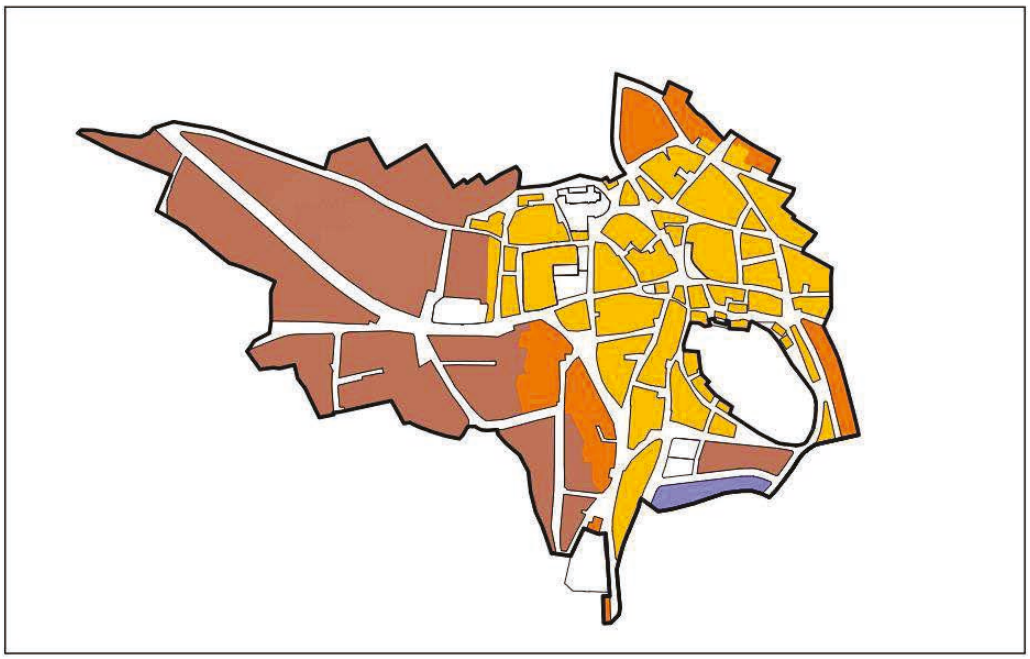
- Las parcelas a las que se asigna la *ordenanza R-9.b** de edificación adosada deberán desarrollarse según un proyecto único.
- Podrá modificarse la tipología de adosada a pareada siempre que se realice con la misma tipología la totalidad de la manzana delimitada, con las siguientes condiciones:
  - Frente mínimo de parcela: 9 m
  - Edificabilidad máxima: 0,75 m^2/m^2

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	NR-10





NR R-10

NR R-10.a casco tradicional Sinovas

NR R-10.b vivienda unifamiliar Sinovas

NR R-10.c casco tradicional La Aguilera

NR R-10.d casco La Aguilera

NR R-10.e vivienda unifamiliar La Aguilera

NR I-10.f vitivinícola industrial La Aguilera

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	NR-10

En la Z de O: NÚCLEOS RURALES NR-10 se establecen los siguientes grados según el uso específico:

- **Residencial**: corresponde a los siguientes grados:
  - ***Núcleo de Sinovas***
    - ***Grado 10.a***: casco tradicional Sinovas
    - ***Grado 10.b***: vivienda unifamiliar Sinovas
  - ***Núcleo La Aguilera***
    - ***Grado 10.c***: casco tradicional La Aguilera
    - ***Grado 10.d***: casco La Aguilera
    - ***Grado 10.e***: vivienda unifamiliar La Aguilera
- **Industrial**: corresponde al siguiente grado:
  - ***Núcleo La Aguilera***
    - ***Grado 10.f:*** industrial vitivinícola La Aguilera

GRADOS DE USO RESIDENCIAL (R-10.a, R-10.b, R-10.c, R-10.d, R-10.e)

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar o colectiva de baja altura adosada, agrupada o entre medianeras.

USOS para todos los GRADOS

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar y colectiva			
Usos compatibles					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turismo rural	X		
	Establecimiento Restauración		X	X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
	Oficinas ***(a)***			X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I	X	X	
	Otros servicios terciarios ***(b)***			X	
Industrial	Clases B. Industria compatible ***(c)***	Categoría 1ª y 2ª		X	
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y Asistencial		X	X	
	Deportivo		X		
	Administrativo		X	X	
	Seguridad		X	X	
	Servicios urbanos		X	X	

Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.

(a) Despachos domésticos

(b) Del mismo propietario de la vivienda

(c) En la zona de ordenanza *10.d* se permite como uso compatible el lagar de vino en edificio exclusivo

Usos prohibidos

El resto de los no mencionados.

A. En edificio exclusivo.
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	NR-10

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-10.a. Casco tradicional Sinovas**

Tipología específica		Edificación entre medianeras, en parcela que forma parte de una manzana.
Parcela mínima		Parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva del PGOU. Para nuevas segregaciones: 100 m^2.
Frente mínimo de parcela		6 m para edificación entre medianeras.
Retranqueos mínimos	**Fachada**	Se materializará la alineación establecida, ya sea con la propia edificación o con un muro de cerramiento. Se permite que la edificación se separe de la alineación cuando el espacio de retranqueo se destine a patio, debiendo materializar un frente mínimo de fachada a vial de 6 m.
	Linderos	No se fijan. En tipología tradicional de casa-patio se permiten un mínimo de 3m.
Edificabilidad máxima		- 1,80 m^2/m^2 en parcelas menores de 80 m^2 - 1,5 m^2/m^2 en parcelas ≥ a 80 m^2
Ocupación máxima de parcela		- 90% en parcelas menores de 80 m^2 - 75 % en parcelas ≥ a 80 m^2
Posición de la edificación		La edificación principal se alineará a fachada en un frente mínimo de 6 m.
Altura máxima		2 plantas Se establece una altura mínima de 7,20 m de altura mínima
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-10.b. Vivienda unifamiliar. Sinovas**

Tipología		Edificación de vivienda unifamiliar agrupada o aislada, que forma parte de una manzana; se localiza en los bordes del casco.	
		Edificación cerrada	***Edificación exenta***
Parcela mínima		200 m^2	250 m^2
Frente mínimo de parcela		8 m	10 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	Se materializará la alineación establecida total o parcialmente.	3 m
	Linderos	Prohibido	3 m en caso edificación aislada
Edificabilidad máxima		0,80 m^2 / m^2	
Ocupación máxima de parcela		60%	
Altura máxima		2 plantas	
Bajo cubierta		Permitido	
Ático		Prohibido	
Sótano		Permitido	

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	NR-10

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-10.c. Casco tradicional La Aguilera**

Tipología específica		Edificación entre medianeras, en parcela que forma parte de una manzana.
Parcela mínima		Parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva del PGOU. Para nuevas segregaciones: 80 m^2.
Frente mínimo de parcela		6 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	No se fijan.
Edificabilidad máxima		- 2,00 m^2/m^2 en parcelas menores de 80 m^2 - 1,6 m^2/m^2 en parcelas ≥ a 80 m^2
Ocupación máxima de parcela		- 90% en parcelas menores de 80 m^2 - 75 % en parcelas ≥ a 80 m^2
Altura máxima		Se fija gráficamente. Se establece una altura mínima de 7,20 m de altura para dos plantas y 10,20 m en tres plantas.
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-10.d. Casco La Aguilera**

Tipología específica		Edificación entre medianeras, en parcela que forma parte de una manzana.
Parcela mínima		Parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva del PGOU. Para nuevas segregaciones: 80 m^2.
Frente mínimo de parcela		6 m para edificación entre medianeras.
Retranqueos mínimos	**Fachada**	Se materializará la alineación establecida, ya sea con la propia edificación o con un muro de cerramiento. Se permite que la edificación se separe de la alineación cuando el espacio de retranqueo se destine a patio, debiendo materializarse un frente mínimo de fachada de 6m
	Linderos	No se fijan. Se permiten un mínimo de 3m, en tipología tradicional de casa-patio.
Edificabilidad máxima		- 1,00 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela		- 65 %
Posición de la edificación		La edificación principal se alineará a fachada en un frente mínimo de 6 m.
Altura máxima		2 plantas Se establece una altura mínima de 7,20 m.
Sótano		Permitido
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	NR-10

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO R-10.e. Vivienda unifamiliar. La Aguilera**

Tipología		Edificación de vivienda unifamiliar agrupada o aislada, que forma parte de una manzana; se localiza en los bordes del casco.	
		Edificación cerrada	***Edificación exenta***
Parcela mínima		200 m^2	250 m^2
Frente mínimo de parcela		8 m	10 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	Se materializará la alineación establecida total o parcialmente.	3 m
	Linderos	Prohibido	3 m en caso edificación aislada
Edificabilidad máxima		0,60 m^2 / m^2	
Ocupación máxima de parcela		50%	
Altura máxima		2 plantas	
Bajo cubierta		Permitido	
Ático		Prohibido	
Sótano		Permitido	

CONDICIONES DE PARCELACIÓN para los grados a y c: Casco tradicional Sinovas y La Aguilera

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.

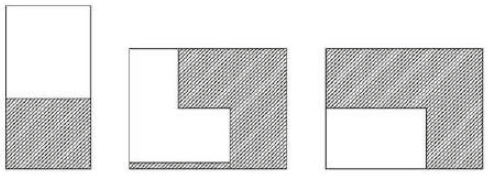
Se permite la ***agregación de parcelas*** en los siguientes casos:

- Manzanas completas cuando se trate de una promoción única: Se deberán mantener las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela, con escaleras y acceso individualizado.
- Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:
  - Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 6 m
  - Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 10 m.
  - Que la superficie de la parcela que se agrega sea inferior a 60 m^2

CONDICIONES de OCUPACIÓN para los Grados 10.a, 10.b, 10.d y 10.e

La edificación entre medianeras se podrá disponer según dibujo adjunto, pudiendo adoptar un frente continuo entre medianeras o la conformación de casa-patio.

- La edificación principal deberá formar parte de la fachada en un frente mínimo de 6 m, dando lugar a la tipología tradicional de casa con patio.
- Las parcelas en esquina o remate de la manzana con tipología de casa-patio deberán retranquearse de los linderos laterales 3 m.



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	NR-10

CONDICIONES GENERALES DE TIPOLOGÍA en los Grados 10.b y 10.e: Vivienda unifamiliar

- La edificación principal deberá formar parte de la fachada en un frente mínimo de 6 m, dando lugar a la tipología tradicional de casa con patio.
- Las parcelas en esquina o remate de la manzana con tipología de casa-patio deberán retranquearse de los linderos laterales 3 m.
- Se mantendrá la tipología existente en la manzana con frente a la travesía de Pompeyo Zabaco, en la que se permite el mantenimiento de los parámetros volumétricos existentes:
  Ed: 0,80 m^2/m^2; ocupación: 60%
- En promociones unitarias se podrá desarrollar la tipología de edificación adosada retranqueadas de la alineación oficial con un mínimo de 3 m de retranqueo.
- En caso de convivir diferentes tipologías se cumplirán las siguientes condiciones:
  - Se deberá dar un tratamiento de acabado a los paramentos medianeros vistos.
  - Las edificaciones exentas, total o parcialmente, deberán guardar un retranqueo obligatorio lateral mínimo de 3 m en el lindero no adosado.

CONDICIONES ESTÉTICAS para todos los grados

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados: piedra, ladrillo de tejar y enfoscados de colores tradicionales. Se prohíbe la imitación de piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica.
  Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- Las rejas se ajustarán a los diseños tradicionales de estructura reticular sencilla.
- La cubierta de los edificios deberá ser inclinada, tendrá una pendiente igual o inferior al 50%. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes. Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra.
  Se permite excepcionalmente realizar un 30% de la cubierta como cubierta plana en las siguientes ordenanzas:
  - 10.b (Sinovas)
  - 10.d y 10.e (La Aguilera)
- Se permiten las troneras y baburriles con las condiciones establecidas en el artículo 126 de la Normativa Urbanística.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta.
- En caso de patios abiertos a fachada, que se desarrollen en planta baja, la alineación deberá materializarse mediante un elemento de fábrica de adecuado valor estético.

CONDICIONES DE USO para los Grados 10.d y 10.e

- Se admite la implantación de usos de ocio privado que sustituyan al uso residencial siempre que mantengan las condiciones de parcelación y volumen, tipológicas y estéticas establecidas en esta zona de ordenanza.
- Cuando el ocio privado sustituya al uso residencial se prohíben los usos compatibles.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	NR-10

GRADO DE USO INDUSTRIAL (I-10.f)

TIPOLOGÍA	Edificación aislada o adosada

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Usos específicos					
Industrial	Industria vitivinícola	Categoría 1 y 2	X		X
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado				
Terciario	Comercial	En Categoría a)	X		X
	Oficinas		X		X
	Establecimiento restauración	Aforo tipo I y II	X		X
	Recreativo	En todas sus Categorías	X		X
Equipamiento	En todas sus Clases y Categorías		X		X
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

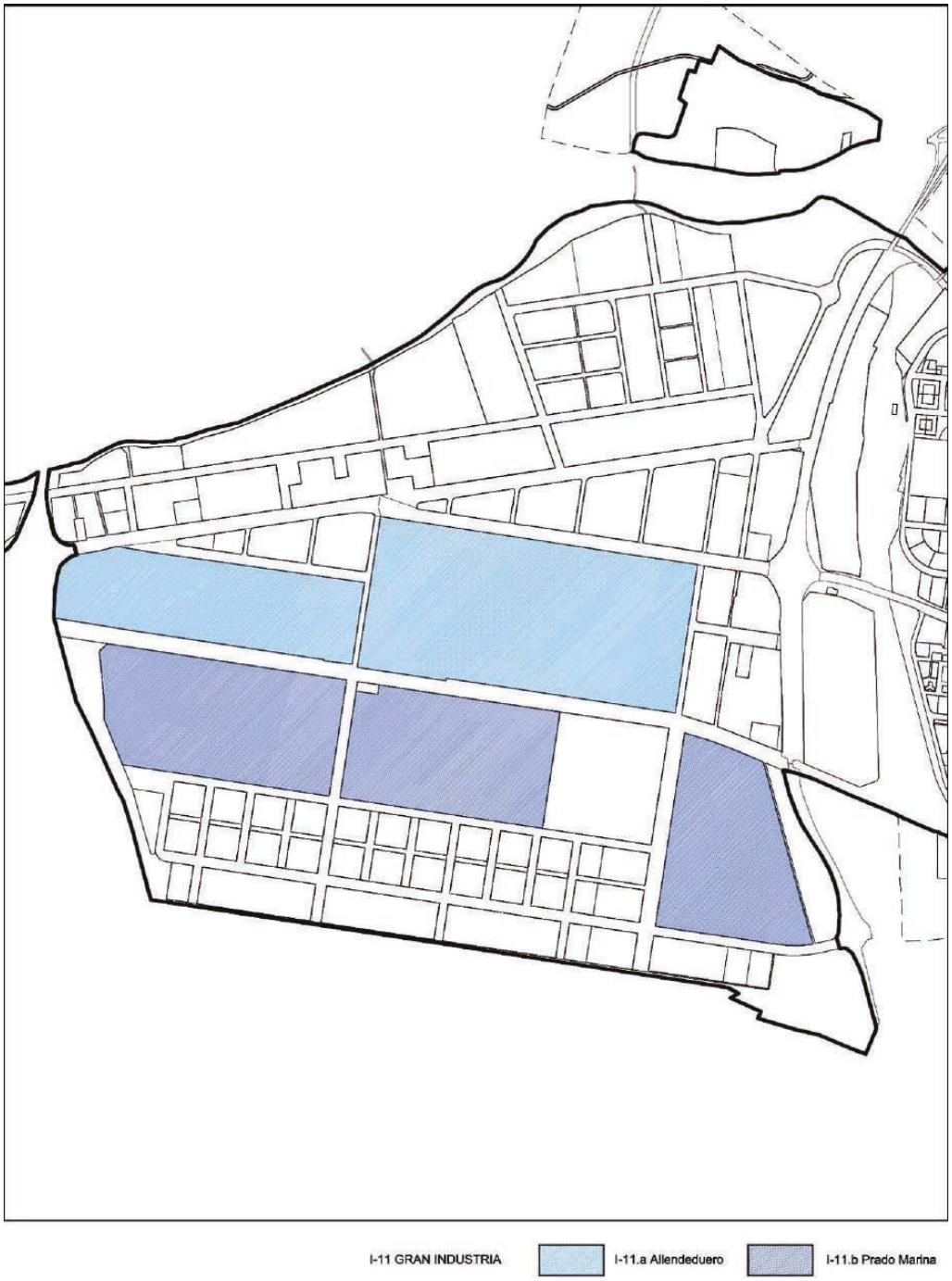
PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		300 m^2
Frente mínimo de parcela		12 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	3 m. Se permite materializar la alineación establecida total o parcialmente con proyecto unitario de la manzana.
	Linderos	3 m *
Edificabilidad máxima		0,7 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela		60%
Altura máxima		2 plantas
Sótano		Permitido
Ático		Prohibido
Bajo cubierta		Permitido
* Se permite el adosamiento de edificaciones en parcelas contiguas previo acuerdo entre los colindantes		

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Gran industria	I-11



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	**Gran industria**	**I-11**

TIPOLOGÍA	Edificación aislada en parcela única.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación: ▪ ***Grado 11.a***: Polígono Allendeduero ▪ ***Grado 11.b***: Polígono Prado Marina

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Usos específicos					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		X
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado		X		X
Terciario	Comercial	En todas sus Categorías	X	X	X
	Oficinas	En todas sus Categorías	X	X	X
	Recreativo	En todas sus Categorías	X	X	X
Equipamiento	En todas sus Clases y Categorías		X	X	X
Residencial *	Vivienda de guardería				X
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					
*Se permite una vivienda de guardería vinculada a la custodia de la instalación industrial.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

		Grado a	***Grado b***
Parcela máxima		Sin limitación	Sin limitación
Parcela mínima		10.000 m^2	10.000 m^2
Frente mínimo de parcela		75 m	75 m
Nº de accesos mínimo a parcela		2	2
Retranqueos mínimos	**Fachada *(a)***	10 m	10 m 15 m en parcelas > 25.000 m^2
	Lindero trasero *(d)*	7 m	7 m 10 m en parcelas > 25.000 m^2
	Lindero lateral *(d)*	7 m	7 m 10 m en parcelas > 25.000 m^2
Edificabilidad máxima		1,20 m^2/m^2	0,85 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela *(b)*		75 %	75 %
Altura máxima naves *(c)*		La adecuada para el desarrollo de la actividad	La adecuada para el desarrollo de la actividad
Altura máxima edificios oficinas *		4 plantas	4 plantas
Sótano y Semisótano		Permitido	Permitido
***Cuando el edificio de oficinas sea exento, no integrado en la edificación principal de Nave, serán de aplicación las condiciones establecidas en esta Normativa urbanística para el uso Terciario (T-16).			

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Gran industria	I-11

CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y VOLUMEN

(a) Cuando la parcela tenga más de una alineación a vía pública (parcela en esquina o a dos calles) se guardará el retranqueo fijado para fachada únicamente en la calle principal.
En todos los grados el retranqueo a fachada podrá ser ocupado por edificaciones auxiliares destinadas al control y seguridad, no sobrepasando los 25 m^2.

(b) La ocupación máxima está establecida por el coeficiente máximo, o en su caso, por los límites establecidos mediante retranqueos obligatorios.

(c) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.

(d) En el grado 11.b, cuando exista acuerdo entre colindantes y la actividad industrial o productiva de dos naves esté vinculada, las edificaciones podrán adosarse.

(e) Como excepción, en el caso de las empresas existentes, que se implantaron con la Ordenanza "Zona 9" de la modificación del PGOU de Aranda de Duero para la ampliación del *polígono industrial Allendeduero*, las ampliaciones que se proyecten se ajustarán a los retranqueos mínimos vigentes anteriormente: Frente de fachada 10 metros, lateral 5 metros, posterior 5 metros.

CONDICIONES GENERALES

Área de carga y descarga, aparcamiento de vehículos pesados y ligeros

- 1 vehículo pesado / 2.000 m^2 construidos.

Arbolado dentro de la parcela

- Se deberá disponer arbolado en todos los frentes y linderos de parcela, con un mínimo de:
  1 árbol / 100 m^2 suelo libre.

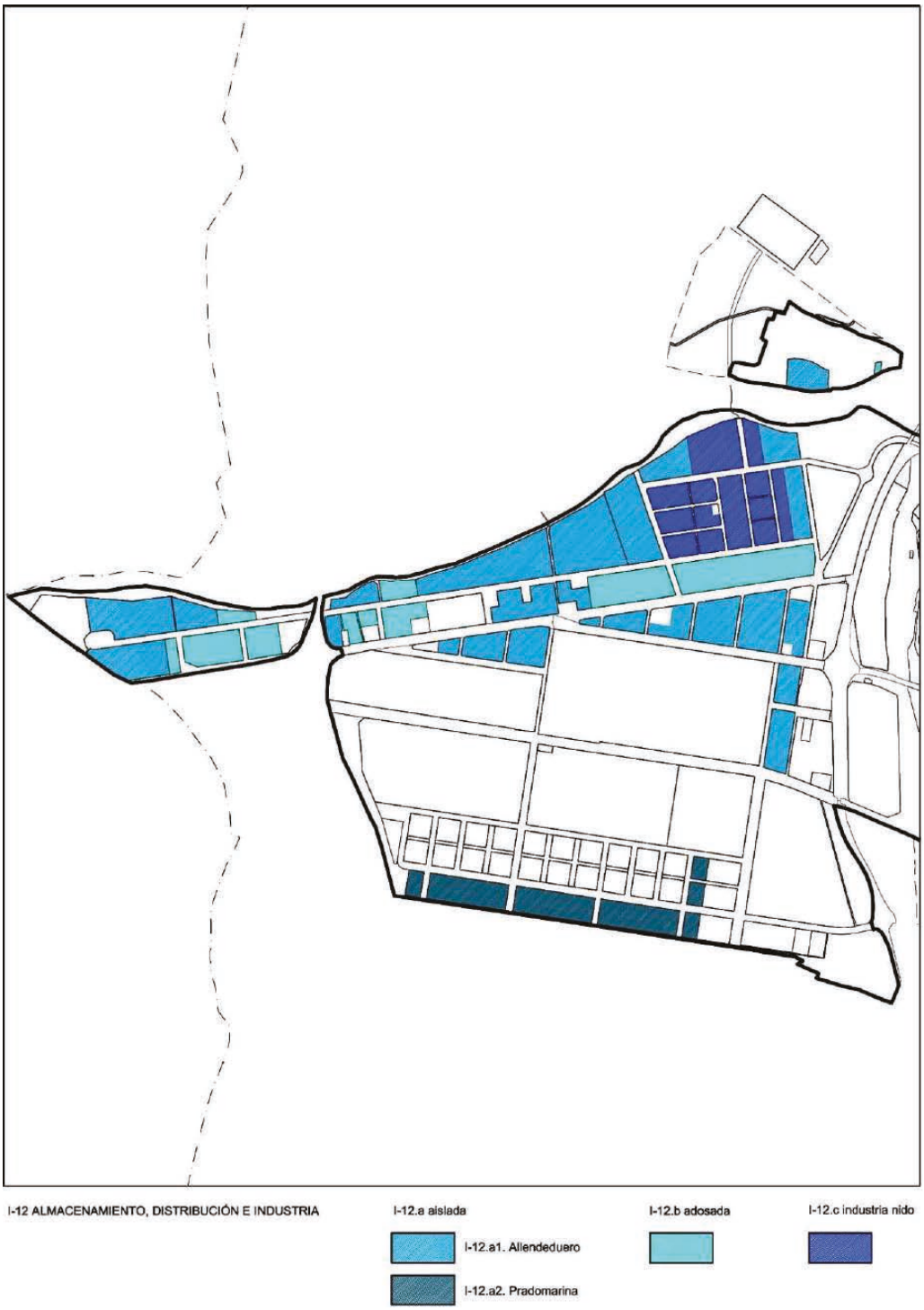
Cerramiento de parcela

- Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, que sean objeto de retranqueo, se materializarán con cerca metálica, excepto en los frentes a vía pública, que habrán de cubrirse con material diáfano metálico que no presente superficies opacas en proporción superior al 30% de su superficie, instalado sobre basamento macizo de fábrica u hormigón armado de 0,50 m de altura, con puertas practicables de dos metros de altura.
- La altura media total de la cerca deberá ser de dos metros contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.
- Cuando exista un frente representativo del establecimiento y nunca en zonas de carga, almacenamiento o aparcamiento de vehículos industriales, podrá prescindirse del vallado en la zona de retranqueo, siempre que éste presente continuidad en todo el resto del perímetro o con la edificación. La zona no vallada se tratará con un nivel de urbanización adecuado y coherente con el espacio público.
- Mediante ordenanza específica podrán regularse los colores de las vallas metálicas por zonas, para facilitar la orientación de los usuarios.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12

TIPOLOGÍA	Edificación aislada, adosada, o naves nido.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación: ▪ ***Grado 12.a***: Edificación aislada en parcela única ▪ ***Grado 12.b***: Edificación adosada en naves modulares ▪ ***Grado 12.c***: Edificación en naves nido

USOS

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Usos específicos					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		
	Industria urbana	Categoría 2ª y 3ª	X		X
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X
	Establecimiento Restauración	Aforo Tipo I, Tipo II, Tipo III	X		X
	Comercial	Autoservicio	X		X
		Supermercados	X		X
	Oficinas	En todas sus Categorías	X		X
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II, Tipo III	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
	Estaciones de Servicio		X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y Asistencial		X		
	Religioso		X		
	Deportivo		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
	Servicios urbanos		X		
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12

PARCELACIÓN Y VOLUMEN para todos los grados

		Grado 12.a	*Grado 12.b*	*Grado 12.c*
Parcela máxima		Sin limitación	Sin limitación	Agrupación 30.000 m^2 Módulo 1.000 m^2
Parcela mínima		2.000 m^2	1.000 m^2	Agrupación 4.000 m^2 Módulo 250 m^2
Frente mínimo de parcela		35 m	20 m	10 m
Nº de accesos mínimo a parcela		1	1	2 accesos en Agrupaciones ≥6.000 m^2
Retranqueos mínimos	**Fachada *(a)*** ***1.Allendeduero***	5 m parcela <3.500 m^2 10 m parcela >3.500 m^2	5 m	5,50 m
	2.Pradomarina (a)	10 m		
	Lindero trasero	5 m	5 m	5 m
	Lindero lateral *(b)*	5 m	0 m (*b*)	0 m
Edificabilidad máxima *(c)*	**1.Allendeduero**	1,20 m^2/m^2	1,20 m^2/m^2	Según retranqueos y altura
	2.Pradomarina	0,85 m^2/m^2		
Ocupación máxima de parcela *(d) (e)*		75 % o según retranqueos	70 % o según retranqueos	Según retranqueos
Altura máxima naves *(f)*	**1.Allendeduero**	15 m	15 m	1 planta, 15 m
	2.Pradomarina	15 m		
Edificios oficinas *	**Altura máxima**	3 plantas	3 plantas	2 plantas
	Ocupación máxima	20%	20%	10 m de profundidad
Sótano *(g)*		Permitido	Permitido	Permitido
Semisótano		Permitido	Permitido	Permitido
Vuelos		Prohibido	Prohibido	Prohibido

*****Cuando el edificio de oficinas sea exento, no integrado en la edificación principal de Nave, serán de aplicación las condiciones establecidas en esta Normativa urbanística para el uso Terciario (T-16).

CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS GRADOS

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

En el grado *12a* se permiten naves pareadas para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Condiciones de retranqueo y volumen

(a) En todos los grados el retranqueo en fachada podrá ser ocupado por edificaciones auxiliares destinadas al control y seguridad, no sobrepasando los 25 m^2.

(b) En el *Grado 12.b*, la fachada medianera de las edificaciones se resolverá con soluciones constructivas de buena calidad. Cuando la edificabilidad necesaria para el desarrollo de la actividad industrial no complete la máxima permisible o la edificación no alcance a ocupar la huella de ocupación completa, se permite la implantación de edificios aislados.

(c) En el grado 12.a se distinguen dos coeficientes de edificabilidad, en función del polígono industrial de origen de las mismas; la división entre los dos grados está marcada por la posición respecto a las vías del ferrocarril (Allendeduro al norte, Prado Marina al sur).

(d) La ocupación máxima está establecida por el coeficiente máximo, o en su caso, por los límites establecidos mediante retranqueos obligatorios.

(e) En *Grado 12.c*, la longitud máxima formada por edificaciones continuas será de 150 metros.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12

CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS GRADOS (continuación)

(f) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.
Como excepción en el *grado 12.a.2*, en el caso de agrupación de parcelas, se permite la altura adecuada para el desarrollo de la actividad siempre que se cumplan los retranqueos establecidos para la *zona de ordenanza I-11.b. Polígono Prado Marina – Edificación aislada en parcela única*.

(g) En industria nido se permite el uso de aparcamiento común en sótano cuando se ordene de forma conjunta para toda la agrupación o por módulos de al menos 6.000 m^2, con un máximo de 25 m^2 por cada módulo de 250 m^2 construidos.

Área de carga y descarga, aparcamiento de vehículos pesados y ligeros

- *Grado 12.a:* 1 vehículo pesado / 1.500 m^2 construidos.
  Grado 12.b: 5 metros de frente mínimo de carga en cada parcela.
  Grado 12.c: 1 plaza vehículo ligero por cada empresa.

Arbolado dentro de la parcela

- Se deberá disponer arbolado en todos los frentes y linderos de parcela, con un mínimo de:
  Grado 12.a: 1 árbol / 100 m^2 suelo libre
  Grado 12.b: 1 árbol / 150 m^2 suelo libre
  Grado 12.c: 1 árbol / 150 m^2 suelo libre

Cerramiento de parcela

Las condiciones establecidas para la *Ordenanza I-11*.

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA la parcela industrial en el núcleo de Sinovas

En la parcela industrial situada en el núcleo de Sinovas serán de aplicación las condiciones de los grados de ordenanza ***12.a.1***. y ***12.c***. atendiendo a la tipología a desarrollar, con un techo de edificabilidad en ambos casos de 0,85 m^2/m^2.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Servicios e Industria	I-13



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	**Servicios e Industria**	**I-13**
La Ordenanza *I-13* establece las condiciones para el desarrollo de las parcelas que conforman las manzanas centrales del Polígono Prado Marina.		

TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada en naves modulares.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación, atendiendo al tamaño resultante de la parcela: ▪ ***Grado 13.a***: Industria aislada ▪ ***Grado 13.b***: Industria adosada

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENANZA I-13a

La aplicación del grado de ordenanza **a**) o **b**) dependerá del tamaño de la parcela resultante, a la que se aplicarán los parámetros de parcelación y volumen que se detallan en esta zona de ordenanza.

USOS

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Usos específicos					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		
	Industria urbana	Categoría 2ª y 3ª	X	X	X
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Oficinas		X		X
	Comercial		X		X
	Recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II, Tipo III	X		X
	Estaciones de Servicio		X		
Equipamiento	Todas las clases y categorías		X		
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

		Grado 13.a	***Grado 13.b***
Parcela máxima		Sin limitación	Sin limitación
Parcela mínima		5.000 m^2	1.000 m^2
Frente mínimo de parcela		100 m	20 m
Retranqueos mínimos	**Fachada *(a)***	10 m ***(b)***	10
	Lindero trasero	5 m	5 m
	Linderos laterales	5 m	0 m
Edificabilidad máxima		0,85 m^2/m^2	1,10 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela *(c)*		70 %	70 %
Altura máxima naves *(d)*		La adecuada para el desarrollo de la actividad	15 m
Altura máxima edificios oficinas		3 plantas	3 plantas
Sótano y Semisótano		Permitido	Permitido

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Servicios e Industria	I-13

CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS GRADOS

Condiciones de retranqueo y volumen

(a) Según alineación grafiada en planos.

(b) El retranqueo de fachada en ***grado 13.a*** podrá ser reducido a 5 metros cuando se ocupe por edificios representativos o cuerpos auxiliares, destinados a oficinas de acceso y recepción, con un frente máximo de 40 m de longitud.

(c) La ocupación máxima está establecida por el coeficiente máximo, o en su caso, por los límites establecidos mediante retranqueos obligatorios.

(d) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.

Área de carga y descarga, aparcamiento de vehículos pesados y ligeros

- *Grado 13.a:* 1 vehículo pesado / 1.500 m^2 construidos.
  Grado 13.b: 5 metros de frente mínimo de carga en cada parcela.

Arbolado dentro de la parcela

- Se deberá disponer arbolado en todos los frentes y linderos de parcela, con un mínimo de:
  Grado 13.a: 1 árbol / 100 m^2 suelo libre
  Grado 13.b: 1 árbol / 100 m^2 suelo libre

Cerramiento de parcela

Las condiciones establecidas para la *Ordenanza I-11*.

Accesos a parcela

Se prohíbe el acceso a parcela a través de las calles Vendimia y Premios Envero, salvo que en el caso de agrupación de parcelas quede justificado técnicamente para el desarrollo de la actividad a implantar.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	Polígono Carretera de Palencia	I-14



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Polígono Carretera de Palencia	I-14

TIPOLOGÍA	Edificación aislada en parcela única

USOS

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Usos específicos					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Oficinas		X		X
	Estaciones de Servicio		X		
Equipamiento	Deportivo		X		
	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela máxima		No se establece
Parcela mínima		La equivalente a la parcela existente.
Frente mínimo de parcela		No se establece
Retranqueos mínimos	**Fachada**	18 m
	Lindero trasero	10 m
	Lindero laterales	10 m
Edificabilidad máxima		0,60 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela		70%
Altura máxima naves ***(a)***		La adecuada para el desarrollo de la actividad
Altura máxima edificios oficinas		3 plantas
Sótano		Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.
(a) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.		

CONDICIONES GENERALES

- En las parcelas edificadas en momento que se produzca la aprobación definitiva del Plan General se asume el mantenimiento de los parámetros volumétricos existentes.

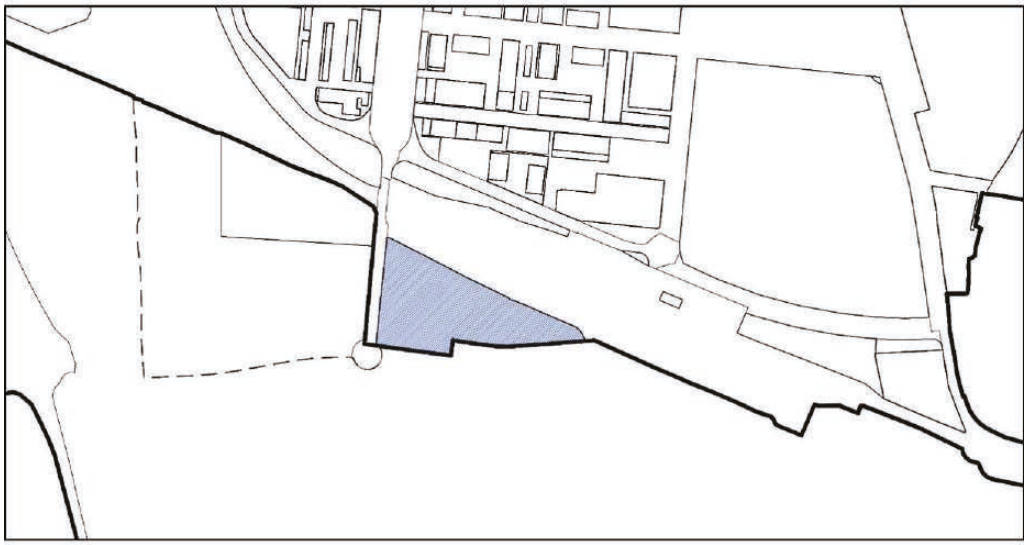
Cerramiento de parcela

- Las condiciones establecidas para la *Ordenanza I-11*.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	Polígono Norte	I-15





CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	**Polígono Norte**	**I-15**

TIPOLOGÍA	Edificación aislada en parcela única y edificación adosada.

USOS

USOS	**Clase**	**Categoría**	**Situaciones**		
			A	**B**	**C**
Usos específicos					
Industrial *	Industria general	Categoría 4ª	X		
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X
Terciario **	Comercial	Gran establecimiento	X		
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		
	Oficinas		X		
	Otros servicios terciarios		X		
	Estaciones de Servicio		X		
Equipamiento	Deportivo		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					
* Actividades industriales limpias, talleres y actividades comerciales de exposición y venta, que comporten venta al por mayor y al por menor de productos o servicios de carácter no ocasional, y estén vinculadas con la disponibilidad de una superficie necesaria para el almacenamiento, tratamiento y reparación de los mismos. Las actividades estarán especialmente relacionadas con la exposición y venta de automóviles y maquinaria. ** La implantación de gran establecimiento comercial implica la aplicación de la ordenanza T-17.					

A. En edificio exclusivo

C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela máxima		No se establece
Parcela mínima		3.500 m^2
Frente mínimo de parcela		25 m
Retranqueos mínimos	**Fachada**	Deberá ajustarse a la línea de edificación existente a ambas márgenes de la antigua carretera N-1.
	Lindero trasero	3 m
	Lindero laterales	3 m
Edificabilidad máxima		1,00 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela		75%
Altura máxima naves		La adecuada para el desarrollo de la actividad
Altura máxima edificios oficinas		3 plantas
Sótano		Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.

CONDICIONES GENERALES

Cerramiento de parcela

- Las condiciones establecidas para la *Ordenanza I-11*.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T-16



CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T-16

TIPOLOGÍA	Edificación aislada

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Usos específicos					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X
		Alojamientos turísticos	X		X
	Establecimiento Restauración		X		X
	Comercial	Comercio tradicional			X
		Autoservicio	X		X
		Supermercados	X		X
	Oficinas		X		X
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
Usos compatibles					
Terciario	Estación de Servicio		X		
Industrial	Clases B. Industria compatible	Categoría 1ª y 2ª	X		X
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª	X		X
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		X
	Cultural		X		X
	Sanitario		X		X
	Social y Asistencial		X		X
	Religioso		X		
	Deportivo		X		X
	Administrativo		X		X
	Seguridad		X		
	Servicios Urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T-16

PARCELACIÓN

Parcela mínima	500 m^2	
Frente mínimo de parcela	15 m	
Retranqueos mínimos	**Fachada**	5 m *
	Linderos	5 m *
	A edificios colindantes dentro de la parcela	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 4m.
*En las parcelas con superficie mayor de 2.000 m^2 el retranqueo a fachada será de 10 m.		

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1,2 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela	60%
Altura máxima	13,50 m, 3 plantas *****
Sótano	Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.
Ático	Permitido
Bajo cubierta	Prohibido
***** En los establecimientos hoteleros se permitirán 5 plantas, manteniéndose el resto de los parámetros que regulan el volumen edificable.	

CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y VOLUMEN

- Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana
- Las piezas habitables de uso terciario y compatibles situadas en planta semisótano y sótano computan a efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN TERCIARIO EN MANZANA CERRADA

No se establecen condiciones de retranqueo a fachada y linderos. La ordenación del volumen será coherente con la tipología del entorno, permitiéndose los edificios adosados a linderos.
Respecto al volumen de la edificación, la edificabilidad será el resultado de la aplicación las condiciones de altura máxima y fondo edificable de la zona en la que se realice la implantación.

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA TERCIARIO en el PRAU Centro Cívico

La parcela destinada a Terciario CT en el polígono Centro Cívico tendrán las siguientes condiciones:
- Edificabilidad: marcado gráficamente en planos.
- La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar el 30% de la total.
- Ocupación sobre rasante: 40%
- Ocupación bajo rasante: 60%
- Altura máxima: B+9 plantas (la cubierta será plana)
- Retranqueos mínimos: No se fijan, no obstante, cuando se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas, medida en proyección horizontal, igual o superior a los dos tercios de la mayor de sus alturas edificio, con un mínimo de diez (10) metros.
- Se deberá dejar un 30% de la superficie de la parcela para ajardinar sin ocupar ni bajo ni sobre rasante.

CONDICIONES ESPECÍFICAS para ESTACIÓN DE SERVICIO

Serán de aplicación las determinaciones establecidas al efecto en el artículo 75 de la Normativa Urbanística.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T-16

CONDICIONES ESPECÍFICAS para TERCIARIO con riesgos de inundabilidad

La manzana con zona de ordenanza T-16 en Plaza del Río nº 3 se encuentra afectada por avenidas con periodo de retorno de 100 años, estando sujeta a lo establecido en el *artículo 36 quáter de la Ley de Urbanismo y artículo 18 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, quedando sometida a las restricciones específicas que determine el organismo de cuenca.
En esta manzana se permite el mantenimiento de la volumetría existente.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO Comercial	T-17



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO Comercial	T-17

TIPOLOGÍA	Edificación aislada.

USOS

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Usos específicos					
Centro Comercial y usos complementarios					
Usos compatibles					
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X
	Oficinas		X		X
	Actividades recreativas	Aforo Tipo I, Tipo II, Tipo III	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
	Estación de Servicio		X		
Usos prohibidos					
Todos los usos no señalados como específicos o compatibles.					

A. En edificio exclusivo.
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

		Grado 17.a	Grado 17.b
Parcela mínima		2.000 m^2	10.000 m^2
Frente mínimo de parcela		25 m	
Retranqueos mínimos	**Fachada**	5 m	15 m
	Linderos	5 m	15 m
	A edificios colindantes dentro de la parcela	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 4 m.	
Edificabilidad máxima		0,6 m^2/m^2	0,4 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela		50%	30%
Altura máxima		3 plantas, 13,50 m	
Sótano		Permitido	
Ático/ Bajo cubierta		Prohibido	

CONDICIONES DE VOLUMEN

Con carácter general: Las piezas habitables de uso compatibles situadas en planta semisótano y sótano computan a efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.

Condiciones específicas para el Grado 17.a en manzana cerrada

La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación. Atendiendo a los requerimientos técnicos de la legislación sectorial de aplicación.

En las parcelas donde se desarrolle uso comercial en edificio exclusivo a la entrada en vigor de este Plan General se mantendrán las condiciones de volumen existentes.

CONDICIONES ESPECÍFICAS para el GRADO 17.b

- La parcela dispondrá de arbolado en todo el perímetro.
- El 50% de las plazas de aparcamiento serán cubiertas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO Comercial	T-17

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA TERCIARIO Comercial en el PRAU Centro Cívico

La parcela destinada a Terciario CC en el polígono Centro Cívico tendrán las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima: marcado gráficamente en planos.
- La edificabilidad total de los usos compatibles no podrá superar el 30% de la total.
- Ocupación máxima de parcela sobre rasante: La máxima ocupación admitida es la que resulte de liberar el espacio en superficie suficiente para el aparcamiento requerido.
- Ocupación máxima de parcela bajo rasante: 60%
- Altura máxima: B+1 plantas 9 m.
- Retranqueos mínimos: Se fijan gráficamente; La edificación se colocará de forma libre entre la línea de edificación señalada por la distancia a la carretera, el límite de la parcela y la consecuencia de la reserva de suelo para aparcamiento con entrada y salida por la calle que limita con la Estación de servicio.
- Se deberá dejar un 10% de la superficie de la parcela para ajardinar sin ocupar ni bajo ni sobre rasante.

Dotación de aparcamiento

El aparcamiento necesario, además de 99 plazas de reserva para uso público, deberá resolverse en la propia parcela a razón de:

- 2 plazas por cada 100 m^2 de superficie de salas de ventas.
- 1 plaza cada 100 m^2 de superficie edificable de uso de almacenaje.
- La superficie de carga y descarga será de 30 m^2 por cada 1.500 m^2 de superficie de venta.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	EQ-18

TIPOLOGÍA	Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento. ▪ **Grado 18.a**: Equipamientos en general ▪ **Grado 18.b**: Equipamientos deportivos

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Equipamiento	Educativo-Docente (EQ-E)		X	X	X
	Cultural (EQ-T)		X	X	X
	Sanitario (EQ-S)		X	X	X
	Social, Asistencial (EQ-A)		X	X	X
	Religioso (EQ-L)		X	X	X
	Deportivo (EQ-D)		X	X	X
	Administrativo (EQ-M)		X	X	X
	Seguridad		X		
	Servicios básicos		X		X
	Servicios urbanos (EQ-V)		X	X	
	Transporte	Estación de Autobuses y FFCC	X		
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Público y Privado				X
Terciario	Restauración				X
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					
Se permite el uso residencial como uso compatible únicamente como vivienda familiar de quien custodie el edificio, o residencia comunitaria para albergar personal de servicio. En el uso de Garaje-Aparcamiento se permite el lavado de coches.					

A. En edificio exclusivo
B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

SITUACIÓN 1 **GRADO 18.a**

Ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		No se fija
Frente mínimo de parcela		No se fija
Retranqueos	**Fachada**	Libre
	Linderos	Libre
Edificabilidad máxima		1,5 m^2/m^2 Con las excepciones que figuran en las condiciones particulares
Ocupación máxima de parcela		60%
Altura máxima		12 m, 3 plantas
Sótano		Permitido
Bajo cubierta/ Ático		Permitido

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	EQ-18

SITUACIÓN 2 **GRADO 18.a**

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.

CONDICIONES PARTICULARES para el desarrollo de los equipamientos GRADO 18.a

- Las parcelas destinadas a Equipamiento privado en el polígono Pradomarina tendrán las siguientes condiciones:
  - Edificabilidad máxima: 1 m^2/m^2.
  - Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 75%
  - Retranqueos mínimos: 10 m a fachada y 5 a linderos
  - Se regularán por las condiciones establecidas al efecto en el correspondiente Plan Parcial que estableció la ordenación.
- Los equipamientos existentes en ningún caso se considerarán disconformes con el planeamiento, ni fuera de ordenación.
  A estos efectos, se entenderá por equipamientos existentes, aquellos que existan o estén previstos por el planeamiento a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, siempre que se adecuen a la definición del uso de equipamiento contenida en estas Normas.
- Con carácter general, a las parcelas destinadas a Equipamiento con una superficie superior a 25.000 m^2 se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:
  - Edificabilidad máxima: 1 m^2/m^2.
  - Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 35%
  - Ocupación máxima de parcela bajo rasante: 50%
  - Retranqueos mínimos: 20 m a todos los linderos
  - Altura máxima de la edificación: 6 plantas

CONDICIONES DE VOLUMEN para Equipamiento Deportivo en todas las situaciones GRADO 18.b

PABELLÓN CUBIERTO	
Edificabilidad máxima	1,00 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela	60%
Altura máxima	Se ajustará a la normativa correspondiente.
Sótano	1 planta.
INSTALACIONES AL AIRE LIBRE	
Edificabilidad máxima	0,5 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	4,5 m, 1 planta
Sótano	Permitido
Deberá destinarse al menos un 25% de la parcela para ajardinamiento y arbolado	

CONDICIONES PARTICULARES para el desarrollo de los equipamientos públicos

- En parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a la edificabilidad.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	EQ-18

CONDICIONES OBLIGATORIAS ESPECÍFICAS PARA LOS SIGUIENTES USOS:

EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES (Estaciones de autobuses y FFCC)

	Comprende el suelo, edificios, naves y servicios complementarios destinados a facilitar el transporte de personas, como estación de autobuses, Servicios ferroviarios y todos los de naturaleza análoga.
Edificabilidad máxima	1 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela	50% sobre rasante
Retranqueos mínimos	5 m a todos los linderos
Altura máxima	La necesaria para el funcionamiento del equipamiento

EQUIPAMIENTOS RELIGIOSOS

- Las actividades complementarias diferentes de las de culto no podrán superar el 50% de la superficie destinada a tal fin.

SERVICIOS FUNERARIOS

Edificabilidad máxima	1 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela	60% sobre rasante
Retranqueos mínimos	3 metros a todos los linderos
Altura máxima	9m, 2 plantas.

EQUIPAMIENTOS PARA SERVICIOS URBANOS

- Las condiciones de parcelación y volumen serán las que requieran el servicio urbano correspondiente, derivadas de su programa interno, de acuerdo con la legislación específica que los regule

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO HUERTOS	EQ-19

TIPOLOGÍA	Desarrollo de huertos con capacidad agrológica.

USOS

Uso específico	
Equipamiento	Huertos
Usos compatibles	
Oficinas y almacenes vinculados a la actividad	
Usos prohibidos	
El resto de los no mencionados.	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,05 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	4,5 m, 1 planta.

CONDICIONES de los usos

- Se deberá mantener la capacidad agrológica de los suelos, admitiéndose movimientos de tierras superficiales.
- Las redes de infraestructura que fuera necesario implantar serán soterradas, excepto las relacionadas con el riego de las huertas que podrán discurrir en canal abierto.
- Se podrá realizar una edificación para aperos, mantenimiento y servicios, que deberá ser única, situada en las zonas de acceso a la parcela.

CONDICIONES ESTÉTICAS para las construcciones auxiliares

- Los materiales de fachada y cubierta armonizarán con el entorno.
- La cubierta será a dos aguas, con pendiente constante.
- Las fachadas estarán formadas por planos continuos sin salientes
- Se prohíbe la construcción de edificaciones con tipología de nave industrial o agrícola.
- Los cerramientos de las unidades de Huertos deberán ser vegetales, acompañados o no de tela metálica de carácter ligero.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	TRANSPORTE Y LOGÍSTICA	EQ-20

TIPOLOGÍA	Edificación aislada.

USOS

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Usos específicos					
Transporte y logística	Centros logísticos de transporte		X		
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X
	Establecimiento Restauración		X		X
	Comercial	Autoservicio	X		X
	Oficinas		X		X
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II,	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
	Estaciones de Servicio		X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y Asistencial		X		
	Deportivo		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
	Servicios urbanos		X		
- Los usos compatibles podrán desarrollarse exclusivamente en la manzana situada en el frente de la N-1. - Los Servicios públicos, Servicios Urbanos y usos de taller englobados en la Industria Urbana que, por condiciones de proximidad, sean necesarios para el funcionamiento del Centro de Transportes en la manzana interior, estarán permitidos con una ocupación máxima del 25% de la superficie edificable de la manzana.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo

C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela	50% sobre rasante
Retranqueos mínimos	5 m a todos los linderos
Altura máxima	12m, 3 plantas

CONDICIONES ESPECÍFICAS para la manzana con frente a la N-1

- La manzana ocupada actualmente por las instalaciones del Centro de Transportes podrá ser objeto de renovación integral, mediante la realización de un Plan Especial de la totalidad del ámbito.
- Como resultado del Plan Especial, en dicho ámbito será de aplicación la ordenanza T-16 TERCIARIO, con la excepción de la limitación de la edificabilidad a 1 m^2/m^2.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	EL-21

TIPOLOGÍA	- EL-Z. Zonas verdes - EL-P. Parque y Jardín urbano - EL-O. Áreas de ocio y recreo	- EL-J. Juego infantil - EL-V. Asociado a viario

USOS

Específico	Espacios libres de uso público.
Compatibles	▪ Espectáculos al aire libre. ▪ Equipamiento deportivo abierto al aire libre. ▪ Servicios asociados al disfrute de la zona verde.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

VOLUMEN

Edificabilidad máxima		0,05 m^2/m^2
Ocupación máxima de parcela*	**Uso deportivo al aire libre**	25% para parcelas superiores a 5.000 m^2
	Uso dotacional	10%
Altura máxima		4 m, 1 planta
Retranqueos mínimos		3 m a todos los linderos.
* Los usos compatibles no podrán ocupar una superficie superior al 25% de la parcela.		

CONDICIONES ESPECÍFICAS

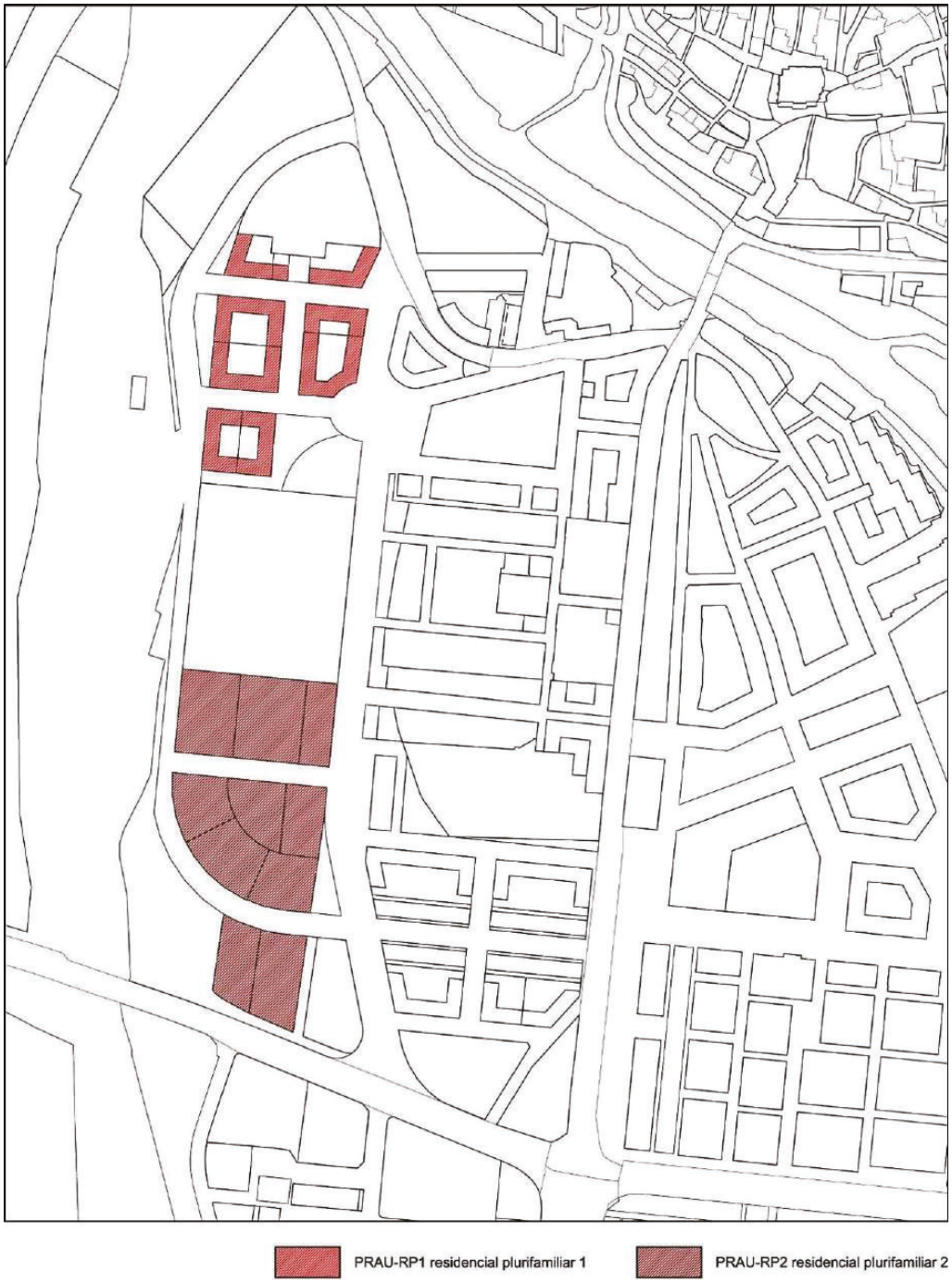
- Sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetes, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc.
- No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.
- En los espacios ajardinados existentes el grado de intervención será mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas.
- Deberá garantizarse el ***índice de permeabilidad*** de los espacios libres destinándose a la plantación de especies vegetales como mínimo el 60% de su superficie.
- ***Espacios libres en parcelas superiores a 5.000 m^2:***
  - La ocupación del suelo por todos los usos permitidos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.
  - En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100). La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental del parque o jardín.
  - En el caso de tratarse de usos recreativos de implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ZONA DE ORDENANZA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR 1	R-PRAU.1



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	PRAU RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA	PRAU-RP

TIPOLOGÍA	Edificación exenta en bloque abierto lineal o torre
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación según se señala en los planos, ambos con espacios libres privados de manzana. ▪ **Grado 1:** RP1: Edificación en bloque lineal en manzana cerrada, materializando la alineación exterior. ▪ **Grado 2** : RP2: Bloque lineal abierto, con fachadas coincidentes o no con la alineación.

USOS EN TODOS LOS Grados

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Establecimientos de restauración	Aforo Tipo I y Tipo II		X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
		Supermercado		X	
	Oficinas	Oficinas en general		X	
		Despacho doméstico		X*	
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I y Tipo II		X	X
Industrial	Clases B. Industria compatible	Categoría 1ª y 2ª		X	
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente			X	
	Cultural			X	
	Sanitario			X	
	Social y Asistencial			X	
	Religioso			X	
	Deportivo			X	
	Administrativo			X	
	Deportivos			X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 10% de la superficie edificable en *Grado 1* y el 5% en *Grado 2*.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A En edificio exclusivo

B En planta baja asociada o no a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.

B* En planta baja asociada o no a primera planta del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial

C En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	PRAU RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA	PRAU-RP

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO 1**

Parcela mínima		350 m^2
Frente mínimo de parcela		15 m
Retranqueos	**Fachada**	Prohibido
	Linderos	No se establece
Edificabilidad máxima		m^2 edificables fijados en el plano
Ocupación máxima de parcela		Sobre rasante: según área de movimiento reflejada en plano, en la que deberá situarse la rampa de acceso al garaje. Bajo rasante: 65% de parcela.
Fondo máximo edificable		14,50 m
Altura máxima		B+V. Fijada en planos
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
Sótano		Permitido
Espacio libre de manzana		El espacio libre del conjunto de la manzana deberá tener carácter mancomunado, al menos en el área definida por líneas paralelas trazadas a tres (3) metros de distancia de las que delimitan el área de movimiento de la edificación.
Parcelación		Si se trata de parcelas procedentes de la división de una de Grado 2, cada parcela deberá disponer de la misma proporción de espacio libre y espacio ocupado que la parcela original.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **GRADO 2**

Parcela mínima		1.000 m^2
Frente mínimo de parcela		25 m
Retranqueos	**Fachada**	No se establece, salvo los fijados gráficamente en planos
	Linderos	No se establece, salvo los fijados gráficamente en planos
Edificabilidad máxima		m^2 edificables fijados en el plano.
Ocupación máxima de parcela		Sobre rasante: 40% de parcela Bajo rasante: 50% de parcela
Fondo máximo edificable		14 m
Altura máxima		B+V. Fijada en planos
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido.
Sótano		Permitido

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	PRAU RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA	PRAU-RP

CONDICIONES PARA TODOS LOS GRADOS

En los supuestos de subdivisión de manzanas deberá tramitarse un Estudio de Detalle o un Proyecto Unitario cuyo ámbito mínimo será el de la manzana.

El Estudio de Detalle o en su caso el Proyecto unitario deberá regular regular las condiciones de ordenación del conjunto de la manzana y en particular los siguientes:

- Fondos edificables
- Altura máxima de fachada
- Altura de planta baja
- Tratamiento y ordenación de la cota "0" (espacios libres de manzana)
- Accesos a garajes-aparcamientos

Podrán disponerse en los edificios locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, no computando su edificabilidad en la superficie edificable. Su superficie será inferior o equivalente al dos por ciento (2%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos.

Ajardinamiento de los espacios libres: Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo podrán realizarse en dichos espacios construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos o dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura máxima de fachada inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	PRAU RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE	PRAU-RB



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	PRAU RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE	PRAU-RB

TIPOLOGÍA	Edificación en bloque abierto en doble crujía, ajustándose a los límites de edificación perimetral.

USOS EN TODOS LOS Grados

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Establecimientos de restauración	Aforo Tipo I y Tipo II		X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
		Supermercado		X	
	Oficinas	Oficinas en general		X	
		Despacho doméstico		X*	
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I y Tipo II		X	X
Industrial	Clases B. Industria compatible	Categoría 1ª y 2ª		X	
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente			X	
	Cultural			X	
	Sanitario			X	
	Social y Asistencial			X	
	Religioso			X	
	Deportivo			X	
	Administrativo			X	
	Deportivos			X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 10% de la superficie edificable.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A En edificio exclusivo

B En planta baja asociada o no a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.

B* En planta baja asociada o no a primera planta del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial

C En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima		300 m^2
Frente mínimo de parcela		15 m
Retranqueos	**Fachada**	Se establecen alineaciones obligatorias
	Linderos	No se establecen
Edificabilidad máxima		m^2 edificables fijados en el plano
Ocupación máxima de parcela		100% de parcela, tanto sobre rasante como bajo rasante
Fondo máximo edificable		Se permite la ocupación total de la parcela, con excepción de los patios necesarios para la iluminación y ventilación de los distintos locales
Altura máxima		B+IV. Fijada en planos
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
Sótano		Permitido

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	PRAU RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MIXTO	PRAU-RM



CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	PRAU RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MIXTO	PRAU-RM

TIPOLOGÍA	Manzanas donde convive el bloque plurifamiliar alineado a fachada y viviendas unifamiliares en hilera.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se asigna a dos manzanas en las que la edificación forma una manzana cerrada por un lado mediante una hilera de viviendas unifamiliares adosadas y el resto con bloque lineal de vivienda plurifamiliar con posibilidad de comercial en bajos. En el centro de la parcela se reserva un espacio libre privado de manzana mancomunado.

USOS EN TODOS LOS Grados

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Uso específico					
Residencial	Vivienda	Colectiva			
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado			X	
Terciario	Establecimientos de restauración	Aforo Tipo I y Tipo II		X	
	Comercial	Comercio tradicional		X	
		Autoservicio		X	
	Oficinas	Oficinas en general		X	
		Despacho doméstico		X*	
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I y Tipo II		X	
Industrial	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente			X	
	Cultural			X	
	Sanitario			X	
	Social y Asistencial			X	
	Religioso			X	
	Deportivo			X	
	Administrativo			X	
	Deportivos			X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 10% de la superficie edificable total da cada manzana. En el bloque plurifamiliar los usos mínimos compatibles se ubicarán en un 75% en las fachadas que vierten sobre el Vial de borde de manzana.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

A En edificio exclusivo

B En planta baja asociada o no a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.

B* En planta baja asociada o no a primera planta del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial

C En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ZONA DE ORDENANZA	PRAU RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MIXTO	PRAU-RM

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **Bloque plurifamiliar**

Parcela mínima		Se deberá desarrollar conjuntamente toda la manzana, no admitiéndose subdivisiones de la misma
Retranqueos	**Fachada**	Se fija un área de movimiento, respetando las alineaciones y el frente obligado de la edificación.
	Linderos	No se establecen
Edificabilidad máxima		m^2 edificables fijados en el plano
Ocupación máxima de parcela		Sobre rasante: el área de movimiento reflejada en plano, en la que deberá situarse la rampa de acceso al garaje. Bajo rasante: 65% de la parcela
Fondo máximo edificable		14 m
Altura máxima		B+IV. Fijada en planos
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido
Sótano		Permitido

PARCELACIÓN Y VOLUMEN **Vivienda unifamiliar en hilera**

Parcela mínima		1.000 m^2
Retranqueos	**Fachada**	3 m sobre la alineación
	Linderos	No se establecen
Edificabilidad máxima		m^2 edificables fijados en el plano.
Ocupación máxima de parcela		70% de parcela tanto sobre rasante como bajo rasante.
Fondo máximo edificable		15 m
Altura máxima		B+I. Fijada en planos
Bajo cubierta		Permitido
Ático		Prohibido.
Sótano		Permitido

CONDICIONES PARA TODOS LOS GRADOS

La edificación ha de desarrollarse de manera conjunta, no admitiéndose subdivisiones de la misma. Se exigirá como condición para la licencia de edificación la previa o simultanea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior de la manzana. El mencionado proyecto de obras de urbanización deberá tramitarse conjuntamente con el de las obras de edificación

Podrán disponerse en los edificios locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, no computando su edificabilidad en la superficie edificable. Su superficie será inferior o equivalente al dos por ciento (2%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos.

Ajardinamiento de los espacios libres: Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse en dichos espacios pérgolas no cerradas, destinadas a paseos o dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo y a conserjería, en este último caso con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura máxima de fachada inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando ninguno de ellos a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANO CONSOLIDADO

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

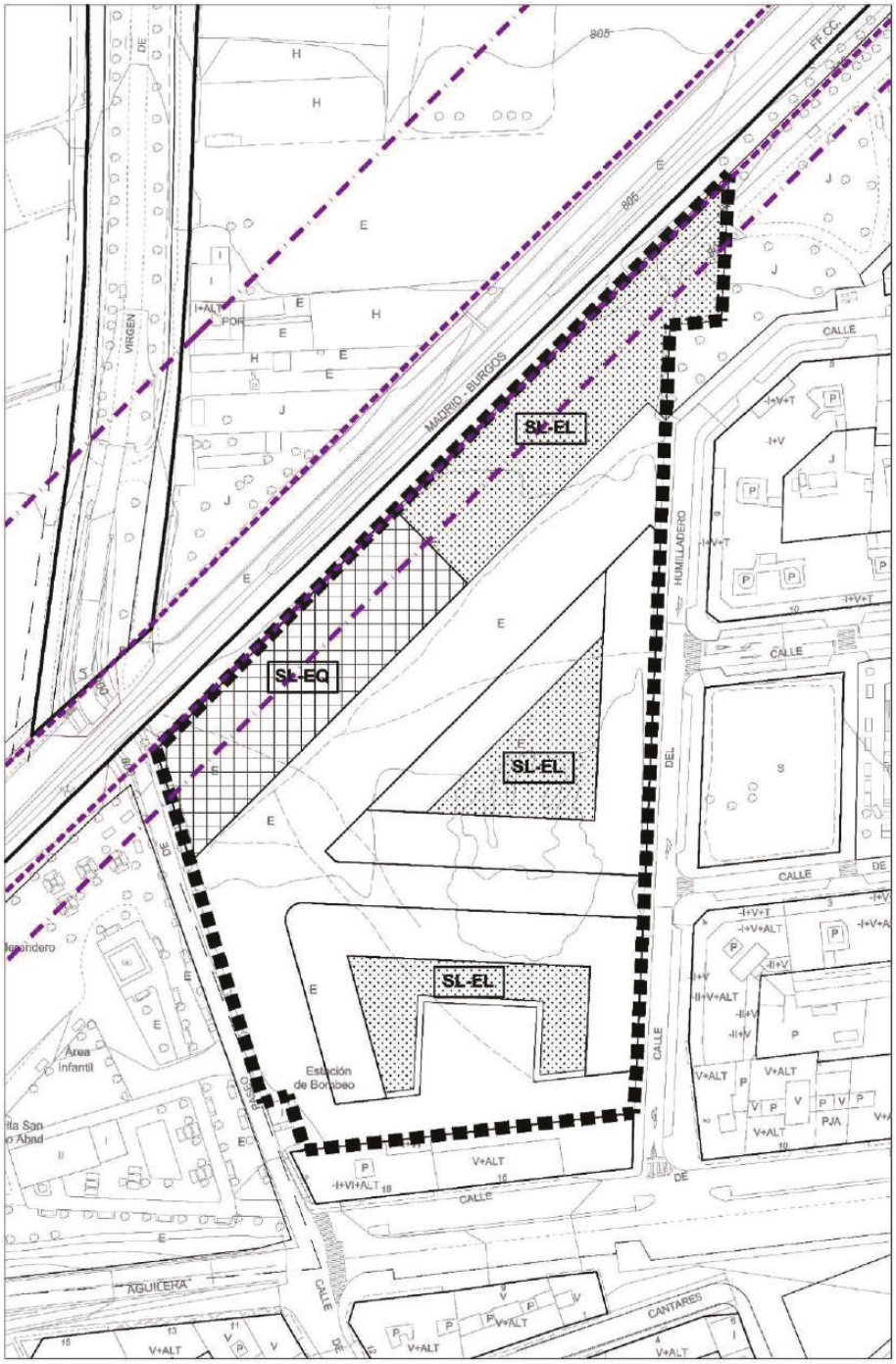
ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO ASUMIDO

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO ASUMIDO	San Antón	SU-C-R-PAS-1



CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**San Antón**	**SU-C-R-PAS-1**
CLASE DE SUELO	Urbano consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Modificación puntual del PGOU. UE-36. San Antón	Orden Consejería Fomento 1048/2003, de 4 de agosto. (BOCyL 18-8-2003)
Proyecto de Actuación	7-febrero-2008
Proyecto de Reparcelación	7-febrero-2008
Proyecto de Urbanización	31-enero -2013
Estado actual	Urbanización recibida

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie del ámbito	16.213 m²		
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Terciario, Dotacional e Industrial.		
Edificabilidad máxima	15.486 m² construibles		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)		
Índice de de variedad de usos	**Residencial**	90% s/E total	
	Terciario- Dotacional- Industrial	10% s/E total	
Densidad residencial	70 viviendas/ha		
Aprovechamiento medio	0,9552 m²/m²		

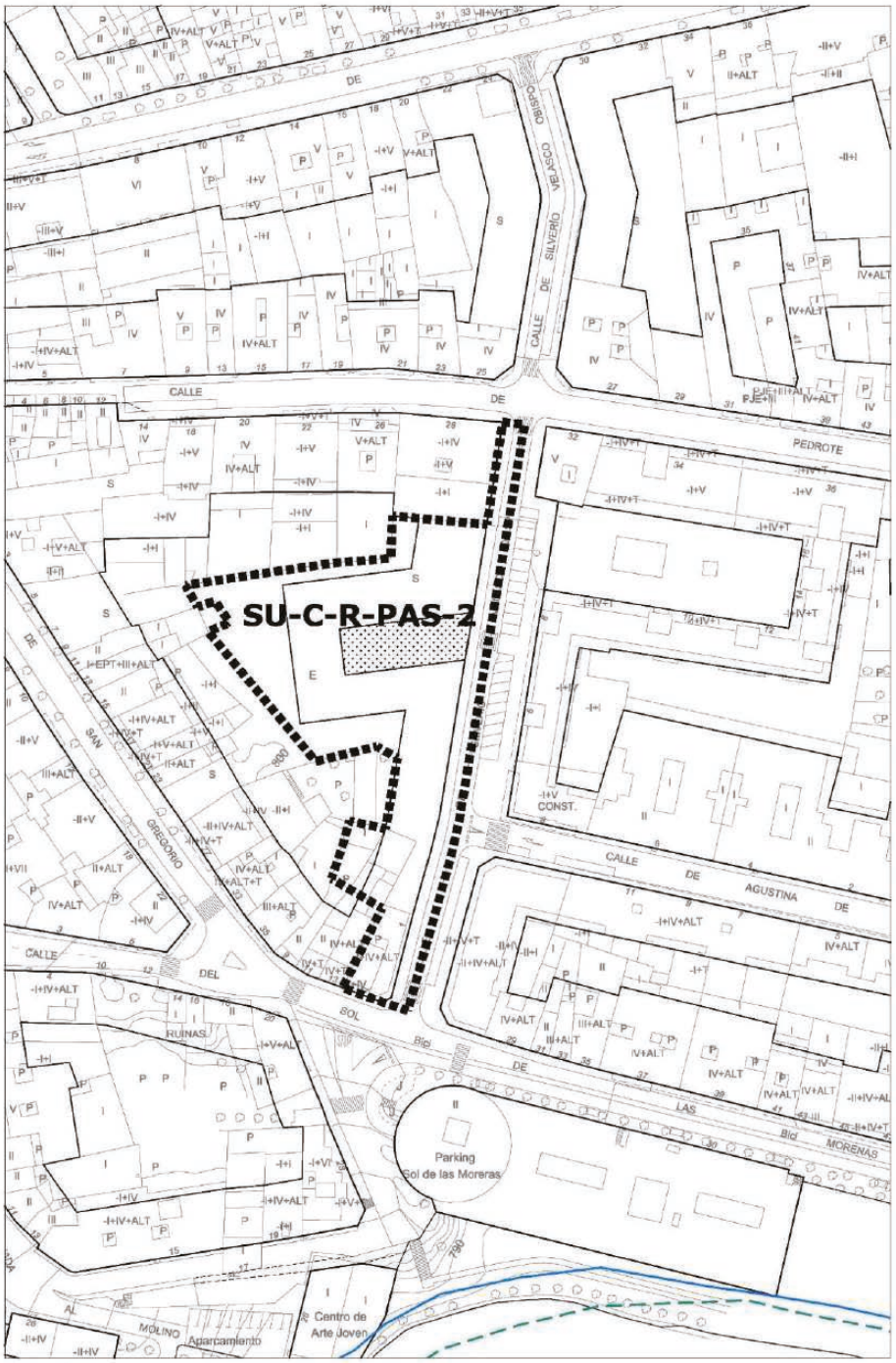
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación	Bloque lineal	
Altura máxima de la edificación	5 plantas	
Zona de ordenanza	• Zona 4. Edificación en bloque abierto, grado 1	
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	2.327 m²
	Espacios libres de uso público	2.331 m²
Plazas de aparcamiento en dominio público		155 plazas
Se mantiene la Estación de bombeo “San Antón”.		

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL ÁMBITO
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Con la excepción de la regulación de las Condiciones de los cuerpos volados siendo de aplicación las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO ASUMIDO	C/ Moreras Pedrote I	SU-C-R-PAS-2



CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**C/ Moreras Pedrote I**	**SU-C-R-PAS-2**
CLASE DE SUELO	Urbano consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Modificación puntual del PGOU. UE-15. (Moreras Pedrote I) (2002)	14 de marzo de 2002 (BOCyL 17 de febrero)
Estudio de Detalle. UE-15 y UE-16 (2004)	28 de abril de 2004
Proyecto de Actuación	4 de junio de 2006
Proyecto de Reparcelación	
Proyecto de Urbanización	
Estado actual	Urbanización recibida

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie del ámbito	4.008,33 m²		
Uso predominante	Residencial		
Aprovechamiento lucrativo	9.658m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)		
Aprovechamiento tipo AR	2,4 m^2/m^2		

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación	Manzana cerrada	
Altura máxima de la edificación	4 plantas	
Zona de ordenanza	• Zona 3. Manzana cerrada, grado 1	
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	858 m²
	Espacios libres de uso público	300 m²

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL ÁMBITO
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Con la excepción de la regulación de las Condiciones de los cuerpos volados siendo de aplicación las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO ASUMIDO	C/Obispo Velasco (UE-14)	SU-C-R-PAS-3



escala 1/1500

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**C/Obispo Velasco (UE-14)**	**SU-C–R-PAS-3**
CLASE DE SUELO	Urbano consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Proyecto de Actuación	12 -abril -2005
Proyecto de Reparcelación	10 -enero -2008
Proyecto de Urbanización	7 -abril -2011
Estado actual	Urbanización recibida

OBJETIVOS DEL SECTOR
Obtención de suelo para el viario de unión entre las calles Carraquemada y Pedrote. Remate de las manzanas residenciales existentes.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del ámbito	3.612 m²
Aprovechamiento lucrativo	9.734 m²
Uso predominante	Residencial

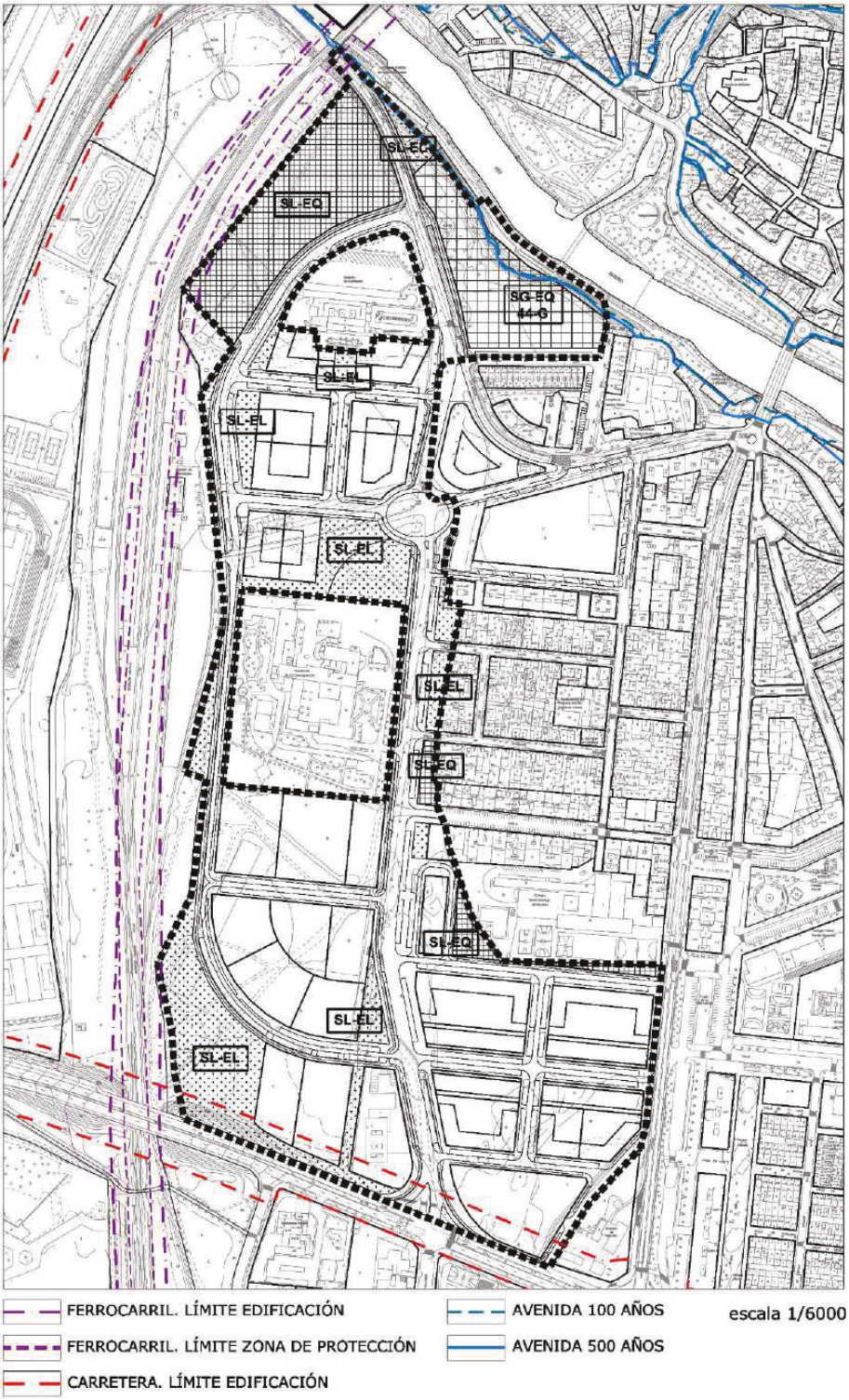
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación		Manzana cerrada
Altura máxima de la edificación		5 plantas
Zona de ordenanza		• Norma Zonal 3. Manzana cerrada, grado 1 *Equivalencia:* - *R-5.a Manzana cerrada con patio de parcela*
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	
	Espacios libres de uso público	
	Red viaria	745 m²

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL ÁMBITO
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Con la excepción de la regulación de las Condiciones de los cuerpos volados siendo de aplicación las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO ASUMIDO	PRAU Centro Cívico	SU-C-R-PAS-4



CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO ASUMIDO	PRAU Centro Cívico	SU-C–R-PAS-4
CLASE DE SUELO	Urbano consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Plan Regional Actuación de Urbanización Centro Cívico en Aranda de Duero	Decreto 6/2010, de 11 de febrero (BOCyL 17-2-2010)
Proyecto de Actuación	Orden FOM/1285/2010, de 6 de septiembre (BOCyL 7 de octubre)
Modificación del Plan Regional	Decreto 40/2012, de 5 de diciembre (BOCYL de 12 de diciembre)
Modificación Proyecto de Actuación (incluye P. de Reparcelación y P. de Urbanización)	Orden FYM/1087/2012, BOCYL de 17 de diciembre)
Estado actual	Urbanización recibida

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	
Iniciativa de planeamiento	Pública
Sistema de actuación	Concurrencia

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie del ámbito	239.864,30 m²		
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Terciario, Equipamiento.		
Usos prohibido	Industrial		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)	23.325,11 m²	
Índice de de variedad de usos	**Residencial**		90% s/E total
	Terciario- Comercial- Equipamiento		10% s/E total
Índice de Integración Social	80%		
Edificabilidad máxima	171.456,74 m² construibles		
Densidad de la edificación	8.089,8 m²/ha		
Densidad de viviendas	67,17 viv/Ha		
Nº máximo de viviendas	1.792 (computables 1.435, en virtud Disposición Adicional segunda del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León)		
Aprovechamiento medio	0,7488 m²/m²		

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación	Manzana cerrada y bloque lineal Vivienda unifamiliar adosada	
Altura máxima de la edificación	PB +5	
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	20.262,04 m²
	Espacios libres de uso público	25.728,30 m²
Plazas de aparcamiento en dominio público		1.834

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	PRAU Centro Cívico	SU-C–R-PAS-4

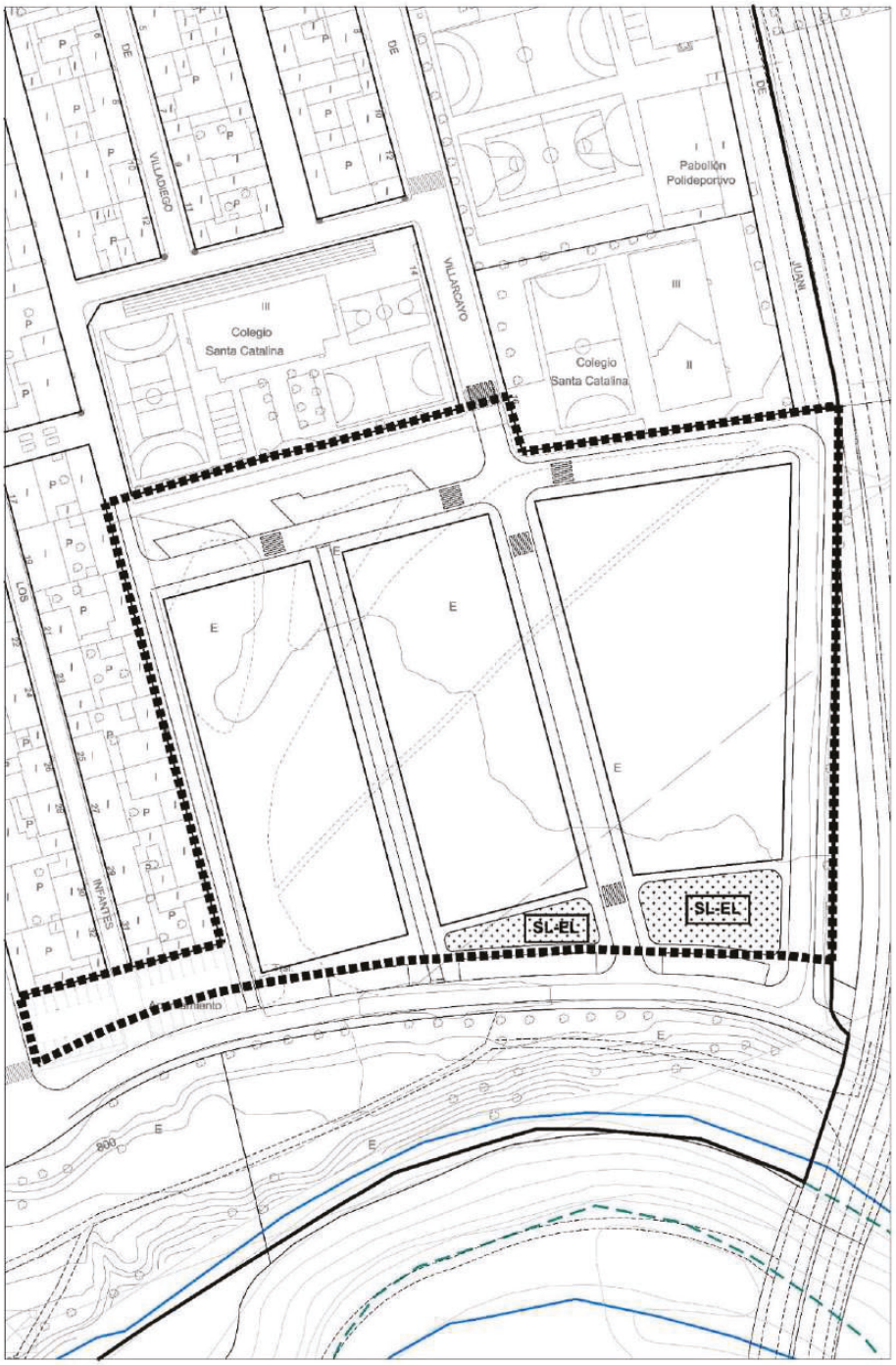
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA	
Zona de ordenanza	• Residencial Plurifamiliar Cerrada. RP1 • Residencial Plurifamiliar Abierta. RP2 • Residencial Plurifamiliar en Bloque. RP3 • Residencial Mixto, Plurifamiliar/Viv. Unifamiliar en hilera. RM • Edificación Comercial. CC • Centro Terciario. CT • Dotacional General. Dg • Sistema General Equipamiento. Ge • Sistema General Espacio Libre Público. GI • Parques y Jardines. J • Viario y Comunicación

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL ÁMBITO
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Con la excepción de la regulación de las Condiciones de los cuerpos volados siendo de aplicación las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	Tapias Blancas (UE-7)	SU-C-R-PAS-5



CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**Tapias Blancas (UE-7)**	**SU-C-R-PAS-5**
CLASE DE SUELO	Urbano consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Proyecto de Actuación	19 -junio -2019
Proyecto de Reparcelación	19 -junio -2019
Proyecto de Urbanización	5 -julio -2019
Estado actual	Urbanización recibida parcialmente

OBJETIVOS DEL ÁMBITO
Remate del suelo urbano al este de la villa, entre la C/Juan de Juni y el colegio Santa Catalina. Consecución de viarios de sistema local que completen la trama urbana. Obtención de suelo para espacios libres.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del ámbito	21.141,34 m²
Aprovechamiento lucrativo	10.837 m^2
Uso predominante	Residencial

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación	Unifamiliar	
Altura máxima de la edificación	Dos plantas	
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	
	Espacios libres de uso público	2.077 m^2
	Red viaria	6.440 m^2

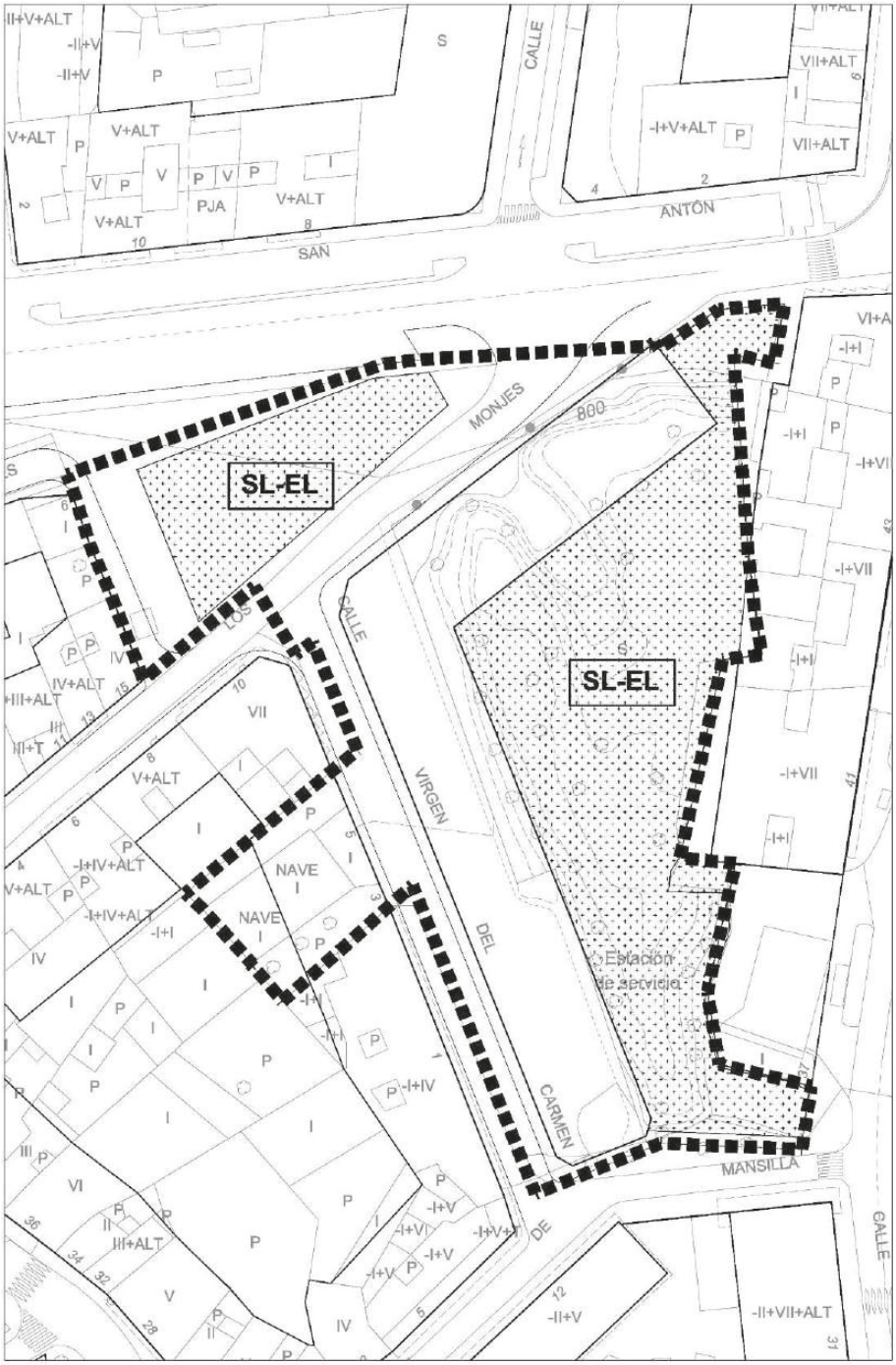
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA	
Zona de ordenanza	• Norma Zonal 5, grado 4. Edificación unifamiliar. *Ordenanza equivalente:* - *R.8.a. Vivienda unifamiliar adosada* - *R-8.b .Vivienda unifamiliar pareada*

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL ÁMBITO
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI, con la excepción de la regulación de las Condiciones de los cuerpos volados siendo de aplicación las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO ASUMIDO	Virgen del Carmen (UE-6)	SU-C–R-PAS-6



escala 1/1000

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**Virgen del Carmen (UE-6)**	**SU-C–R-PAS-6**
CLASE DE SUELO	Urbano consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Proyecto de Actuación	20 -junio -2006
Proyecto de Actuación y Reparcelación	20 -junio -2006
Proyecto de Urbanización	
Estado actual	Urbanización recibida

OBJETIVOS DEL ÁMBITO
Obtención de suelo de red viaria para conectar la C/ Los Monjes con la carretera a La Aguilera. Remate de la C/ Virgen del Carmen Completar la trama urbana de la zona y creación de espacios libres.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del ámbito	8.846,98 m²
Aprovechamiento lucrativo	12.400 m²
Uso predominante	Residencial

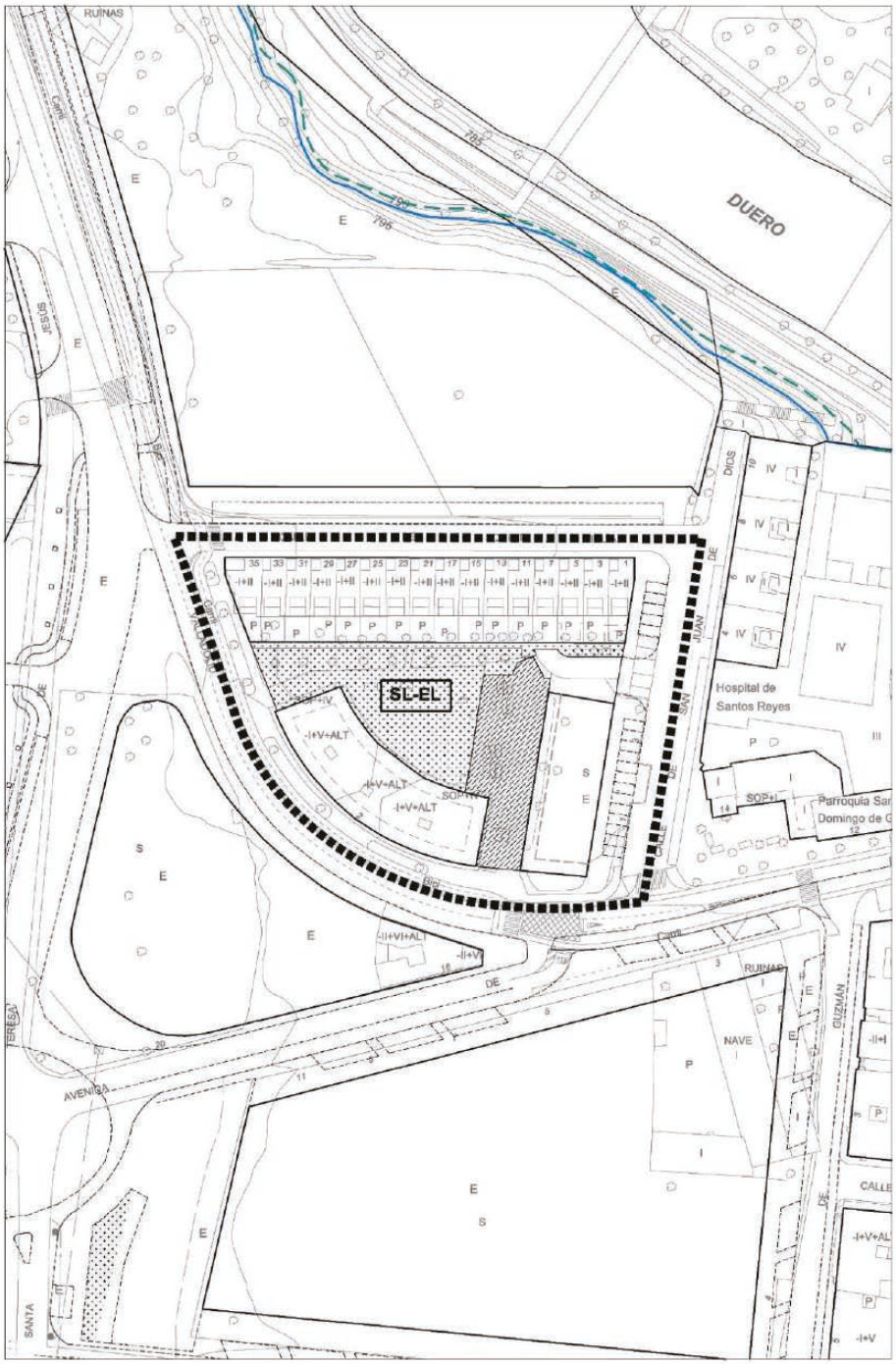
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación	Manzana cerrada	
Altura máxima de la edificación	5 plantas	
Zona de ordenanza	• Norma Zonal 3. Nueva edificación de manzana cerrada *Equivalencia:* - *R-5.a Manzana cerrada con patio de parcela* - *R-6.b Bloque abierto*	
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	
	Espacios libres de uso público	3.430 m²
	Red viaria	2.151 m²
Plazas de aparcamiento en dominio público		
El espacio libre en superficie, entre los bloques, será de dominio y uso público.		

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL ÁMBITO
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Con la excepción de la regulación de las Condiciones de los cuerpos volados siendo de aplicación las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO ASUMIDO	Quinta Julia	SU-C-R-PAS-7



CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**Quinta Julia**	**SU-C-R-PAS-7**
CLASE DE SUELO	Urbano consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución "Quinta Julia".	13 de enero de 1994
Proyecto de Urbanización Quinta Julia	6 de junio de 1994

OBJETIVOS DEL ÁMBITO
Cerrar con edificación residencial el frente noroeste de Allendeduero y la ampliación y completación de las calles San Juan de Dios y Valladolid.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del ámbito	8.402 m²
Edificabilidad máxima	Manzana 1: 4.303 m² Manzana 2: 4.013 m² Manzana 3: 3.740 m²
Uso predominante	Residencial

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación	Edificación abierta y Edificación unifamiliar	
Altura máxima de la edificación	5 plantas	
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	420 m², localizados en planta baja de la edificación con fachada a C/ de San Juan de Dios.
	Espacios libres de uso público	1.264,63 m²: Sistema local de EL públicos 643,53 m²: espacio libre con aparcamiento en sótano (*complejo inmobiliario*)
	Viario público	

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA	
Zona de ordenanza	• Norma zonal 4.1. Edificación en Bloque abierto, grado 1 • Norma zonal 5.1. Edificación Unifamiliar, grado 1 *Equivalencia:* - *R-6.b. Bloque abierto con patios* - *R-8.a. Vivienda Unifamiliar adosada*

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL ÁMBITO
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Con la excepción de la regulación de las Condiciones de los cuerpos volados siendo de aplicación las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

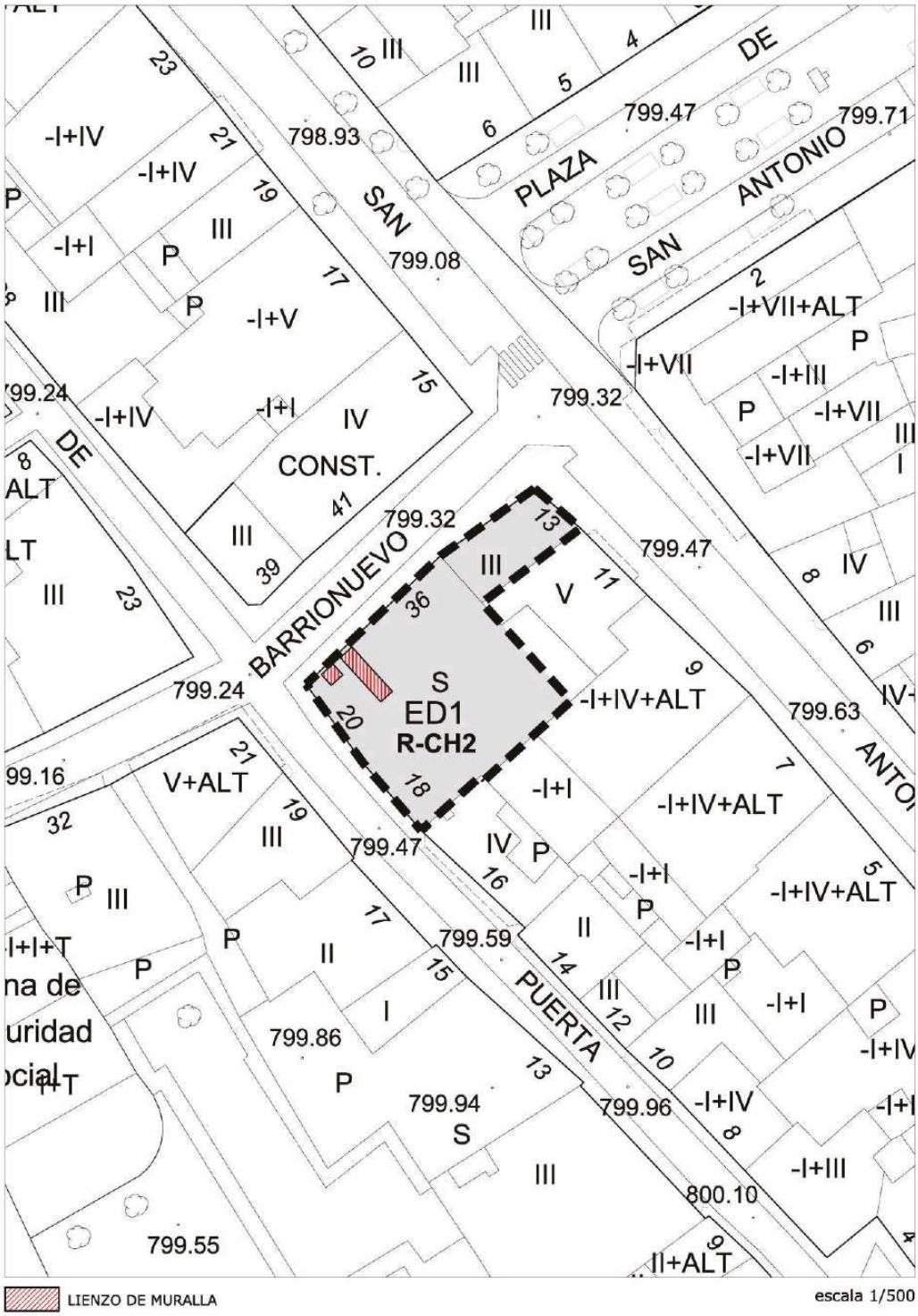
ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO REMITIDO	Barrio Nuevo	ED-1



CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO REMITIDO	Barrio Nuevo	ED-1









CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO REMITIDO	**Barrio Nuevo**	**ED-1**
CLASE DE SUELO	Urbano consolidado	

Objeto	Completar la ordenación del ámbito en C/ Barrio Nuevo dónde se localiza un lienzo de la Muralla.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario	
Edificabilidad máxima (E)	950 m^2	
Superficie del ámbito (S)	344,23 m^2	
Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)	**Vivienda colectiva**	100%s/$E_{RESIDENCIAL}$
	No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• Distribución de los volúmenes edificables poniendo en valor los restos de la muralla preexistentes. • La ordenación deberá tener en cuenta los valores relevantes que el hallazgo de los restos de muralla supone, previendo la disposición de éstos ligados a espacios libres públicos.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Edificación en manzana cerrada Zona de Ordenanza: CH-2
Altura máxima de la edificación	4 plantas
• La ordenación deberá integrar el lienzo de la muralla existente, incorporándolo a un espacio libre público que podrá abrirse a la C/ Barrio Nuevo. • No serán de aplicación las condiciones establecidas para las agregaciones en la zona de ordenanza CH-2.	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Estudio de Detalle	2	Aprobación del Plan General

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CV: BOCYL-D-14062023-26

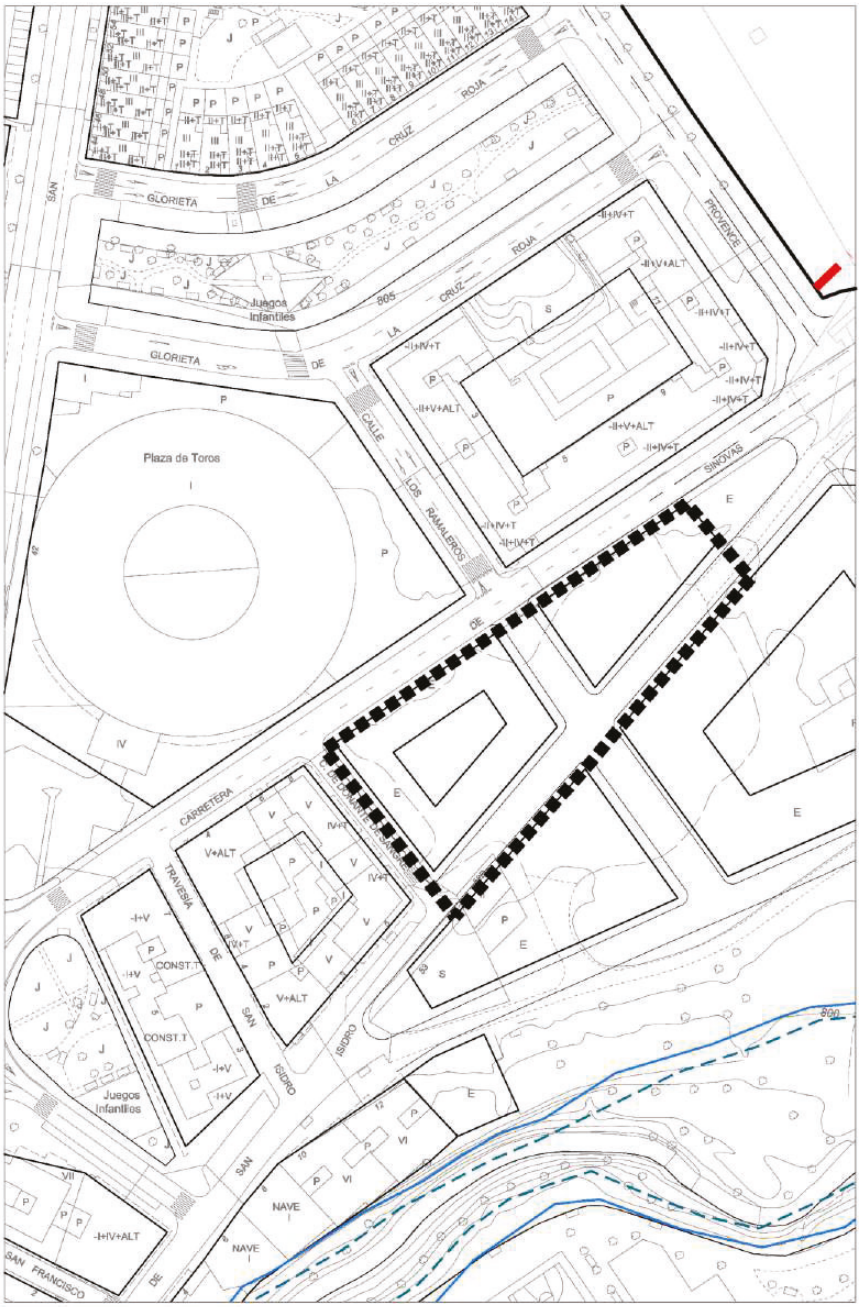
CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTORES CON PLANEAMIENTO ASUMIDO

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	Plaza de Toros I (UE-9)	SU-NC-R-PAS-1



CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**Plaza de Toros I (UE-9)**	**SU-NC-PAS-1**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Proyecto de Actuación	16 -mayo -2006
Proyecto de Reparcelación	16 -mayo -2006
Proyecto de Urbanización	19 -octubre -2018

OBJETIVOS DEL SECTOR
Remate del suelo urbano con uso residencial en los aledaños a la plaza de toros, obteniendo suelo para la continuación de C/ San Isidro.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del sector	4.110,59 m²
Aprovechamiento lucrativo	10.090 m²
Uso predominante	Residencial

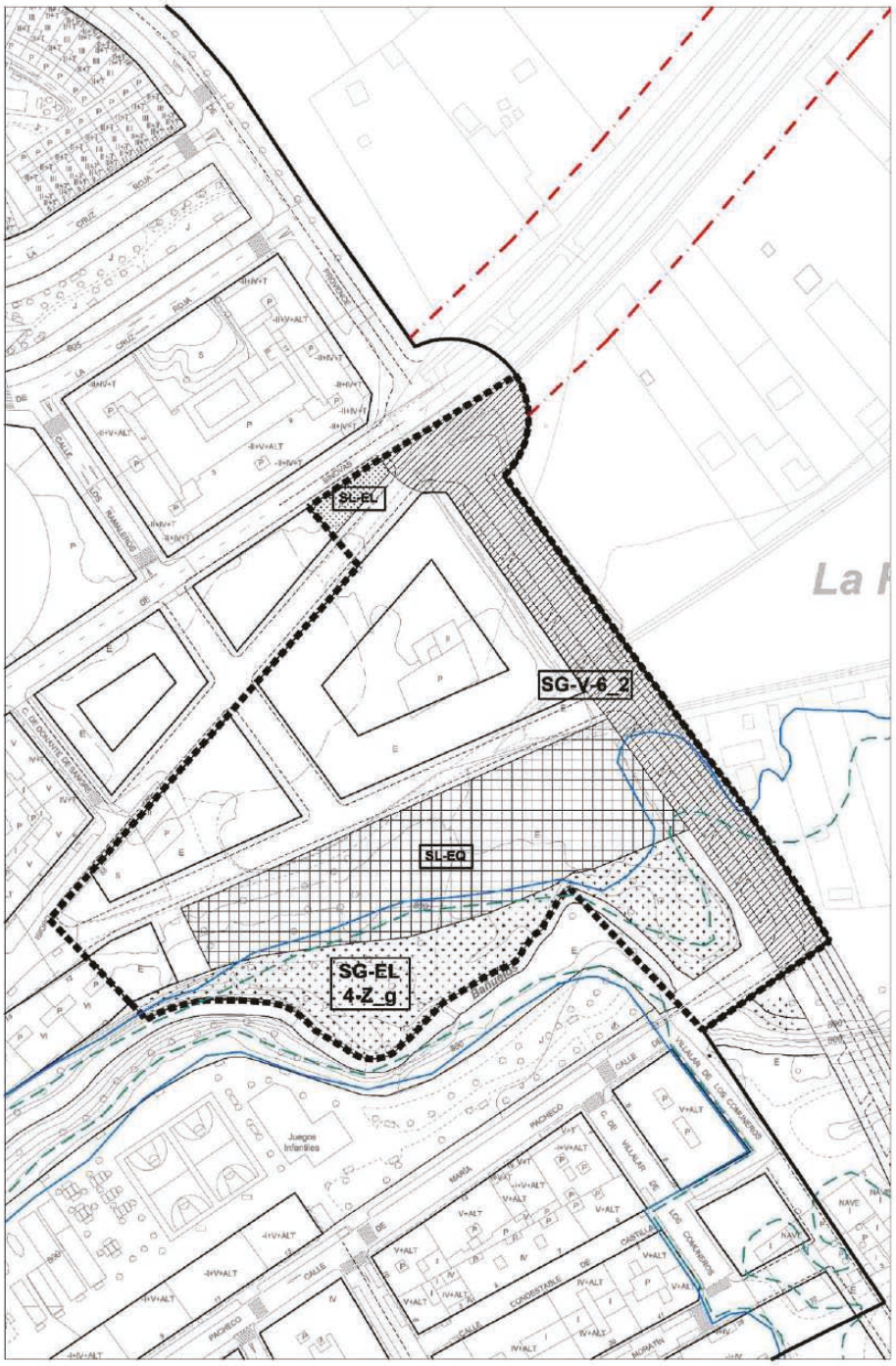
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación	Manzana cerrada	
Altura máxima de la edificación	4 plantas	
Zona de ordenanza	• Zona 3. Manzana cerrada, grado 1 *Equivalencia:* - *R-5.a Manzana cerrada con patio de parcela* - *R-5.b Manzana cerrada con patio de manzana*	
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	
	Espacios libres de uso público	
	Red viaria	1.480 m² (existentes: 600 m²)

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL SECTOR
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Con la excepción de la regulación de las Condiciones de los cuerpos volados siendo de aplicación las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO ASUMIDO	San Isidro II (UE-33)	SU-NC-R-PAS-2



CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO ASUMIDO	**San Isidro II (UE-33)**	**SU-NC-R-PAS-2**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
Denominación	**Aprobación definitiva**
Proyecto de Actuación	1 -diciembre -2011
Proyecto de Reparcelación	21 -agosto -2020
Proyecto de Urbanización	Expte. 342B/219 (en tramitación)

OBJETIVOS DEL SECTOR
Remate del suelo urbano residencial en las proximidades del río Bañuelos. Ejecución de puente para tráfico rodado sobre río Bañuelos. Ejecución de pasarela peatonal sobre el río Bañuelos hacia el Parque de Moratín, entre el equipamiento propuesto y el remate de la edificación residencial.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del sector	25.143,72 m²
Aprovechamiento lucrativo	27.366 m²
Uso predominante	Residencial

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA		
Tipología de la edificación	Manzana cerrada	
Altura máxima de la edificación	4 plantas	
Zona de ordenanza	• Norma Zonal 3. Manzana cerrada, grado 1 *Equivalencia:* - *R-5.a Manzana cerrada con patio de parcela* - *R-5.b Manzana cerrada con patio de manzana*	
Superficie sistemas locales	**Equipamientos**	5.760 m²
	Espacios libres de uso público	180 m²
	Red viaria	3.440 m²
Se incluye en esta unidad de ejecución el puente, de carácter local, previsto sobre el río Bañuelos.		

DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL SECTOR
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI. Con la excepción de la regulación de las Condiciones de los cuerpos volados siendo de aplicación las establecidas en el planeamiento que se asume.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

Las condiciones para cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada se establecen en dos fichas:

- Ficha que contiene las condiciones de ordenación que deberá cumplir el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, en el caso de que se quisiera modificar la ordenación definida en el PGOU.
  Corresponde a las fichas encabezadas por:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	**LOCALIZACIÓN**	**SUNC-X-nº**

- Ficha con las determinaciones de ordenación detallada y de gestión, para el caso de que se desarrolle el sector con la ordenación definida en el Plan.
  Corresponde a las fichas encabezadas por:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	**LOCALIZACIÓN**	**SUNC-X-nº**

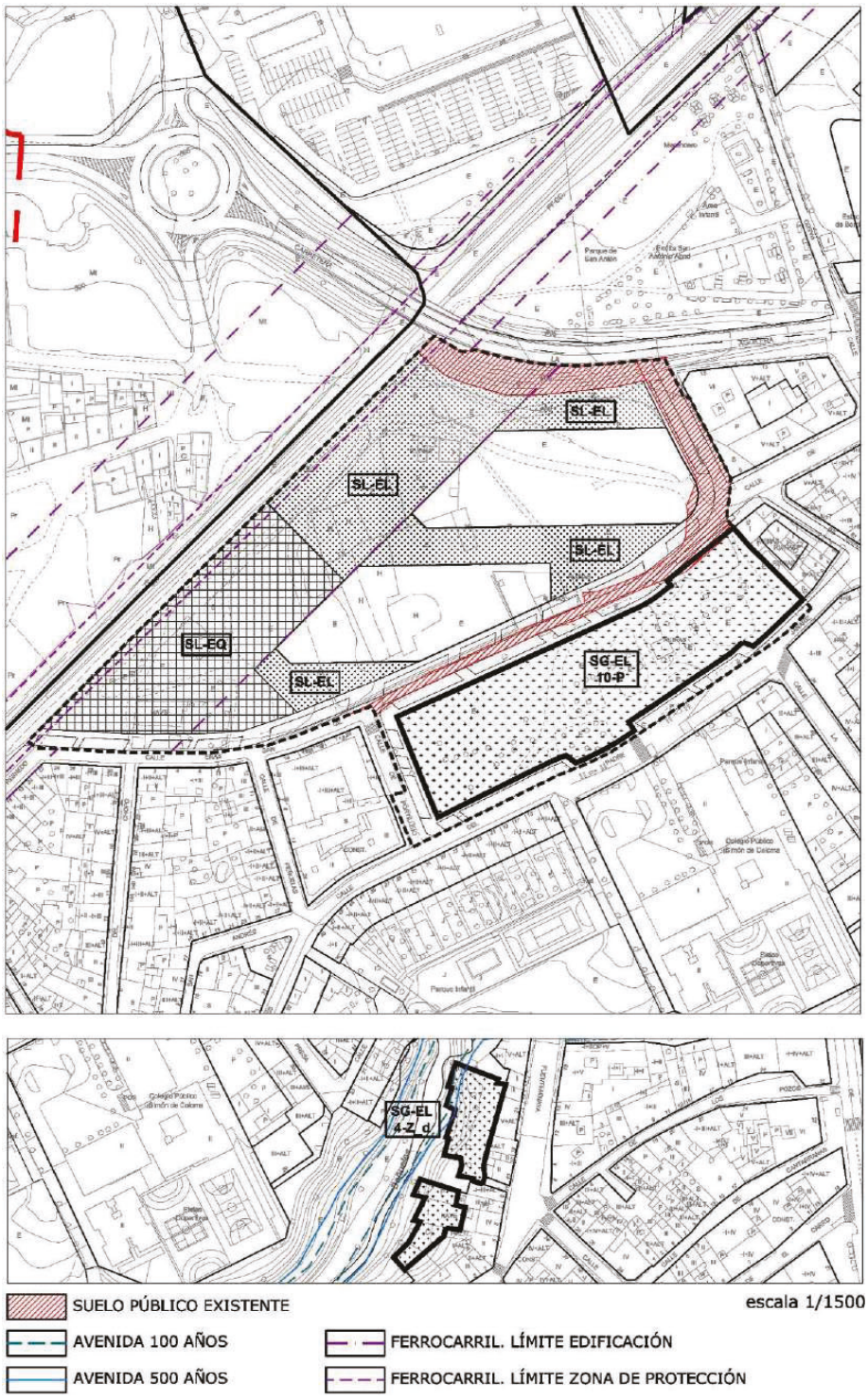
LEYENDA FICHAS

R: residencial
VP: vivienda en régimen de protección
VL: vivienda libre
T: terciario
I: industrial
E: índice de edificabilidad (m^2(t)/m^2(s))
m^2e: superficie edificable
SG: sistema general (m^2s)
C_P: coeficiente de ponderación
apL: aprovechamiento lucrativo (m^2 uso característico)
apM: aprovechamiento medio
ex: existente

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	Eras de San Gil	SU-NC-R-1



CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	**Eras de San Gil**	**SU-NC-R-1**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Ordenación del vacío urbano noroeste con límite norte las vías del ferrocarril, engloba las antiguas eras de San Gil y antiguo Cementerio.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario			
Edificabilidad máxima (E)	6.764 m^2/ha			
Superficie del sector (S)	34.352,75 m^2			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-4-Zd	1.217,68 m^2
	Interiores (SGI)	**Existentes**	SG-V-5.1 (talud)	1.080,00 m^2
		Propuestos	SG-EL-10-P	6.926,91 m^2
Superficie del sector excluidos SGI	26.345,84 m^2			
Superficie total (S+SGE)	35.570,43 m^2			
Densidad de viviendas	**Máxima**	62 viviendas/ ha		
	Mínima	50 viviendas/ ha		
Índice de integración social	17 % $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP (mínimo)			
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Máximo	15%	
		Mínimo	10%	
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)			No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• Las tipologías de vivienda colectiva en bloque abierto se consolidarán en el frente norte, junto a los sistemas locales verde y de equipamiento que configuran la fachada al FFCC, tratando de que éste genere el menor impacto posible. • Se dará continuidad a la C/ Eras de San Gil, hasta enlazar con la C/ de los Cantares.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Vivienda colectiva en bloque abierto, y en manzana cerrada.
Altura máxima de la edificación	5 plantas
• La localización de espacios libres públicos contenido en la ordenación es vinculante. • La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	2	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	Eras de San Gil	SU-NC-R-1

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

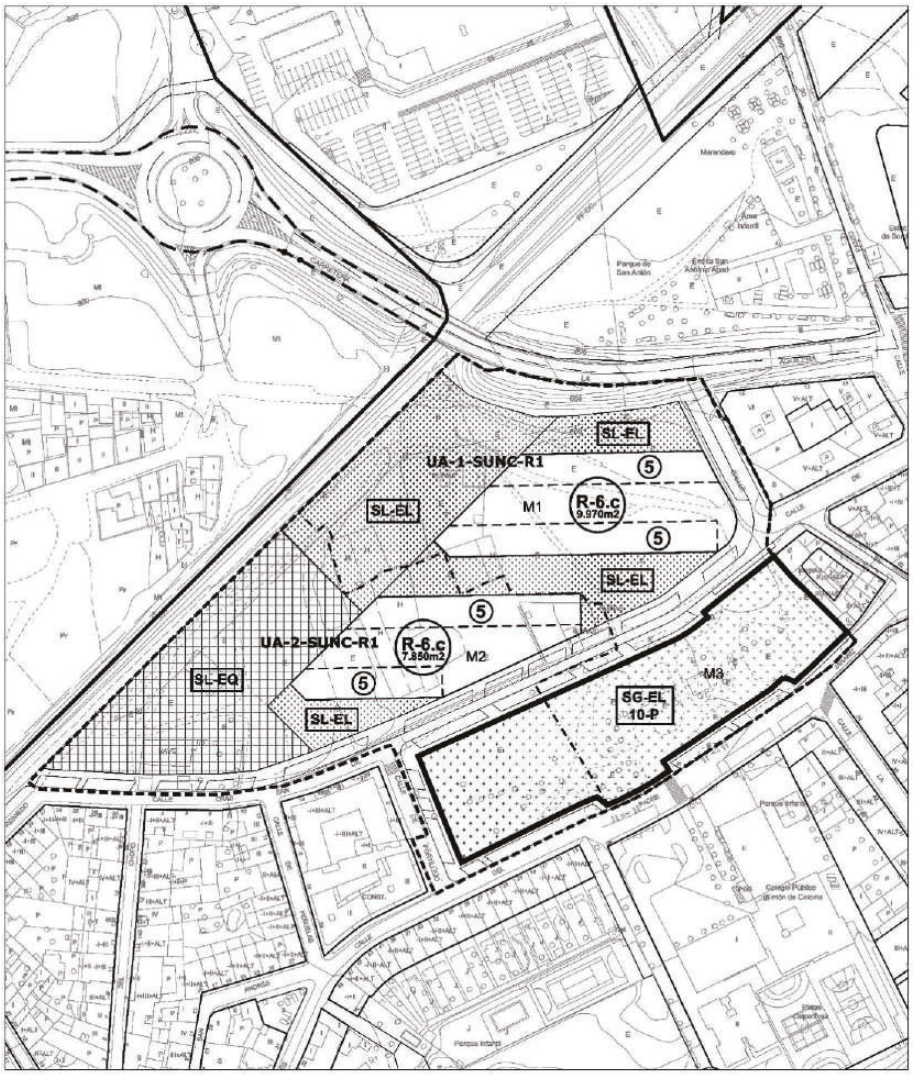
- ***Abastecimiento**:* Tubería de fundición de 100 mm ∅, que conecta en C/Eras de San Gil y en C/ de los Cantares, con tubería existente de fundición de 100 mm. Completar la malla perimetral con tubería de 100 mm ∅ en C/ Padre Janáriz y C/ Fuenteminaya.
- ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en C/ Eras de San Gil y Portillejo.
- ***Pluviales**:* Aportación al colector previsto al otro lado del ferrocarril (con hinca bajo las vías). El colector al que se propone la acometida es de 800 mm ∅, y da servicio al SUR R-2 y al SUNC R-8, e incorpora las aguas pluviales al Duero, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - Nuevo Parque urbano "Eras de San Gil", con un 70% de su superficie permeable al agua.
  - Estanques de retención de agua de lluvia dentro del Parque y Jardines de lluvia en el área verde junto al FFCC
  - Paseos arbolados en calles que conectan con ejes arbolados perpendiculares al Río Bañuelos y a través de estos con sus riberas.
  - Permeabilidad del paisaje: edificación abierta que permite permeabilidad visual hacia el Barrio de San Ignacio y hacia el nuevo Parque, reforzada con cuñas verdes entre los espacios privados que ponen en relación las diferentes zonas verdes.
  - Se integra en el *Corredor Verde*: Parque Virgen de las Viñas- Jardines de San Antón- Parque Eras de San Gil- Río Bañuelos.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie.

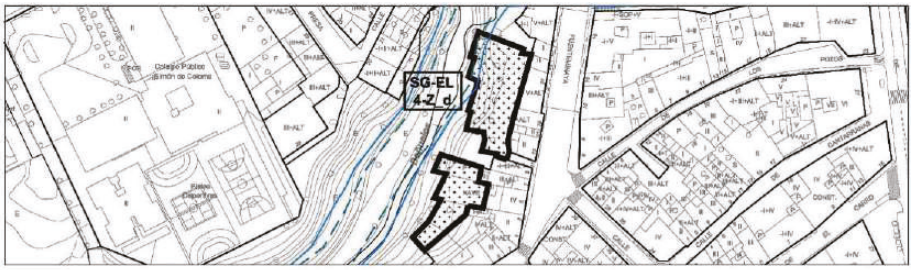
CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

SECTOR R-1. ERAS DE SAN GIL	SU-NC-R-1





AVENIDA 100 AÑOS

AVENIDA 500 AÑOS

escala 1/1500

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-1. ERAS DE SAN GIL	SU-NC-R-1

Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Cp	apL
1	R-6.c -Bloque abierto	3.794,63	9.970,00	VL	4.861,75	1,00	4.861,75
				VP	4.208,25	0,77	3.240,35
				T	900,00	0,85	763,98
2	R-6.c-Bloque abierto	3.170,60	7.850,00	VL	6.950,00	1,00	6.950,00
				T	900,00	0,85	763,98
	SL-EQ	5.398,00					
	SL-EL	734,00					
	SL-EL	7.093,00					
	SG-EL-10-P	6.926,91					
	SG-V-5.1 (existente)	1.080,00					
	Viario	6.155,61					
TOTAL SUNC		**34.352,75**	**17.820,00**		**17.820,00**		**16.580,06**
SG-EL-4-Z_d (adscrito)		1.217,68					
TOTAL SUNC + SGE		**35.570,43**					
TOTAL SUNC – (SGI + SGE)		**26.345,84**					
Viario público existente		1.846,24					

Superficie total del SUNC + sistemas generales adscritos (SGE) (m²s)	35.570,43
Superficie de sistemas generales interiores propuestos (m²s)	6.926,91
Edificabilidad (m²/ha)	6.763,88
Superficie del SUNC excluido el suelo público existente (m²s)	32.644,19
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,508
Nº máximo de viviendas - Densidad de viviendas	142 viviendas - 54,00 viv/ha

ART. 87 RUCyL. RESERVA VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA		
USO	**m²e**	**%**
Vivienda protegida (VP)	4.208,25	26,27
Vivienda libre (VL)	11.811,75	73,73
TOTAL RESIDENCIAL	**16.020,00**	**100,00**

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD DE USOS		
USO	**m²e**	**%**
Terciario (T)	1.800,00	10,10
Edificabilidad total	17.820,00	

Sistema local de espacios libres y equipamientos públicos				
	RUCyL		PGOU	
	%/100m²e	m²s - plazas	%/100m²e	m²s -plazas
SL-EL	15	2.673,00	43,92	7.827,00
SL-EQ	10	1.782,00	30,29	5.398,00
Aparcamiento (vía pública)	1 (50%)	89		178

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R- 1. ERAS DE SAN GIL						**SU-NC-R-1**	
						UA-1	
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
1	R-6.c -Bloque abierto	3.794,63	9.970,00	VL	4.861,75	1,00	4.861,75
				VP	4.208,25	0,77	3.240,35
				T	900,00	0,85	763,98
	SL-EL	6.178,12					
	SG-EL-10-P	4.474,64					
	Talud SG-V-5.1 existente	1.080,00					
	Viario	2.745,86					
TOTAL SUNC		**18.273,25**	**9.970,00**		**9.970,00**		**8.866,08**
SG-EL-4-Z_d (adscrito) (SGE)		1.217,68					
TOTAL + SGE		**19.490,93**					
Viario público existente		1.459,00					

Superficie total de la UA (m²s)	19.678,25
Superficie de sistemas generales interiores (SGI) (m²s)	4.474,64
Superficie sistema general adscrito (SGE) (m²s)	1.217,68
Superficie de la UA excluido SG-V-5.1 y viario público existentes (m²s)	16.951,93
Aprovechamiento medio (apM)	0,523
Iniciativa de la actuación	Privada

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación (1)	2	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

						UA-2	
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
2	R-6.c-Bloque abierto	3.170,60	7.850,00	VL	6.950,00	1,00	6.950,00
				T	900,00	0,85	763,98
	SL-EQ	5.398,00					
	SL-EL	734,00					
	SL-EL	914,88					
	SG-EL-10-P	2.452,27					
	Viario	3.409,75					
TOTAL SUNC		**16.079,50**	**7.850,00**		**7.850,00**		**7.731,98**
Viario público existente		387,26					

Superficie total de la UA (m²s)	16.079,50
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	2.452,27
Superficie de la UA excluido el suelo público existente (m²s)	15.692,26
Aprovechamiento medio (apM)	0,492
Iniciativa de la actuación	Privada

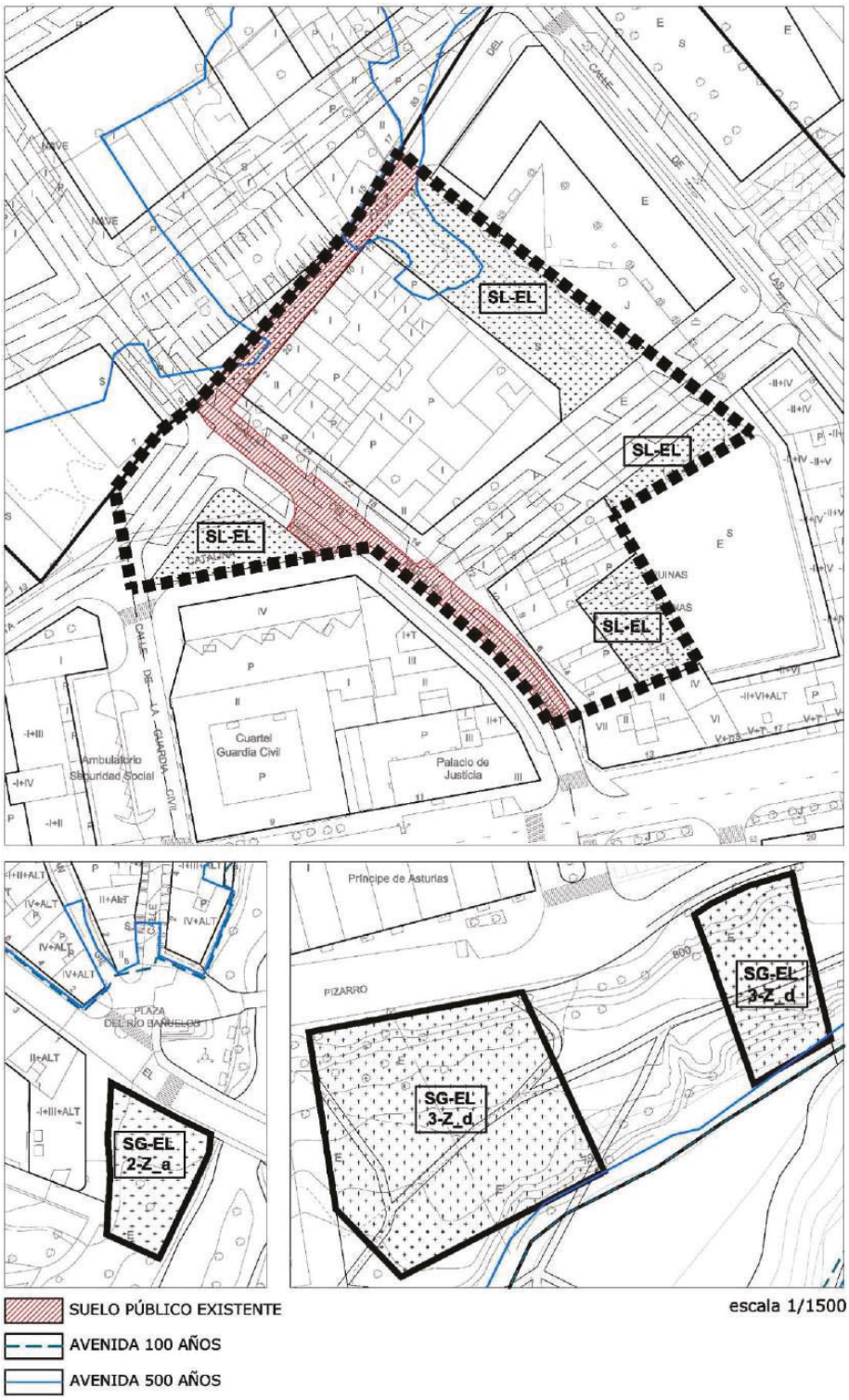
PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación (1)	4	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

(1) Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	Bernardas	SU-NC-R-2



CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	**Bernardas**	**SU-NC-R-2**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Completar el tejido urbano en el entorno del Juzgado y Centro de Salud, reordenar los espacios libres públicos y dotar de continuidad a la C/ Coruña del Conde.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Edificabilidad máxima (E)	9.964 m²/ha		
Superficie del sector (S)	11.033,45 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**	SG-EL-2-Z_a	736,23 m²
		SG-EL-3-Z_d	4.483,85 m²
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	11.033,45 m²		
Superficie total (S+SGE)	16.253,53 m²		
Densidad de viviendas	**Máxima**	70 viviendas/ ha	
	Mínima	60 viviendas/ ha	
Índice de integración social	12 % $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP mínimo		
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Máximo	25%
		Mínimo	15%
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)		No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• Conformar un tejido de remate que apoye y refuerce el complejo dotacional de los juzgados y centro de salud norte.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Edificación en manzana semiabierta
Altura máxima de la edificación	5 plantas
• La ordenación del ámbito deberá integrarse con la ordenación del ámbito de la Modificación puntual del PGOU Monasterio Ntra. Sra. del Valle, dando continuidad y completando los espacios libres públicos previstos en ésta.	
• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	8	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	Bernardas	SU-NC-R-2

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

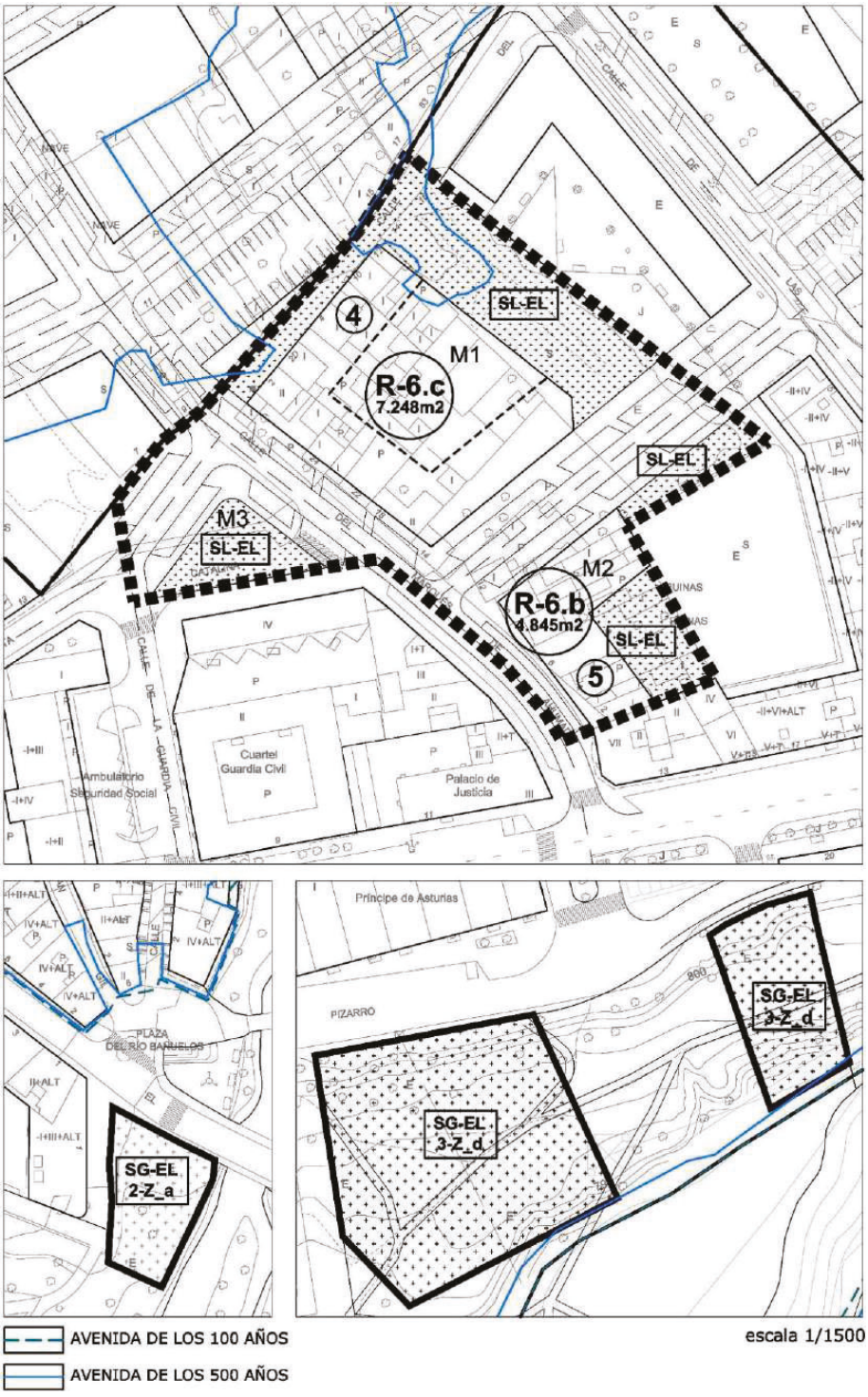
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- ***Abastecimiento**:* Ejecución de tuberías de 100 mm en C/Marqués de Ahumada para cerrar malla, prevista en Plan Director, y conexión con tubería de 150 mm existente en C/ Bernardas, a través de tubería de 100 mm (interior a la actuación).
- ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en C/ Santa Catalina y C/Marqués de Ahumada.
- ***Pluviales**:* Incorporación al Bañuelos a través de colector de 500 mm, (600 en Eras de Santa Catalina) previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10. Este colector de pluviales ha de pasar por el ámbito SUR-R-1 Eras de Santa Catalina.
- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - Paseo arbolado en C/ Marqués de Ahumada, cuya prolongación a través del suelo urbanizable SUR-R-1 se conecta con las riberas del Río Bañuelos.
  - Reorganización de los espacios públicos del entorno: nueva Plaza junto al Cuartel que se relaciona a través de calles arboladas con el paseo central del extremo noreste del ámbito.
  - Utilización de pavimentos permeables en el paseo central.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-2. BERNARDAS	SU-NC-R-2



CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR 2. BERNARDAS						**SU-NC-R-2**	
					UA-1		
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
1	R-6.c Bloque abierto	1.811,86	7.248,00	VL	2.989,03	1,00	2.989,03
				VP	1.609,48	0,77	1.235,07
				T	1.549,49	0,85	1.315,31
				SL-EQ	1.100(1)		
	EL-Pr	1.250,71					
	SL-EL	1.946,00					
2	R-6.b Bloque abierto	969,31	4.845,00	VL	4.069,55	1,00	4.069,55
				T	775,45	0,85	658,25
	EL no computable	500,00					
	EL no computable	278,00					
3	EL no computable	488,67					
	Viario	3.788,90					
TOTAL SUNC		**11.033,45**	**12.093,00**		**10.993,00(2)**		**10.267,21**
SG-EL-3-Z_d (adscrito) (SGE)		4.483,85					
SG-EL-2-Z_a (adscrito) (SGE)		736,23					
TOTAL + SGE		**16.253,53**					
Suelo público existente		2.750,00					

Superficie total del SUNC (m²s)	11.033,45
Superficie de la UA incluidos sistemas generales exteriores (m²s)	16.253,53
Edificabilidad (m²/ha)	9.963,34
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,760
Nº máximo de viviendas - Densidad de viviendas	77 viviendas - 70,00 viv/ha
Iniciativa de la actuación	Privada

ART. 87 RUCyL. RESERVA VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA		
USO	**m²e**	**%**
Vivienda protegida (VP)	1.609,48	18,57
Vivienda libre (VL)	7.058,58	81,43
TOTAL RESIDENCIAL	**8.668,06**	**100,00**

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD DE USOS		
USO	**m²e**	**%**
Terciario (T)	2.324,94	21,15
Edificabilidad total	10.993,00	

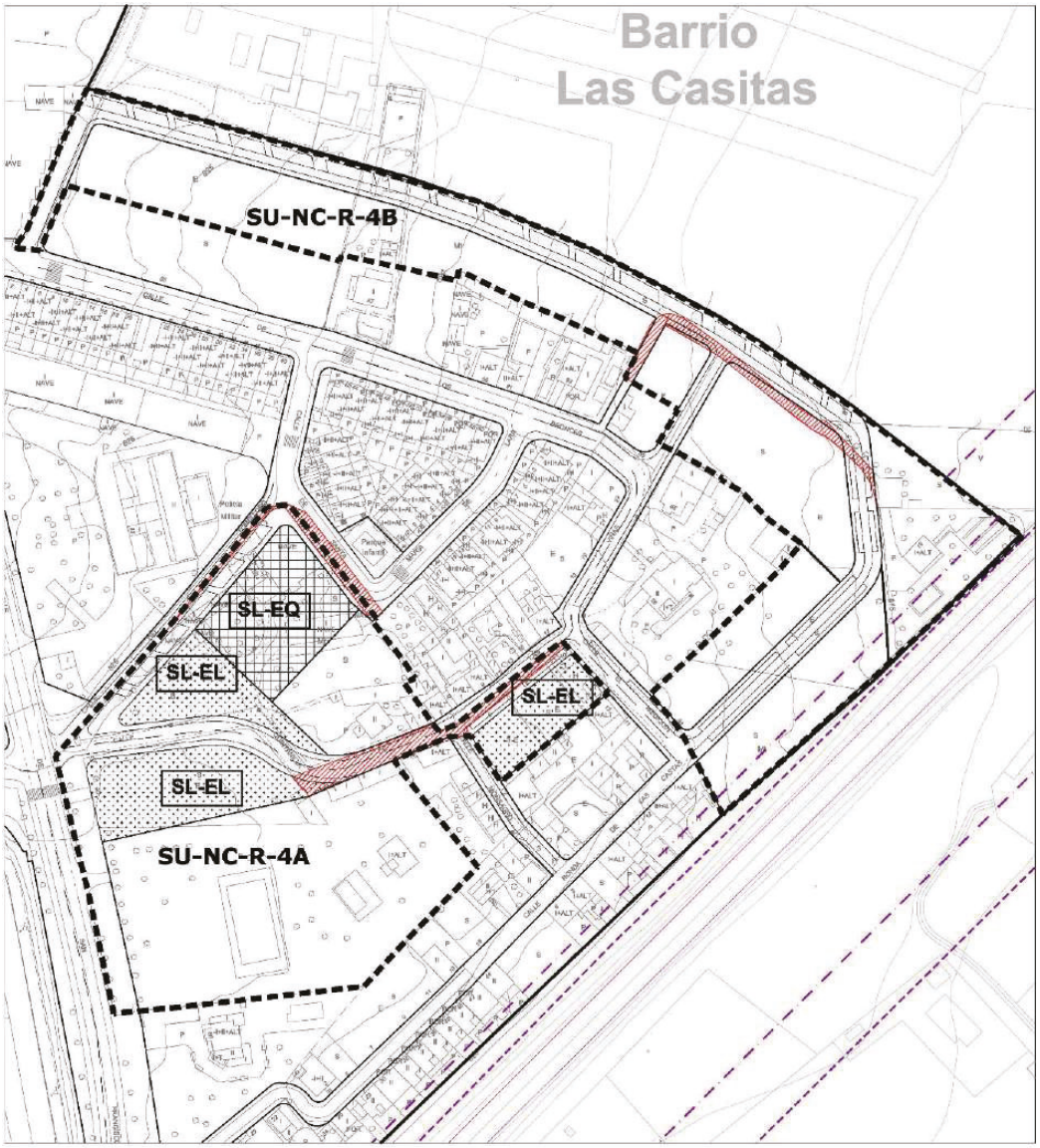
Sistema local de espacios libres y equipamientos públicos				
	RUCyL		**PGOU**	
	%/100m²e	**m²s/plazas**	**%/100m²e**	**m²s/plazas**
SL-EL	15	1.648,95	17,70	1.946,00
SL-EQ	10	1.099,30	10,01	1.100,00
Aparcamiento (vía pública)	1 (50%)	55		103

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación (3)	8	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

(1) Superficie destinada a sistema local de equipamiento público (art. 106.2.b RUCyL)
(2) Excluida la superficie destinada a sistema local de equipamiento público
(3) Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	Las Casitas	SU-NC-R-4



CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	**Las Casitas**	**SU-NC-R-4**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Ordenar y completar el barrio de las Casitas al norte de la ciudad, junto al Parque Virgen de las Viñas.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Edificabilidad máxima (E)	5.070 m²/ha		
Superficie del sector (S)	39.303,60 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	39.303,60 m²		
Superficie total (S+SGE)	39.303,60 m²		
Densidad de viviendas	**Máxima**	45 viviendas/ ha	
	Mínima	30 viviendas/ ha	
Índice de integración social	25 % $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP mínimo		
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Máximo	20%
		Mínimo	10%
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)	35% Edificación colectiva abierta		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- Dar continuidad a las calles existentes.
- Conformar un centro de barrio con dotaciones y servicios que reactive la vida urbana del ámbito, introduciendo otros usos que completen la función residencial.
- Establecer nexos con el entorno natural, fragmentando la edificación en las parcelas del borde norte, de forma que se produzca permeabilidad visual entre el medio urbano y el rural.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Edificación colectiva abierta y viviendas unifamiliares
Altura máxima de la edificación	4 plantas y 2 plantas respectivamente

- La ordenación del ámbito deberá garantizar su integración con el tejido residencial existente.
- La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	2	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	Las Casitas	SU-NC-R-4

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS de SERVICIO

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- ***Abastecimiento**:* Ejecución de red perimetral según Plan Director (100 mm en C/ Tomelloso e interiores de 100 mm en C/ Las Viñas y C/ Monsagro. Tuberías de refuerzo de aducción, en viario perimetral, de 150 y 250 mm, según indicaciones del Plan Director de Abastecimiento.
- ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en C/ San Francisco y C/ Quintanilla.
- ***Pluviales**:* Incorporación al Río Duero a través de colector de 600 mm, posteriormente, 800 mm, que da servicio también a parte del SUR R 2 y al SUNC 1 Eras de San Gil, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.

CONDICIONES PARTICULARES de INFRAESTRUCTURA Verde en el ámbito "A"

- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua.
  - Estanque de retención de agua de lluvia dentro del Parque triangular.
  - *Corredor Verde:* Paseo arbolado en calle prolongación de C/ Viñas hasta C/ San Francisco, relacionando los espacios libres propuestos.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie.

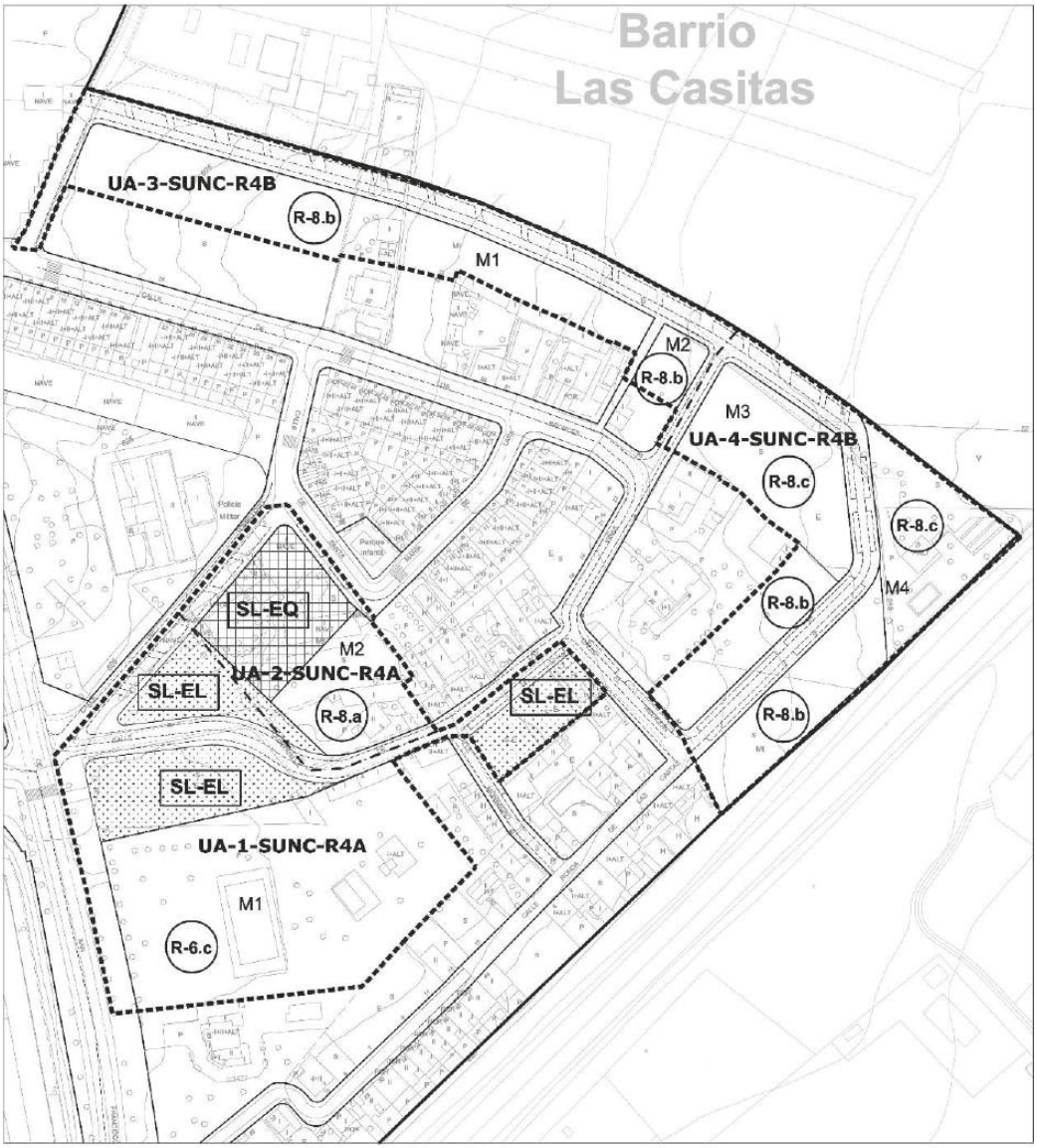
CONDICIONES PARTICULARES de INFRAESTRUCTURA Verde en el ámbito "B"

- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - Permeabilidad del paisaje: se prevé edificación abierta en el borde norte que permita la relación con el medio agrario.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-4. LAS CASITAS	SU-NC-R-4



escala 1/2000

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

SECTOR R-4. LAS CASITAS	SU-NC-R-4

Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Cp	apL
1A	R-6.c Bloque abierto	8.217,07	10.024,83	VP	5.477,38	0,77	4.203,18
				VL	2.347,45	1,00	2.347,45
				T	2.200,00	0,85	1.867,51
	SL-EL	1.927,34					
	SL-EL	991,28					
2A	R-8.a Unifamiliar	1.761,37	1.761,37	VL	1.761,37	1,00	1.761,37
	SL-EQ Equipamiento	1.998,08					
	SL-EL Espacio libre pb	1.205,76					
1B	R-8.b Unifamiliar pareada	4.696,26	3.287,38	VL	3.287,38	1,00	3.287,38
2B	R-8.b Unifamiliar pareada	500,43	350,30	VL	350,30	1,00	350,30
3B	R-8.b Unifamiliar pareada	1.515,83	1.061,08	VL	1.061,08	1,00	1.061,08
	R-8.c Unifamiliar aislada	2.649,18	1.059,67	VL	1.059,67	1,00	1.059,67
4B	R-8.b Unifamiliar pareada	2.015,94	1.411,16	VL	1.411,16	1,00	1.411,16
	R-8.c Unifamiliar aislada	2.403,30	961,32	VL	961,32	1,00	961,32
	Viario	9.421,76					
TOTAL SUNC		**39.303,60**	**19.917,11**		**19.917,11**		**18.310,42**
Suelo público existente		1.260,83					
TOTAL SUNC-existente		**38.042,77**					

Superficie total del SU-NC (m²s)	39.303,60
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Edificabilidad (m²/ha)	5.067,50
Superficie del SUNC excluido el suelo público existente (m²s)	38.042,77
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,481
Nº máximo de viviendas - Densidad de viviendas	133 viviendas - 34,00 viv/ha

ART. 87 RUCyL. RESERVA VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA		
USO	**m²e**	**%**
Vivienda protegida (VP)	5.477,38	30,92
Vivienda libre (VL)	12.239,73	69,08
TOTAL RESIDENCIAL	17.717,11	100,00

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD DE USOS		
USO	**m²e**	**%**
Terciario (T)	2.200,00	11,05
EDIFICABILIDAD TOTAL	19.917,11	

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD TIPOLÓGICA		
USO	**m²e**	**%**
Edificación colectiva bloque abierto	10.024,83	50,33
Vivienda unifamiliar aislada-pareada	9.892,28	49,67
EDIFICABILIDAD TOTAL	19.917,11	100,00

Sistema local de espacios libres y equipamientos públicos				
	RUCyL		**PGOU**	
	%/100m²e	**m²s (plazas)**	**%/100m²e**	**m²s (plazas)**
SL-EL	15	2.987,57	20,71	4.124,38
SL-EQ	10	1.991,71	10,03	1.998,08
Aparcamiento (vía pública)	1 (50%)	100		182

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

SECTOR R-4. LAS CASITAS	SU-NC-R-4

SU-NC-R-4A						UA-1	
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
1A	R-6.c Bloque abierto	8.217,07	10.024,83	VP	5.477,38	0,77	4.203,18
				VL	2.347,45	1,00	2.347,45
				T	2.200,00	0,85	1.867,51
	SL-EL	1.927,34					
	SL-EL	991,28					
2A	SL-EL	947,64					
	Viario	2.863,12					
TOTAL UA		**14.946,45**	**10.024,83**		**10.024,83**		**8.418,13**
	Suelo público ex.	461,30					
TOTAL SUNC-existente		**14.485,15**					

Superficie total de la UA (m²s)	14.946,45
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Superficie de la UA excluido el suelo público existente (m²s)	14.485,15
Aprovechamiento medio (apM)	0,581
Iniciativa de la actuación	Privada

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación [1]	2	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

SECTOR R-4. LAS CASITAS	SU-NC-R-4

SU-NC-R-4A						UA-2	
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
2	R-8.a Unifamiliar	1.761,37	1.761,37	VL	1.761,37	1,30	2.295,33
	SL-EQ Equipamiento	1.998,08					
	SL-EL Espacio libre pb	258,12					
	Viario	883,71					
TOTAL SUNC		**4.901,28**	**1.761,37**		**1.761,37**		**2.295,33**
	Suelo público ex.	312,34					
TOTAL SUNC-existente		**4.588,94**					

Superficie total del SU-NC (m²s)	4.901.28
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Superficie del SUNC excluido el suelo público existente (m²s)	4.588,94
Aprovechamiento medio (apM)	0,500
Iniciativa de la actuación	Privada

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación [1]	6	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

[1] Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

SECTOR R-4. LAS CASITAS	SU-NC-R-4

SU-NC-R-4B						UA-3	
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m^2s**	**m^2e**	**Uso**	**m^2e(uso)**	**Cp**	**apL**
1B	R-8.b Unifamiliar pareada	4.696,26	3.287,38	VL	3.287,38	1,00	3.287,38
2B	R-8.b Unifamiliar pareada	500,43	350,30	VL	350,30	1,00	350,30
	Viario	3.394,26					
TOTAL SUNC		**8.590,95**	**3.637,68**		**3.637,68**		**3.637,68**
	Suelo público ex.	219,49					
TOTAL SUNC-existente		**8.371,46**					

Superficie total de la UA (m^2s)	8.590,95
Superficie de sistemas generales interiores (m^2s)	0,00
Superficie de la UA excluido el suelo público existente (m^2s)	8.371,46
Aprovechamiento medio (apM)	0,435
Iniciativa de la actuación	Privada

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación [(1)]	4	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

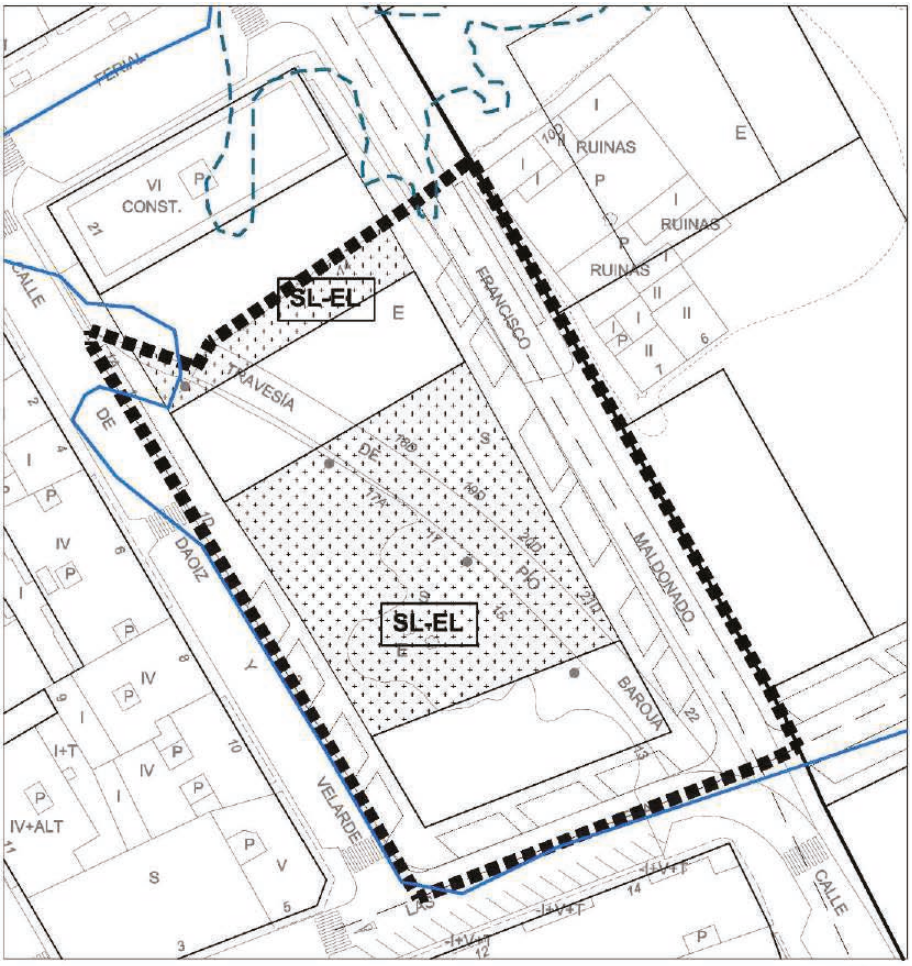
SU-NC-R-4B						UA-4	
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m^2s**	**m^2e**	**Uso**	**m^2e(uso)**	**Cp**	**apL**
3B	R-8.b Unifamiliar pareada	1.515,83	1.061,08	VL	1.061,08	1,00	1.061,08
	R-8.c Unifamiliar aislada	2.649,18	1.059,67	VL	1.059,67	1,00	1.059,67
4B	R-8.b Unifamiliar pareada	2.015,94	1.411,16	VL	1.411,16	1,00	1.411,16
	R-8.c Unifamiliar aislada	2.403,30	961,32	VL	961,32	1,00	961,32
	Viario	2.280,67					
TOTAL SUNC		**10.864,92**	**4.493,23**		**4.493,23**		**4.493,23**
	Suelo público ex.	267,70					
TOTAL SUNC-existente		**10.597,22**					

Superficie total de la UA (m^2s)	10.864,92
Superficie de sistemas generales interiores (m^2s)	0,00
Superficie de la UA excluido el suelo público existente (m^2s)	10.597,22
Aprovechamiento medio (apM)	0,424
Iniciativa de la actuación	Privada

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación [(1)]	2	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	El Ferial	SU-NC-R-5



escala 1/1000



escala 1/1500

AVENIDA 100 AÑOS

AVENIDA 500 AÑOS

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	**El Ferial**	**SU-NC-R-5**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Cierre del barrio del Ferial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Edificabilidad máxima (E)	9.702 m²/ha		
Superficie del sector (S)	6.181,00 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**	SG-EL-3-Z-e	4.294,82 m²
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	6.181,00 m²		
Superficie total (S+SGE)	10.475,82 m²		
Densidad de viviendas	**Máxima**	70 viviendas/ ha	
	Mínima	60 viviendas/ ha	
Índice de integración social	24 % $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP mínimo		
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Máximo	20%
		Mínimo	15%
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)		No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- Dar un frente edificado a C/ Pío Baroja.
- Se enfatizará la conexión con el corredor verde transversal que comunica con el Parque Eras de Santa Catalina, reservando un espacio libre público que le de continuidad.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Edificación en bloque abierto
Altura máxima de la edificación	5 plantas

- La ordenación del ámbito deberá garantizar su integración con el Parque Eras de Santa Catalina.
- La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	6	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD

El ámbito se encuentra afectado por avenidas con periodo de retorno de 100 y 500 años, estando sujeto a lo establecido en el *artículo 36 quáter de la Ley de Urbanismo y artículo 18 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, quedando sometido a las restricciones específicas que determine el organismo de cuenca.

CV: BOCYL-D-14062023-26

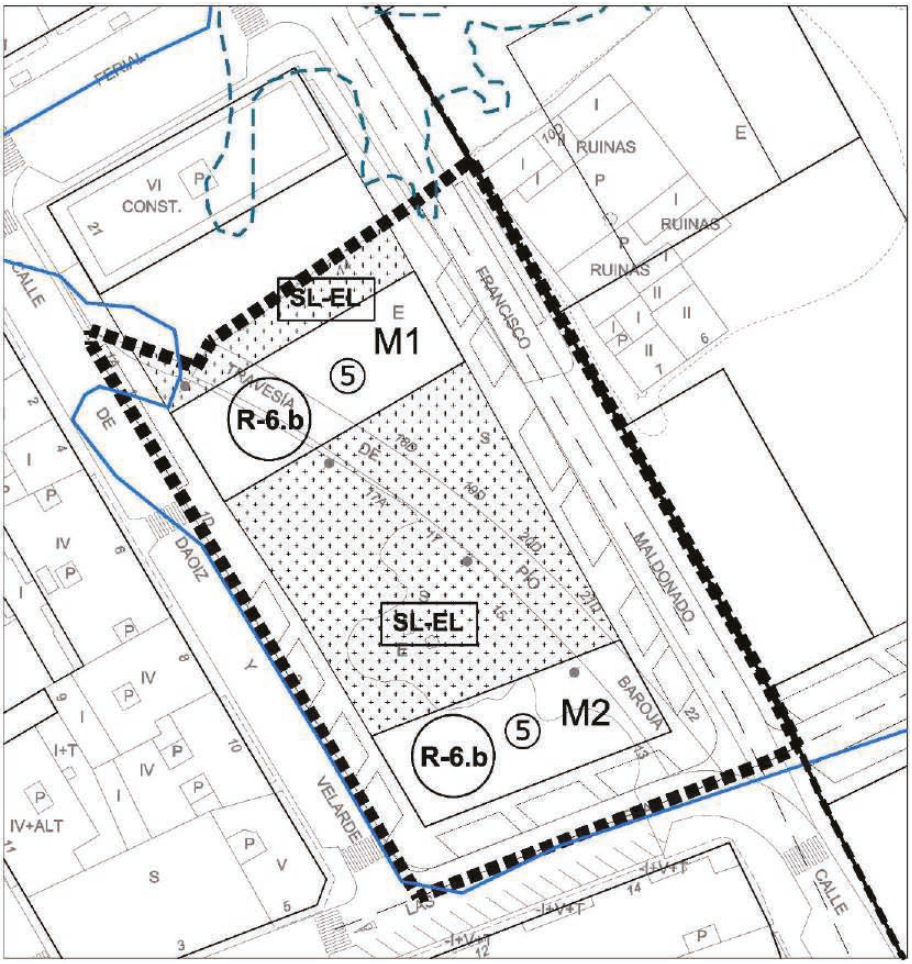
ORDENACIÓN DETALLADA	El Ferial	SU-NC-R-5

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector: • ***Abastecimiento**:* Conexiones a las redes existentes, y red nueva de 100 mm de diámetro a lo largo de la calle Francisco Maldonado. • ***Saneamiento y Pluviales**:* Se propones sistema unitario, debida su pequeña entidad y el sobrecosto que supone la construcción de una red de alcantarillado separativa hasta conectar con el colector de pluviales de Eras de Santa Catalina. La red de saneamiento se resuelve mediante tuberías de 300 mm (hormigón) o de 315 mm de PVC o PE que acometen a la red existente en la Calle Pío Baroja o Avenida del Ferial. • ***Sistema de Infraestructuras Verdes:*** – El 50% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua – *Corredor Verde y Permeabilidad del paisaje:* Edificación abierta que permite la permeabilidad visual, con espacios arbolados intercalados que sirven de conexión con los espacios verdes próximos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-5. FERIAL	SU-NC-R-5



escala 1/1000



AVENIDA 100 AÑOS

AVENIDA 500 AÑOS

escala 1/1500

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-5. FERIAL	**SU-NC-R-5**

					UA-1		
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**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	1.899,00					
	Viario	2.614,00					
TOTAL SUNC		**6.181,00**	**6.720,00**		**5.996,80(2)**		**5.652,56**
SG exterior SG-EL-3-Z-e		4.294,82					
TOTAL SUNC + SG exterior		**10.475,82**					

Superficie total del SUNC (m²s)	6.181,00
Superficie total de la UA incluidos sistemas generales exteriores (m²s)	10.475,82
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	
Edificabilidad (m²/ha)	9.701,99
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,540
Nº máximo de viviendas - Densidad de viviendas	44 viviendas - 70,00 viv/ha
Iniciativa de la actuación	Privada

ART. 87 RUCyL. RESERVA VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA		
USO	**m²e**	**%**
Vivienda protegida (VP)	762,54	24,49
Vivienda libre (VL)	2.351,00	75,51
TOTAL RESIDENCIAL	**3.113,54**	**100,00**

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD DE USOS		
USO	**m²e**	**%**
Terciario (T)	1.104,00	18,41
Edificabilidad total	5.996,80	

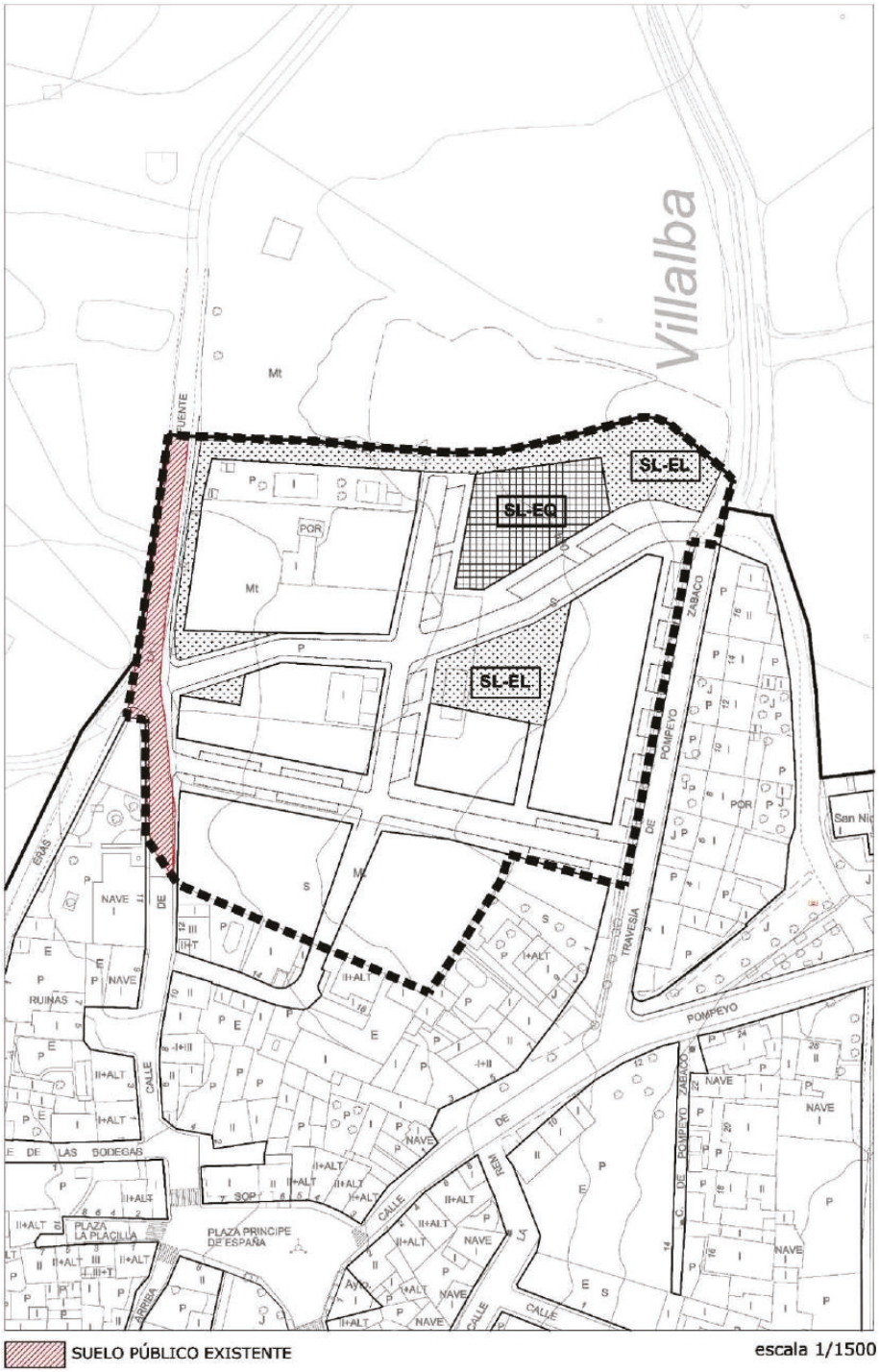
Sistema local de espacios libres y equipamientos públicos				
	RUCyL		**PGOU**	
	%/100m²e	**m²s (plazas)**	**%/100m²e**	**m²s (plazas)**
SL-EL	15	899,52	31,67	1.899,00
SL-EQ	10	599,68	12,06	723,20
Aparcamiento (vía pública)	1 (50%)	30		49

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación (3)	6	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

(1) Superficie destinada a sistema local de equipamiento público (art. 106.2.b RUCyL)
(2) Excluida la superficie destinada a sistema local de equipamiento público
(3) Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	Sinovas norte	SU-NC-R-7



CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	**Sinovas norte**	**SU-NC-R-7**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Ordenar y completar la zona norte del núcleo de Sinovas.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Edificabilidad máxima (E)	4.696 m²/ha		
Superficie del sector (S)	14.351,00 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	14.351,00 m²		
Superficie total (S+SGE)	14.351,00 m²		
Densidad de viviendas	**Máxima**	40 viviendas/ ha	
	Mínima	30 viviendas/ ha	
Índice de integración social	10 % $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP mínimo		
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Máximo	15%
		Mínimo	10%
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)		No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• La edificación debe consolidar los frentes de la C/ de la Fuente y Travesía de Pompeyo Zabaco. • Localización de los sistemas locales en conexión con el tejido urbano consolidado.

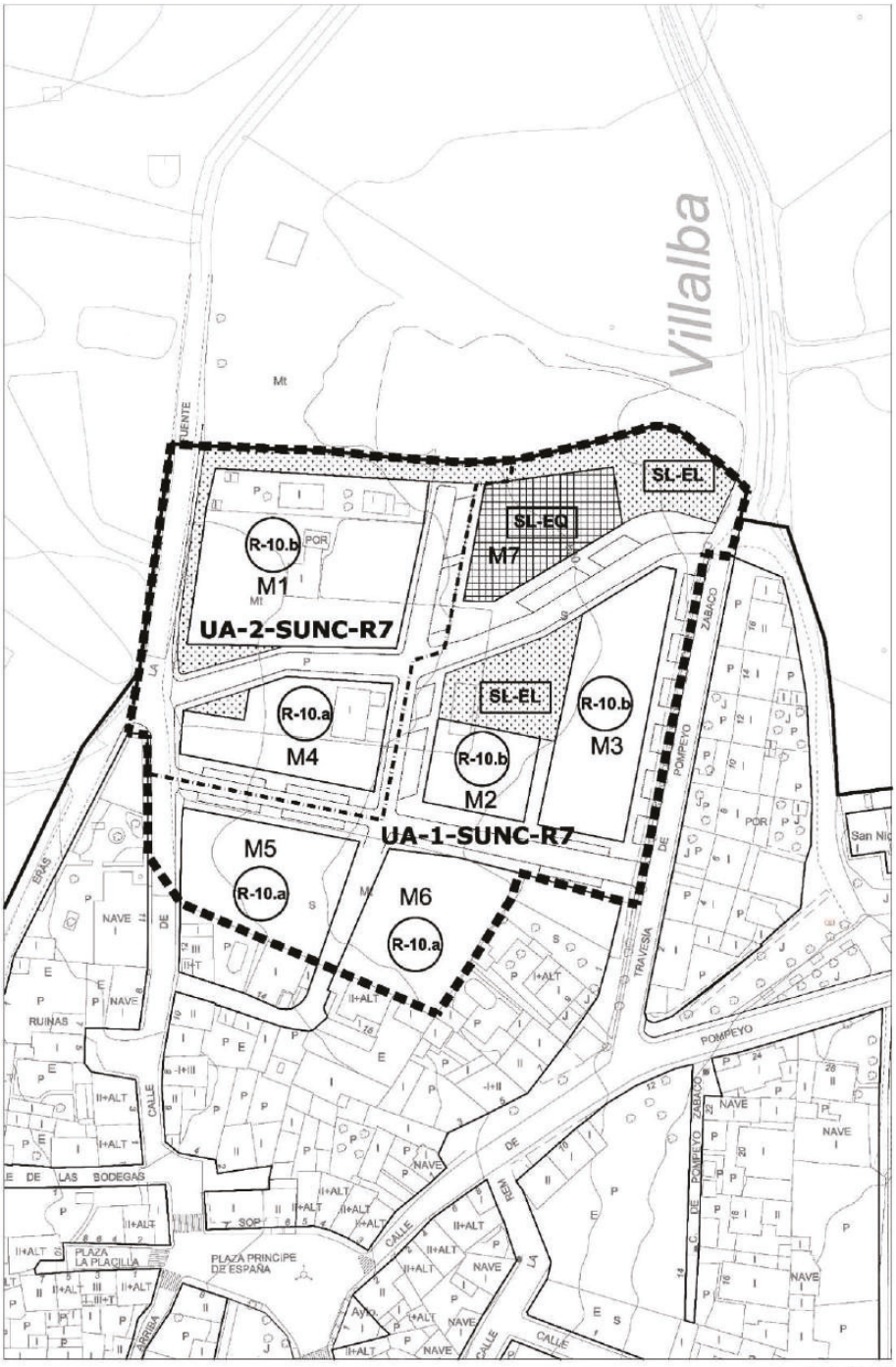
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Vivienda unifamiliar o colectiva de baja altura adosada, agrupada o entre medianeras que forma parte de una manzana.
Altura máxima de la edificación	2 plantas
• Se deberá disponer un Paseo arbolado en la Travesía de Pompeyo Zabaco, de forma que conecte con los espacios ajardinados y con el entorno de la Iglesia San Nicolás de Bari. • La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	6	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector: • ***Abastecimiento:*** Ejecución de red perimetral con tubería de 100 mm a lo largo de C/ de la Fuente y Travesía de Pompeyo Zabaco. • ***Saneamiento y Pluviales:*** Se propones sistema unitario, debida su pequeña entidad y el sobrecosto que supone la construcción de una red de alcantarillado separativa que debería cruzar todo el ámbito de Sinovas. Se resuelve mediante tuberías de 300 mm (hormigón) o de 315 mm de PVC o PE que acometen a la red existente en las calles de La Fuente y Pompeyo Zabaco. • ***Sistema de Infraestructuras Verdes:*** – El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua – *Corredor Verde y Permeabilidad del paisaje:* Edificación de baja altura que permite la permeabilidad visual con el entorno rural, con el que se relacionan a través de calles arboladas. – Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-7. SINOVAS NORTE	SU-NC-R-7



escala 1/1500

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-7. SINOVAS NORTE	SU-NC-R-7

Manz.	Zona Ordenanza	m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Cp	apL
1	R-10b Unifamiliar	2.046,00	1.636,80	VL	1.636,80	1,00	1.636,80
2	R-10b Unifamiliar	487,00	389,60	VL	389,60	1,00	389,60
	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	1.013,00	1.519,50	VP	839,50	0,77	644,21
				T	680,00	0,85	577,23
7	SL-EQ	743,00					
	SL-EL	666,00					
	Viario	5.721,50					
TOTAL SUNC		**14.351,00**	**6.738,70**		**6.738,70**		**6.440,64**
	Suelo público existente	557,98					
TOTAL SUNC-existente		**13.793,02**					

Superficie total del SU-NC (m²s)	14.351,00
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Edificabilidad (m²/ha)	4.695,63
Superficie del SUNC excluido el suelo público existente (m²s)	13.793,02
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,467
Nº máximo de viviendas - Densidad de viviendas	43 viviendas - 30,00 viv/ha

ART. 87 RUCyL. RESERVA VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA		
USO	**m²e**	**%**
Vivienda protegida (VP)	839,50	13,86
Vivienda libre (VL)	5.219,20	86,14
TOTAL RESIDENCIAL	**6.058,70**	**100,00**

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD DE USOS		
USO	**m²e**	**%**
Terciario (T)	680,00	10,09
Edificabilidad total	6.738,70	

Sistema local de espacios libres y equipamientos públicos				
	RUCyL		PGOU	
	%/100m²e	m²s - plazas	%/100m²e	m²s - plazas
SL-EL	15	1.010,81	18,22	1.228,00
SL-EQ	10	673,87	11,03	743,00
Aparcamiento (vía pública)	1 (50%)	34		73

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

SECTOR R-7. SINOVAS NORTE	SU-NC-R-7

					UA-1		
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
1	R-10b Unifamiliar	2.046,00	1.636,80	VL	1.636,80	1,00	1.636,80
4	R-10.b Unifamiliar	914,50	731,60	VL	731,60	1,00	731,60
	Viario	2.560,50					
TOTAL SUNC		**5.521,00**	**2.368,40**		**2.368,40**		**2.368,40**
Viario público existente		410,73					
TOTAL SUNC-existente		**5.110,27**					

Superficie total UA (m²s)	5.521,00
Edificabilidad (m²/ha)	4.634,59
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,463
Número máximo de viviendas	15
Iniciativa de la actuación	Privada

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación[(1)]	8	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

					UA-2		
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
2	R-10b Unifamiliar	487,00	389,60	VL	389,60	1,00	389,60
	SL-EL	562,00					
3	R-10.b Unifamiliar	1.194,00	955,20	VL	955,20	1,00	955,20
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	1.013,00	1.519,50	VP	839,50	0,77	644,21
				T	680,00	0,85	577,23
7	SL-EQ	743,00					
	SL-EL	666,00					
	Viario	3.165,00					
TOTAL SUNC		**8.830,00**	**4.370,30**		**4.370,30**		**4.072,24**
Suelo público existente		147,25					
TOTAL SUNC-existente		**8.682,75**					

Superficie total UA (m²s)	8.830,00
Edificabilidad (m²/ha)	4.949,38
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,469
Número máximo de viviendas	28
Iniciativa de la actuación	Privada

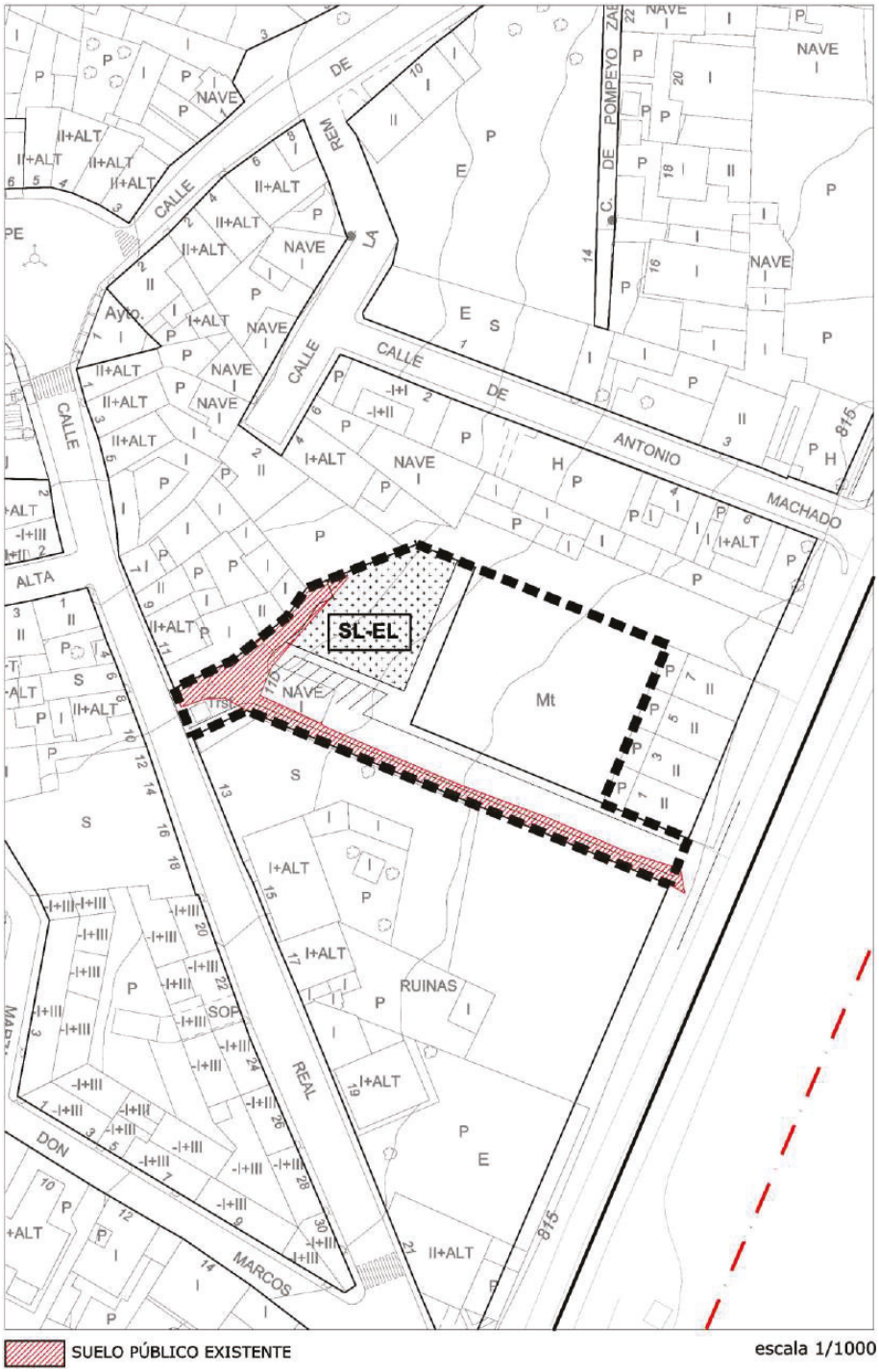
PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación[(1)]	6	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

[(1)] Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	Sinovas este	SU-NC-R-8



CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	**Sinovas este**	**SU-NC-R-8**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Ordenar y completar un vacío central existente en el núcleo de Sinovas.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Edificabilidad máxima (E)	6.238 m²/ha		
Superficie del sector (S)	2.180,00 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	2.180,00 m²		
Superficie total (S+SGE)	2.180,00 m²		
Densidad de viviendas	**Máxima**	45 viviendas/ ha	
	Mínima	35 viviendas/ ha	
Índice de integración social	10 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP mínimo		
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Máximo	20%
		Mínimo	10%
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)		No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• Completar la estructura viaria del centro del núcleo, dando continuidad y ampliando la calle transversal existente hasta el Paseo Carretera.

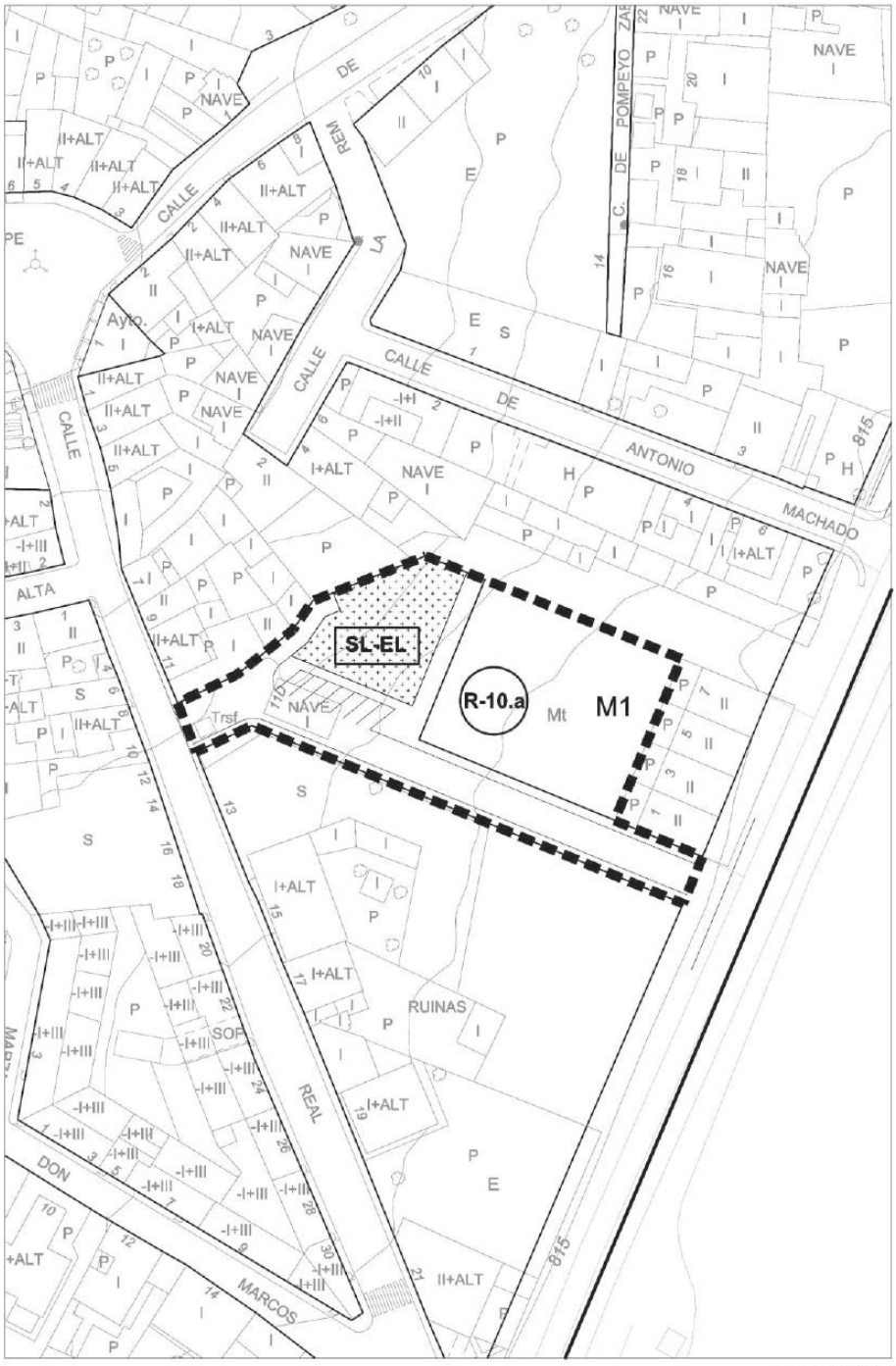
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Vivienda unifamiliar o colectiva de baja altura adosada, agrupada o entre medianeras que forma parte de una manzana.
Altura máxima de la edificación	2 plantas
• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	4	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector: • ***Abastecimiento****:* Prolongación de tuberías de 100 mm de diámetro por las calles Real y Antonio Machado. Para cerrar malla, llegar hasta la Plaza del Príncipe de España, y ejecutar tubería en calle Real. • ***Saneamiento y Pluviales****:* Sistema unitario y conexión a red existente, mediante tuberías de 300 mm de hormigón o de 315 mm de PVC o PE. • ***Sistema de Infraestructuras Verdes:*** – El 50% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua – *Permeabilidad del paisaje:* Edificación de baja altura que permite la permeabilidad visual con el entorno rural. – Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 25% de su superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-8. SINOVAS ESTE	SU-NC-R-8



escala 1/1000

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-8. SINOVAS ESTE	SU-NC-R-8

					UA-1		
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
1	R-10a Casco tradicional	906,50	1.359,75	VL	1.016,75	1,00	1.016,75
				VP	113,00	0,77	86,71
				TER	230,00	0,85	195,24
	SL-EL	449,77					
	Viario	823,73					
TOTAL SUNC		**2.180,00**	**1.359,75**		**1.359,75**		**1.298,70**
	Suelo público ex.	319,85					
TOTAL SUNC-existente		**1.860,15**					

Superficie total del SUNC (m²s)	2.180,00
Superficie UA (m²s)	2.180,00
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Edificabilidad (m²/ha)	6.237,29
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,698
Nº máximo de viviendas - Densidad de viviendas	9 viviendas - 40,00 viv/ha
Iniciativa de la actuación	Privada

ART. 87 RUCyL. RESERVA VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA		
USO	**m²e**	**%**
Vivienda protegida (VP)	113,00	10,00
Vivienda libre (VL)	1.016,75	90,00
TOTAL RESIDENCIAL	**1.129,75**	**100,00**

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD DE USOS		
USO	**m²e**	**%**
Terciario (T)	230,00	16,91
Edificabilidad total	1.359,75	

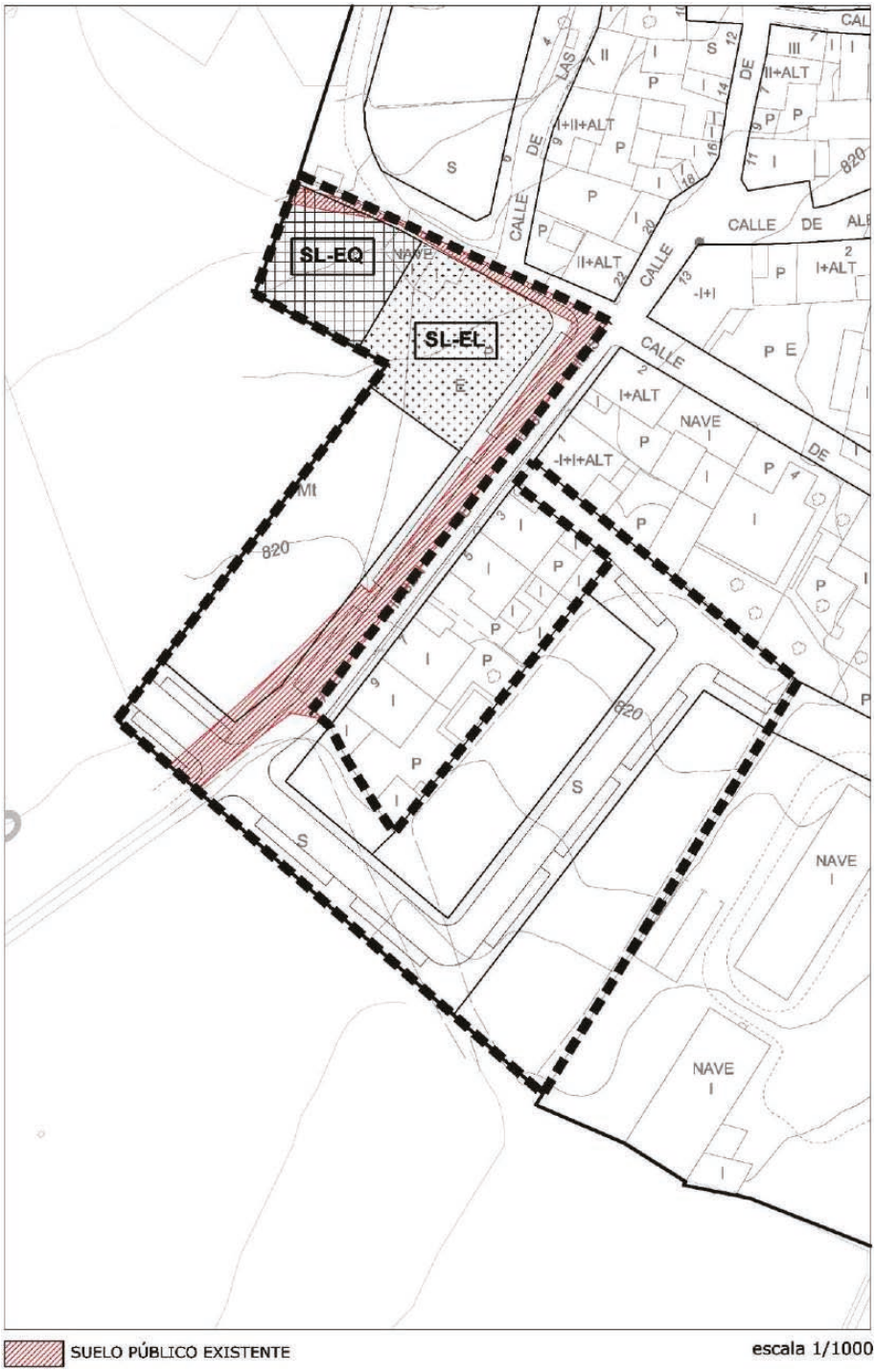
Sistema local de espacios libres y equipamientos públicos				
	RUCyL		**PGOU**	
	%/100m²e	**m²s - plazas**	**%/100m²e**	**m²s - plazas**
SL-EL	15	203,96	25,87	351,70
SL-EQ	10	135,98		
Aparcamiento (vía pública)	1 (50%)	7		7

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación [1]	4	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

[1] Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	Sinovas sur	SU-NC-R-9



CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	**Sinovas sur**	**SU-NC-R-9**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Ordenar y completar la zona suroeste del núcleo de Sinovas.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Edificabilidad máxima (E)	5.881 m²/ha		
Superficie del sector (S)	6.495,23 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	6.495,23 m²		
Superficie total (S+SGE)	6.495,23m²		
Densidad de viviendas	**Máxima**	40 viviendas/ ha	
	Mínima	30 viviendas/ ha	
Índice de integración social	24 % $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP mínimo		
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Máximo	15%
		Mínimo	10%
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)		No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- Dar continuidad a la C/ Virgen de las Viñas, enlazando con el Camino rural.
- Localización del sistema local de espacios libres conformando una plaza que pueda tener continuidad.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Vivienda unifamiliar o colectiva de baja altura adosada, agrupada o entre medianeras que forma parte de una manzana.
Altura máxima de la edificación	2 plantas

- Localizar el sistema local de equipamiento vinculado a la C/ Don Marcos.
- La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	8	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

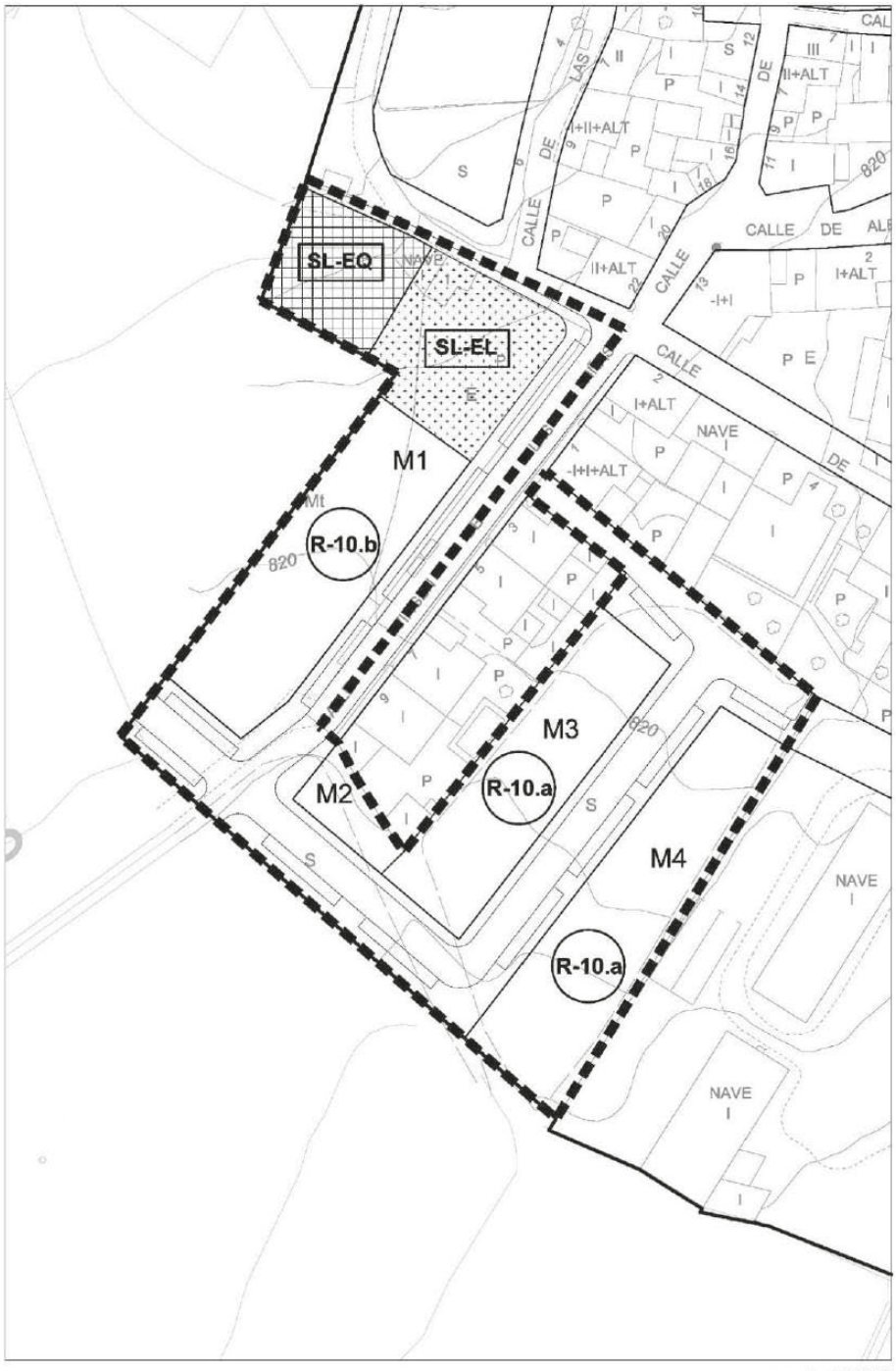
CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- ***Abastecimiento:*** Para dotar a esta actuación es necesario ejecutar una tubería de 100 mm a lo largo de la C/ San Marcos y ejecutar una red perimetral.
- ***Saneamiento y Pluviales:*** Sistema unitario y conexión a red existente, mediante tuberías de 300 mm de hormigón o de 315 mm de PVC o PE.
- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - El 50% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua
  - *Corredor Verde y Permeabilidad del paisaje:* Edificación de baja altura que permite la permeabilidad visual con el entorno rural, con el que se relacionan a través de calles arboladas.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 25% de su superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-9. SINOVAS SUR	SU-NC-R-9



escala 1/1000

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

SECTOR R-9. SINOVAS SUR	SU-NC-R-9

					UA-1		
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
1	SL-EQ	403,00					
	SL-EL	585,87					
	R-10:b Unifamiliar	979,16	783,33	VL	783,33	1,00	783,33
2	R-10a Casco tradicional	151,45	227,18	VL	227,18	1,00	227,18
3	R-10a Casco tradicional	828,24	1.242,36	VP	859,36	0,77	659,45
				T	383,00	0,85	325,12
4	R-10a Casco tradicional	1.044,00	1.566,00	VL	1.566,78	1,00	1.566,78
	Viario	2.502,98					
TOTAL SUNC		**6.495,22**	**3.819,64**		**3.819,64**		**3.561,85**
Suelo público existente		615,00					
TOTAL SUNC-existente		**5.880,22**					

Superficie total del SUNC (m²s)	6.495,22
Superficie total UA (m²s)	6.495,23
Edificabilidad (m²/ha)	5.880,69
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,606
Nº máximo de viviendas - Densidad de viviendas	26 viviendas - 40,00 viv/ha
Iniciativa de la actuación	Privada

ART. 87 RUCyL. RESERVA VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA		
USO	**m²e**	**%**
Vivienda protegida (VP)	859,36	25,01
Vivienda libre (VL)	2.577,28	74,99
TOTAL RESIDENCIAL	**3.436,64**	**100,00**

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD DE USOS		
USO	**m²e**	**%**
Terciario (T)	383,00	10,03
Edificabilidad total	3.819,64	

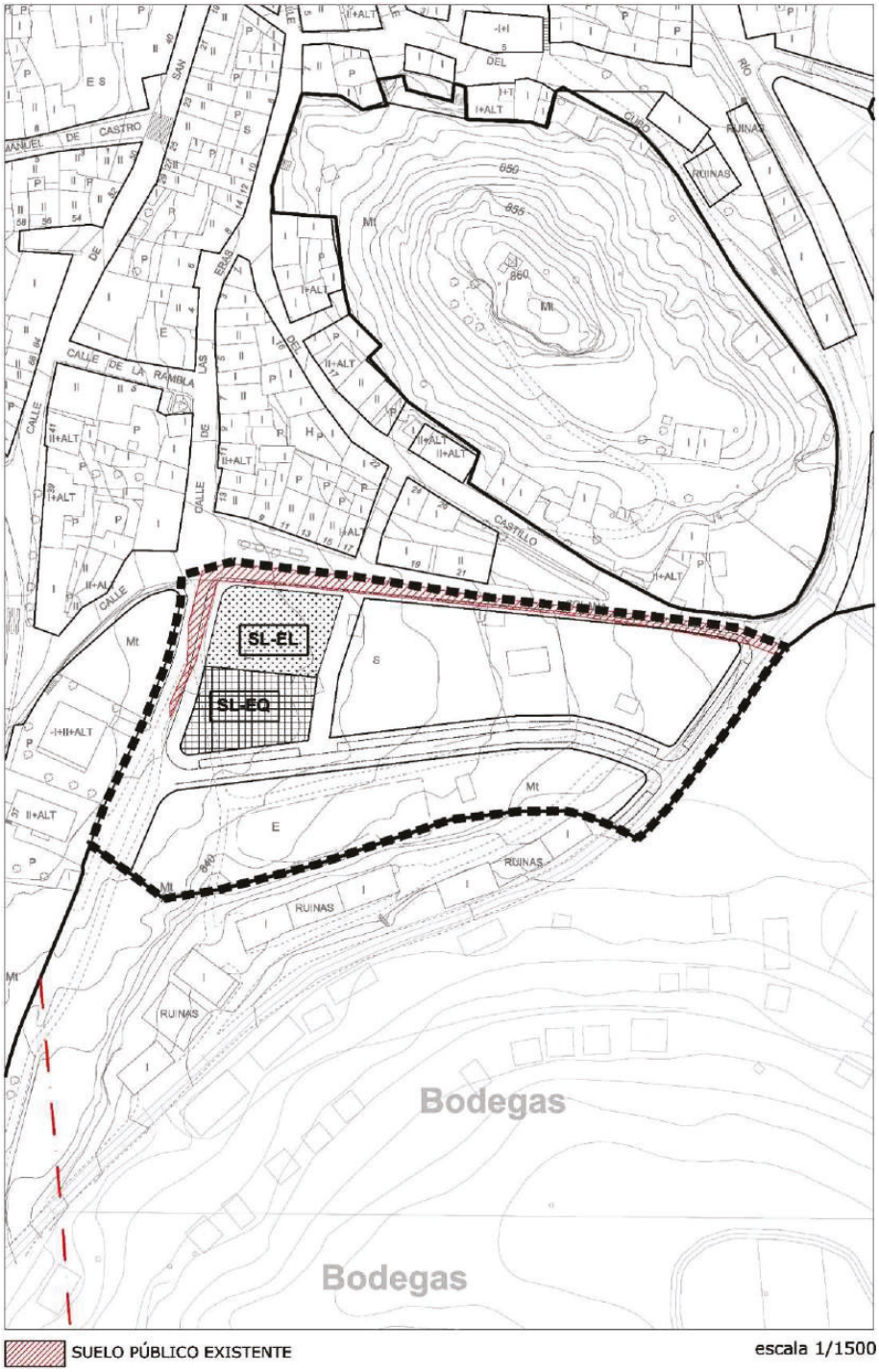
Sistema local de espacios libres y equipamientos públicos				
	RUCyL		**PGOU**	
	%/100m²e	**m²s - plazas**	**%/100m²e**	**m²s - plazas**
SL-EL	15	572,95	15,34	585,88
SL-EQ	10	381,96	10,55	403,00
Aparcamiento (vía pública)	1 (50%)	19		34

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación(1)	8	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

(1) Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación

CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	La Aguilera	SU-NC-R-10



CV: BOCYL-D-14062023-26

ORDENACIÓN DETALLADA	**La Aguilera**	**SU-NC-R-10**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Ordenar y completar el núcleo de La Aguilera en su borde sureste, hasta el límite con la zona de bodegas.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial – Industrial vitivinícola		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Edificabilidad máxima (E)	3.503 m²/ha		
Superficie del sector (S)	8.587,00 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	8.587,00 m²		
Superficie total (S+SGE)	8.587,00 m²		
Densidad de viviendas	**Máxima**	30 viviendas/ ha	
	Mínima	12 viviendas/ ha	
Índice de integración social	10 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP mínimo		
Índice de variedad de usos	**Residencial**	Mínimo	45%
(% Edificabilidad total del sector)	**Industrial**	Mínimo	45%
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)		No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• El sistema viario debe respetar las trazas de los viarios principales rurales existentes.
• Localizar el sistema local de equipamiento vinculado a la C/ de la Solana.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	- Vivienda unifamiliar agrupada o aislada que forma parte de una manzana. - Industrial en edificación aislada o adosada
	2 plantas
• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.	

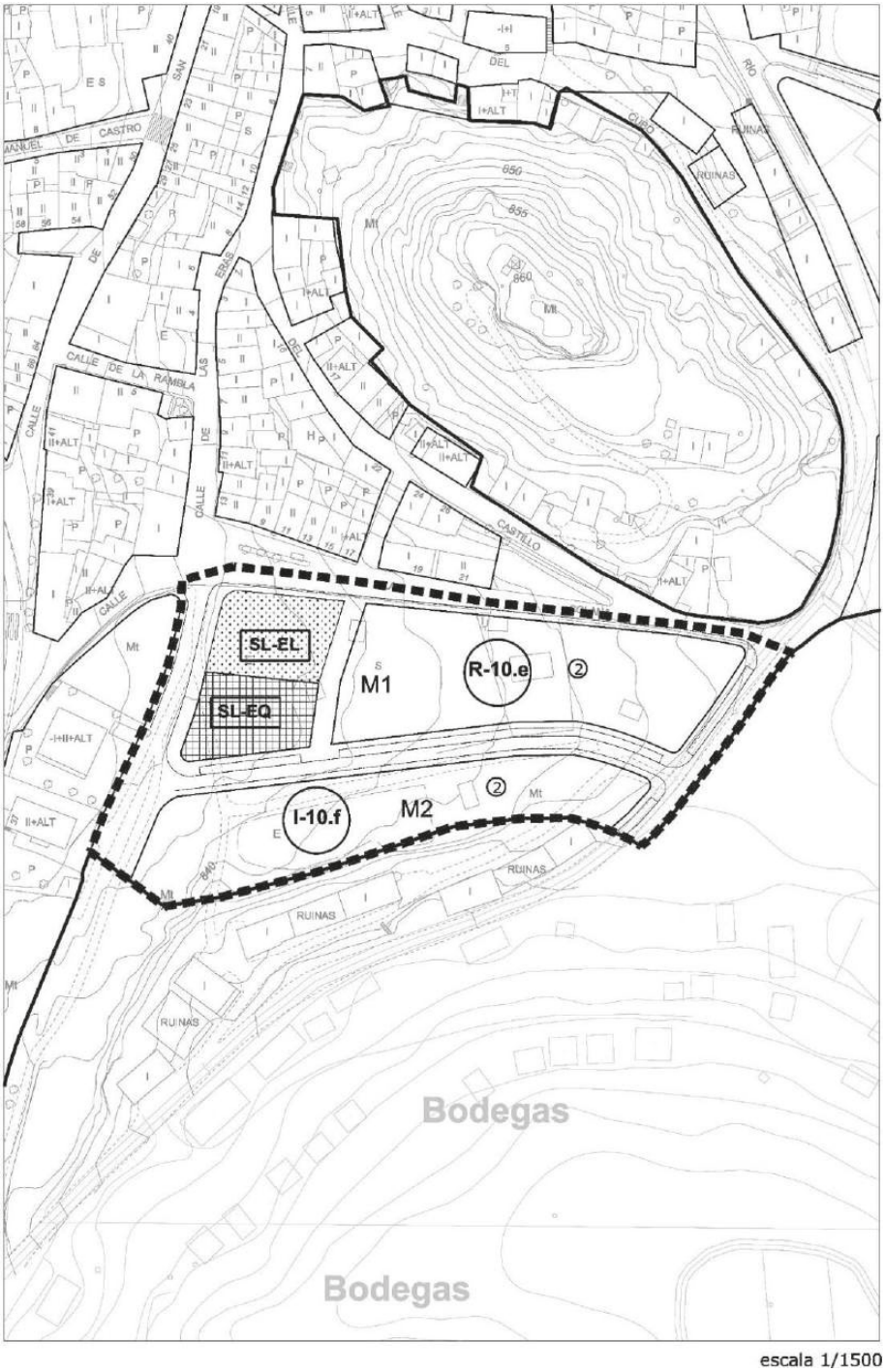
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	8	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector: • ***Abastecimiento****:* En esta zona, la red existente de La Aguilera es de Polietileno, de 63 mm y de 125 mm. La colocación de una tubería que refuerce la malla existente, de 63 mm de diámetro, es suficiente para abastecer a esta actuación. • ***Saneamiento y Pluviales****:* La actuación se encuentra en la cabecera de la red de La Aguilera. Se propone la implantación de sistema unitario conectando a la red existente mediante tuberías de 315 mm de PVC o PE. • ***Sistema de Infraestructuras Verdes:*** – El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua – *Corredor Verde y Permeabilidad del paisaje:* Edificación de baja altura que permite la permeabilidad visual con el entorno rural, con el que se relacionan a través de calles arboladas. – Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 25% de su superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

SECTOR R-10. LA AGUILERA	SU-NC-R-10



escala 1/1500

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

SECTOR R-10. LA AGUILERA	SU-NC-R-10

					UA-1		
Manz.	**Zona Ordenanza**	**m²s**	**m²e**	**Uso**	**m²e(uso)**	**Cp**	**apL**
1	R-10.e Unifamiliar	2.391,30	1.434,78	VL	1.233,91	1,68	2.078,16
				VP	200,87	1,29	259,61
	SL-EQ	531,00					
	SL-EL	557,00					
2	I-10.f Industrial	2.246,90	1.572,83	IND	1.572,83	1,00	1.572,83
	Viario	2.860,80					
TOTAL SUNC		**8.587,00**	**3.007,61**		**3.007,61**		**3.910,60**
Viario público existente		512,00					
TOTAL SUNC-existente		**8.075,00**					

Superficie total del SUNC (m²s)	8.587,00
Superficie total UA (m²s)	8.587,00
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	0,00
Edificabilidad (m²/ha)	3.502,52
Uso predominante	Industrial vitivinícola
Aprovechamiento medio (apM)	0,484
Nº máximo de viviendas - Densidad de viviendas	12 viviendas - 14,00 viv/ha
Iniciativa de la actuación	Privada

ART. 87 RUCyL. RESERVA VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA		
USO	**m²e**	**%**
Vivienda protegida (VP)	200,87	14,00
Vivienda libre (VL)	1.233,91	86,00
TOTAL RESIDENCIAL	**1.434,78**	**100,00**

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD DE USOS		
USO	**m²e**	**%**
Industrial (IND)	1.572,83	52,30
Residencial	1.434,78	47,70
Edificabilidad total	3.007,61	100,00

Sistema local de espacios libres y equipamientos públicos				
	RUCyL		**PGOU**	
	%/100m²e	**m²s - plazas**	**%/100m²e**	**m²s - plazas**
SL-EL	15	451,14	18,52	557,00
SL-EQ	10	300,76	17,66	531,00
Aparcamiento (vía pública)	1 (50%)	15		27

PLAZOS PARA EL DESARROLLO		
	Años	**Inicio del plazo**
Proyecto de actuación(1)	8	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

(1) Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación

CV: BOCYL-D-14062023-26

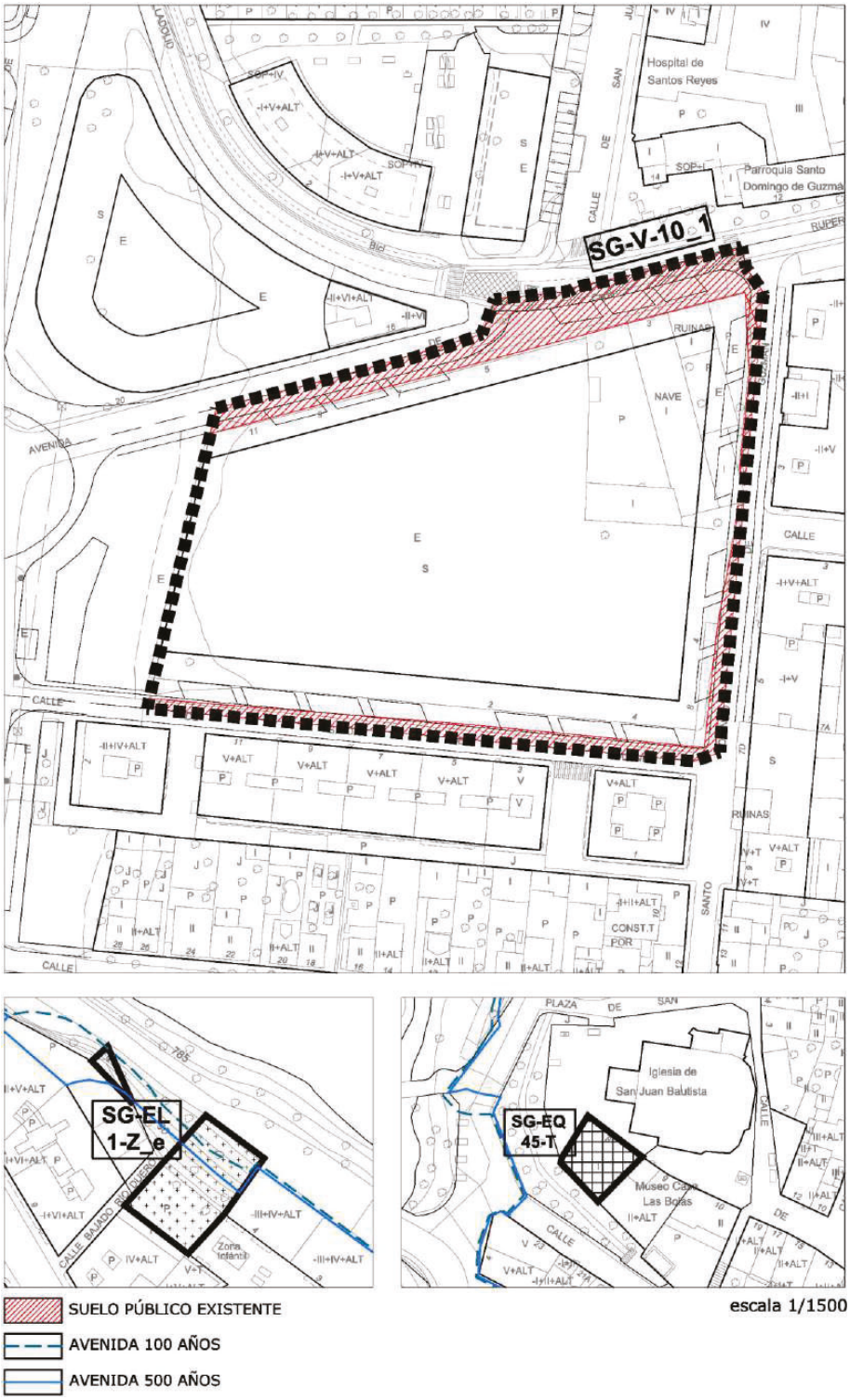
SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO REMITIDO	Ruperta Baraya	SU-NC-R-3



CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO REMITIDO	**Ruperta Baraya**	**SU-NC-R-3**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Ordenar y completar el suelo vacante colindante al actual Hospital y al ámbito del PRAU Centro Cívico.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario			
Edificabilidad máxima (E)	9.808 m²/ha			
Superficie del sector (S)	14.062,50 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-EL-1-Z_e	625,50 m²
			SG-EQ-45-T	221,00 m²
	Interiores (SGI)	**Existentes**	SG-V-10-1	286,00 m²
		Propuestos		
Superficie del sector excluidos SGI	13.776,50 m²			
Superficie total (S+SGE)	14.909,00 m²			
Densidad de viviendas	**Máxima**		65 viviendas/ ha	
	Mínima		55 viviendas/ ha	
Índice de integración social	10 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP mínimo			
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**		Máximo	25%
			Mínimo	15%
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)			No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• Dar continuidad visual a la C/ Valdole. • Consolidar un conjunto dotacional que sirva a los barrios próximos muy densificados, con frente a la Avda. Ruperta Baraya.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Edificación en manzana cerrada
Altura máxima de la edificación	5 plantas
• La ordenación del ámbito deberá garantizar su integración con el tejido residencial del entorno, dando continuidad a las calles próximas. • La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	4	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO REMITIDO	Ruperta Baraya	SU-NC-R-3

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- ***Abastecimiento**:* Ejecución de red perimetral según Plan Director (100 mm en C/Santo Domingo de Guzmán y C/Simón de Colonia, y 150 mm en C/Santa Teresa de Jesús). Ejecución de red interna de 100 mm en C/Ruperta Baraya.
- ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente el aparcamiento del final de la C/ Infantes.
- ***Pluviales**:* Incorporación al Río Duero a través de colector de 500 mm, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua.
  - Se dispondrá dentro de éste un Jardín de lluvia.
  - *Corredor Verde:* Paseo arbolado en calle de borde este en dirección norte sur que conectan las riberas de los Ríos Duero, Arandilla y Bañuelos.
  - Permeabilidad del paisaje: conjuntos volumétricos que fragmentan las continuidades del tejido del entorno, permitiendo la permeabilidad visual.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO REMITIDO	Allendeduero Residencial	SU-NC-R-6



escala 1/2500

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO REMITIDO	**Allendeduero**	**SU-NC-R-6**
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

Objeto	Ordenación del sector público en Allendeduero, incluido dentro del antiguo APR-2. "*Plan Especial de Reforma Interior Allendeduero sectores C y E*".

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario		
Edificabilidad máxima (E)	10.000 m²/ha		
Superficie del sector (S)	61.863,26 m²		
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**	SG-EL-11-Z_a	8.796,43 m²
		SG-EL-11-Z_b	1.524,22 m²
	Interiores (SGI)		
Superficie del sector excluidos SGI	61.863,26 m²		
Superficie total (S+SGE)	72.183,91 m²		
Densidad de viviendas (3)	**Máxima**	70 viviendas/ ha	
	Mínima	55 viviendas/ ha	
Índice de integración social	80 % $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP mínimo		
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Máximo	30%
		Mínimo	20%
Índice de variedad tipológica (% Edificabilidad total del sector)		No se fija	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

Se incorporan las determinaciones contenidas al respecto en la *Modificación puntual PGOU de Aranda de Duero, ampliación reserva de suelo destinado a Hospital comarcal*.

- Dar continuidad a las calles del barrio de La Estación. Avda. de Murillo y Avda. del Orfeón Arandino.
- La ordenación deberá potenciar la continuación del Paseo de Picasso desde el barrio colindante de La Estación para enlazar con el paso peatonal que conecta con el Parque del Río Duero.
- El 30% de los terrenos deberán estar destinados a la construcción de vivienda de protección pública destinada a alquiler social.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Edificación en bloque abierto y manzana semi abierta
Altura máxima de la edificación	6 plantas

- Localización preferente de usos terciarios en los frentes de Avda. de Oregón y C/ del Orfeón Arandino.
- La localización del sistema local de espacios libres se localizará asociada a la prolongación del Paseo Picasso.
- La edificación deberá ser con volumetrías fraccionadas que permitan la permeabilidad hacia el Parque del Duero.
- La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Pública	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Instrumento de planeamiento	8	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Instrumento de planeamiento

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO REMITIDO	Allendeduero	SU-NC-R-6

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

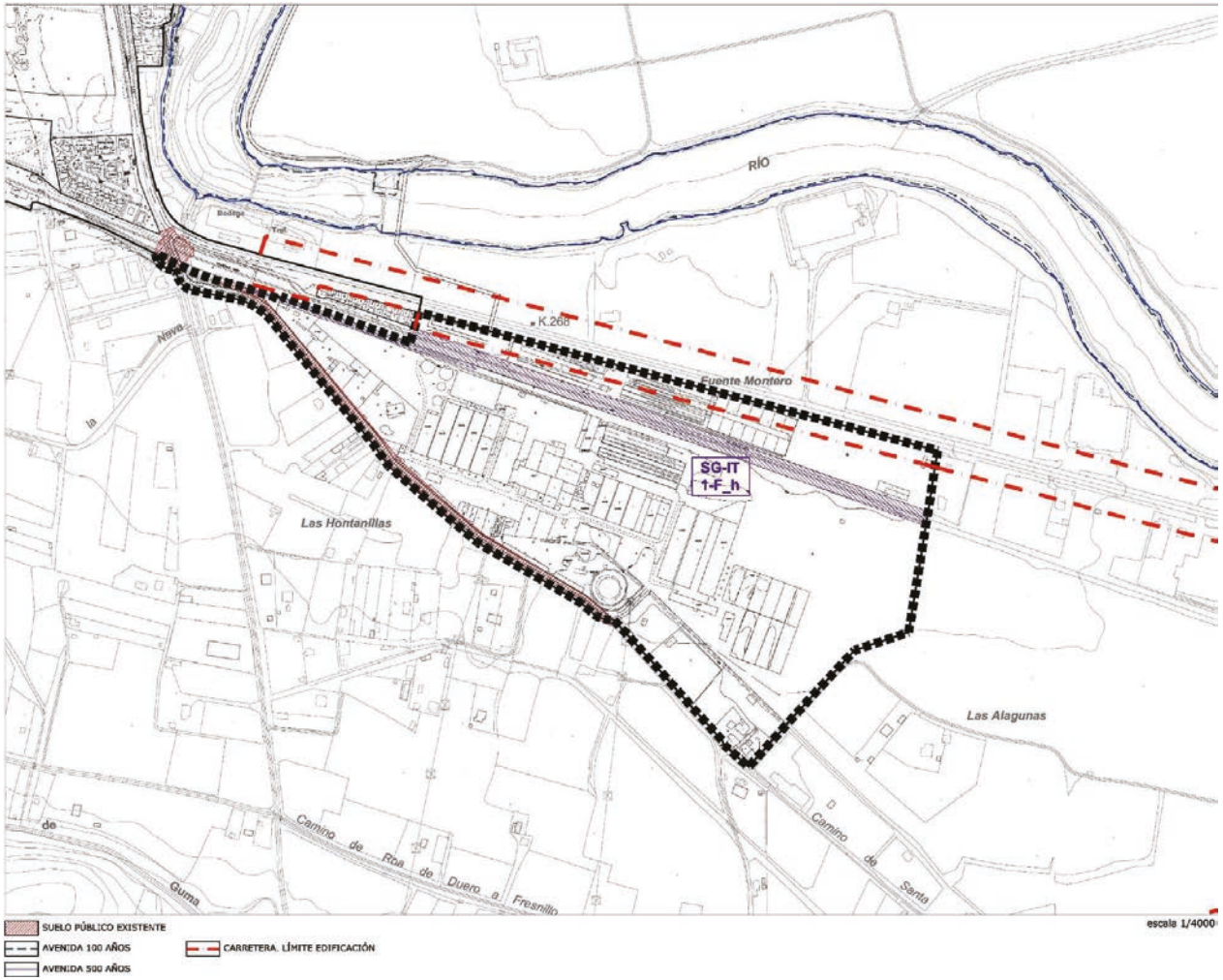
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- ***Abastecimiento**:* Ejecución de red perimetral e interior según Plan Director (300, 200 150 y 100 mm de diámetro).
- ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en Avenida de Aragón.
- ***Pluviales**:* Incorporación al Río Duero a través de colector de 800 mm, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua.
  - Estanque de retención de agua de lluvia dentro del Parque que se dispondrá junto al Paseo Picasso.
  - *Corredores Verdes:* Prolongación del Paseo Picasso hasta las riberas del Parque del Duero y avenidas arboladas en todo su perímetro.
  - Permeabilidad del paisaje: edificación abierta que permite transversalidad de vistas y un acercamiento visual con el Río y los equipamientos que se localizan en sus riveras.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO REMITIDO	Azucarera	SU-NC-T/I-1



CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

PLANEAMIENTO REMITIDO	Azucarera	SU-NC-T/I-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Terciario			
Uso prohibido	Residencial			
Edificabilidad máxima (E)	5.000 m²/ha			
Superficie del sector (S)	190.628,00 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**			
	Interiores (SGI)	**Existentes**	SG-IT-1-F_h	11.911,00 m²
		Propuestos		
Superficie del sector excluidos SGI	178.756,00 m²			
Superficie total (S+SGE)	190.628,00 m²			
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Mínimo	60%	
	Industrial	Mínimo	40%	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- La ordenación deberá contemplar la conexión con el Sistema general viario SG-V-4 grafiada en los planos.
- Se mantendrá el arbolado existente, especialmente el paseo arbolado de acceso en su borde norte.
- No se permiten los grandes establecimientos comerciales regulados en el Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

- La ordenación detallada del Sector localizará de forma vinculante los sistemas locales recogiendo los elementos propios de Arqueología industrial que recuerdan el pasado industrial del ámbito, recuperando la huella de los silos, depósitos, etc.
- Se deberá integrar en la ordenación la chimenea existente.
- Se contempla como uso compatible el Dotacional privado.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Pública	
PROGRAMACIÓN	**Años**	**Inicio del plazo**
Plan Especial	8	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- ***Abastecimiento:*** Conexiones a la arteria 500 mm que se propone en el Plan Director como salida del depósito de Cerro de los Perros. Red interior de 100 mm en fundición.
- ***Saneamiento:*** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente.
- ***Pluviales:*** Incorporación al Duero a través de colector de1500 mm, al que acometen las pluviales del sector SUR I/T-3. El vertido se realiza previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - Permeabilidad del paisaje: edificación abierta, especialmente en el borde norte, que permita permeabilidad visual hacia las Riberas del Río Duero.
  - *Corredor Verde* que atraviesa el sector incorporando espacios vacíos significativos del pasado industrial, como los silos de la remolacha a modo de vivero de plantas.
  - Paseos arbolados en todas las calles.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 20% de su superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

CV: BOCYL-D-14062023-26

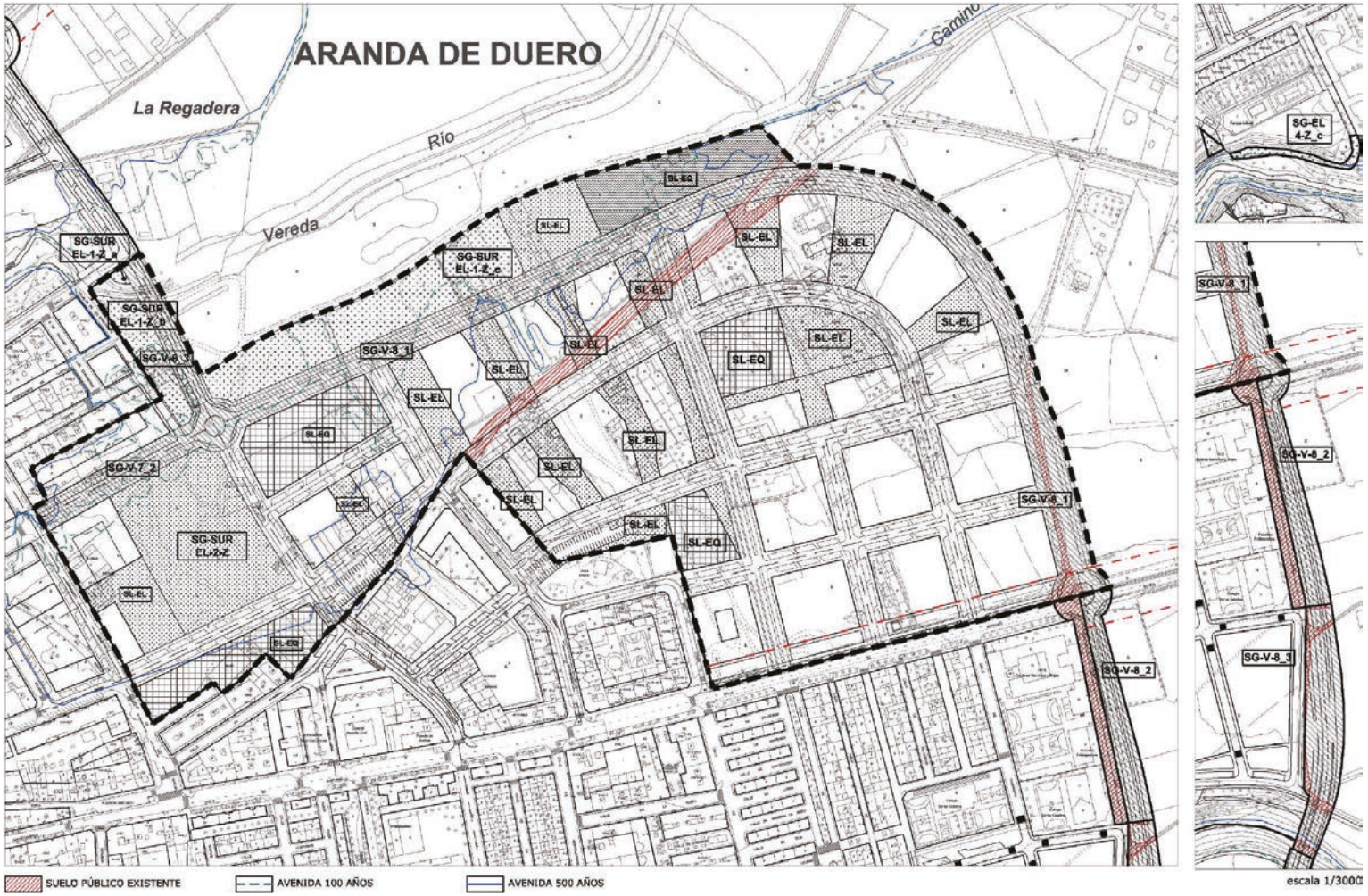
CV: BOCYL-D-14062023-26

Las siguientes fichas establecen las condiciones que debe cumplir el Plan Parcial que establezca la ordenación del sector de suelo urbanizable en caso de que se modifique la ordenación detallada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUR-R-1 Santa Catalina



CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUR-R-1 Santa Catalina

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Residencial			
Uso prohibido	Industrial, excepto Clase C: industrias compatibles con la vivienda, categoría 1ª. Art. 76 Normativa general.			
Edificabilidad máxima (E)	8.000 m²/ha			
Superficie del sector (S)	226.863,98 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-V-8_2	3.292,75 m²
			SG-V-8_3	4.259,61 m²
			SG-EL-4-Z_c	969,91 m²
	Interiores (SGI)	**Existentes**	SG-V-8_1	1.479,72m²
		Propuestos	SG-SUR-EL-1-Z_a	125,26m²
			SG-SUR-EL-1-Z_b	2.423,77 m²
			SG-SUR-EL-1-Z_c	10.207,97 m²
			SG-SUR-EL-2-Z	11.590,11 m²
			SG-V-6_3	2.301,06 m²
			SG-V-7_2	3.606,39 m²
			SG-V-8_1	20.119,62 m²
Superficie del sector excluidos SGI	175.010,08 m²			
Superficie total (S+SGE)	235.386,25 m²			
Densidad de viviendas	**Máxima**		65 viviendas/ ha	
	Mínima		55 viviendas/ ha	
Índice de integración social	30 % $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP (mínimo)			
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Otros usos no residenciales**		20% máximo	
			10% mínimo	
Índice de variedad tipológica (% mínimo Edificabilidad total del sector)	Residencial colectiva bloque abierto espacio libre privado			70%
	Otras tipologías			20%

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- Se deberá garantizar la continuación de los viarios del barrio del Ferial.
- Los sistemas generales grafiados en planos son vinculantes.
- Se dará continuidad a la C/ Antonio Machado; este bulevar se configurará como el eje terciario estructurante que relaciona el barrio de Santa Catalina con el nuevo Parque del Río.
- La localización de los sistemas locales de equipamientos deberá vincularse con los viarios de sistema general y estructurantes del sector.
- Los sistemas locales de espacios libres deberán generar corredores verdes desde el Parque hacia el interior del nuevo barrio.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

- La localización de los usos terciarios y dotacionales privados se deberán localizar preferentemente vinculados al bulevar Antonio Machado y a los sistemas generales viarios.

CONDICIONES FRENTE A RIESGOS DE INUNDABILIDAD

El ámbito se encuentra afectado por avenidas con periodo de retorno de 100 y 500 años, estando sujeto a lo establecido en el *artículo 36 quáter de la Ley de Urbanismo y artículo 18 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, quedando sometido a las restricciones específicas que determine el organismo de cuenca.

CV: BOCYL-D-14062023-26

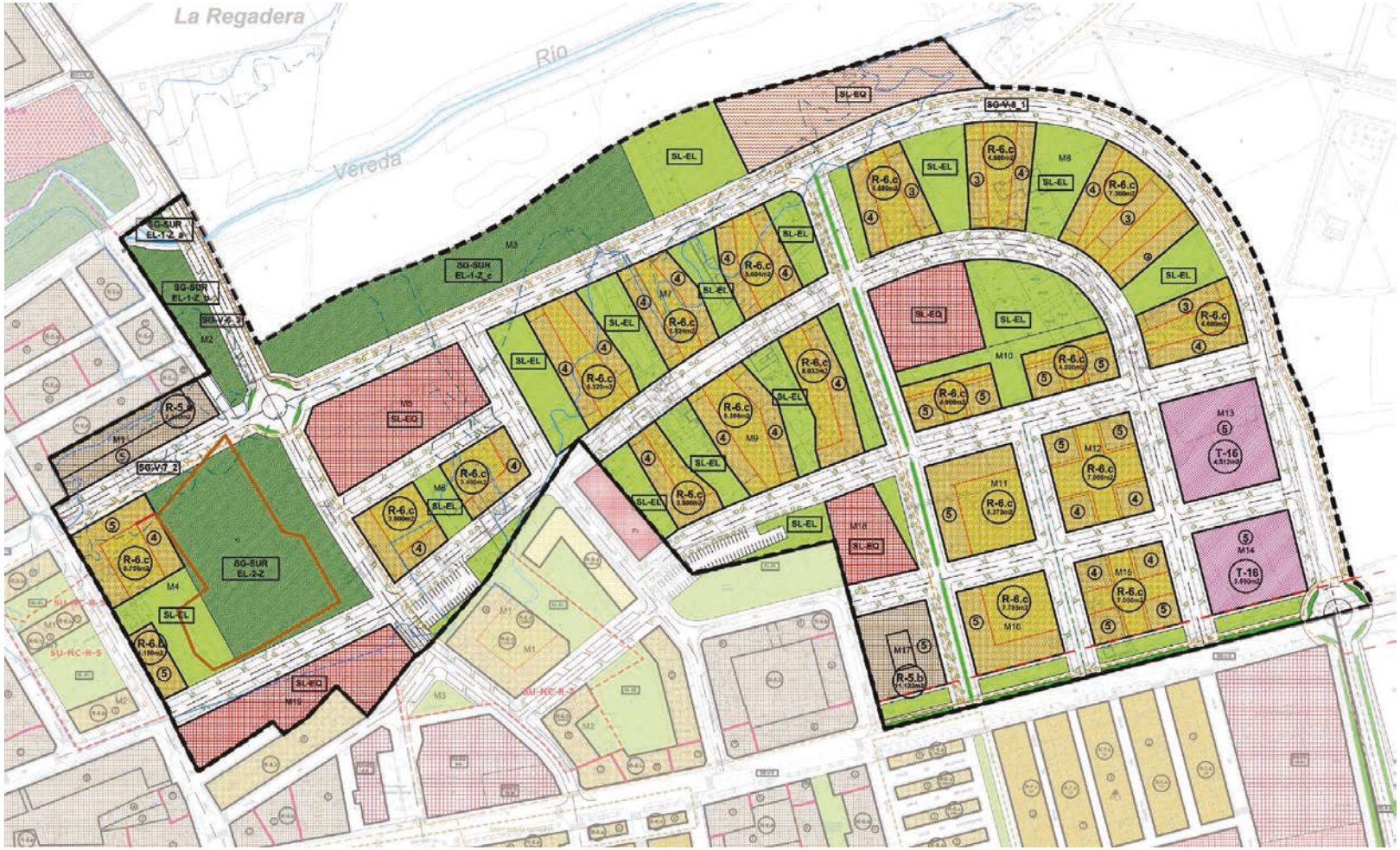
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	**SUR-R-1 Santa Catalina**

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector: • ***Abastecimiento**:* Ejecución red a lo largo de C/ Santiago (200 mm), según Plan Director. Red interior formada por tubería principal de 200 mm a lo largo de Camino Alagunas, que conecta C/ Pío Baroja y Santiago, y red interior formada por tubería de 100 mm. • ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en Avenida del Ferial, C/ Santa Catalina, C/ Madres Bernardas, C/ Coruña y C/ Santiago. • ***Pluviales**:* Incorporación al Bañuelos a través de colector de dos colectores de 600 mm (uno de los cuales recibe la incorporación de 500 mm del SUNC 4 Bernardas), y un colector de 800 mm, previo paso por aliviaderos que permitan una dilución 1/10. • ***Sistema de Infraestructuras Verdes:*** – Creación de un parque de borde "Parque Río Bañuelos", con un 80% de su superficie permeable al agua. – Estanques de retención de agua de lluvia dentro del Parque y Jardines de lluvia. – *Corredores Verdes:* Paseos arbolados en todas las calles y cuñas verdes públicas que se extienden desde el Parque hacia el tejido residencial relacionando todas las manzanas. – Permeabilidad del paisaje: edificación abierta que permite permeabilidad visual hacia el nuevo Parque y desde este hacia el tejido residencial, los ensanchamientos con cuñas verdes entre las manzanas privadas potenciarán esta permeabilidad. – Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 40% de su superficie.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva del Plan General.

CV: BOCYL-D-14062023-26

IMAGEN ORIENTATIVA DE LA ORDENACIÓN



CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTOR R-1. SANTA CATALINA	SUR-R-1

Manz.	Zona Ordenanza		m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Cp	apL
1	R-5.a	Manzana cerrada	2.973,97	7.300,00	VP	7.300,00	0,77	5.601,81
4	R-6.c	Bloque abierto EL pr	2.917,91	8.750,00	VL	7.350,00	1,00	7.350,00
					TER	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
					TER	600,00	0,85	509,32
6	R-6.c	Bloque abierto	2.052,90	3.800,00	VP	3.200,00	0,77	2.455,59
					TER	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	3.212,31	6.320,00	VL	6.320,00	1,00	6.320,00
	R-6.c	Bloque abierto	2.651,29	5.824,00	VL	5.824,00	1,00	5.824,00
	R-6.c	Bloque abierto	2.502,56	5.604,00	VL	5.604,00	1,00	5.604,00
8	R-6.c	Bloque abierto	2.595,54	4.680,00	VL	4.180,00	1,00	4.180,00
					TER	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 no computable	693,83					
9	R-6.c	Bloque abierto	1.805,58	3.900,00	VL	3.900,00	1,00	3.900,00
	R-6.c	Bloque abierto	3.407,17	6.386,00	VL	6.386,00	1,00	6.386,00
	R-6.c	Bloque abierto	2.575,17	5.032,00	VL	5.032,00	1,00	5.032,00
		EL pb no computable	1.202,00					
10	R-6.c	Bloque abierto	1.760,82	4.000,00	VL	3.500,00	1,00	3.500,00
					TER	500,00	0,85	424,43
	R-6.c	Bloque abierto	1.725,34	4.000,00	VL	3.500,00	1,00	3.500,00
					TER	500,00	0,85	424,43
11	R-6.c	Bloque abierto	3.650,00	8.373,00	VP	7.473,00	0,77	5.734,56
					TER	900,00	0,85	763,98
12	R-6.c	Bloque abierto	3.723,71	7.000,00	VL	7.000,00	1,00	7.000,00
13	T-16	Terciario	4.184,00	4.512,00	TER	4.512,00	0,85	3.830,08
14	T-16	Terciario	3.367,65	3.600,00	TER	3.600,00	0,85	3.055,92
15	R-6.c	Bloque abierto	3.117,63	7.000,00	VP	7.000,00	0,77	5.371,60
16	R-6.c	Bloque abierto	3.178,66	7.785,00	VL	6.885,00	1,00	6.885,00
					TER	900,00	0,85	763,98
17	R-5.b	Manzana cerrada	2.553,12	11.122,00	VP	9.422,00	0,77	7.230,17
					TER	1.700,00	0,85	1.443,07
3	SL-EQ	Equipamiento pb	6.040,00					
5	SL-EQ	Equipamiento pb	5.718,00					
10	SL-EQ	Equipamiento pb	3.566,00					
18	SL-EQ	Equipamiento pb	2.307,00					
19	SL-EQ	Equipamiento pb	4.720,00					
3	SL-EL	Espacio libre pb	3.577,00					
4	SL-EL	Espacio libre pb	2.826,00					
6	SL-EL	Espacio libre pb	847,00					
7	SL-EL	Espacio libre pb	2.335,00					
	SL-EL	Espacio libre pb	1.812,00					
	SL-EL	Espacio libre pb	1.417,00					
	SL-EL	Espacio libre pb	1.250,00					
8	SL-EL	Espacio libre pb	2.029,00					
	SL-EL	Espacio libre pb	2.429,00					
	SL-EL	Espacio libre pb	1.861,00					

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

Manz.	Zona Ordenanza		m²s	m²e	Uso	m²e(uso)	Cp	apL
9	SL-EL	Espacio libre pb	1.113,00					
	SL-EL	Espacio libre pb	1.532,00					
	SL-EL	Espacio libre pb	1.669,00					
10	SL-EL	Espacio libre pb	3.155,00					
18	SL-EL	Espacio libre pb	1.022,00					
2	SG-EL	SG-SUR-EL-1-Z_a	125,26					
	SG-EL	SG-SUR-EL-1-Z_b	2.423,77					
3	SG-EL	SG-SUR-EL-1-Z_c	10.207,97					
4	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	55.456,13					
TOTAL SUR			**226.863,98**	**139.258,00**		**139.258,00**		**128.091,16**
SG Exterior (SGE)	SG-V	SG-V-8_2	3.292,75					
	SG-V	SG-V-8_3	4.259,61					
	SG-EL	SG-EL-4-Z_c	969,91					
TOTAL SGE			**8.522,27**					
TOTAL SUR + SGE			**235.386,25**					
		Viario local existente	7.958,17					
		SG-V-8_1 existente	1.479,72					
TOTAL SUR + SGE – viario existente			**225.948,36**					

Superficie total del SUR + SG Exterior (m²s)	235.386,25
Superficie de sistemas generales interiores (m²s)	50.374,18
Superficie del sector excluidos sistemas generales (m²s)	175.010,08
Edificabilidad (m²/ha)	7.957,14
Uso predominante	Vivienda libre (VL)
Aprovechamiento medio (apM)	0,567
Nº máximo de viviendas - Densidad de viviendas	1.124 viviendas - 64,00 viv/ha

ART. 87 RUCyL. RESERVA VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA		
USO	**m²e**	**%**
Vivienda protegida (VP)	37.795,00	30,59
Vivienda libre (VL)	85.751,00	69,41
TOTAL RESIDENCIAL	**123.546,00**	**100,00**

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD DE USOS		
USO	**m²e**	**%**
Terciario (T)	15.712,00	11,28
Edificabilidad total	**139.258,00**	

ART. 86 RUCyL. VARIEDAD TIPOLÓGICA		
USO	**m²e**	**%**
Residencial colectiva bloque abierto espacio libre privado	108.574,00	77,97
Otros tipos de edificación residencial	22.572,00	16,21
Terciaria edificación aislada	8.112,00	5,82
EDIFICABILIDAD TOTAL	139.258,00	100,00

Sistema local de espacios libres y equipamientos públicos				
	RUCyL		**PGOU**	
	%/100m²e	**m²s (plazas)**	**%/100m²e**	**m²s (plazas)**
SL-EL	20	27.851,60	20,73	28.874,00
SL-EQ	15	20.888,70	16,05	22.351,00
Aparcamiento (vía pública)	1	1.393		1.395

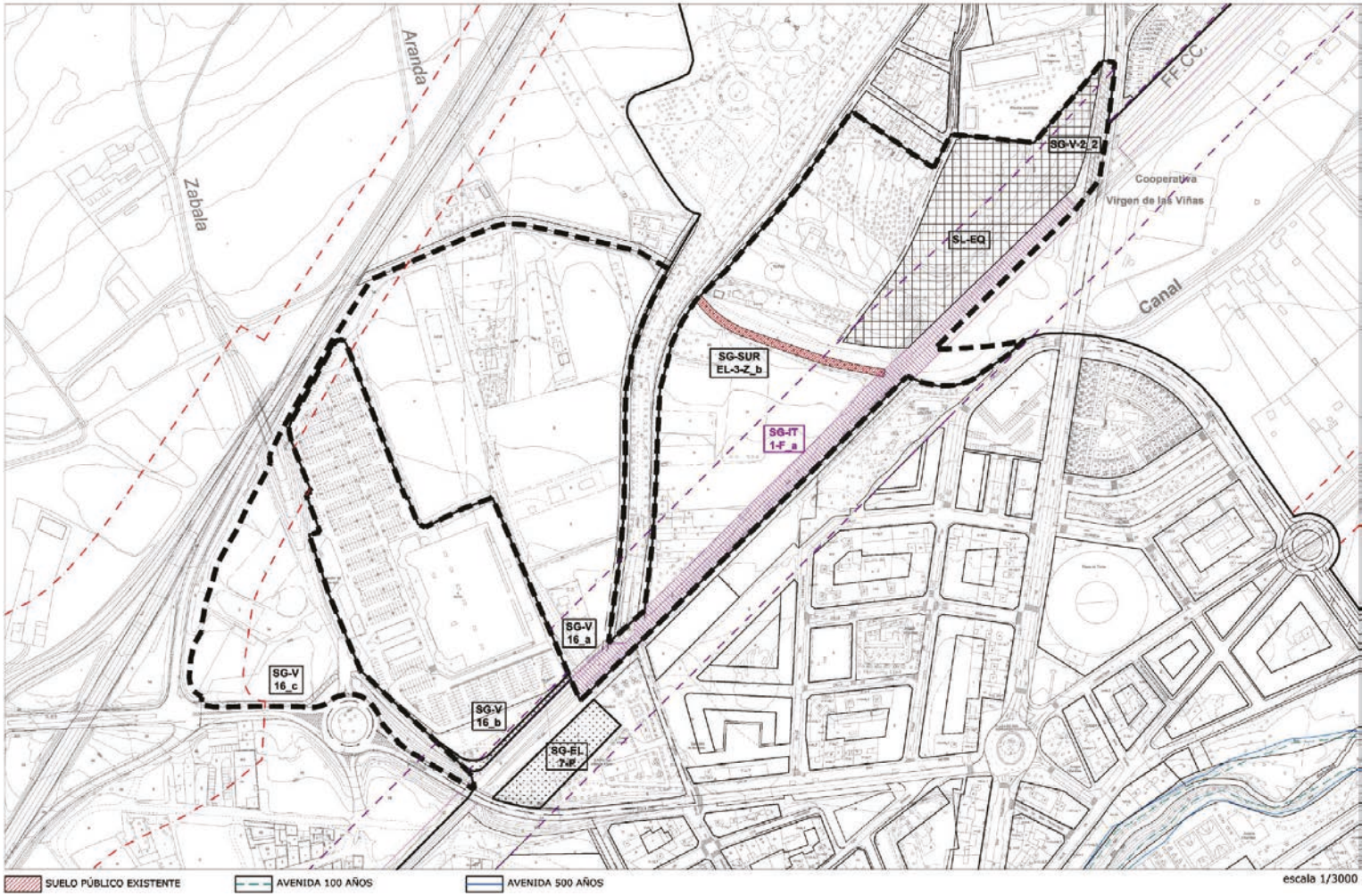
CV: BOCYL-D-14062023-26

SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUR-R-2 Virgen de las Viñas



CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	**SUR-R-2 Virgen de las Viñas**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Residencial			
Uso prohibido	Industrial Excepto industrias compatibles clase C, categoría 1ª.			
Edificabilidad máxima (E)	5.500 m²/ha			
Superficie del sector (S)	136.376,57 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-EL-7-P	3.126,00 m²
			SG-V-16.b	578,22 m²
	Interiores (SGI)	**Existentes**	SG-SUR- EL-3Z-b (DPH)	990,23 m²
			SG-V-2.2	970,35 m²
			SG-IT-1Fa	8.274,00 m²
		Propuestos	SG-V-16.a	166,89 m²
			SG-V-16.c	1.158,23 m²
Superficie del sector excluidos SGI	124.816,94 m²			
Superficie total (S+SGE)	140.080,79 m²			
Densidad de viviendas	**Máxima**		40 viviendas/ ha	
	Mínima		30 viviendas/ ha	
Índice de integración social	30 % $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP (mínimo)			
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Otros usos**		25% máximo	
			20% mínimo	
Índice de variedad tipológica (% mínimo Edificabilidad total del sector)	Residencial vivienda colectiva		60%	
	Residencial vivienda unifamiliar		30%	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• La ordenación deberá reservar un espacio para el mantenimiento de huertas, como seña de identidad que rememore los usos que se dan en la actualidad. • En el interior del sector se reservarán como mínimo 3.250 m² para el sistema general de viario SG-V-16 de conexión con los sistemas generales viarios SG-V-2 y SG-V-5 • La localización del sistema local de equipamiento deportivo grafiado en planos se considera vinculante para la ordenación.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
• Se deberán integrar en la ordenación las viviendas existentes, así como la residencia. • El trazado del Canal de Aranda debe configurar un eje verde que discurre paralelo a un viario estructurante. • Los usos terciarios y dotacionales privados se deberán localizar en la zona oeste.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUR-R-2 Virgen de las Viñas

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- ***Abastecimiento**:* Ejecución de parte de la red arterial, según Plan Director, con tubería de 300 mm, y red interior de 100 mm.
- ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente.
- ***Pluviales**:* Incorporación al Duero a través de colector de1200 mm y otro de 800 mm que recibe incorporaciones del barrio de Las Casitas y de Eras de San Gil, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - Permeabilidad del paisaje: edificación abierta que permita permeabilidad visual hacia los barrios del sur y hacia el Parque Virgen de las Viñas.
  - *Corredor Verde* paralelo al canal de Aranda que se cruza transversalmente con el Parque Virgen de las Viñas que se extiende y ramifica con sistemas locales paralelos al trazado del FFCC, y a través de esta sucesión de espacios verdes con: Jardines de San Antón- Parque Eras de San Gil- Río Bañuelos.
  - Paseos arbolados en todas las calles.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 30% de su superficie.

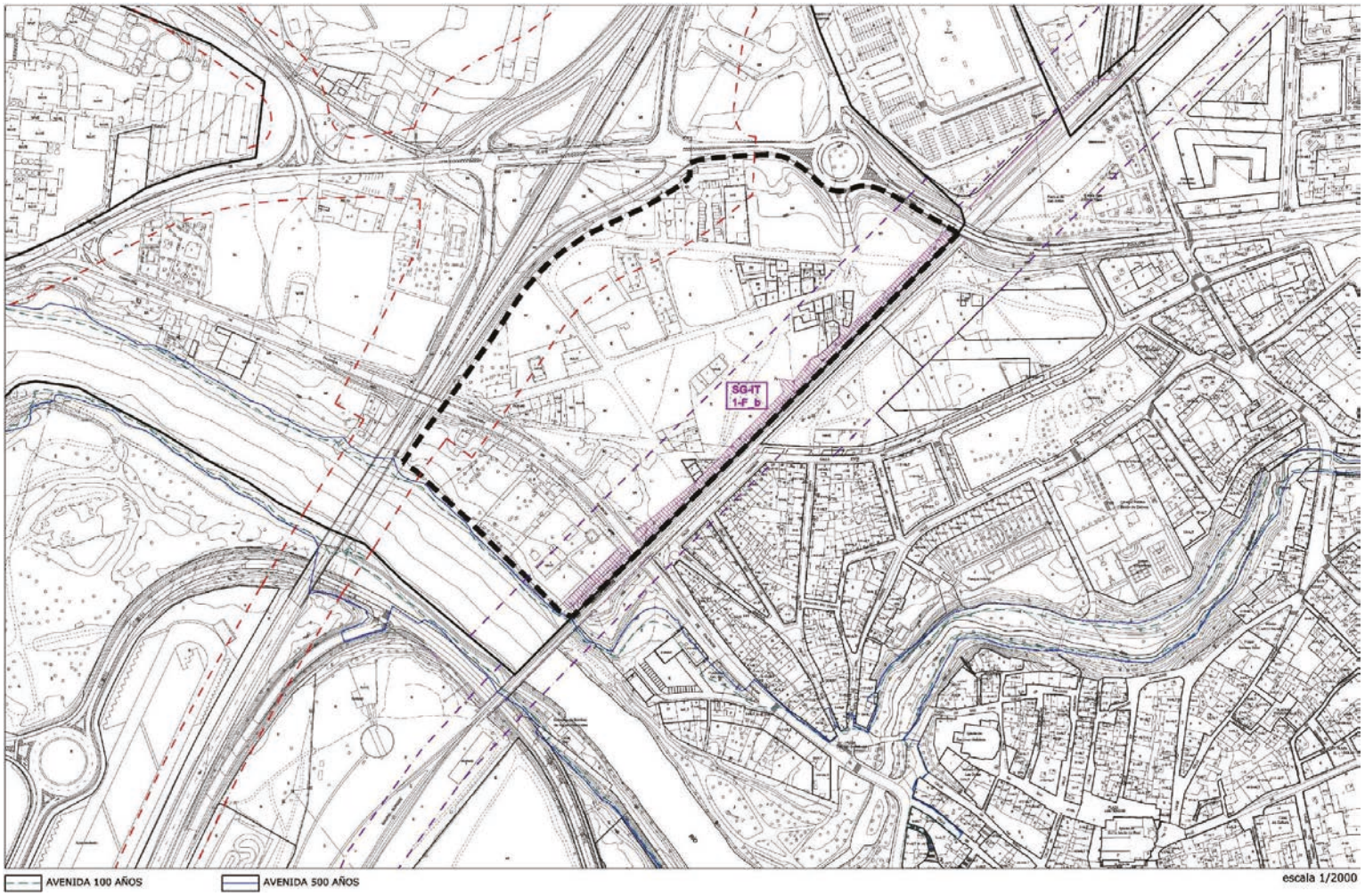
CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS

De forma previa al desarrollo del sector deberá realizarse un *Estudio de tráfico y capacidad* que analice la movilidad generada por éste y su incidencia en el nivel de servicio de las carreteras autonómicas o estatales próximas.

El Estudio determinará, en su caso, el esquema de accesos y soluciones de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUR-R-3 San Ignacio



CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	**SUR-R-3 San Ignacio**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Residencial			
Uso prohibido	Industrial Excepto industrias compatibles clase C, categoría 1ª.			
Edificabilidad máxima (E)	5.500 m²/ha			
Superficie del sector (S)	76.320,25 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-EL-2-Z_f	3.432,57 m²
	Interiores (SGI)	**Existentes**	SG-IT-1Fa	3.395,00 m²
		Propuestos		
Superficie del sector excluidos SGI	72.385,25 m²			
Superficie total (S+SGE)	79.752,82 m²			
Densidad de viviendas	**Máxima**		40 viviendas/ ha	
	Mínima		30 viviendas/ ha	
Índice de integración social	30 % s/ $E_{RESIDENCIAL}$ destinado a VP (mínimo)			
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Otros usos**		20% máximo	
			10% mínimo	

Índice de variedad tipológica (% mínimo Edificabilidad total del sector)	Residencial vivienda colectiva	60%
	Residencial vivienda unifamiliar	30%

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• La ordenación deberá reservar un espacio para el mantenimiento de huertas, como seña de identidad que rememore los usos que se dan en la actualidad.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
• La ordenación integrará en lo posible las viviendas existentes.

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector: • ***Abastecimiento**:* Ejecución de parte de la red arterial, según Plan Director, con tubería de 300 mm, y red interior de 100 mm. • ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente. • ***Pluviales**:* Incorporación al Duero a través de colector de1200 mm y otro de 800 mm que recibe incorporaciones del barrio de Las Casitas y de Eras de San Gil, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10. • ***Sistema de Infraestructuras Verdes:*** – Permeabilidad del paisaje: edificación abierta que permita permeabilidad visual hacia los barrios del sur. – Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 30% de su superficie.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General

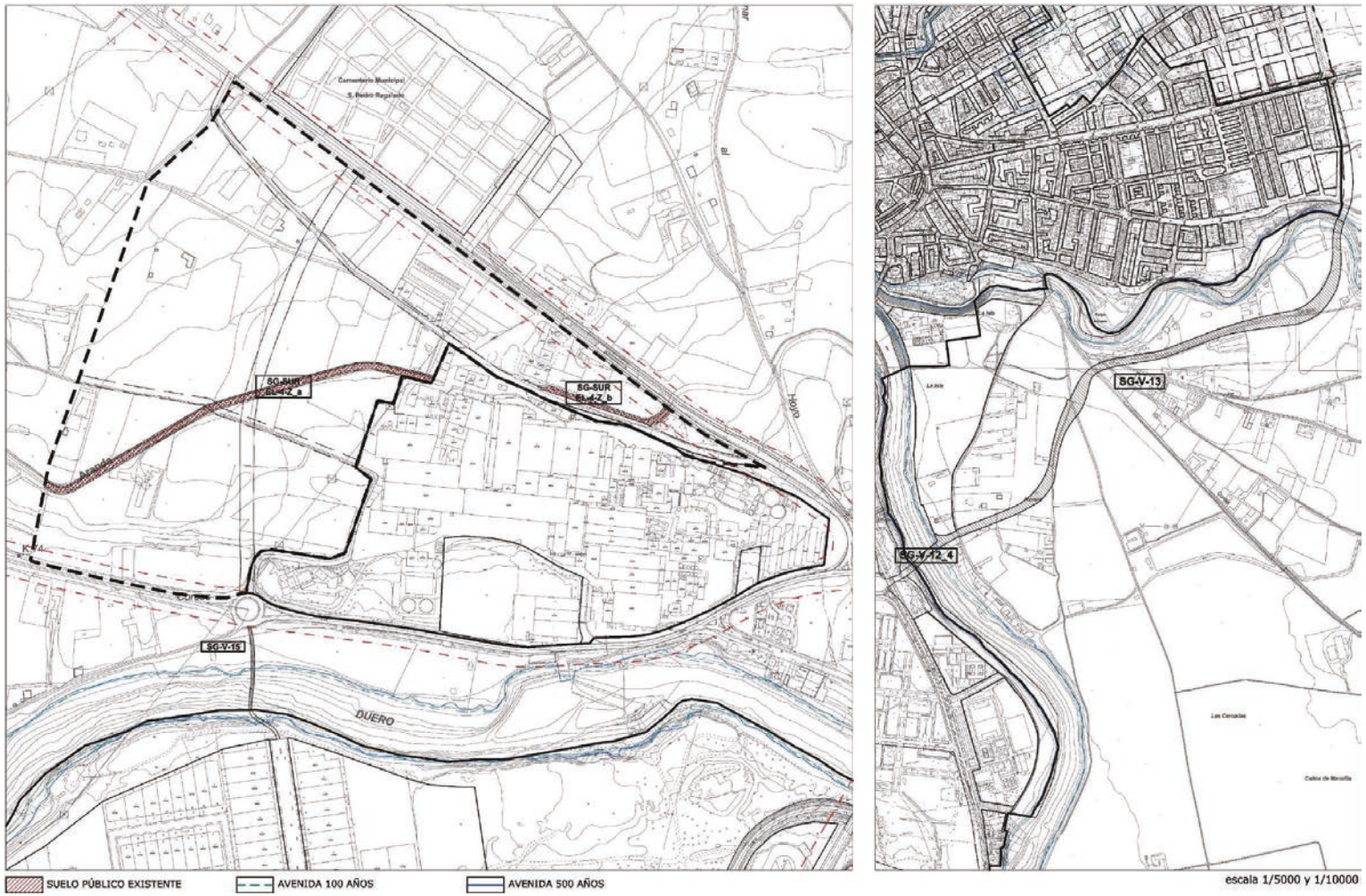
CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUR-R-3 San Ignacio

CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS
De forma previa al desarrollo del sector deberá realizarse un *Estudio de tráfico y capacidad* que analice la movilidad generada por éste y su incidencia en el nivel de servicio de las carreteras autonómicas o estatales próximas. El Estudio determinará, en su caso, el esquema de accesos y soluciones de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	SUR-I-1



CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	**SUR-I-1**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Industrial			
Uso prohibido	Residencial			
Edificabilidad máxima (E)	4.500 m²/ha			
Superficie del sector (S)	263.441,00 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**		SG-V-13	31.054,24 m²
			SG-V-12_4	965,67 m²
	Interiores (SGI)	**Existentes**	SG-SUR-EL-4-Z_a	3.296,06 m²
			SG-SUR-EL-4-Z_b	830,63 m²
		Propuestos	SG-SUR-EL-4-Z_a	2.173,91 m²
			SG-SUR-EL-4-Z_b	434,54 m²
Superficie del sector excluidos SGI	256.705,86 m²			
Superficie total (S+SGE)	295.460,91 m²			
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Terciario**	Máximo	20%	
		Mínimo	10%	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• El sistema general de zonas verdes contiene el trazado del Canal de Aranda a su paso por el sector, ordenando una zona de protección del canal y de relación con las parcelas privadas. • El sistema viario es indicativo, el fin es la conexión entre las carreteras C-619, en el nudo de la Aceña, y la carretera de La Aguilera. • No se permiten los grandes establecimientos comerciales regulados en el Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Edificación aislada en parcela única Edificación en naves modulares Edificación adosada
▪ El sistema local de zonas verdes y de equipamientos debe vincularse al trazado del Canal de Aranda (SG), configurándose este como el eje dotacional estructurante del sector. ▪ La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de 10 años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	SUR-I-1

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- ***Abastecimiento**:* Es necesario ejecutar una tubería de 200 mm de fundición que conectará con la tubería de 300 mm existente en C/Virgen de las Viñas, próximo al FFCC Madrid-Burgos. Por otra parte la red conectará con una tubería de 100 mm situada en la carretera de Palencia.
- ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en carretera de Palencia.
- ***Pluviales**:* Incorporación al Duero a través de colector de1500 mm, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- ***Sistema de Infraestructuras Verdes:***
  - Permeabilidad del paisaje: edificación abierta, especialmente en el borde sur, que permita permeabilidad visual hacia las Riberas del Río Duero.
  - *Corredor Verde* paralelo al canal de Aranda que atraviesa el sector; sobre el que deben colgarse los sistemas locales verdes.
  - Paseos arbolados en todas las calles.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 20% de su superficie.
- ***Obras externas al ámbito:*** Pasarela sobre el Río Duero, que conecta las dos riberas.

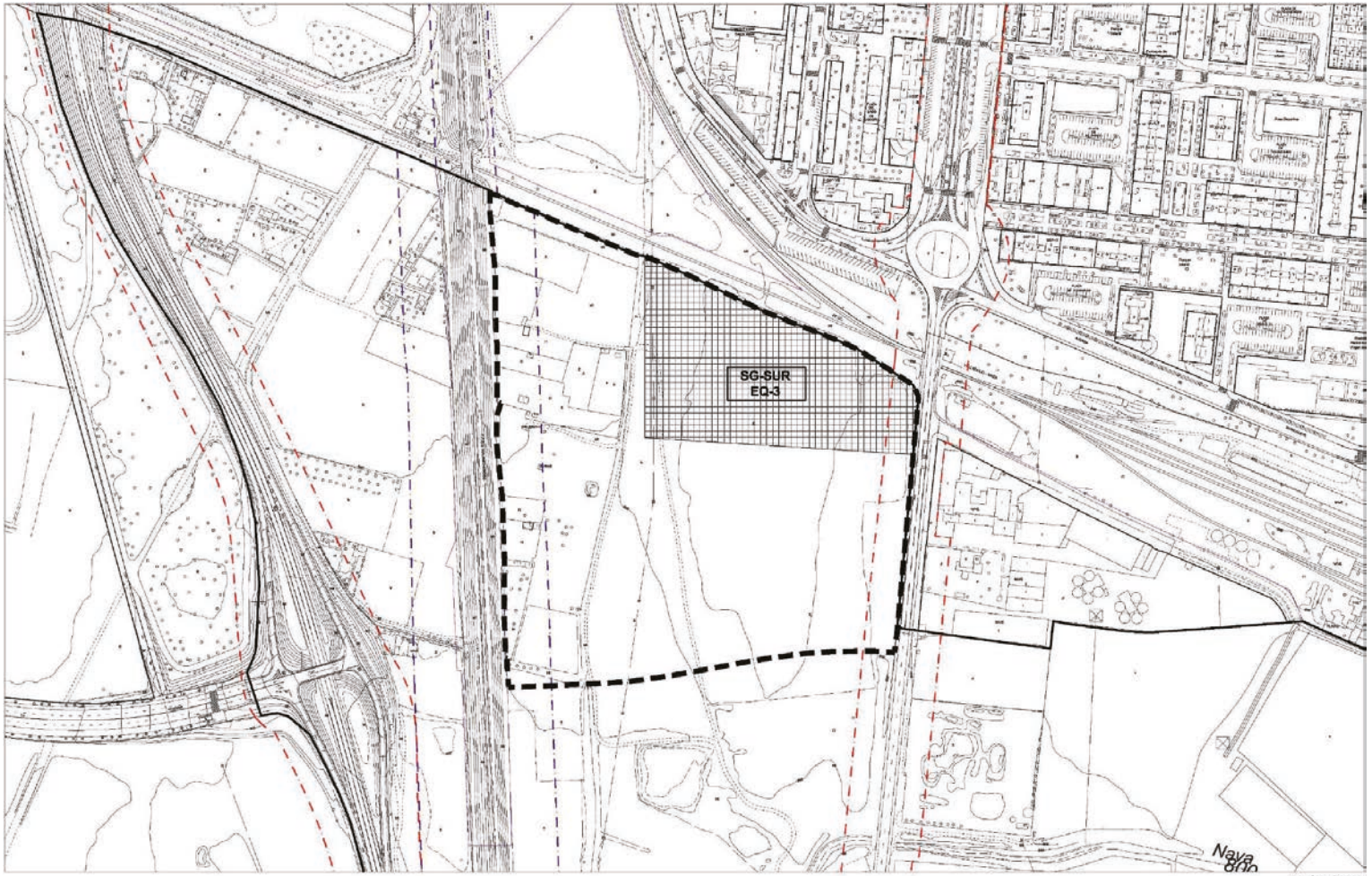
CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS

De forma previa al desarrollo del sector deberá realizarse un *Estudio de tráfico y capacidad* que analice la movilidad generada por éste y su incidencia en el nivel de servicio de las carreteras autonómicas o estatales próximas.

El Estudio determinará, en su caso, el esquema de accesos y soluciones de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE TERCIARIO - INDUSTRIAL	SUR-T/I-2



CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE TERCIARIO - INDUSTRIAL	**SUR-T/I-2**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
Uso predominante	Terciario			
Uso prohibido	Residencial			
Edificabilidad máxima (E)	5.000 m²/ha			
Superficie del sector (S)	95.934 m²			
Superficie sistemas generales (SG)	**Exteriores (SGE)**			
	Interiores (SGI)	**Existentes**		
		Propuestos	SG-SUR-EQ-2	21.000,00 m²
Superficie del sector excluidos SGI	74.934 m²			
Superficie total (S+SGE)	95.934 m²			
Índice de variedad de usos (% Edificabilidad total del sector)	**Industrial**	Máximo	40%	
		Mínimo	20%	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
• El sistema general de equipamiento deberá localizarse según planos en posición de proximidad al tejido residencial y al industrial, de forma estratégica para ambos, vinculado a una de las entradas principales a la ciudad. • El Plan Parcial deberá resolver la conexión con la carretera N-1a, que estará sujeto a informe previo y vinculante y a posterior autorización por parte de la Administración titular de la carretera. • No se permiten los grandes establecimientos comerciales regulados en el Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento que establezca la ordenación detallada del sector en el plazo de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector: • ***Abastecimiento**:* Conexión principal, a red existente de 400 mm. Es necesario cruzar en hinca el FC Valladolid-Ariza. Conexión secundaria a red de polígono Prado Marina. Cruce en hinca de la carretera N-1a. Red interior de 100 mm. • ***Saneamiento**:* Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente (N-1a). • ***Pluviales**:* Incorporación al Duero a través de colector de 1500 mm, al que acometen las pluviales del sector SU-NC T/I-1. Azucarera. El vertido se realiza previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10. • ***Sistema de Infraestructuras Verdes:*** – Permeabilidad del paisaje: edificación abierta en el frente del trazado antigua Carretera N-1a, integrándose visualmente con los terrenos agrícolas. – *Corredor Verde*: configuración de paseo arbolado en el borde sur. – Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 20% de su superficie.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO URBANIZABLE TERCIARIO - INDUSTRIAL	SUR-T/I-2

CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS
De forma previa al desarrollo del sector deberá realizarse un *Estudio de tráfico y capacidad* que analice la movilidad generada por éste y su incidencia en el nivel de servicio de la carretera N-1a. El Estudio determinará, en su caso, el esquema de accesos y soluciones de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de la carretera afectada.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL "FORESTAL ARBOLADO"	SR-PNF

DESCRIPCIÓN:

Comprende el conjunto de masas arboladas del Término Municipal a excepción de las galerías de ribera y algunos pequeños bosquetes contenidos en matrices agrícolas. Asimismo, contiene algunas inclusiones de terrenos agrícolas, especialmente en las zonas de mosaico forestal-agrícola del cuadrante noroeste del municipio. La especie dominante en estas masas es el pino resinero, casi siempre en mezcla con pies de encina y pino piñonero, contando habitualmente con un sotobosque rico en matorral y zonas de pastizal anual. Otras especies que forman masas puras o mixtas en el municipio son la sabina albar y el quejigo en la zona de Costaján.

El Monte de La Calabaza está incluido dentro de Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Burgos, la regulación de los usos viene establecida por lo dispuesto en esta ficha y determinaciones de la legislación sectorial en materia de Montes.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Paisajísticos*: Medio-Alto. Las zonas de mosaico del NO del ámbito se sitúan sobre relieves ondulados y poseen una estructura vertical y horizontal compleja con gran diversidad de texturas y colores, por lo cual forman matrices paisajísticas de notable calidad. Los pinares que no forman mosaico se caracterizan por poseer una baja estacionalidad, altura dominante elevada y estructura horizontal muy uniforme, por lo que constituyen paisajes más monótonos.
- *Vegetación y Hábitat naturales*: Alto. Las masas forestales constituyen el principal ejemplo de vegetación natural en un entorno modificado profundamente por la actividad agrícola. Las zonas de encina y el sotobosque de salviar, jaral y pastizal están considerados hábitat de interés según la Directiva 92/43.
- *Faunísticos*: Alto. Constituye un biotopo de elevado interés faunístico, al ofrecer cobijo a aves y a ciertos mamíferos que se alimentan en su entorno. La cercanía a medios productivos, como cultivos y zonas húmedas de ribera, permite que este medio albergue una fauna abundante.

GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO

USOS DEL SUELO:

Autorizables

Son usos autorizables, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal, piscícola y cinegética.
  Las vinculadas a la actividad ganadera y agrícola sólo podrán situarse sobre las inclusiones de terrenos agrícolas englobadas bajo la presente categoría.
  El uso de Bodegas de crianza, se condiciona a la no afección al arbolado preexistente.
- Mantenimiento de las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola y ganadera ya existente a la entrada en vigor de este Plan General.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo o fluvial, con acabados propios del medio natural atravesado.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento, depuración y transporte de aguas residuales.
  - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, con limitaciones de superficie, salvo las que se prohíben expresamente en el apartado siguiente.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. Como obras de ampliación únicamente se podrán autorizar hasta el 15% de la superficie total construida

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL "FORESTAL ARBOLADO"	SR-PNF

USOS DEL SUELO:

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, aunque puedan considerarse de interés público.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Explotaciones de ganadería intensiva.

En cualquier caso, en todos los terrenos forestales del Término Municipal será de aplicación lo establecido en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León. Los usos privativos, comunes y especiales del MUP **nº 651 "La Calabaza"**, se regularán mediante lo establecido en los artículos 61 y siguientes de la citada Norma.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL "RÍOS Y RIBERAS"	SR-PNRR

DESCRIPCIÓN:

Comprende los cauces y franjas de servidumbre (5 m) de los ríos Duero, Arandilla, Bañuelos y Gromejón, así como las galerías arbóreas que pueblan sus márgenes y riberas.

Esta protección se extiende a todos los cauces del municipio, entre otros el arroyo de la Nava y el arroyo Madre.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- Paisajísticos: Alto. Constituyen elementos singulares en las matrices agrícolas en las que se insertan, debido a la verticalidad que aporta la vegetación arbórea que jalona los cursos.
- Vegetación y Hábitat naturales: Muy alto. Contiene con tramos bien conservados de alamedas de *Salici neotrichae-Populetum nigrae*, y saucedas de *Salicetum salviifoliae* y *Rubo corylifolii-Salicetum atrocinereae*, formaciones consideradas hábitat de interés según la Directiva 92/43.
- Faunísticos: Muy alto. La disponibilidad de agua garantiza la presencia de abundantes recursos alimenticios. Debido a la presencia de vegetación tupida, estas zonas constituyen un importantísimo refugio en un entorno de cultivos agrícolas y/o zonas urbanizadas.

El tramo del río Duero localizado al SE del Término Municipal que ejerce de divisoria administrativa con el municipio de Fresnillo de Dueñas está incluido dentro del ***LIC/ZEC "ES 41700083-Riberas del Río Duero y Afluentes".***

Para éste, además de la regulación de usos propia de esta ficha, se aplicarán las determinaciones que se contemplan en el Plan Básico de Gestión del espacio de Red Natura 2000 ZEC "Riberas del río Duero y afluentes".

GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO

USOS DEL SUELO:

Al suelo rústico de protección natural de cauces debe aplicarse, en cuestión de usos permitidos, los establecidos en la legislación sectorial relativa a aguas.

Autorizables

Son usos sujetos a autorización:

- Obras de rehabilitación de instalaciones y construcciones ya existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Conservación activa. Se fomentarán los usos que contribuyan a la conservación y mejora de los cauces, vegetación y paisaje. En este sentido se permitirán los trabajos que propicien la mejora de la cubierta forestal y arbustiva (principalmente los bosques de ribera).
- Extracción de productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.
- Actividades de aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, ...) que no impliquen nuevas instalaciones
- Captación, depósito y distribución de agua, previa autorización del organismo ambiental competente.
- Actuaciones de modificación o corrección de cauces previa autorización del organismo ambiental competente.
- Conducciones de aguas residuales, previa autorización del organismo medioambiental competente. Se establecerán las condiciones para que las afecciones ambientales que se generen presenten una intensidad baja y se asegure la integración del uso o actividad dentro del medio rural.

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL	SR-PE

DESCRIPCIÓN:

Son los terrenos situados en las zonas amenazadas por riesgos naturales incompatibles con su urbanización, como la inundación, que supone un tipo de perturbación del medio ambiente, de la seguridad y salud públicas.

Incluye los terrenos afectados por riesgos de inundabilidad próximos a los cauces de los Ríos Duero, Arandilla y Bañuelos, que han sido detectados a partir de los estudios Hidrológicos correspondientes.

Este tipo de protección se superpone a otras categorías de suelo rústico, con las que se identifican los valores intrínsecos de los terrenos a proteger.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- Sin valores ambientales remarcables

GRADO DE PROTECCIÓN: BAJO

USOS DEL SUELO:

El suelo rústico de protección especial estará sometido a las limitaciones establecidas en la legislación específica y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

Autorizables

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal, piscícola y cinegética.
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, salvo las que se prohíben expresamente en el apartado siguiente.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo o fluvial, con acabados propios del medio natural atravesado.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento, depuración y transporte de aguas residuales.
  - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales con limitaciones de superficie, salvo las que se prohíben expresamente en el apartado siguiente.

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:

- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.
- Obras de rehabilitación y reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, aunque puedan considerarse de interés público.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL "VÍAS PECUARIAS"	SR-PNvp

DESCRIPCIÓN:

Vías pecuarias tradicionales, delimitadas según Ley 3/1995 de Vías pecuarias y, en su caso, según deslinde oficial.

Se identifican las siguientes vías pecuarias:

Nombre	Longitud	Anchura	Coincidencia territorial
Cañada de Prado Marina	4.435 m	75,22 m	Camino agrícola hasta límite Polígono de Prado Marina, inclusión de parcela de TecnoAranda, calles del Polígono Industrial, N-122, N-1, cruce con complejo deportivo "El Montecillo", Avda. Ruperta Baraya
Cordel de Toronegro	3.632 m	37,61 m	Pista agrícola (entrada a finca Torremilanos)
Vereda de Soria	3012 m	20,89 m	C/Carretera Estación, C/Burgo de Osma, Carretera Nacional N-122
Cañada del Puente Milagros a Aranda o de la Hinojosa	4.472 m	75,22 m	Puente Duero, C/Carretera de la Estación, C/Antoni Baciero, C/Luna, C/Venus, atraviesa el Barrio de La Estación, Avda. Berruguete, camino agrícola, tramo campo a través, pista perimetral a naves, antigua carretera N-1, pista agrícola, cruce con ferrocarril y obras de la A-11.
Cordel de La Horra	4.034 m	37,61 m	Puente Duero, Avda. del Espolón, C/Carretera de Palencia, C-619, pista agrícola, cruce con A-1, pista agrícola.
Colada de la Ermita de San Bartolomé	3.171 m	12,51 m	Camino agrícola salvo tramo final, ocupado por campos de cultivo y pinar.
Vereda de San Isidro	6.237 m	20,89 m	C/Carretera de Sinovas y BU-910.
Colada de las Cabras y Colada de las Cabras Ramal	216 + 6.054 m	12,51 m	C/Hospicio y Carretera de La Colonia.
Colada Real a Quemada, Hontoria de Valdearados (CÑR Merinas)	12.034 m	37,61 m	Carretera BU-925, pista agrícola, camino forestal y tramo final no marcado.
Colada del Pinar a Villalba	6.692 + 3.639 m	12,50 m	Caminos agrícolas salvo tramo campo a través en zona occidental y cruce con la urbanización de Costaján
Cordel de los Descalzos	762 m	37,50 m	Camino agrícola, salvo subtramo de pista agrícola a río Gromejón.
Cordel de las Majadas Verdes		37,50 m	
Cordel de la Nava	1.058 m	37,50 m	Pista y camino agrícola.
Vereda del Val	4.731 m	20,00 m	Pista agrícola y forestal.
Cordel de Londres	5.312 m	37,50 m	Pistas agrícolas, pistas y caminos forestales, tramos campo a través.
Colada del Camino o de Vegancha	469 m	10,00 m	Pista agrícola, carretera BU-P-1102.
Cañada del Pradejón	2.669 m	75,00 m	Salvo pequeños tramos de camino forestal, el trazado se ha perdido.
Cordel de la Calle y Peñas	2.739 m y 3.757 m	37,50 m	Camino agrícola. Pista agrícola, calles de La Aguilera, pista agrícola y pista forestal.
Vereda de San Pantaleón		20,89 m	Término municipal de Villalba de Duero
Cañada de Mira Bueno	5.912 m	75,22 m	Término municipal de Villalba de Duero Tramo oriental: camino forestal. Tramo occidental: campo a través.
Cordel de la Calera		37,61 m	Término municipal de Villanueva de Gumiel
Cañada Real de Las Merinas		75,00 m	Término municipal de Gumiel de Izán
Cañada Real de Merinas		75,00 m	Término municipal de Quemada
Cañada Real de Las Merinas por Caleruega		75,22 m	Término municipal de Baños de Valdearados

VALORES MÁS DESTACABLES:

- Pasillos Protegidos por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Valor tradicional social y cultural; uso recreativo y de esparcimiento de la población.

GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL "VÍAS PECUARIAS"	SR-PNvp

USOS DEL SUELO:

De acuerdo con el Texto Consolidado del Decreto 22/2004 al suelo rústico de protección natural de vías pecuarias debe aplicarse en cuestión de usos permitidos los establecidos en la legislación sectorial *Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias*.

Actuaciones previas

La realización de cualquier actuación en esta categoría de suelo rústico protegido requerirá, con carácter previo, la tramitación ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la oportuna autorización.

Autorizables

Son usos sujetos a autorización:

- Uso ganadero tradicional.
- Conservación activa. Una vez deslindadas las vías pecuarias se fomentarán dentro de este ámbito los usos que contribuyan a su conservación y mejora, como pueden ser la plantación de arbustos y arbolado autóctono que contribuya a su aislamiento y tranquilidad.
- Actividades de aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental).

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA DE REGADÍO	SR-PAR

DESCRIPCIÓN:

Agrupa las zonas agrícolas del Término Municipal situadas en las vegas de los ríos Duero, Arandilla, Bañuelos, Gromejón y, en general todos los terrenos agrícolas dominados por los Canales de Aranda, Guma y ramales secundarios. En todo el radio de influencia del núcleo de Aranda de Duero y en los corredores de infraestructuras viarias existen numerosas parcelas y edificaciones destinadas a usos agrícolas, industriales o recreativos.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Paisajísticos:* Medio/bajo. Se trata de zonas llanas en las que la matriz paisajística está constituida por distintos tipos de cultivos agrícolas, muchas veces en rotación, caracterizados por una relativa variedad cromática, una estacionalidad marcada y una altura dominante baja o muy baja. En el radio de acción de Aranda de Duero el carácter rural de dicho paisaje queda desvirtuado por el diseminado de parcelas valladas y edificadas.
- *Vegetación y Hábitat naturales:* Bajo. La totalidad de los terrenos han sido transformados para su uso agrícola.
- *Faunísticos:* Medio-alto. Las zonas de labor, huertas y viñedos son medios ricos en recursos tróficos, especialmente cuando la explotación no es intensiva. Su aprovechamiento se realiza generalmente desde otros hábitats, en cuyo interior cría y descansa la mayor parte de la fauna.

GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO

USOS DEL SUELO:

Permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética y en particular las Bodegas de crianza.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, con acabados propios del medio natural atravesado.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento, depuración y transporte de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos únicamente de origen vegetal y animal.
  - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Autorizables

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, relacionados con el ocio o cualquier otro tipo, vinculados a la producción agropecuaria del municipio que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico,

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA DE REGADÍO	SR-PAR

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, o de almacenamiento, que no estén vinculados a la producción agropecuaria del municipio, aunque puedan considerarse de interés público.
- Explotaciones de ganadería intensiva.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA DE SECANO	SR-PAS

DESCRIPCIÓN:

Engloba el resto de zonas agrícolas no incluidas en la categoría anterior. Contiene algunas inclusiones de terrenos forestales, principalmente en el N y NO del Término Municipal, constituidas por bosquetes de *Pinus pinaster* y zonas abiertas de *Quercus ilex* y pastizal. En el radio de influencia del núcleo de Aranda de Duero y en los corredores de infraestructuras viarias existen numerosas parcelas y edificaciones destinadas a usos agrícolas, industriales o recreativos.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Paisajísticos:* Medio-bajo. Se localizan generalmente sobre terrenos con un poco más de pendiente que en la unidad anterior, destinados al cultivo de cereal, viñedo o mosaicos de ambos. Los campos de cereal se caracterizan por una baja diversidad cromática y de formas, una estacionalidad marcada y una altura dominante muy baja, mientras que, en el caso de los viñedos, la diversidad cromática y de texturas es mayor.
- *Vegetación y Hábitat naturales:* Bajo. Salvo las escasas inclusiones de terrenos forestales, el resto de los terrenos han sido transformados para su uso agrícola.
- *Faunísticos:* Medio. Las zonas de labor y viñedos proporcionan recursos alimenticios a numerosas especies de fauna. Su aprovechamiento se realiza generalmente desde otros hábitats, en cuyo interior cría y descansa la mayor parte de la fauna.

GRADO DE PROTECCIÓN: MEDIO

USOS DEL SUELO:

Permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética y en particular las Bodegas de crianza.
  No se consideran usos permitidos para las inclusiones de terrenos forestales englobadas bajo la presente categoría, en cuyo caso serán considerados usos autorizables.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento, depuración y transporte de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos únicamente de origen vegetal y animal.
  - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Autorizables

Con carácter general no se autorizará ningún tipo de construcción en parcelas con una superficie inferior a 2 Ha.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA DE SECANO	SR-PAS

Autorizables (continuación)

- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, que no estén prohibidos en el apartado siguiente:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- Usos comerciales, industriales, o de almacenamiento, que no estén vinculados a la producción agropecuaria del municipio, aunque puedan considerarse de interés público.
- Explotaciones de ganadería intensiva.

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO	SR-EU

DESCRIPCIÓN:

Comprende la zona de eriales, baldíos y una parcela cultivada situada en la confluencia de los ríos Duero y Arandilla, accesible desde el puente Conchuela.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- *Paisajísticos*: Bajo. Zona de transición entre el medio urbano y el medio rural, notablemente antropizada, sin elementos paisajísticos de interés.
- *Vegetación y Hábitat naturales*: Bajo. La mayor parte de los terrenos se encuentra sin uso en la actualidad (erial y baldío).
- *Faunísticos:* Bajo. Se trata de un medio con baja capacidad productiva y sin zonas de refugio para la fauna.

GRADO DE PROTECCIÓN: BAJO

USOS DEL SUELO:

Permitidos:

- Las instalaciones de regadío.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - Las telecomunicaciones con limitación de superficies.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Autorizables

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan Gene
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- La recogida y tratamiento de residuos.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL	SR-AT

DESCRIPCIÓN:

Engloba los terrenos en los que se dan formas tradicionales de ocupación del territorio que se considera necesario preservar.

Son objeto de esta protección:

- Bodegas tradicionales en suelo rústico: recoge las zonas de bodegas situadas en las afueras de los núcleos de La Aguilera y Sinovas.
- Conjuntos monásticos en suelo rústico: recoge el Monasterio y entorno de San Pedro Regalado en el núcleo de La Aguilera.

VALORES MÁS DESTACABLES:

- Constituyen conjuntos o enclaves de significativo valor etnológico.

GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO

USOS DEL SUELO:

Permitidos

Con carácter general son usos permitidos las obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los asentamientos a proteger, relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor.

- Obras de restauración y rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, que sean estrictamente necesarios para el correcto desenvolvimiento de los asentamientos; se deberá respetar el carácter natural del medio que atraviesan.

Autorizables

Son usos autorizables, salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, los siguientes usos:

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, que guardan relación directa con la población permanente o estacional de los asentamientos, salvo las que se prohíben expresamente en el párrafo siguiente.

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:

- Cualquier tipo de desmonte u alteración del relieve natural.
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, ocio o de cualquier otro tipo, que no estén vinculados a los asentamientos tradicionales, aunque puedan considerarse de interés público.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL	SR-PC

DESCRIPCIÓN:
Se consideran como suelo rústico con protección cultural los terrenos donde existen o se presupone la existencia de yacimientos arqueológicos y las zonas delimitadas como tal en el territorio.

GRADO DE PROTECCIÓN: ALTO

USOS DEL SUELO:

Se deberá aplicar el régimen establecido en la legislación sectorial, y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que sea de aplicación en cada caso.

Autorizables
Con carácter general son usos autorizables las obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los elementos históricos y/o de interés cultural; obras relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, siempre previo proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de Cultura.

Son usos autorizables, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, los siguientes usos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal, y cinegética.
- Mantenimiento de las construcciones e instalaciones ya existentes vinculadas a la explotación agrícola y ganadera.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, salvo las que se prohíben expresamente en el párrafo siguiente.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.

Prohibidos
Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, aunque puedan considerarse de interés público.
- Explotaciones de ganadería intensiva.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SR-PI

DESCRIPCIÓN:
Se consideran como suelo rústico con protección de infraestructuras los terrenos ocupados por las infraestructuras y sus zonas de afección.

VALORES MÁS DESTACABLES:
- Sin valores ambientales remarcables

GRADO DE PROTECCIÓN: BAJO

USOS DEL SUELO:
En las condiciones de desarrollo de los usos se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en materia de Carreteras (Ley 37/2015 de Carreteras del Estado, Reglamento General de Carreteras del Estado -Decreto 1812/1994-, Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León y Reglamento -Decreto 45/2011,), a lo dispuesto en la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y a su Reglamento -Real Decreto 2387/2004-), y a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente que sea de aplicación.

Permitidos
Se permiten los siguientes usos cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico:
- Infraestructuras viarias y sus instalaciones asociadas.
- Infraestructuras de transporte, ferroviarias y sus instalaciones asociadas.
- Infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones.
- Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como en todo caso las de suministro de carburante.
- Infraestructuras de abastecimiento de agua y de saneamiento de aguas residuales.
- Infraestructuras de residuos sólidos (centros de recogida y tratamiento).

Autorizables
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, siempre que estén vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, salvo las que se prohíben expresamente en el apartado siguiente.

Prohibidos
Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:
- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	SR-AE

DESCRIPCIÓN:
Abarca los terrenos situados entre la Autovía A-1, el río Duero Y la carretera de Palencia (C-619) ocupados en su mayor parte por actividades extractivas y construcciones asociadas; incluye antiguas graveras.

VALORES MÁS DESTACABLES:
- Sin valores ambientales remarcables

GRADO DE PROTECCIÓN: BAJO

USOS DEL SUELO:

Permitidos
Son usos permitidos sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial y ambiental:
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, salvo las que se prohíben expresamente en el último apartado.

Autorizables
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo o fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento, depuración y transporte de aguas residuales.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
- Obras de rehabilitación y reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.

Prohibidos
Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:
- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, aunque puedan considerarse de interés público.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

SUELO RÚSTICO COMÚN	**SR-C**

DESCRIPCIÓN:
Engloba terrenos de escaso valor ambiental, generalmente muy antropizados, localizados en el entorno del núcleo urbano de Aranda de Duero (corredor de la N-1, al N y al S de la ciudad), La Aguilera (NO del pueblo) y el Monte de La Calabaza (circuito de motocross y autocross).

VALORES MÁS DESTACABLES:
- Sin valores ambientales remarcables

GRADO DE PROTECCIÓN: MEDIO/BAJO

USOS DEL SUELO:

Permitidos:
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética y en especial para Bodegas de crianza.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General; entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Autorizables
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos permitidos o sujetos a autorización.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, salvo las que se prohíben expresamente en el apartado siguiente.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población, que cuenten con acceso y servicios exclusivos.

Prohibidos
Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y no mencionados en los apartados anteriores y en todo caso:
- Actividades extractivas de gas utilizando la técnica de la fractura hidráulica o fracking.
- Explotaciones de ganadería intensiva.

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIONES AISLADAS

ACTUACIÓN	OBJETO	SITUACIÓN
AAU-1	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 3
		Calle Doña Munia 5
AAU-2	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	Calle Doña Munia 6
		Calle Aniceto de la Cruz 3
AAU-3	Completar el último tramo de la calle Toledo	Carretera Segovia 2
AAU-4	Regularización alineación calle la Presa	Calle la Presa 14
		Calle Fuente Minaya 33
		Calle la Presa 10
		Calle Fuente Minaya 31
AAUN-5	Regularización alineación calle Mansilla	Calle Mansilla 6
		Calle Mansilla 8
		Calle Mansilla 10
AAU-6	Regularización alineación calle Fuente Minaya	Calle Fuente Minaya 25
		Calle Fuente Minaya 23
AAU-7	Ampliación viario en Plaza del Rio	Plaza del Río 3
AAUN-8	Apertura C/Granada y alineación C/Carrequemada	C/Granada 2,
		Pza. Arco Isilla 2
		C/Carrequemada 5
		C/Carrequemada 7
		C/Carrequemada 9
		C/Carrequemada 11
AAU-9	Ampliación de viario c/Pedrote	Pza. Virgencilla 5,
		Calle Pedrote 2,
		Calle Pedrote 4
		Calle Pedrote 6
		Calle Pedrote 8
		Calle Pedrote 10
		Calle Pedrote 12
AAU-10	Regularización alineación calle Pizarro	Calle Pizarro 1
AAU-11	Ampliación viario calle Fuenteminaya	C/ Padre Janariz 2
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
AAU-14	Regularización alineación calle Bajada Molino	Calle Bajada Molino 27
AAU-15	Regularización alineación Avda. Castilla	Avenida Castilla 4
		Avenida Castilla 6
		Avenida Castilla 8
AAU-16	Regularización alineación Avda. Castilla	Avenida Castilla 11
		Avenida Castilla 13
AAU-17	Regularización alineación calle San Ginés	Calle San Ginés 1

CV: BOCYL-D-14062023-26

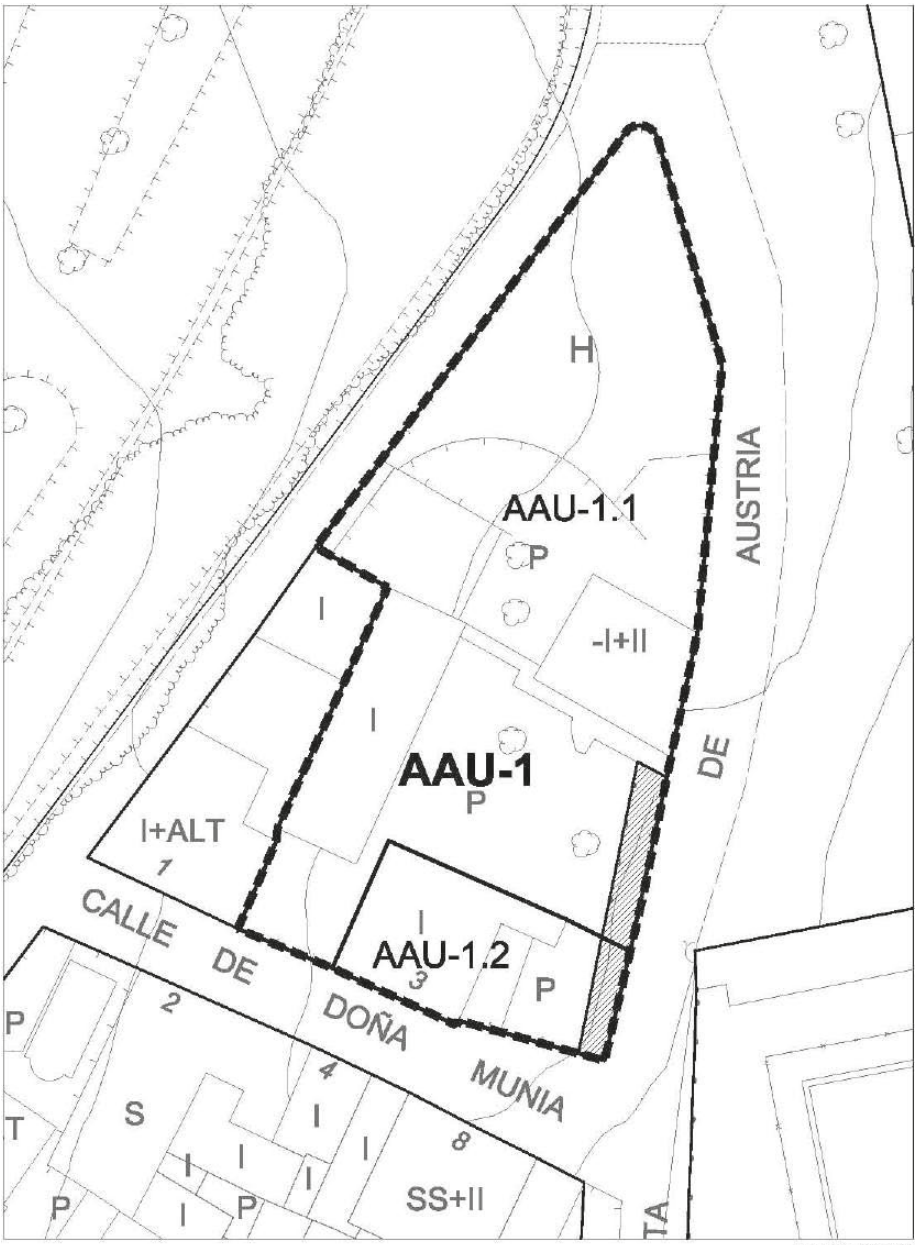
DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

ACTUACIÓN	OBJETO	SITUACIÓN
AAUN-18	Regularización alineación calle del Burgo de Osma	Calle del Burgo de Osma 20
		Calle San Ginés 19
AAU-19	Regularización alineación C/Sto. Domingo de Guzmán	Calle Sto. Domingo de Guzmán 7
AAU-20	Regularización alineación Avda. Castilla	Avenida Castilla 21
		Avenida Castilla 23
		Calle San Lázaro 4
AAU-21	Regularización alineación calle San Lázaro	Calle San Lázaro 7
AAUN-22	Regularización alineación C/Carretera de la Estación	C/Carretera de la Estación 20
		C/Carretera de la Estación 22
AAU-23	Regularización alineación calle San Lázaro	Calle San Lázaro 10
AAU-24	Regularización alineación calle Cervantes	Calle Cervantes 2
AAU-25	Regularización alineación calle Rosales	Calle Sto. Domingo de Guzmán 26
AAU-26	Regularización alineación calle Rosales	Calle Rosales 9
AAU-27	Regularización alineación carretera de Soria	Carretera de Soria 43
		Carretera de Soria 45
AAU-28	Ampliación viarios calle Salamanca y Segovia	Avda. Luis Mateos 36
AAU-29	Ampliación viario conexión Avenida Portugal-rio Duero	Avenida Portugal 48
AAU-30	Ampliación viario conexión Avenida Portugal-rio Duero	Avenida Portugal 80
AAU-S1	Regularización alineación calle de las Eras	Calle de las Eras 2
		Calle de las Eras 4
		Calle de las Eras 6
AAU-S2	Conexión C.. Sinovas con C/Virgen de las Viñas	Calle D. Marcos 18
AAUN-S3	Regularización alineación calle de las Marzas	Calle Real 14
		Calle Real 18
AAU-S4	Completar viario perpendicular a C/ Pompeyo Zábaco	C/Pompeyo Zábaco
AAU-A1	Ampliación viario calle del Sol	Avda. San Pedro Regalado 7
		Calle del Sol 17
		Avda. San Pedro Regalado 11
		Avda. San Pedro Regalado 19
		Ampliación viario calle del Sol
AAU-A2	Regularización alineación Avda. S. Pedro Regalado	Avda. San Pedro Regalado 16
		Avda. San Pedro Regalado 18
AAUN-A3	Regularización alineación Avda. del Águila	Avda. del Águila 11, 13
AAU-C1	Mejora de acceso a la carretera de la Calabaza	Calle Pilde S/N (La Calabaza)
AAE-1	Obtención de suelo para zona verde en Sinovas	Calle Pompeyo Zábaco
AAE-2	Obtención de suelo para zona verde	Ruperta Baraya 2, 4 y 6

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	1



escala 1/500

CV: BOCYL-D-14062023-26

	1

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-1.1**

OBJETO	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	
SITUACIÓN	Calle Doña Munia nº 3	
UNIDAD URBANA		UU-7
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.7

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2948701VM4124N0001AF
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	1.328,64
Zona de ordenanza	R-8.a
Índice de edificabilidad zona (m^2/m^2)	1,0
Superficie de cesión (m^2)	32,95
Superficie de parcela neta (m^2)	1.295,69
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	32,95
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	1.295,69
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	32,95
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-1.2**

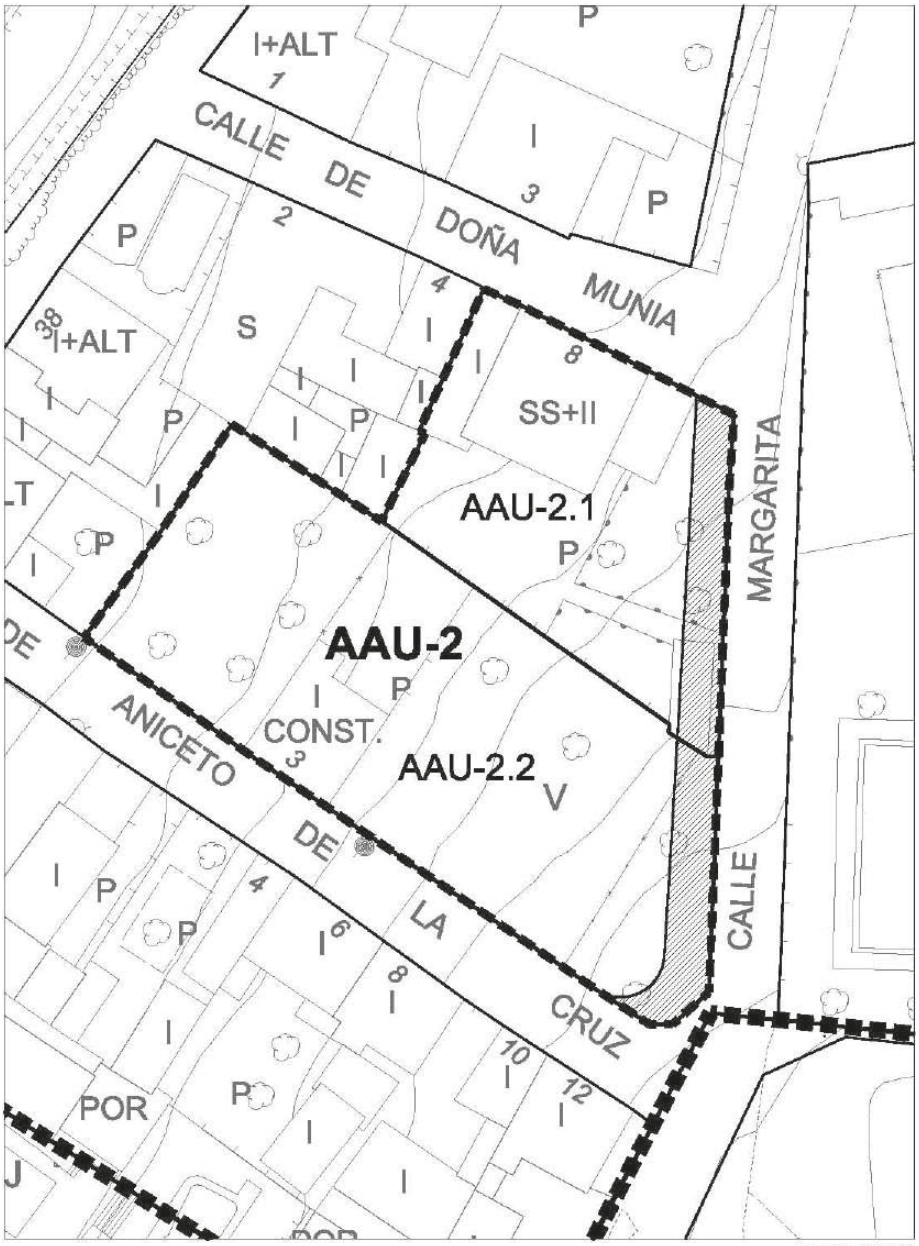
OBJETO	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	
SITUACIÓN	Calle Doña Munia nº 5	
UNIDAD URBANA		UU-7
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.7

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2948703VM4124N0001YF
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	216,51
Zona de ordenanza	R-8.a
Índice de edificabilidad zona (m^2/m^2)	1,4
Superficie de cesión (m^2)	19,79
Superficie de parcela neta (m^2)	196,72
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	19,79
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	196,72
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	216,71
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	2



escala 1/500

CV: BOCYL-D-14062023-26

	2

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-2.1
OBJETO	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	
SITUACIÓN	Calle Doña Munia nº 6	
UNIDAD URBANA		UU-7
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.7

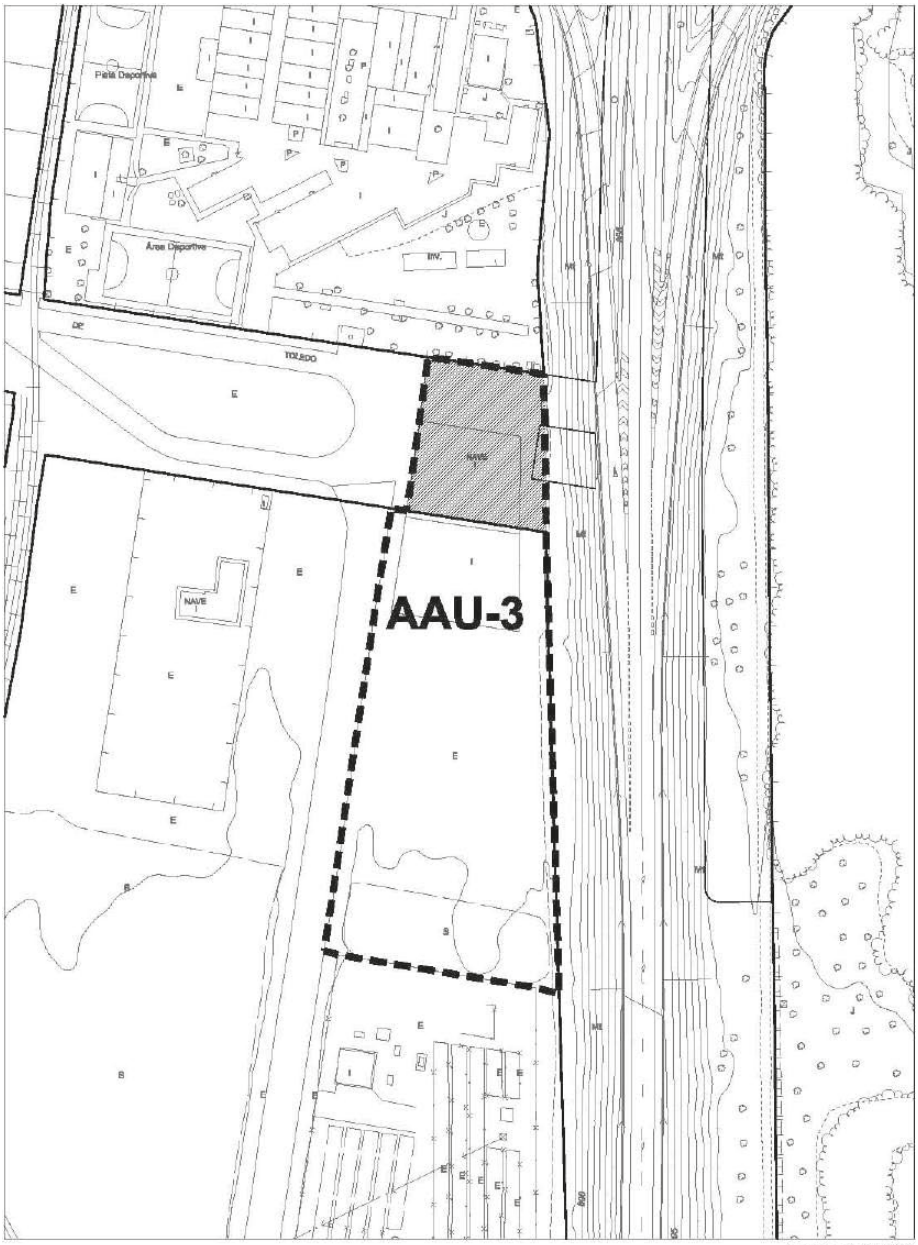
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2947901VM4124N0001FF
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	566,15
Zona de ordenanza	R-8.a
Índice de edificabilidad zona (m^2/m^2)	1,00
Superficie de cesión (m^2)	80,51
Superficie de parcela neta (m^2)	485,64
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	80,51
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	485,64
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	566,15
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-2.2
OBJETO	Ampliación de viario calle Margarita de Austria	
SITUACIÓN	Calle Aniceto de la Cruz nº 3	
UNIDAD URBANA		UU-7
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.7

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2948703VM4124N0001YF
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	1.032,87
Zona de ordenanza	R-8.a
Índice de edificabilidad zona (m^2/m^2)	1,0
Superficie de cesión (m^2)	76,85
Superficie de parcela neta (m^2)	956,02
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	76,85
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	956,02
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.032,87
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	3



CV: BOCYL-D-14062023-26

	3

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-3.1

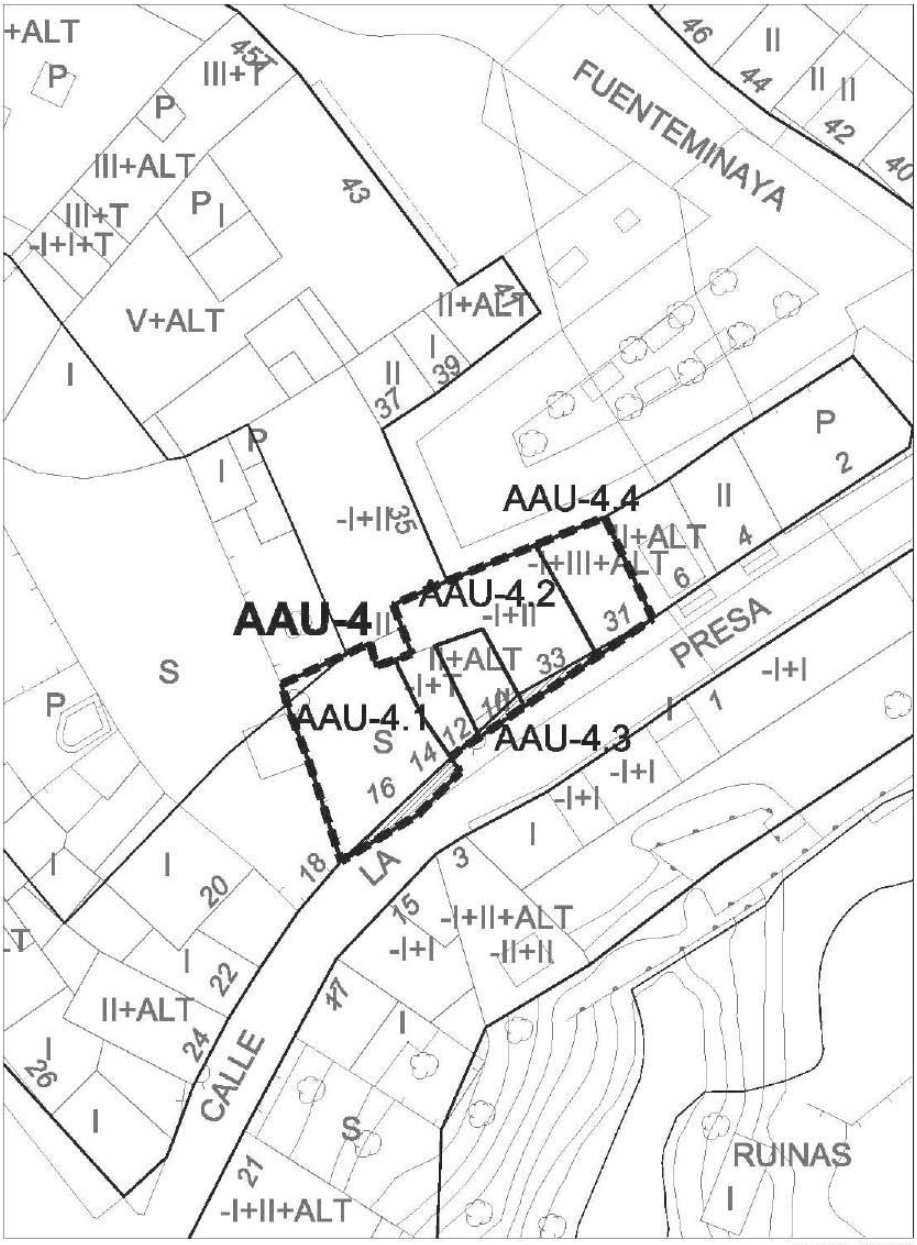
OBJETO	Completar el último tramo de la calle Toledo	
SITUACIÓN	Calle Segovia 2 (calle Toledo)	
UNIDAD URBANA		UU-8
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.31

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	1626002VM4112N0001GX
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	10.350,25
Zona de ordenanza	EQ
Superficie de cesión (m^2)	1.902,59
Superficie de parcela neta (m^2)	8.447,66
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	1.902,59
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	4



CV: BOCYL-D-14062023-26

	4

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-4.1
OBJETO	Regularización alineación calle la Presa	
SITUACIÓN	Calle la Presa nº14	
UNIDAD URBANA		UU-2
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.11

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2841520VM4124S0001QX
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	128,39
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	11,27
Superficie de parcela neta (m^2)	117,12
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	11,27
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	225,50
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	238,06
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-4.2
OBJETO	Regularización alineación calle la Presa	
SITUACIÓN	Calle la Fuente Minaya nº14	
UNIDAD URBANA		UU-2
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.11

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2841513VM4124S0001AX
Superficie de la Actuación Aislada (m2 m^2)	120,04
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	5,33
Superficie de parcela neta (m^2)	114,71
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	5,33
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	229,42
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	240,08
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	4

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-4.3

OBJETO	Regularización alineación calle la Presa	
SITUACIÓN	Calle la Presa nº10	
UNIDAD URBANA		UU-2
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.11

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2841519VM4124S0001LX
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	70
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	2,82
Superficie de parcela neta (m^2)	67,18
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	2,82
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	134,36
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	140,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-4.4

OBJETO	Regularización alineación calle la Presa	
SITUACIÓN	Calle la Fuente Minaya nº31	
UNIDAD URBANA		UU-2
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.11

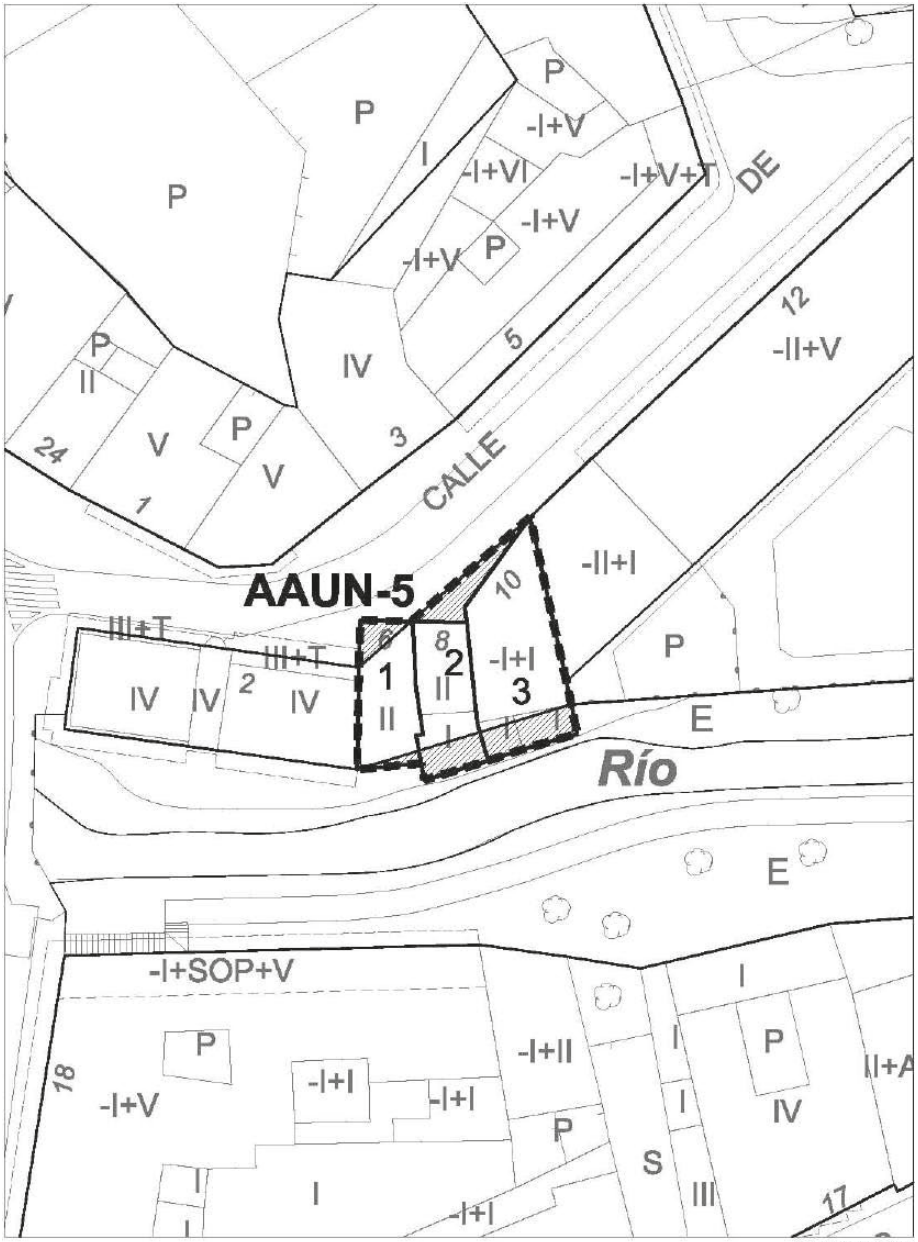
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2841514VM4124S0001BX
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	49,75
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	1,14
Superficie de parcela neta (m^2)	48,61
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	1,14
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	97,22
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	99,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	5



CV: BOCYL-D-14062023-26

	5
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	**AAUN-5**

OBJETO	Regularización alineación calle Mansilla	
SITUACIÓN	Calle Mansilla nº 6, 8, 10	
UNIDAD URBANA		UU-2
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.11

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	215,77
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de suelo con aprovechamiento (m^2)	164,28
Superficie de cesión para ampliación de viario (m^2)	37,47
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	37,47
Superficie suelo público existente (m^2)	14,02
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización Proyecto obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

Nº de parcela	**1**
Referencia Catastral	3041507VM4134S0001GE
Superficie de parcela bruta (m^2)	50,54
Superficie de cesión (m^2)	9,51
Superficie de parcela neta (m^2)	41,03
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	164,12
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	202,16
Materialización de la edificación	En parcela neta

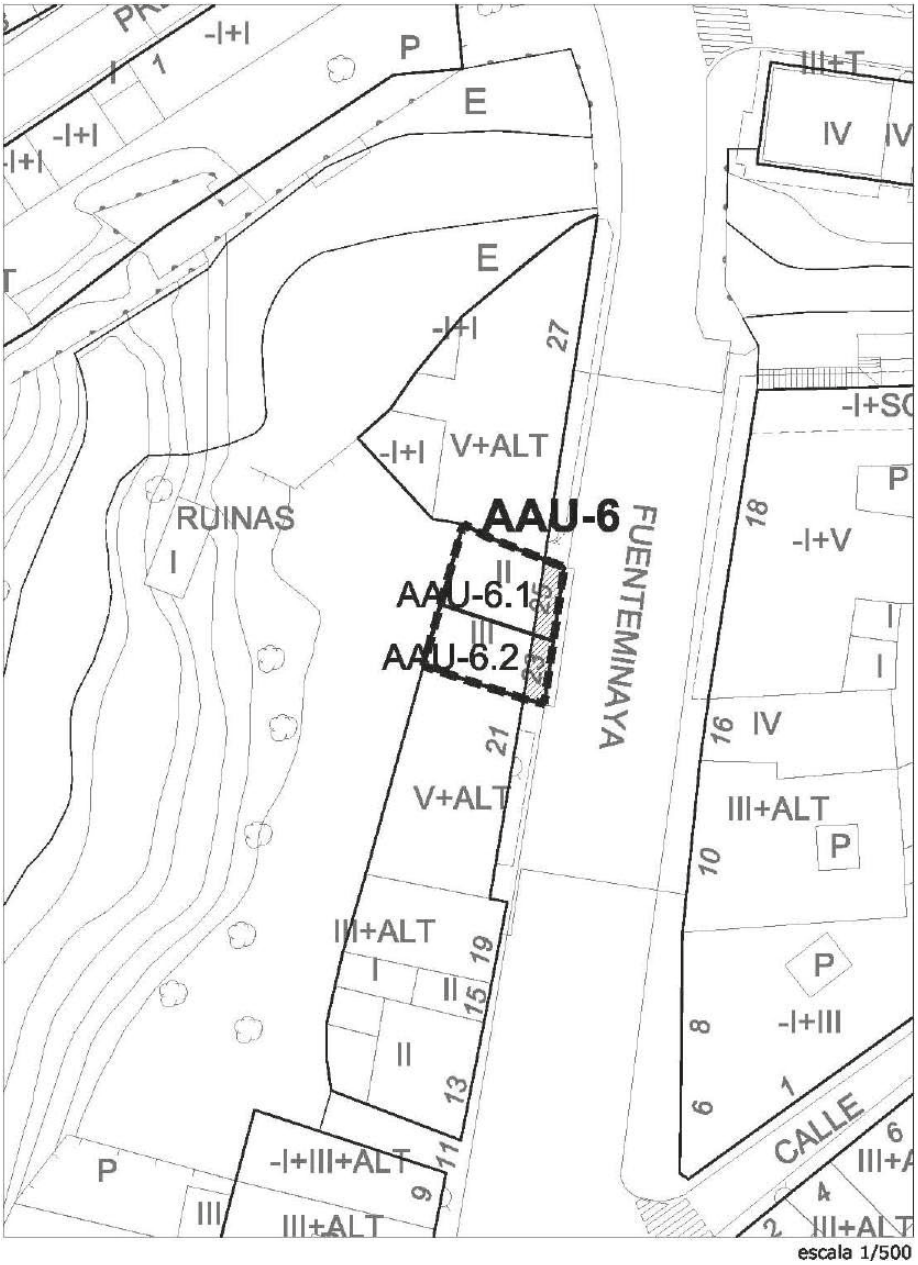
Nº de parcela	**2**
Referencia Catastral	3041506VM4134S0001YE
Superficie de parcela bruta (m^2)	51,75
Superficie de cesión (m^2)	11,53
Superficie de parcela neta (m^2)	40,22
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	160,88
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	207,00
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**3**
Referencia Catastral	3041505VM4134S0001BE
Superficie de parcela bruta (m^2)	99,46
Superficie de cesión (m^2)	16,43
Superficie de parcela neta (m^2)	83,03
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	332,12
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	397,84
Materialización de la edificación	En parcela neta

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	6



CV: BOCYL-D-14062023-26

	6

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-6.1

OBJETO	Regularización alineación calle Fuente Minaya	
SITUACIÓN	Calle Fuente Minaya nº25	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.11

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2940002VM4124S0001ZX
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	52,03
Zona de ordenanza	R-CH-2
Superficie de cesión (m^2)	9,26
Superficie de parcela neta (m^2)	42,77
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	9,26
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	128,31
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	156,09
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

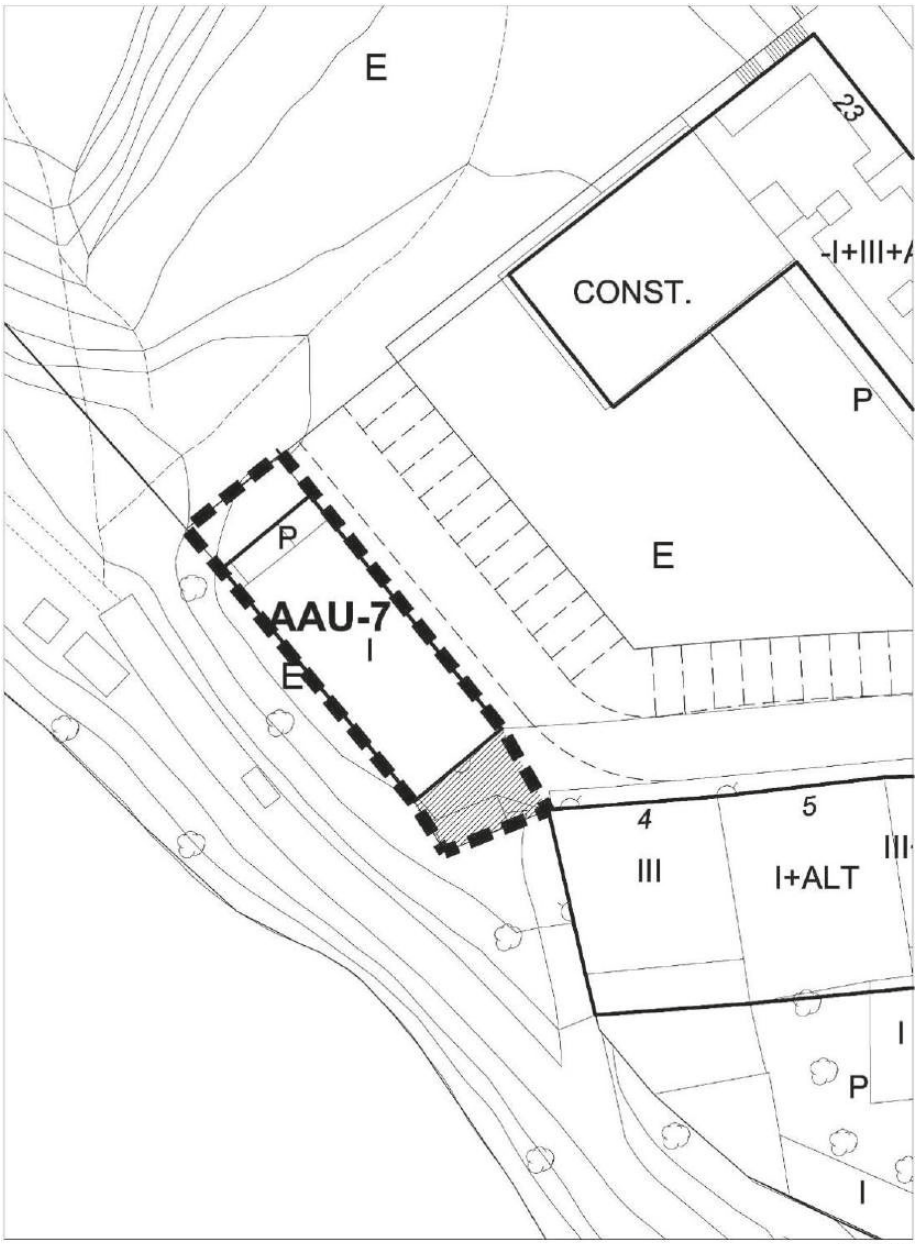
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-6.2

OBJETO	Regularización alineación calle Fuente Minaya	
SITUACIÓN	Calle Fuente Minaya nº23	
UNIDAD URBANA		UU-1
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.11

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2940003VM4124S0001UX
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	45,52
Zona de ordenanza	R-CH-2
Superficie de cesión (m^2)	8,07
Superficie de parcela neta (m^2)	37,45
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	8,07
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	112,35
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	136,56
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

	7

CV: BOCYL-D-14062023-26



CV: BOCYL-D-14062023-26

	7

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-7.1

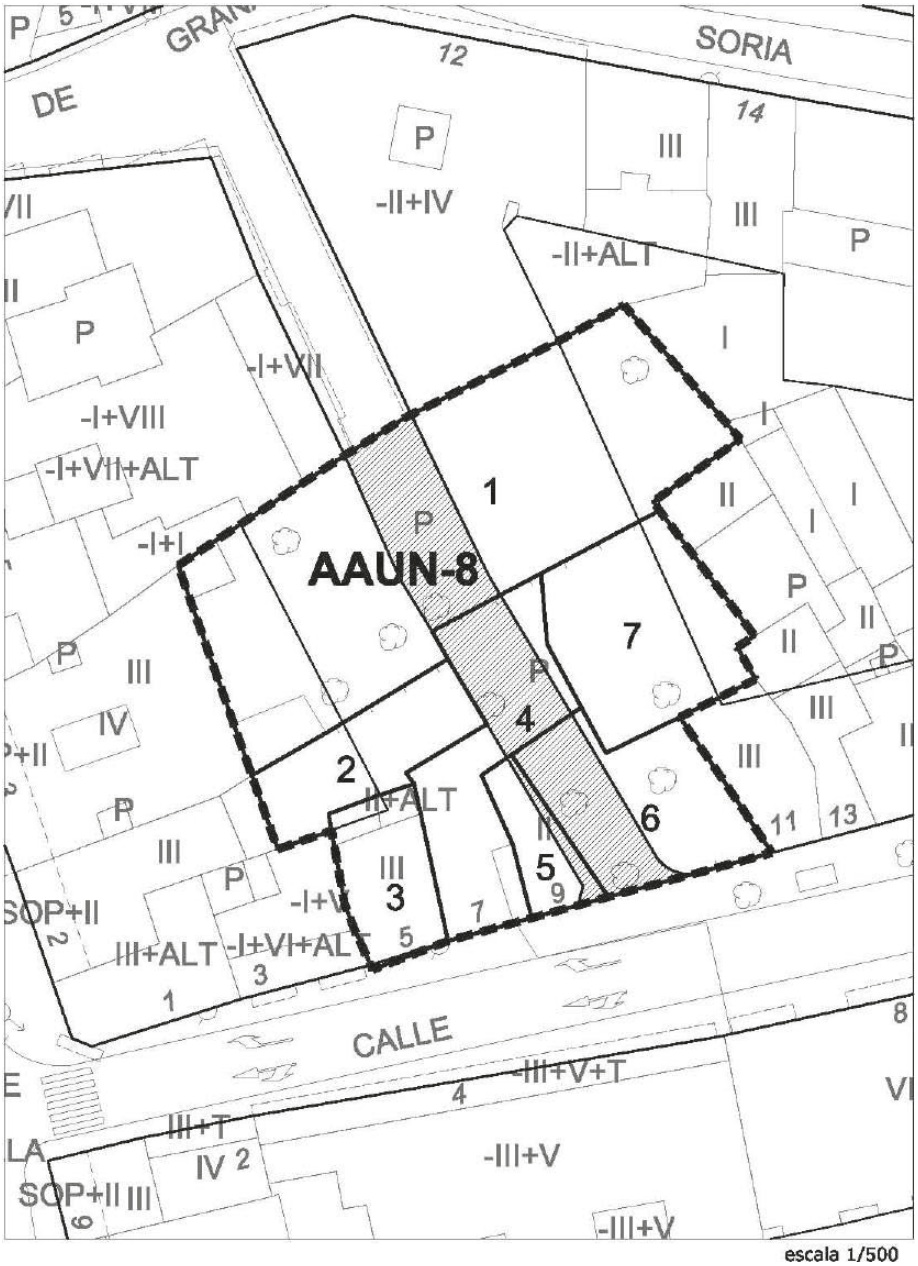
OBJETO	Ampliación viario en plaza del Rio	
SITUACIÓN	Plaza del Río nº 3	
UNIDAD URBANA		UU-2
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.16

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2439706VM4123N0001BB
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	246,00
Zona de ordenanza	T-16
Superficie de cesión (m^2)	50
Superficie de parcela neta (m^2)	196
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	50
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	235,20
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	295,20
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	ocho años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	8



CV: BOCYL-D-14062023-26

	8
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	**AAUN-8**

OBJETO	Apertura C/Granada y regularización alineación C/Carraquemada	
SITUACIÓN	C/Granada nº 2, Pza Arco Isilla nº2, C/Carraquemada nº5,7,9,11	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	1.454,08
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de suelo con aprovechamiento (m^2)	1.208,72
Superficie de cesión para ampliación de viario (m^2)	245,36
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	245,36
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización
Plazo de ejecución	Seis años

Nº de parcela	**1**
Referencia Catastral	3238745VM4133N0001AQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	674,05
Superficie de cesión (m^2)	93,63
Superficie de parcela neta (m^2)	580,42
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	1.660,52
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.660,52
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**2**
Referencia Catastral	3238741VM4133N0001ZQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	110,19
Superficie de cesión (m^2)	0,00
Superficie de parcela neta (m^2)	110,19
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	232,72
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	232,72
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**3**
Referencia Catastral	3238738VM4133N0001ZQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	86,25
Superficie de cesión (m^2)	1,21
Superficie de parcela neta (m^2)	85,04
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	394,05
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	431,25
Materialización de la edificación	En parcela neta

CV: BOCYL-D-14062023-26

	8
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	**AAUN-8**

Nº de parcela	**4**
Referencia Catastral	3238737VM4133N0001SQ
Superficie de parcela bruta (m2)	178,01
Superficie de cesión (m2)	65,76
Superficie de parcela neta (m2)	112,25
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m2)	527,74
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m2)	527,74
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**5**
Referencia Catastral	3238736VM4133N0001EQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	51,12
Superficie de cesión (m^2)	11,57
Superficie de parcela neta (m^2)	39,55
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	197,75
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	255,60
Materialización de la edificación	En parcela neta

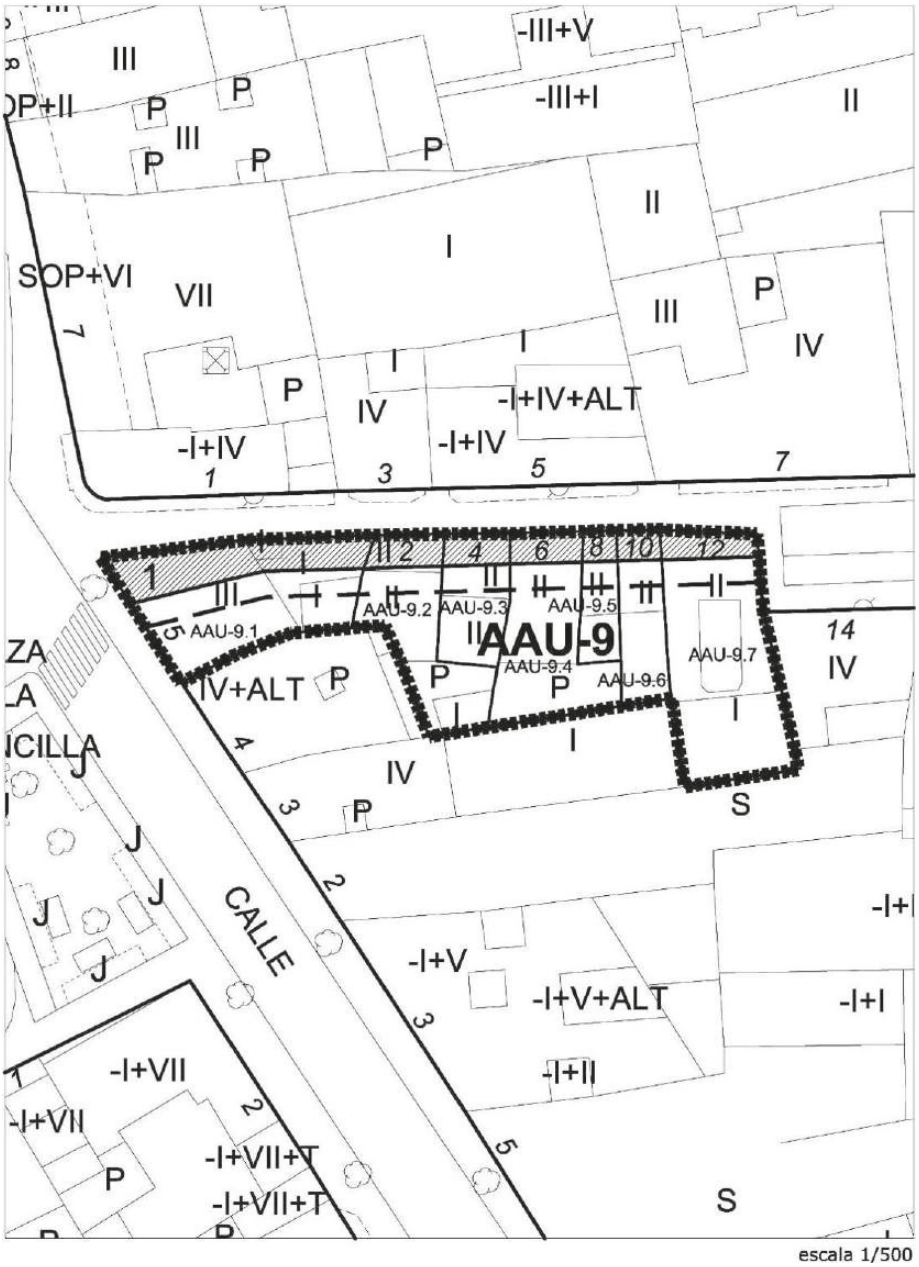
Nº de parcela	**6**
Referencia Catastral	3238734VM4133N0001IQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	163,18
Superficie de cesión (m^2)	73,19
Superficie de parcela neta (m^2)	89,99
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	437,90
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	776,65
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**7**
Referencia Catastral	3238733VM4133N0002MW
Superficie de parcela bruta (m^2)	191,28
Superficie de cesión (m^2)	0,00
Superficie de parcela neta (m^2)	191,28
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	579,08
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	579,08
Materialización de la edificación	En parcela neta

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

	9



escala 1/500

CV: BOCYL-D-14062023-26

	9

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-9.1

OBJETO	Ampliación de viario calle Pedrote	
SITUACIÓN	Pza. Virgencilla nº5	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3336057VM4133N0001MQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	141
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	57,52
Superficie de parcela neta (m^2)	83,48
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	57,52
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	333,92
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	564,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-9.2

OBJETO	Ampliación de viario calle Pedrote	
SITUACIÓN	Calle Pedrote nº 2	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3336058VM4133N0001OQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	93,00
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	14,51
Superficie de parcela neta (m^2)	78,49
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	14,51
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	313,96
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	372,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-9.3**

OBJETO	Ampliación de viario calle Pedrote	
SITUACIÓN	Calle Pedrote nº 4	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3336059VM4133N0001KQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	54,00
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	12,44
Superficie de parcela neta (m^2)	41,56
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	12,44
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	166,24
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	216,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-9.4**

OBJETO	Ampliación de viario calle Pedrote	
SITUACIÓN	Calle Pedrote nº 6	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3336060VM4133N0001MQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	87,00
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	13,32
Superficie de parcela neta (m^2)	73,68
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	13,32
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	294,72
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	348,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-9.5**

OBJETO	Ampliación de viario calle Pedrote	
SITUACIÓN	Calle Pedrote nº 8	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3336061VM4133N0001OQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	37,00
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	6,12
Superficie de parcela neta (m^2)	30,88
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	6,12
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	123,52
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	148,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-9.6**

OBJETO	Ampliación de viario calle Pedrote	
SITUACIÓN	Pza. Virgencilla nº5	
UNIDAD URBANA	Calle Pedrote nº 10	UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3336062VM4133N0001KQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	51,00
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	7,78
Superficie de parcela neta (m^2)	43,22
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	7,78
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	172,88
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	204,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-9.7**

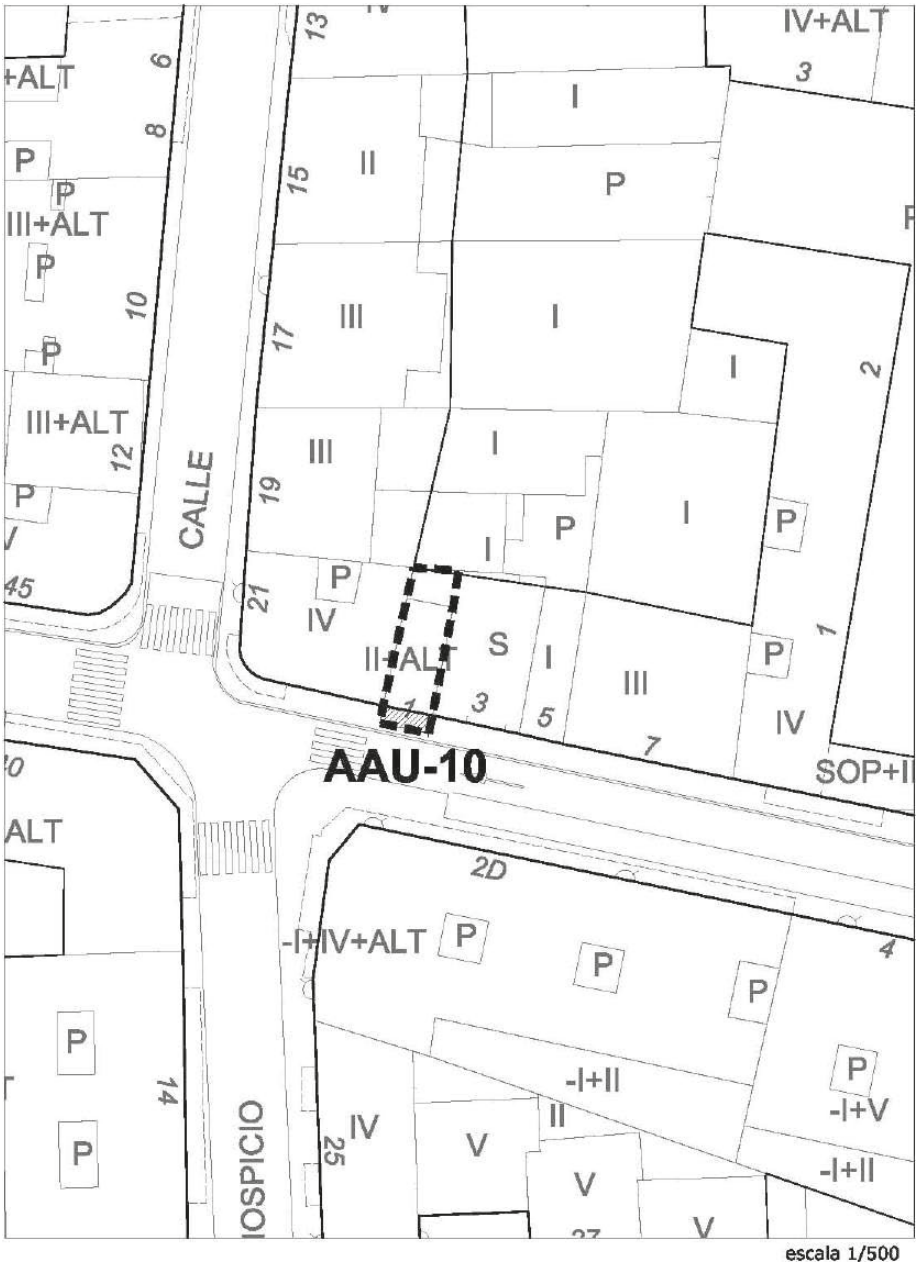
OBJETO	Ampliación de viario calle Pedrote	
SITUACIÓN	Calle Pedrote nº 12	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3336063VM4133N0001RQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	154,00
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	15,02
Superficie de parcela neta (m^2)	138,98
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	15,02
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	555,92
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	616,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

	10



CV: BOCYL-D-14062023-26

	10

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-10**

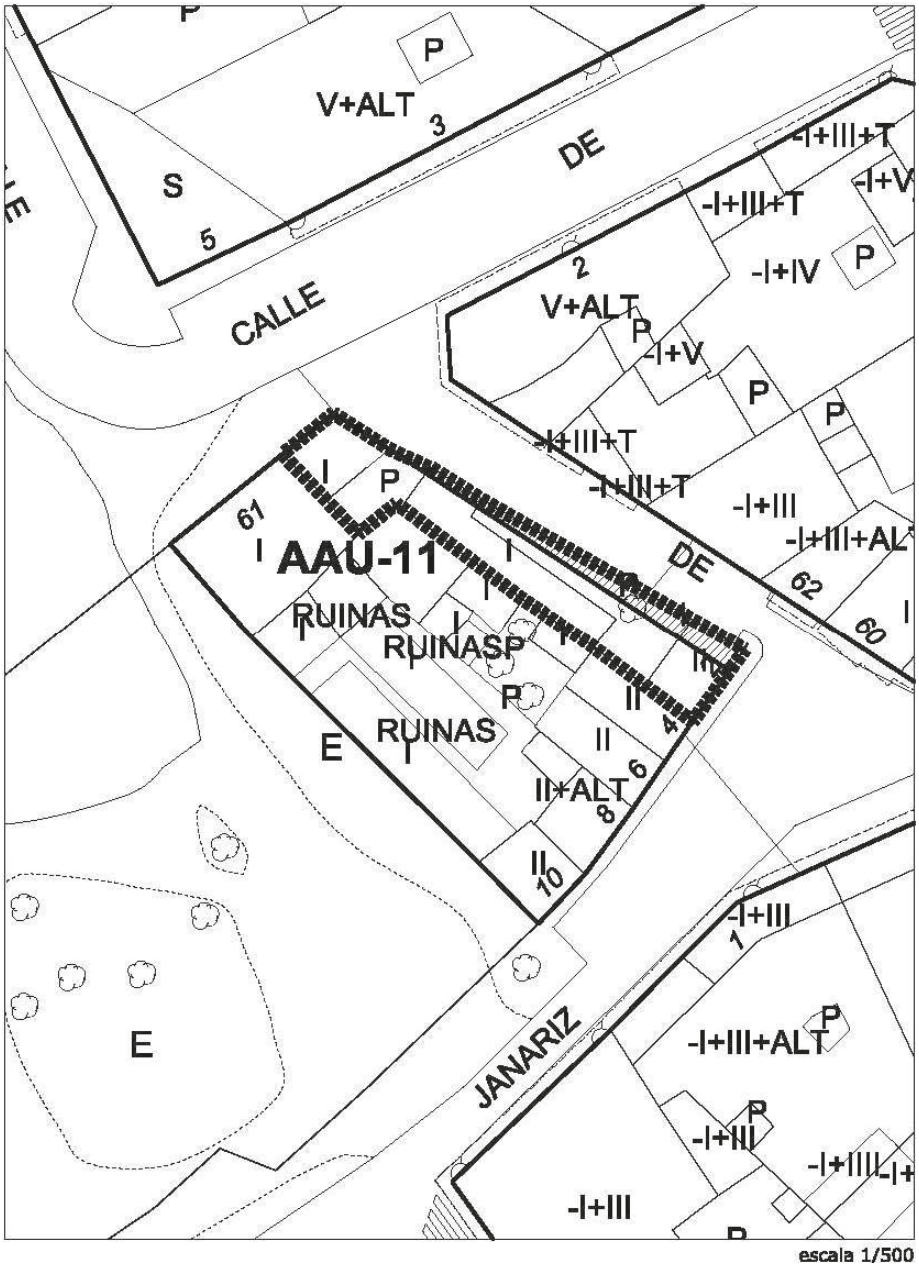
OBJETO	Regularización alineación calle Pizarro	
SITUACIÓN	Calle Pizarro nº1	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3437017VM4133N0001ZQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	46,36
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	5,31
Superficie de parcela neta (m^2)	41,05
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	5,31
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	161,92
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	167,36
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	11



escala 1/500

CV: BOCYL-D-14062023-26

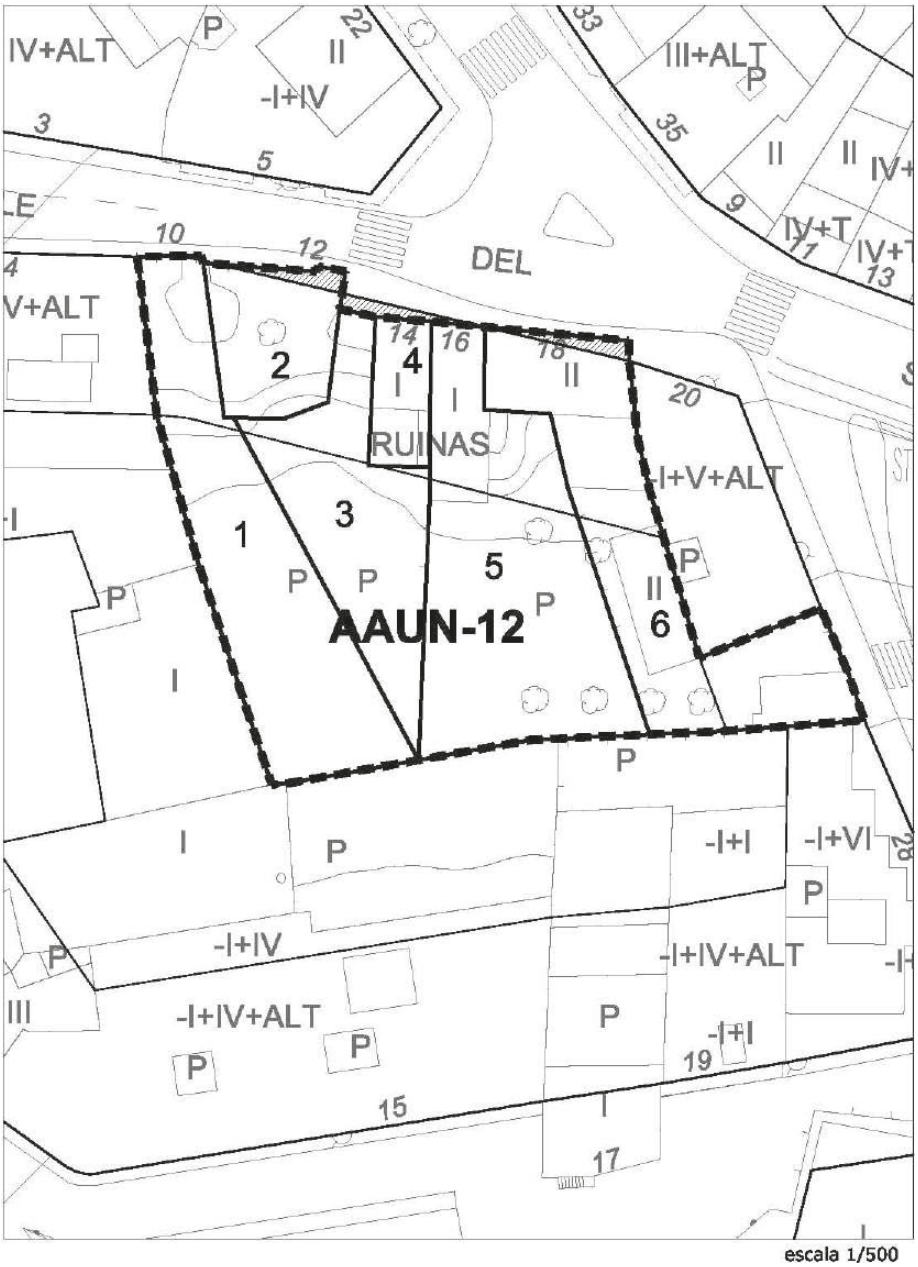
	11

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-11.1
OBJETO	Regularización alineación calle Fuenteminaya.	
SITUACIÓN	Calle padre Janariz nº 2	
UNIDAD URBANA		UU-2
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.10

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2741302VM4124S0001IX
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	208
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	43,38
Superficie de parcela neta (m^2)	164,62
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	43,38
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	493,86
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	624,00
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	12



CV: BOCYL-D-14062023-26

	12
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	**AAUN-12**

OBJETO	Regularización alineación calle del Sol de las Moreras	
SITUACIÓN	Calle del Sol de las Moreras nº 10, 12, 14D, 14, 16, 18	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	1.353,21
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de suelo con aprovechamiento (m^2)	1.355,99
Suelo público existente (m^2)	8,20
Superficie de cesión para ampliación de viario (m^2)	17,13
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	17,13
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización
Plazo de ejecución	Diez años

Nº de parcela	**1**
Referencia Catastral	3235823VM4133N0001JQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	314,12
Superficie de cesión (m^2)	2,93
Superficie de parcela neta (m^2)	311,19
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	248,56
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	260,28
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**2**
Referencia Catastral	3235824VM4133N0001EQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	106,39
Superficie de cesión (m^2)	14,83
Superficie de parcela neta (m^2)	91,56
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	366,24
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	425,56
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**3**
Referencia Catastral	3235825VM4133N0001SQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	210,92
Superficie de cesión (m^2)	0,00
Superficie de parcela neta (m^2)	212,92
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	213,24
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	200,20
Materialización de la edificación	En parcela neta

CV: BOCYL-D-14062023-26

	12
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	**AAUN-12**

Nº de parcela	**4**
Referencia Catastral	3235826VM4133N0001ZQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	51,18
Superficie de cesión (m^2)	0,00
Superficie de parcela neta (m^2)	53,21
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	212,84
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	204,72
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**5**
Referencia Catastral	3235827VM4133N0001UQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	367,06
Superficie de cesión (m^2)	0,29
Superficie de parcela neta (m^2)	366,95
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	375,48
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	375,04
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**6**
Referencia Catastral	3235828VM4133N0001HQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	295,34
Superficie de cesión (m^2)	10,04
Superficie de parcela neta (m^2)	285,30
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	770,88
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	805,36
Materialización de la edificación	En parcela neta

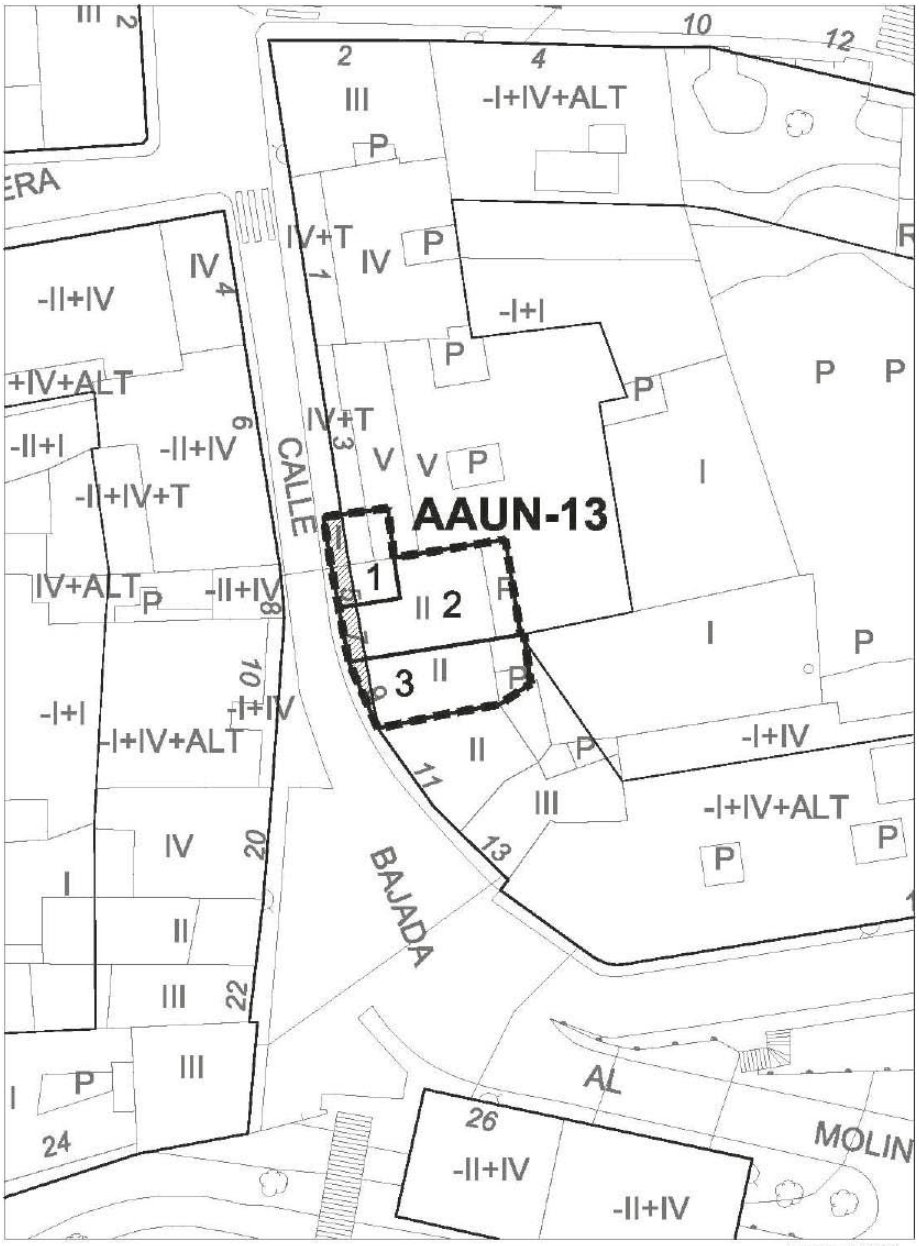
Nº de parcela	**7**
Suelo público existente (m^2)	8,20

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	13



CV: BOCYL-D-14062023-26

	13
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	**AAUN-13**

OBJETO	Regularización alineación calle Bajada Molino	
SITUACIÓN	Calle Bajada Molino nº 5,7,9	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	184,02
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de suelo con aprovechamiento (m^2)	165,06
Superficie de cesión para ampliación de viario (m^2)	18,96
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	18,96
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización
Plazo de ejecución	Diez años

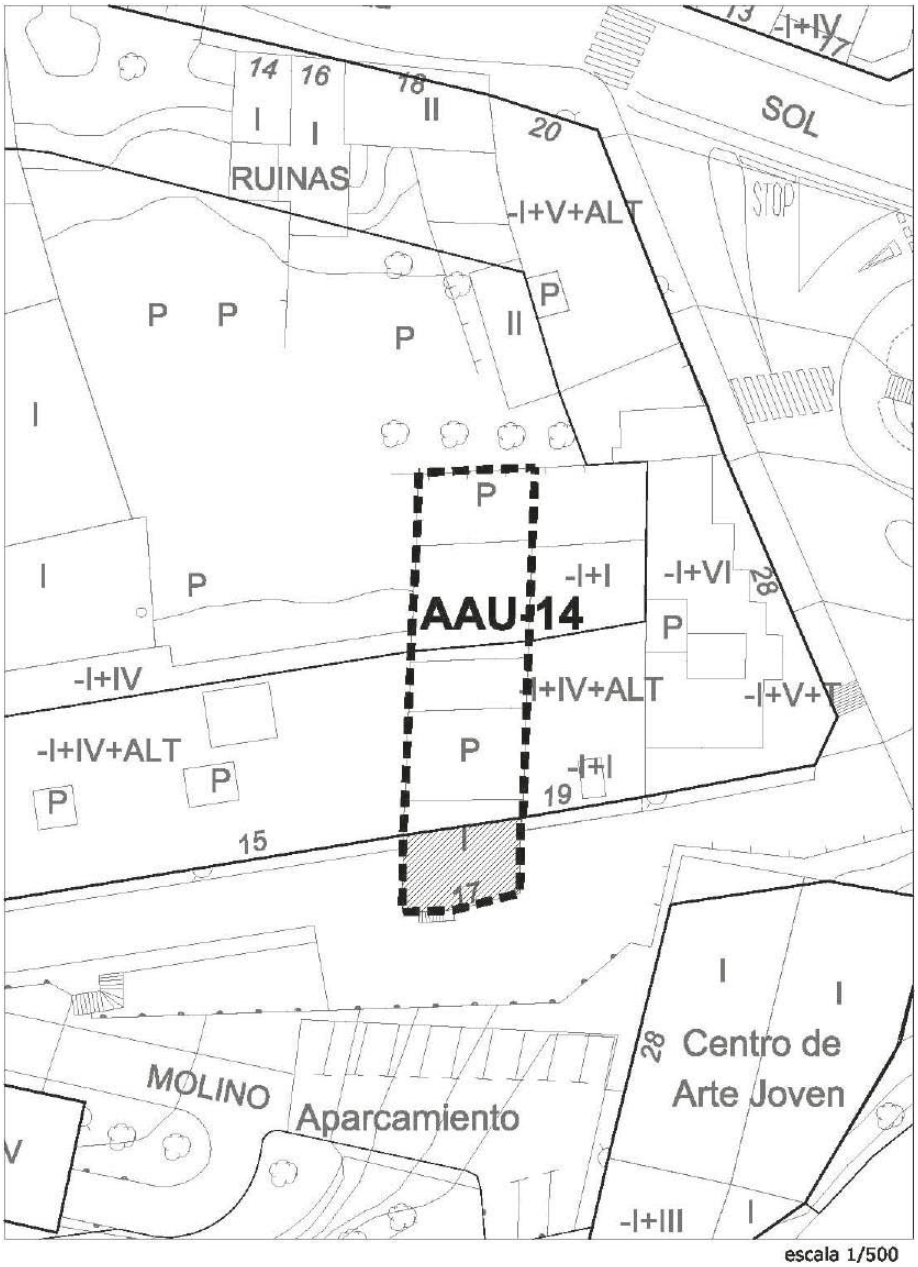
Nº de parcela	**1**
Referencia Catastral	3235817VM4133N0001DQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	34,39
Superficie de cesión (m^2)	9,69
Superficie de parcela neta (m^2)	24,70
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	98,80
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	137,56
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**2**
Referencia Catastral	3235816VM4133N0001RQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	84,49
Superficie de cesión (m^2)	5,68
Superficie de parcela neta (m^2)	78,81
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	315,24
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	337,96
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**3**
Referencia Catastral	3235815VM4133N0001KQ
Superficie de parcela bruta (m^2)	65,14
Superficie de cesión (m^2)	3,59
Superficie de parcela neta (m^2)	61,55
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	246,20
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	260,56
Materialización de la edificación	En parcela neta

CV: BOCYL-D-14062023-26

	14



escala 1/500

CV: BOCYL-D-14062023-26

	14

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-14**

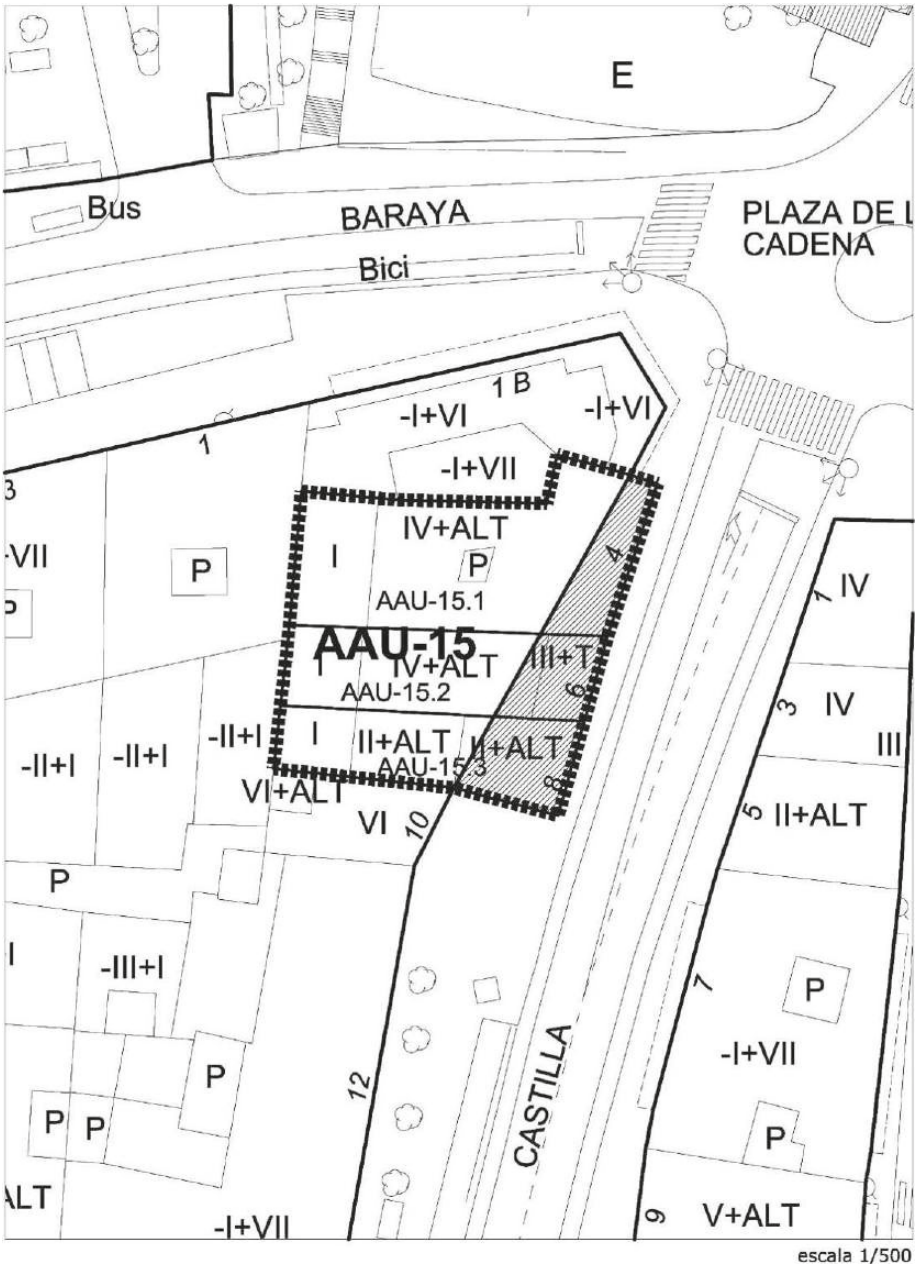
OBJETO	Regularización alineación calle Bajada Molino	
SITUACIÓN	Calle Bajada Molino 27	
UNIDAD URBANA		UU-3
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.17

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3235806VM4133N0001PQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	302,33
Zona de ordenanza	R-5a
Superficie de cesión (m^2)	55,16
Superficie de parcela neta (m^2)	247,17
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	55,16
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	505,04
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	505,04
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	15



CV: BOCYL-D-14062023-26

	15

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-15.1
OBJETO	Regularización alineación Avda. Castilla	
SITUACIÓN	Avenida Castilla nº 4	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.16

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2634802VM4123S0001HT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	281,13
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	45,80
Superficie de parcela neta (m^2)	235,33
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	45,80
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	1.411,98
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.686,78
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-15.2
OBJETO	Regularización alineación a viario Avda. Castilla	
SITUACIÓN	Avenida Castilla nº6	
UNIDAD URBANA		UU-51
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.16

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2634803VM4123S0001WT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2/m^2)	153,88
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	39,85
Superficie de parcela neta (m^2)	114,03
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	39,85
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	684,18
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	923,28
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	15

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-15.3**

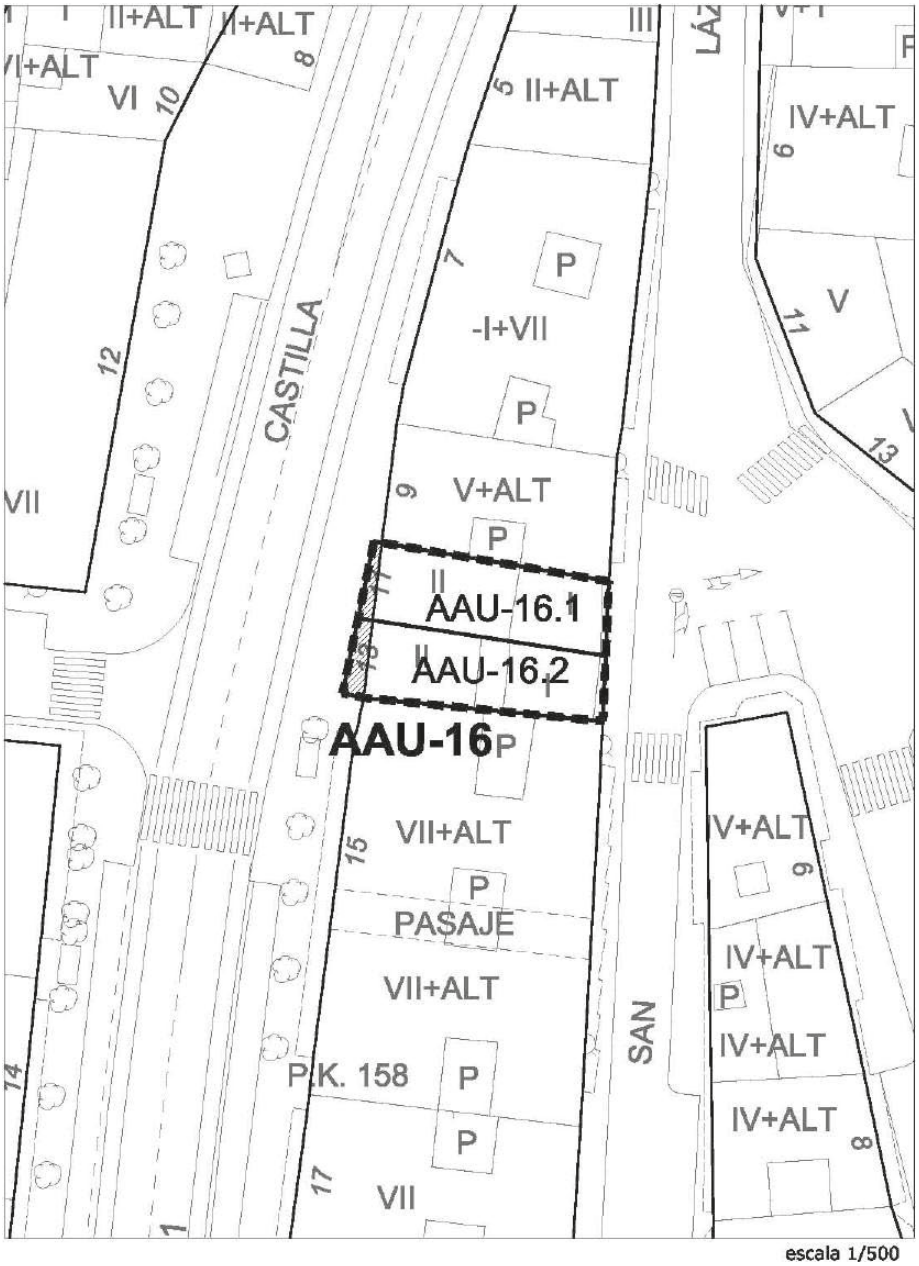
OBJETO	Regularización alineación Avda. Castilla	
SITUACIÓN	Avenida Castilla nº 8	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.16

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2634802VM4123S0001HT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	131,49
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	50,99
Superficie de parcela neta (m^2)	80,50
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	50,99
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	483,00
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	788,94
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

	16



CV: BOCYL-D-14062023-26

	16

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-16.1

OBJETO	Regularización alineación Avda. Castilla	
SITUACIÓN	Avenida Castilla nº 11	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.16

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2632007VM4123S0001LT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	110,37
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	5,24
Superficie de parcela neta (m^2)	105,13
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	5,24
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	575,85
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	607,59
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

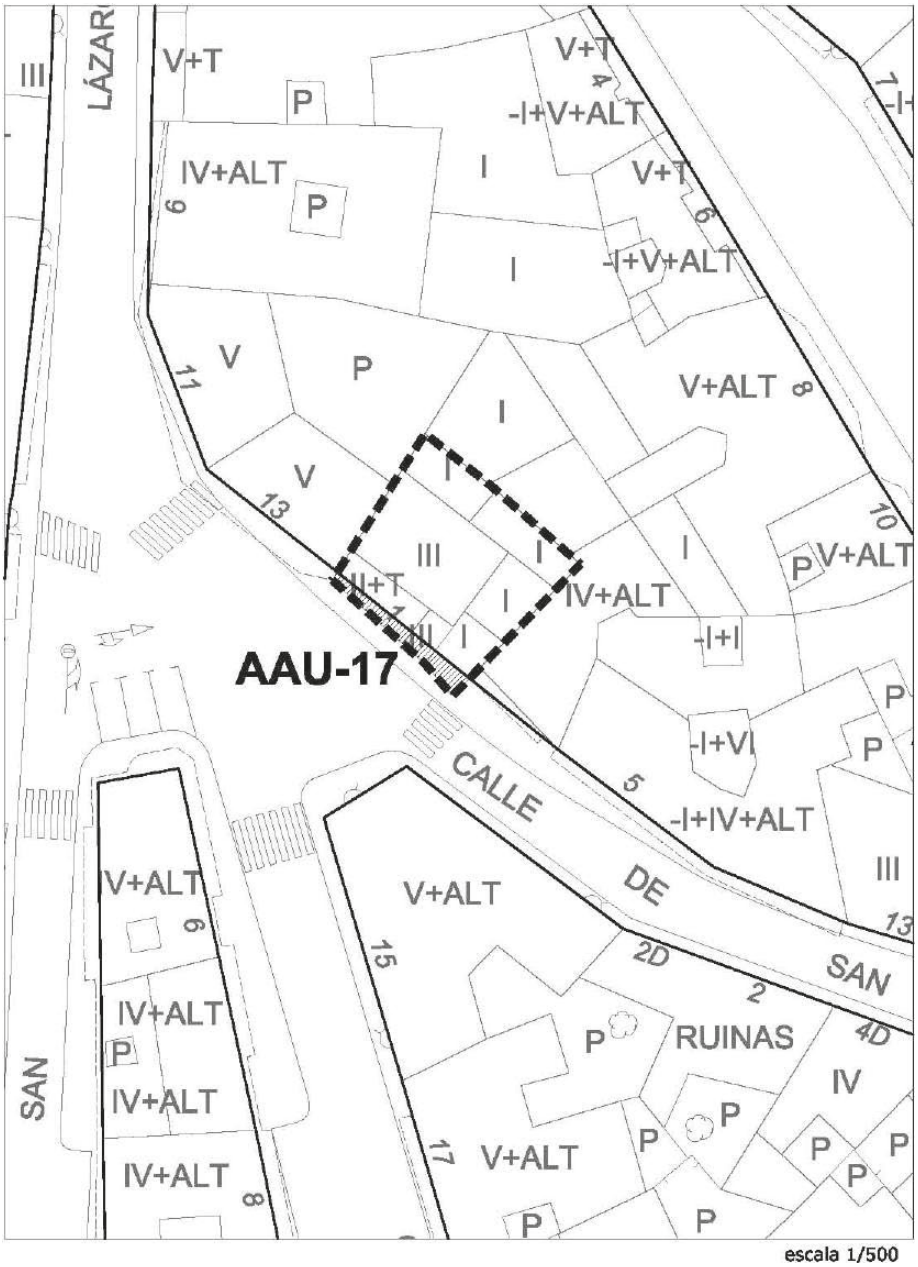
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-16.2

OBJETO	Regularización alineación Avda. Castilla	
SITUACIÓN	Avenida Castilla nº 13	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.16

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2632008VM4123S0001TT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	109,38
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	8,31
Superficie de parcela neta (m^2)	101,07
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	8,31
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	555,68
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	605,60
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	17



CV: BOCYL-D-14062023-26

	17
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-17.1**

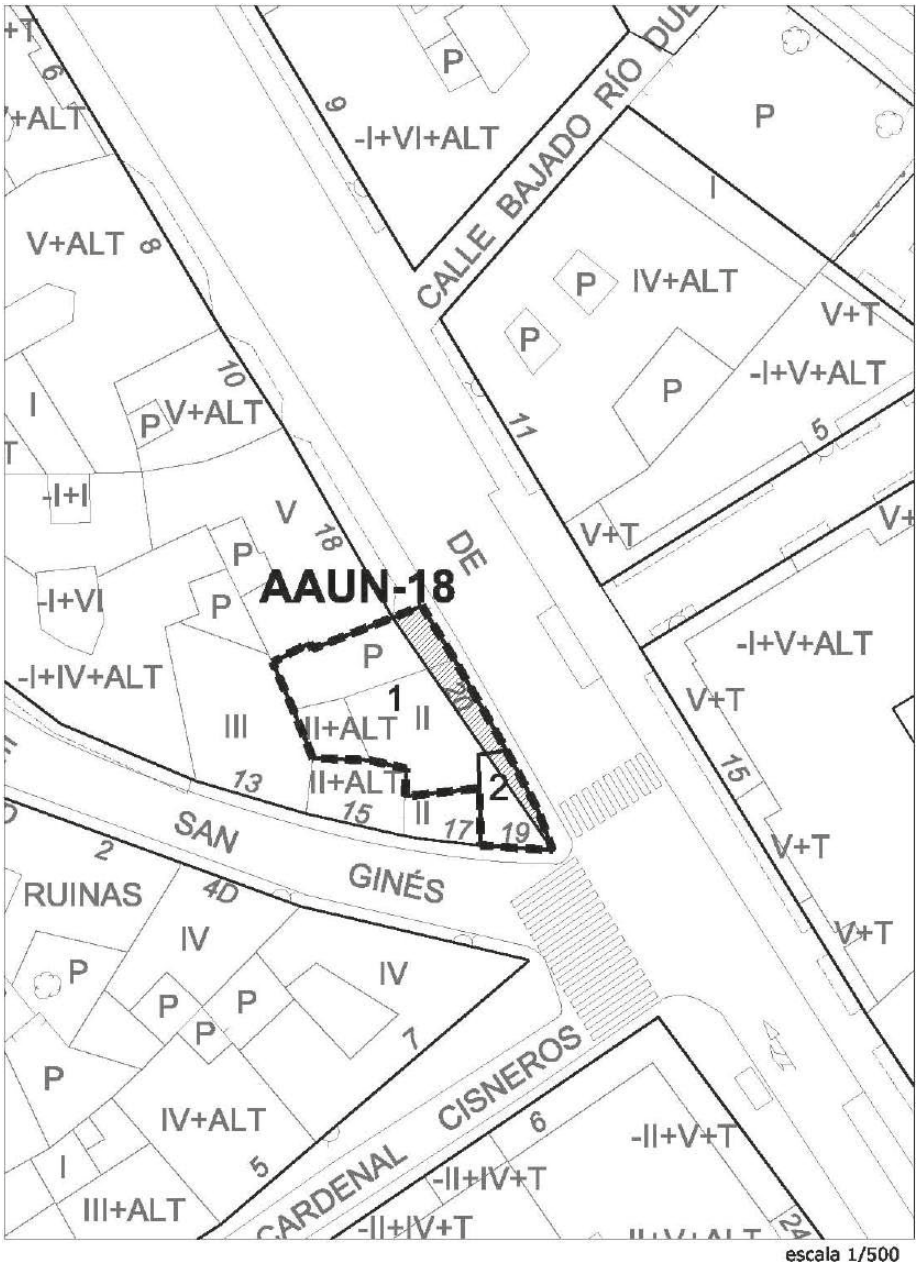
OBJETO	Regularización alineación calle San Ginés	
SITUACIÓN	Calle San Ginés nº 1	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.16

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2734821VM4123S0002AY
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	193,75
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	14,81
Superficie de parcela neta (m^2)	178,94
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	14,81
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	894,70
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	968,75
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	18



CV: BOCYL-D-14062023-26

	18
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	**AAUN-18**

OBJETO	Regularización alineación calle del Burgo de Osma	
SITUACIÓN	Calle del Burgo de Osma nº20, calle San Ginés nº19	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.16, PO-5.25

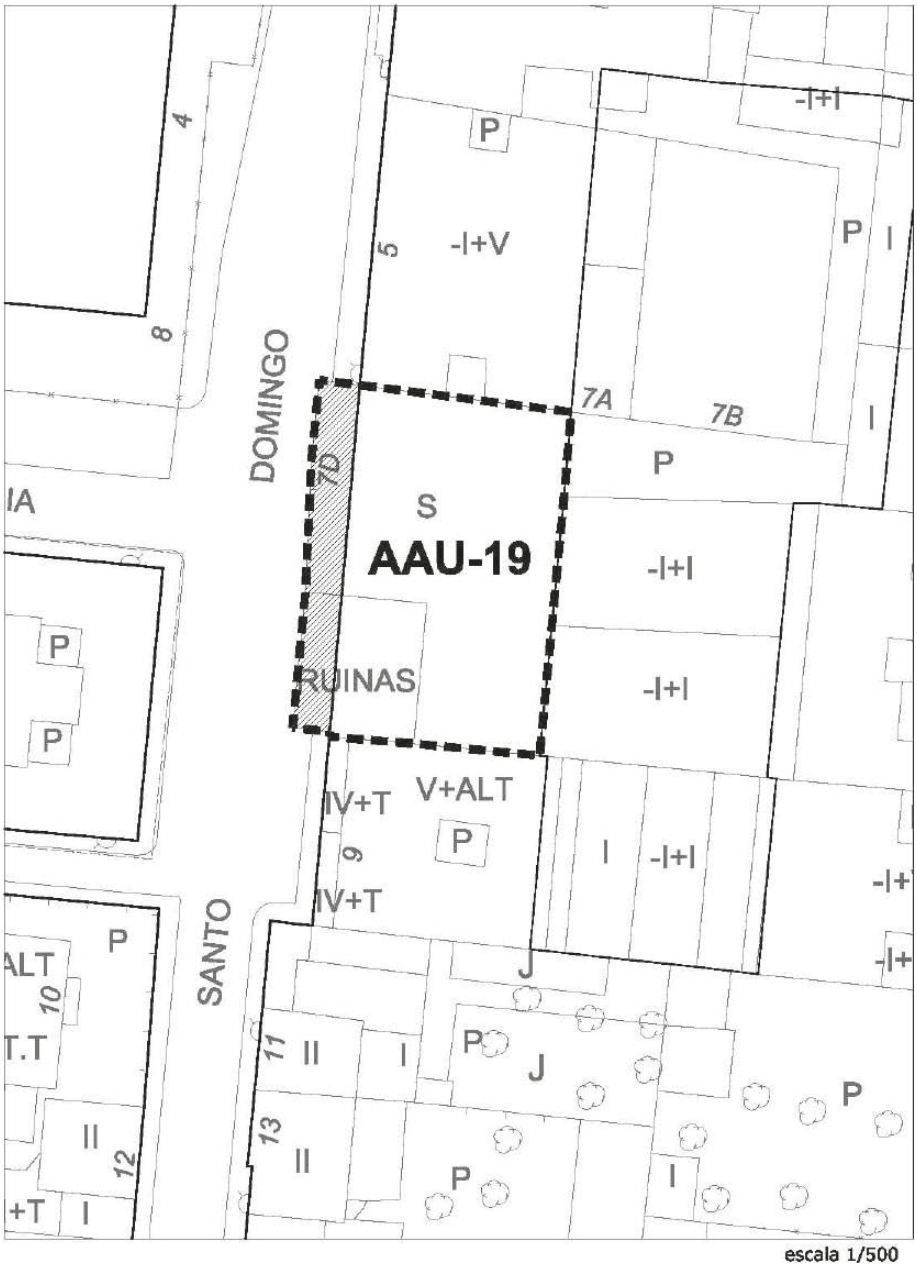
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	183,58
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de suelo con aprovechamiento (m^2)	151,02
Superficie de cesión para ampliación de viario (m^2)	32,56
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	32,56
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

Nº de parcela	**1**
Referencia Catastral	2734811VM4123S0001HT
Superficie de parcela bruta (m^2)	154,32
Superficie de cesión (m^2)	25,00
Superficie de parcela neta (m^2)	129,32
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	517,28
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	617,28
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**2**
Referencia Catastral	2734812VM4123S0001WT
Superficie de parcela bruta (m^2)	154,32
Superficie de cesión (m^2)	25,00
Superficie de parcela neta (m^2)	129,32
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	517,28
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	617,28
Materialización de la edificación	En parcela neta

CV: BOCYL-D-14062023-26

	19



CV: BOCYL-D-14062023-26

	19
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-19.1**

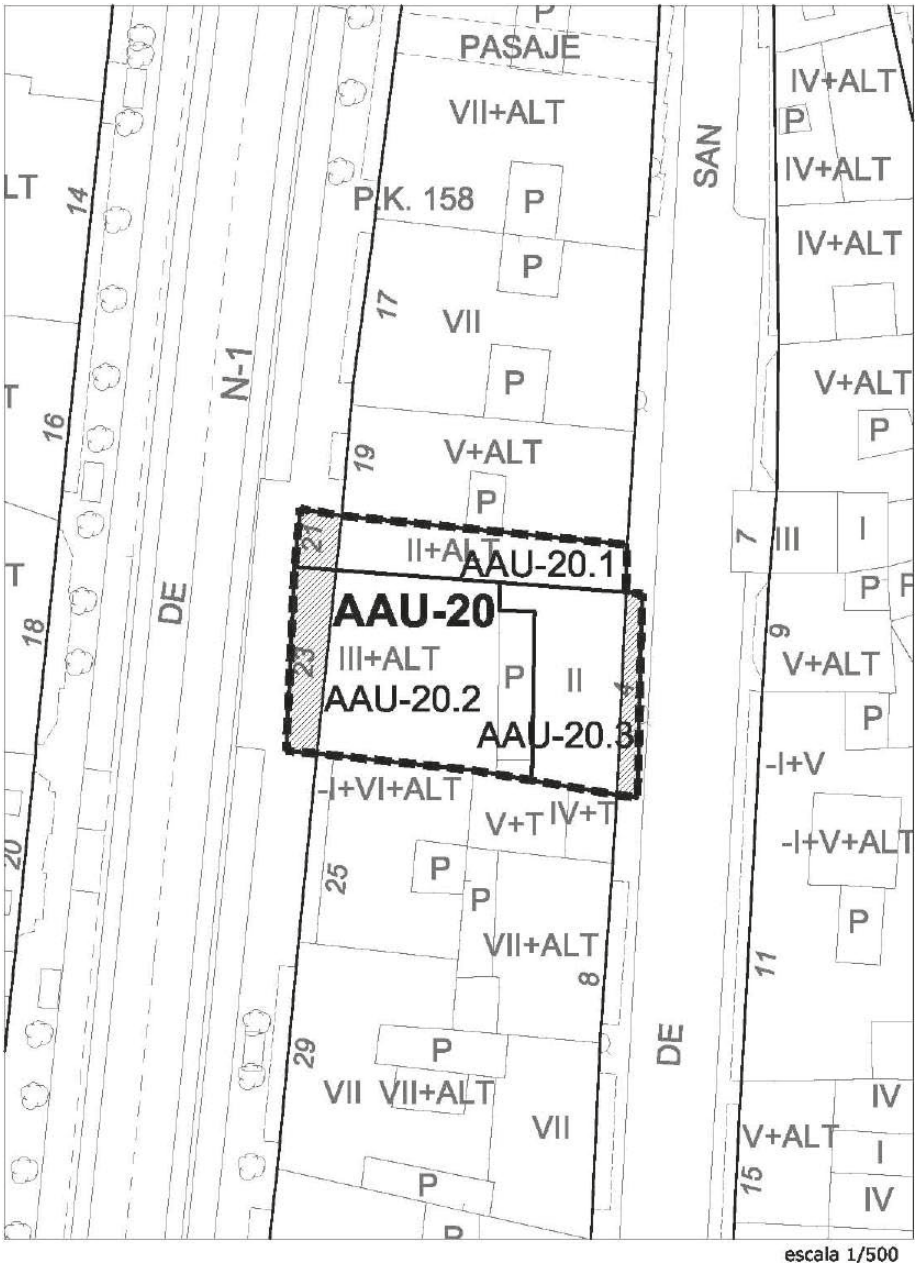
OBJETO	Regularización alineación C/Sto. Domingo de Guzmán	
SITUACIÓN	Calle Sto. Domingo de Guzmán nº 7	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2634623VM4123S0001TT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	519,07
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	79,85
Superficie de parcela neta (m^2)	439,22
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	79,85
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	2.196,10
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	2.595,35
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	20



CV: BOCYL-D-14062023-26

	20

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-20.1

OBJETO	Regularización alineación Avda. Castilla	
SITUACIÓN	Avenida Castilla nº21	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2632013VM4123S0001MT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	101,43
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	14,06
Superficie de parcela neta (m^2)	87,37
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	14,06
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	481,84
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	566,20
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-20.2

OBJETO	Regularización alineación Avda. Castilla	
SITUACIÓN	Avenida Castilla nº23	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2632033VM4123S0001AT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	266,01
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	39,51
Superficie de parcela neta (m^2)	226,50
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	39,51
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	1.303,19
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.540,37
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	20

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-20.3

OBJETO	Regularización alineación a viario C/San Lázaro	
SITUACIÓN	Calle San Lázaro nº4	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

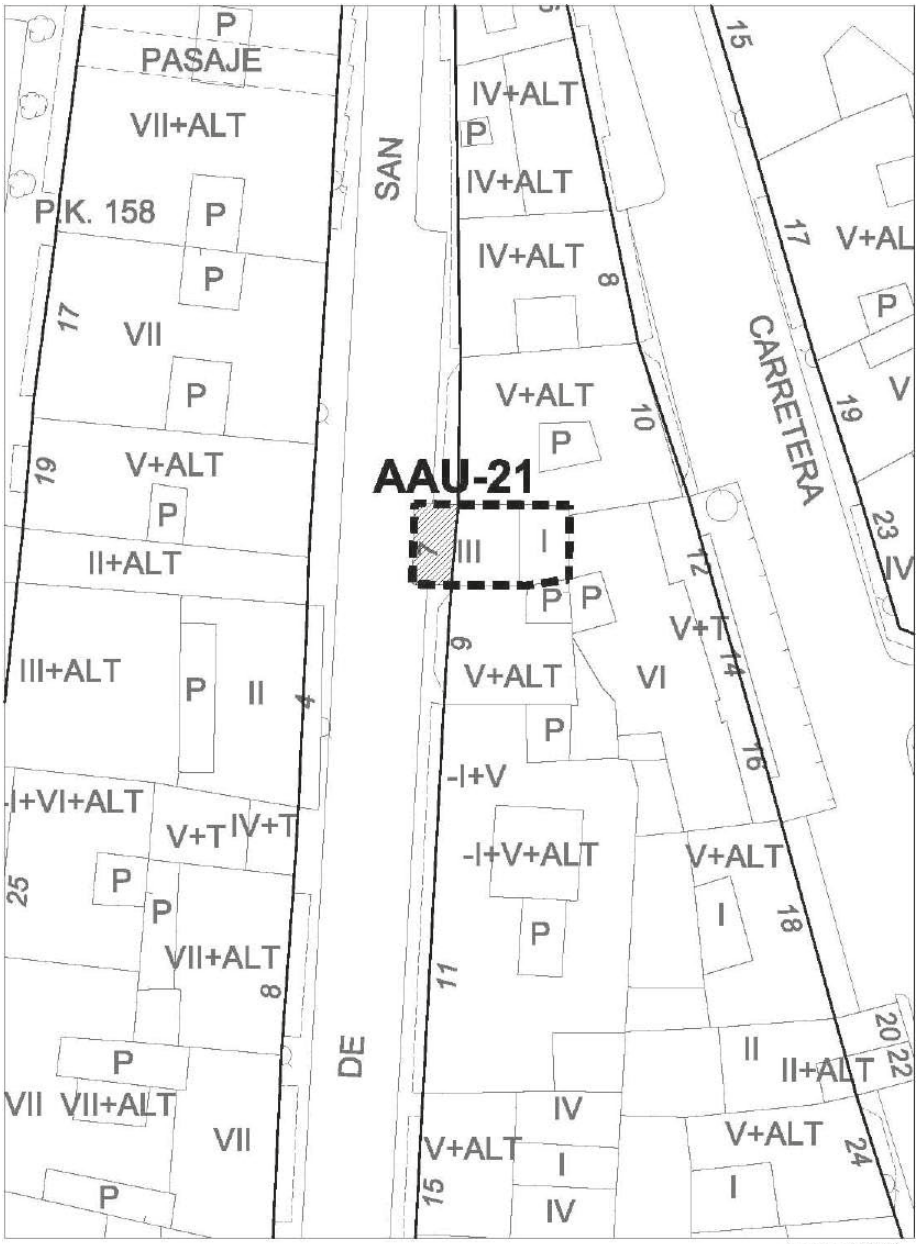
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2632015VM4123S0001KT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	132,08
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	22,18
Superficie de parcela neta (m^2)	109,90
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	22,18
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	549,50
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	660,40
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	21



CV: BOCYL-D-14062023-26

	21
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-21.1**

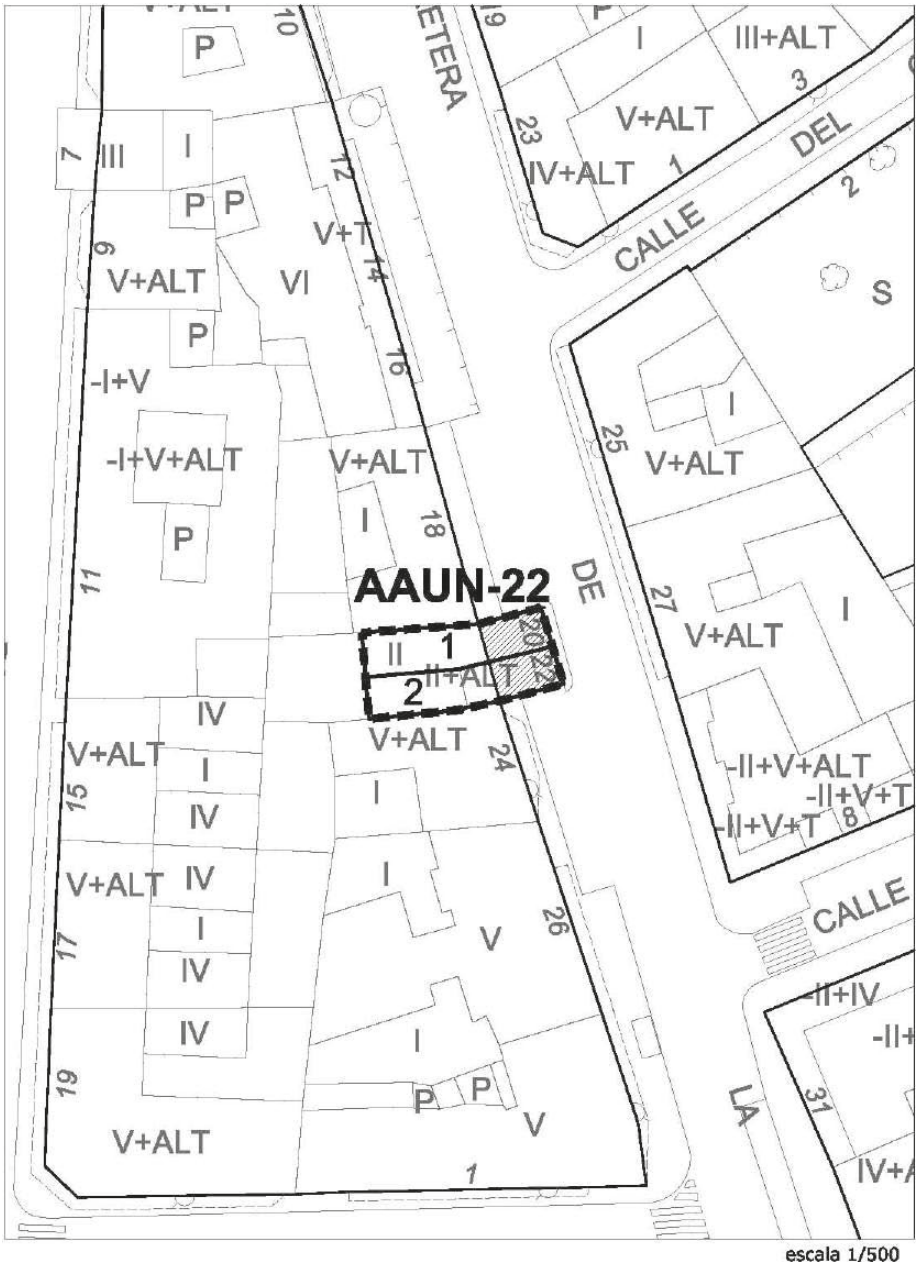
OBJETO	Regularización alineación calle San Lázaro	
SITUACIÓN	Calle San Lázaro nº 7	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2733726VM4123S0001MT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	73,77
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	19,81
Superficie de parcela neta (m^2)	53,96
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	19,81
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	269,80
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	368,85
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	22



CV: BOCYL-D-14062023-26

	22
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	**AAUN-22**

OBJETO	Regularización de alineación C/Carretera de la Estación	
SITUACIÓN	C/Carretera de la Estación nº 20, 22	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

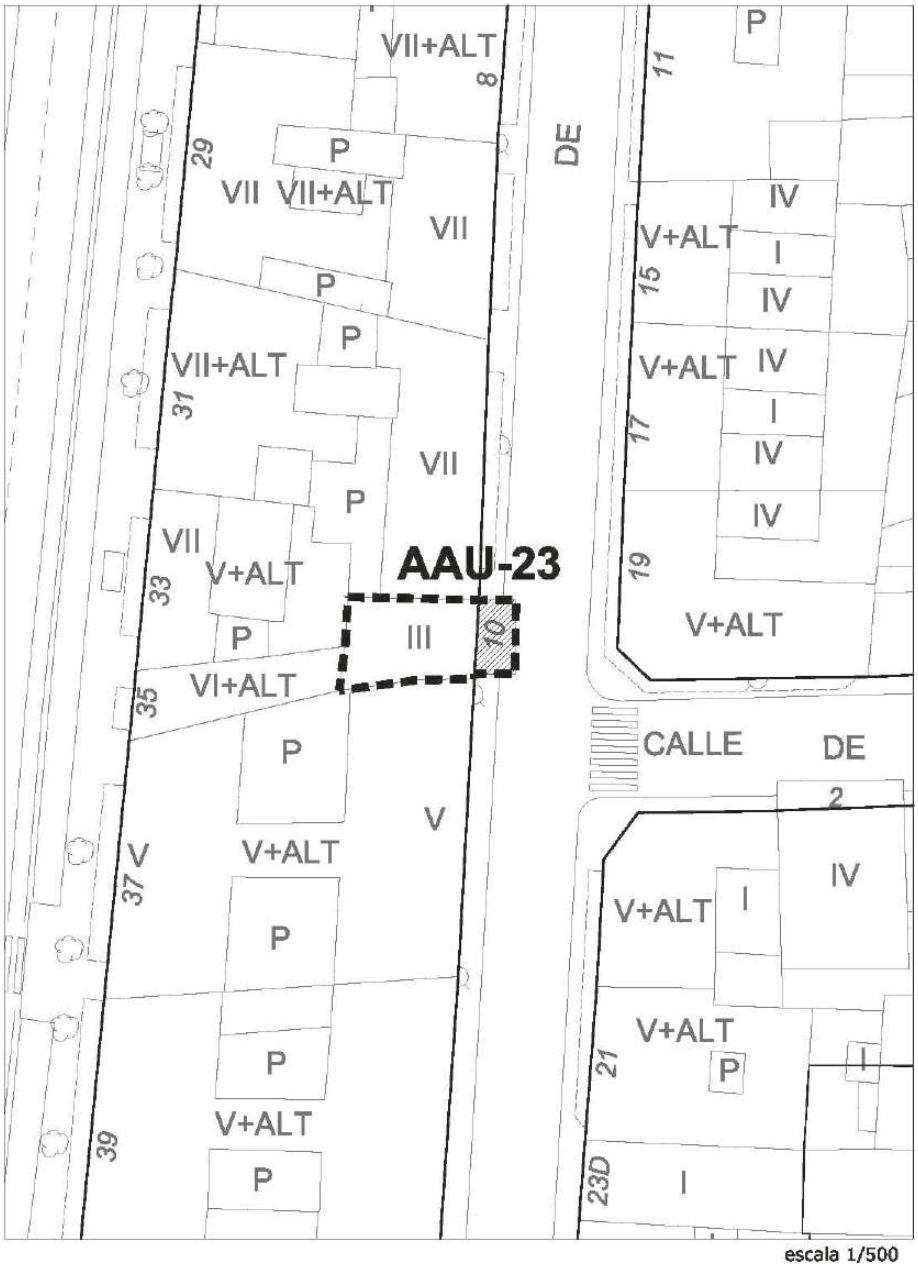
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	93,02
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de suelo con aprovechamiento (m^2)	62,13
Superficie de cesión para ampliación de viario (m^2)	30,89
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	30,89
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

Nº de parcela	**1**
Referencia Catastral	2733713VM4123S0001WT
Superficie de parcela bruta (m^2)	46,47
Superficie de cesión (m^2)	15,41
Superficie de parcela neta (m^2)	31,06
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	124,24
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	185,88
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**2**
Referencia Catastral	2733714VM4123S0001AT
Superficie de parcela bruta (m^2)	46,55
Superficie de cesión (m^2)	15,48
Superficie de parcela neta (m^2)	31,07
Zona de ordenanza	R.5.a Manzana cerrada
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	124,28
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	186,20
Materialización de la edificación	En parcela neta

CV: BOCYL-D-14062023-26

	23



CV: BOCYL-D-14062023-26

	23

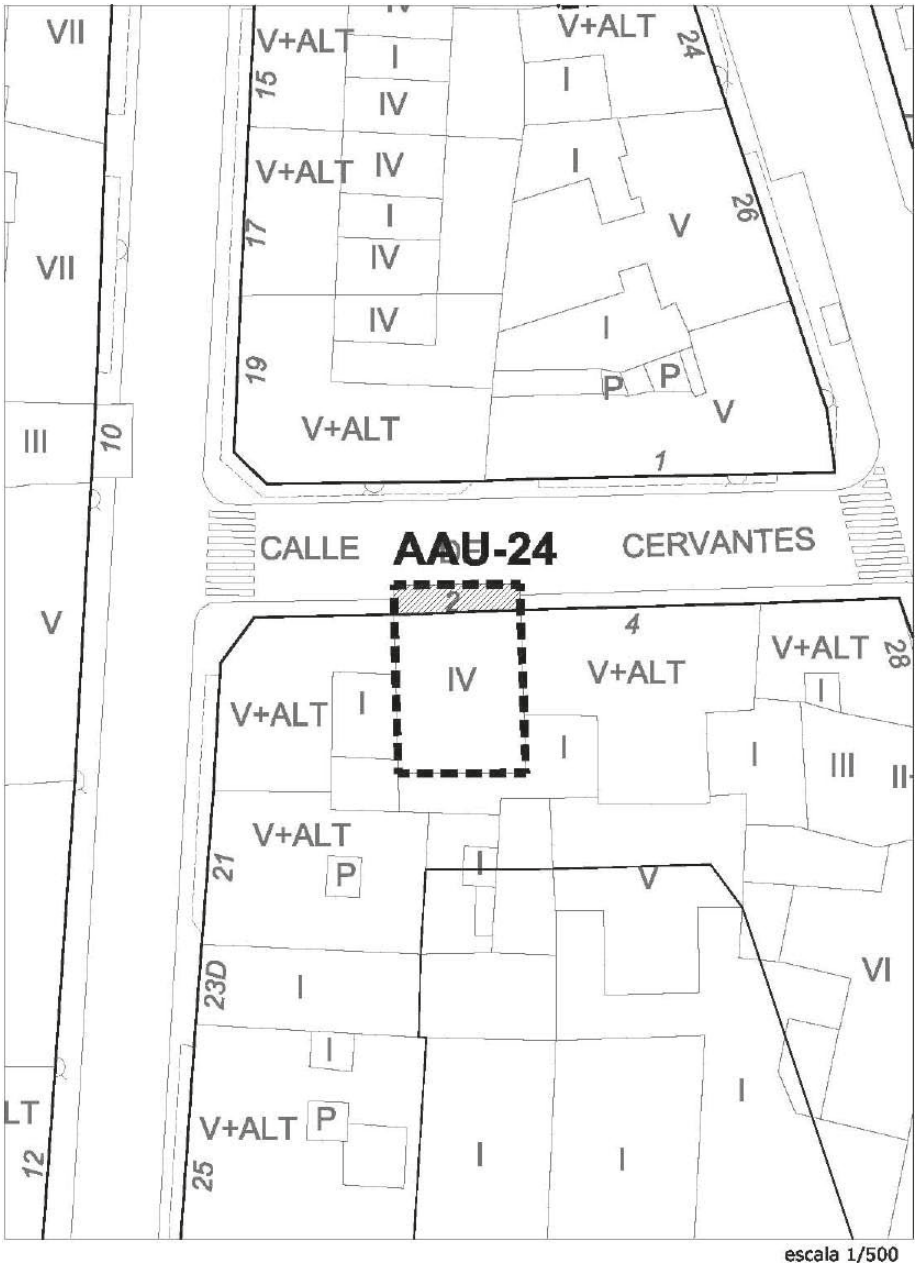
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-23

OBJETO	Regularización alineación calle San Lázaro	
SITUACIÓN	Calle San Lázaro nº10	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2632020VM4123S0002FY
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	82,86
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	16,97
Superficie de parcela neta (m^2)	65,89
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	16,97
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	329,45
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	414,30
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	24



CV: BOCYL-D-14062023-26

	24

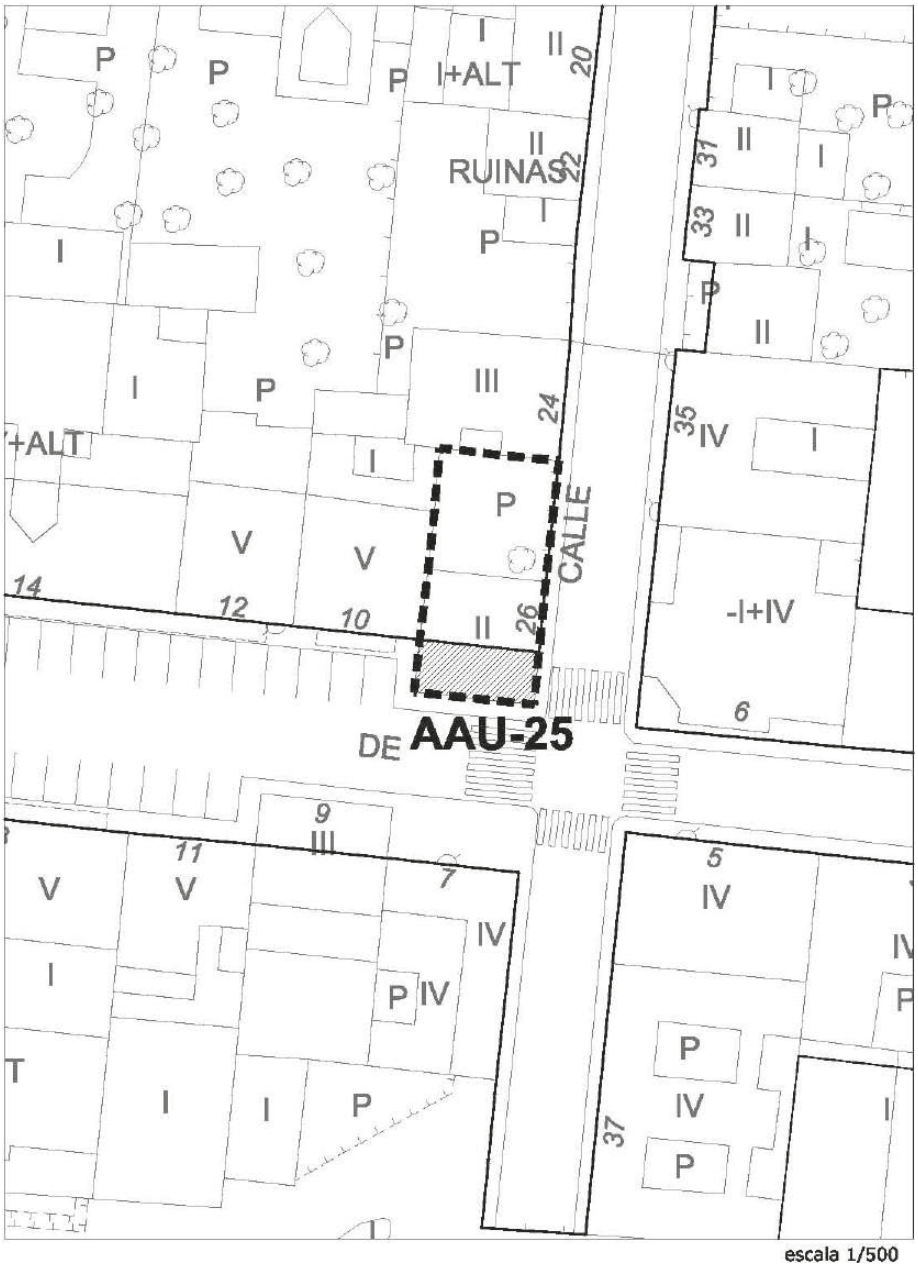
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-24**

OBJETO	Regularización alineación calle Cervantes	
SITUACIÓN	Calle Cervantes nº2	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2732717VM4123S0001PT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	142,18
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	20,83
Superficie de parcela neta (m^2)	121,35
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	20,83
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	606,75
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	710,90
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	25



CV: BOCYL-D-14062023-26

	25

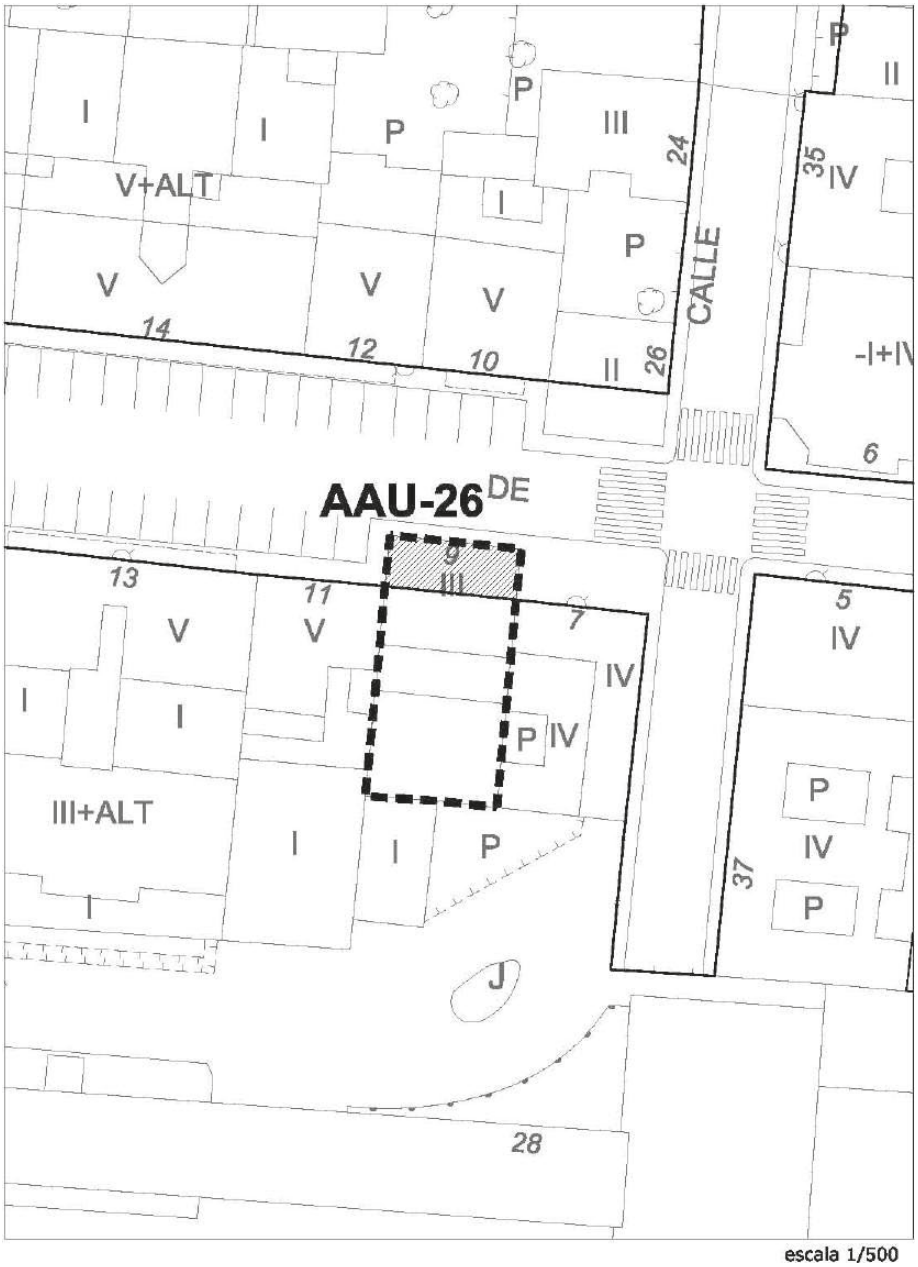
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-25**

OBJETO	Regularización alineación calle Rosales	
SITUACIÓN	Calle Sto. Domingo de Guzmán nº26	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2432504VM4123S0001TT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	173,22
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	38,02
Superficie de parcela neta (m^2)	135,20
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	38,02
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	676,00
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	866,10
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	26



CV: BOCYL-D-14062023-26

	26

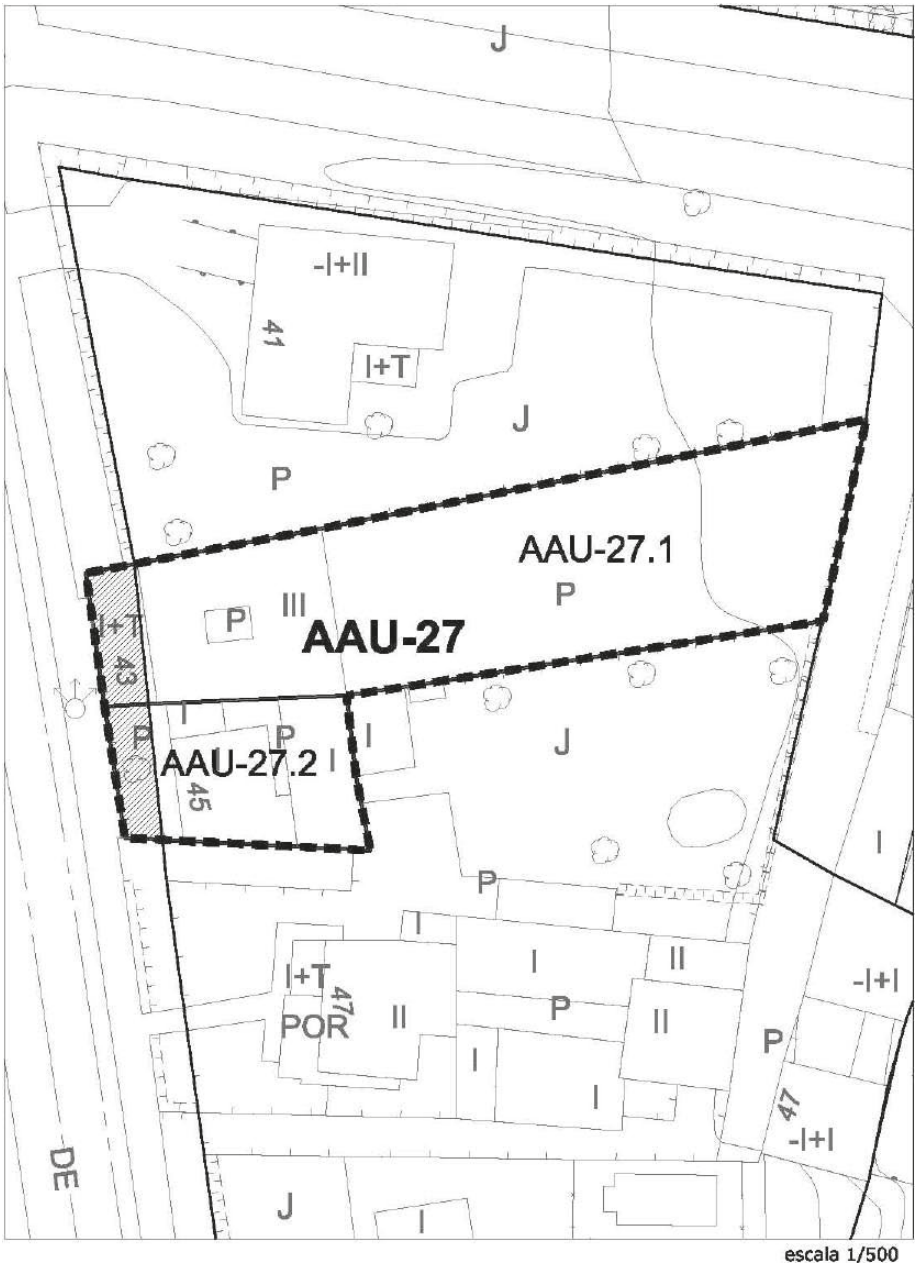
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-26**

OBJETO	Regularización alineación calle Rosales	
SITUACIÓN	Calle Rosales nº26	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.25

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	2330011VM4123S0001LT
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	203,50
Zona de ordenanza	R-5.a
Superficie de cesión (m^2)	40,09
Superficie de parcela neta (m^2)	163,41
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	40,09
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	817,05
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.017,50
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	27



CV: BOCYL-D-14062023-26

	27

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-27.1
OBJETO	Regularización alineación carretera de Soria	
SITUACIÓN	Carretera de Soria nº 43	
UNIDAD URBANA		UU-6
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.39

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3219502VM4132S0001RG
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	769,82
Zona de ordenanza	R-8.c
Índice de edificabilidad zona (m^2/ m^2)	0,4
Superficie de cesión (m^2)	37,95
Superficie de parcela neta (m^2)	731,87
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	37,95
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	292,75
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	307,93
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-27.2
OBJETO	Regularización alineación a viario carretera de Soria	
SITUACIÓN	Carretera de Soria nº 45	
UNIDAD URBANA		UU-6
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.39

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	3219503VM4132S0001DG
Superficie de la Actuación Aislada (m^2/m^2)	205,98
Zona de ordenanza	R-8.c
Índice de edificabilidad zona (m^2/ m^2)	0,4
Superficie de cesión (m^2)	32,33
Superficie de parcela neta (m^2)	173,65
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	32,33
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	69,46
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	82,39
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	28



escala 1/8000

CV: BOCYL-D-14062023-26

	28

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-28

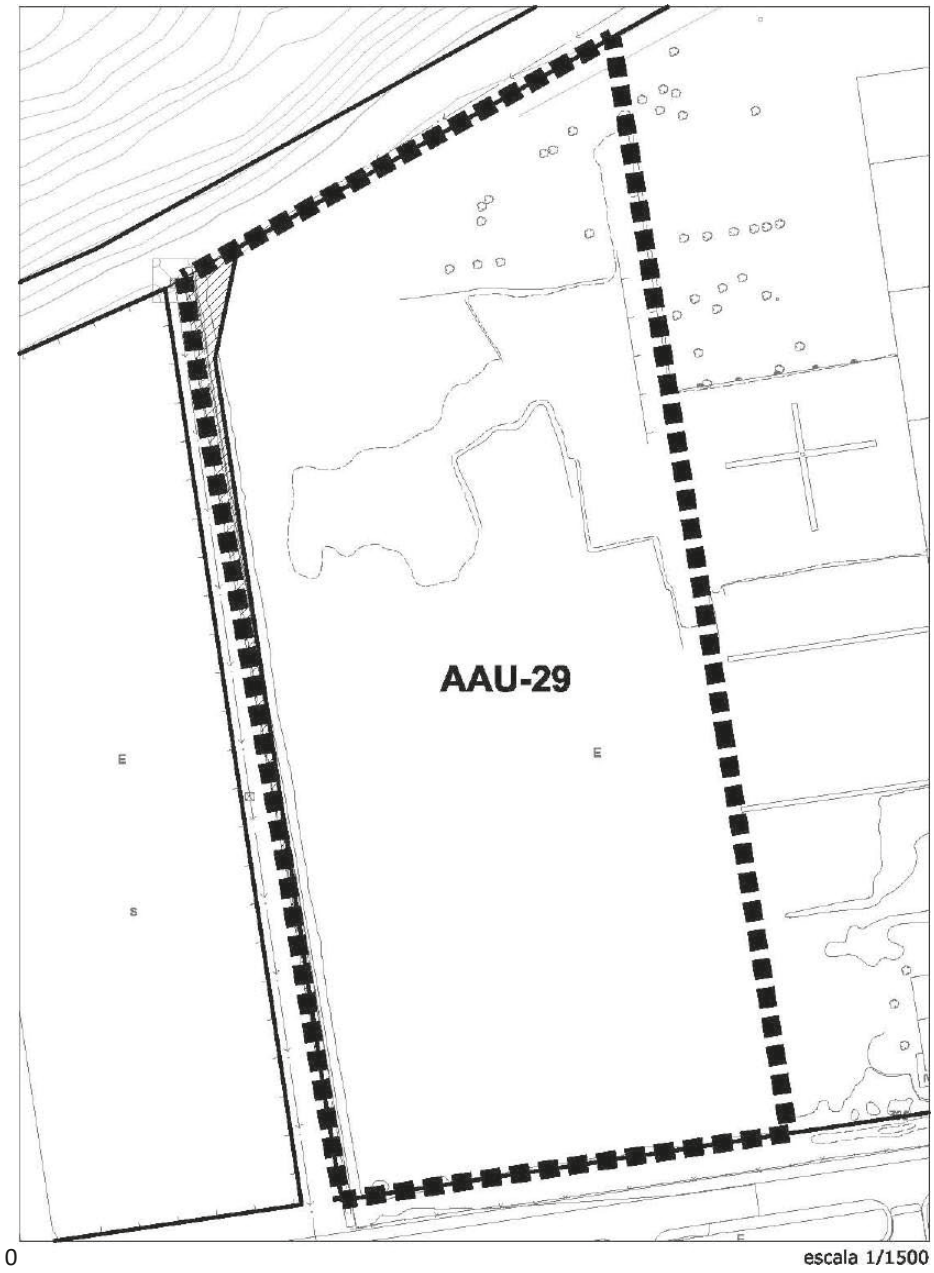
OBJETO	Ampliación viarios calle Salamanca y Segovia	
SITUACIÓN	Avda. Luis Mateos nº36	
UNIDAD URBANA		UU-8
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.22,23,24,29,30,31

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	1028001VM4102N0001KK
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	463.957,32
Zona de ordenanza	I-11.a1
Índice de edificabilidad zona (m^2/ m^2)	1,2
Superficie de cesión (m^2)	4.720,63
Superficie de parcela neta (m^2)	459.236,69
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	4.720,63
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	551.084,03
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	556.748,78
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

0

CV: BOCYL-D-14062023-26

	29



CV: BOCYL-D-14062023-26

	29

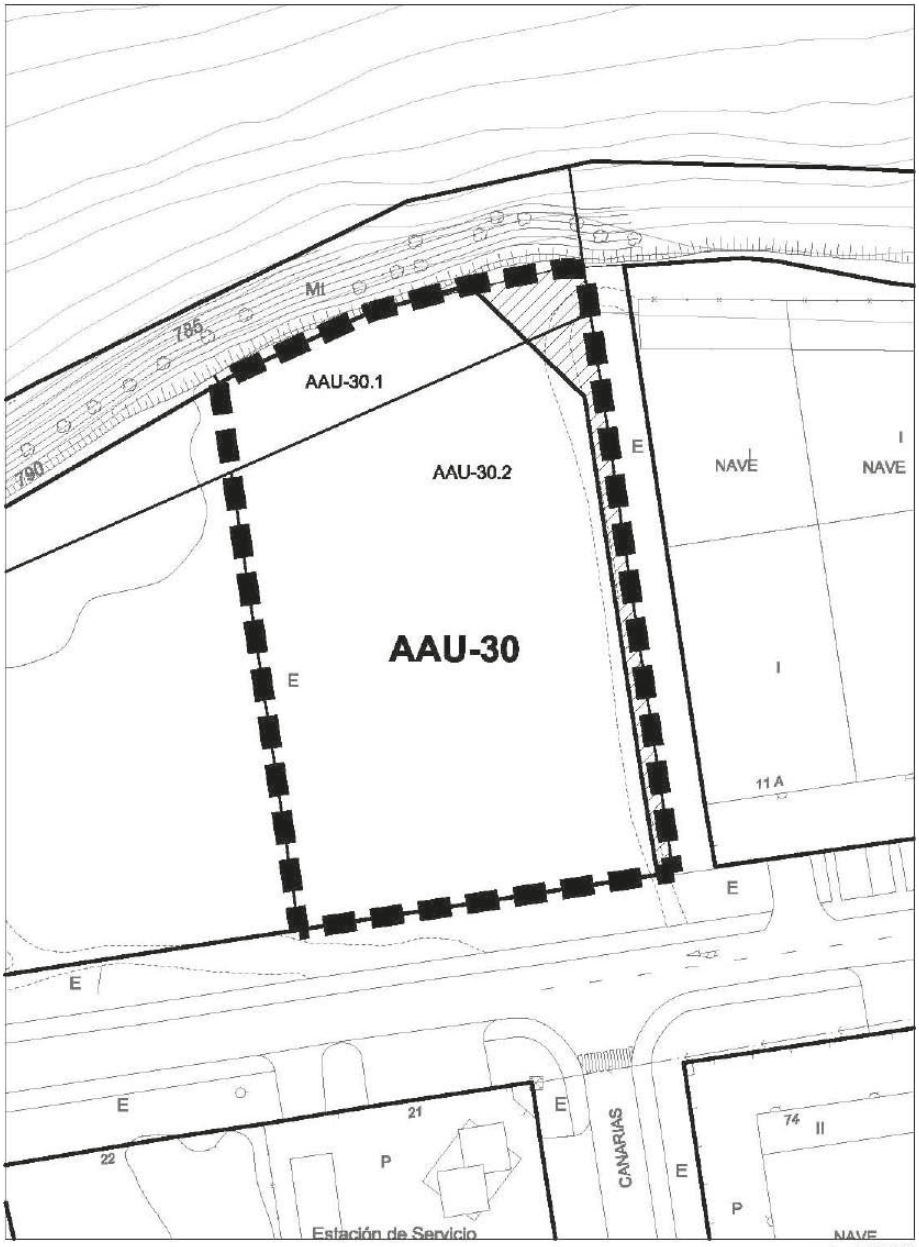
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-29

OBJETO	Ampliación de viario peatonal entre Avda. de Portugal y el rio Duero	
SITUACIÓN	Avenida de Portugal nº 48	
UNIDAD URBANA		UU-8
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.43

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	0735006VM4103S0001FB
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	23.326,00
Zona de ordenanza	I-12.a1
Índice de edificabilidad zona (m^2/ m^2)	1,2
Superficie de cesión (m^2)	578,51
Superficie de parcela neta (m^2)	25.747,49
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	578,51
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	30.896,99
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	31.591,20
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	30



escala 1/1000

CV: BOCYL-D-14062023-26

	30

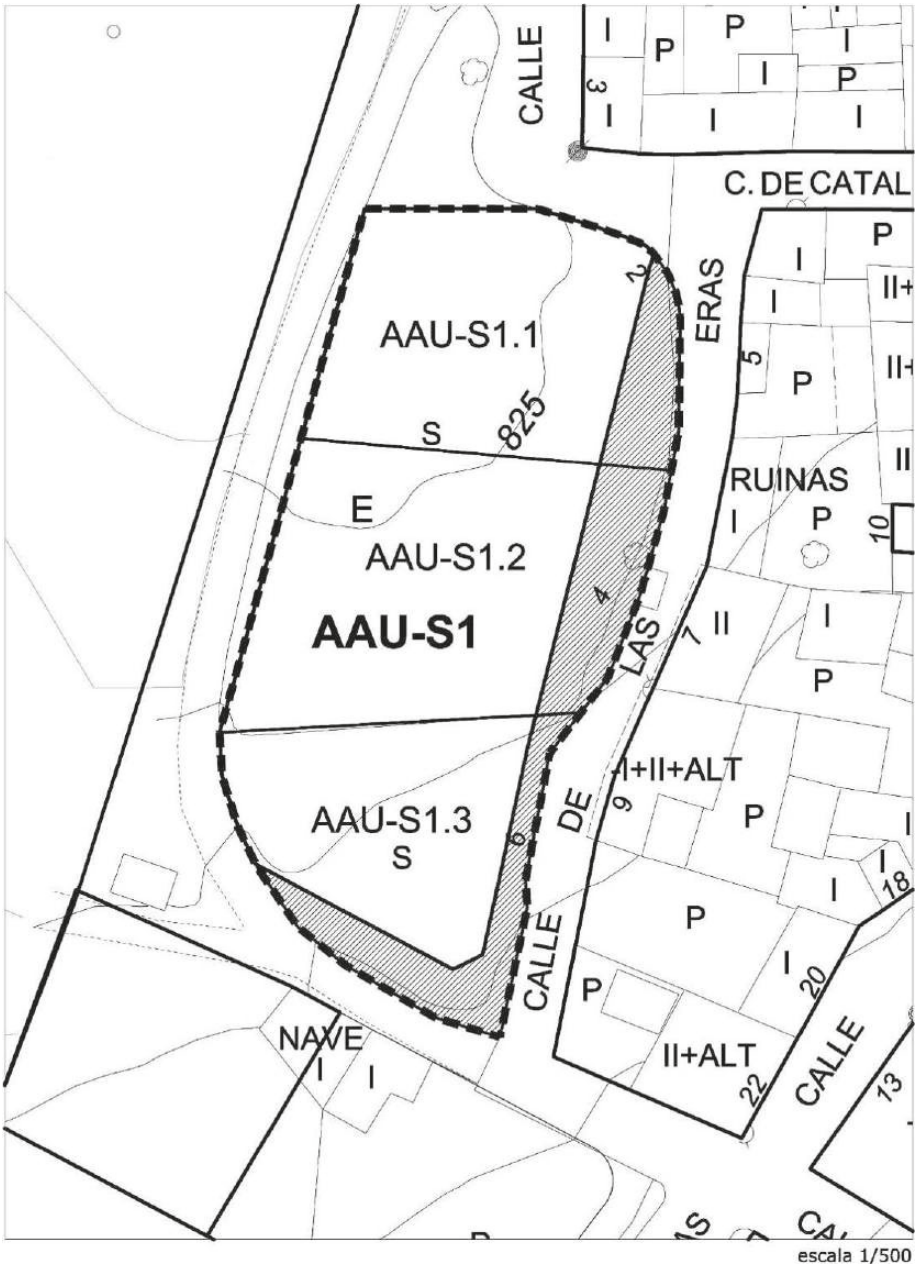
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-30

OBJETO	Ampliación de viario peatonal entre Avda. de Portugal y el rio Duero	
SITUACIÓN	Avenida de Portugal nº 80	
UNIDAD URBANA		UU-8
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.21

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	0735016VM4103N0001IS
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	4.604,00
Zona de ordenanza	I-12.a1
Índice de edificabilidad zona (m^2/ m^2)	1,2
Superficie de cesión (m^2)	396,46
Superficie de parcela neta (m^2)	4.207,54
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	396,461
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	5.049,05
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	5.524,80
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Cuatro años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	S1



CV: BOCYL-D-14062023-26

	S1

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-S1.1
OBJETO	Regularización alineación calle de las Eras. Sinovas.	
SITUACIÓN	Calle de las Eras nº 2	
UNIDAD URBANA		UU-12
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.43

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	4770901VM4147S0001AS
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	484,97
Zona de ordenanza	R-10.a
Superficie de cesión (m^2)	63,81
Superficie de parcela neta (m^2)	421,16
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	63,81
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	1.192,08
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.249,17
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-S1.2
OBJETO	Regularización alineación a viario calle de las Eras. Sinovas.	
SITUACIÓN	Calle de las Eras nº 4	
UNIDAD URBANA		UU-12
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.43

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	4770901VM4147S0001AS
Superficie de la Actuación Aislada (m^2/m^2)	600,11
Zona de ordenanza	R-10.a
Superficie de cesión (m^2)	101,34
Superficie de parcela neta (m^2)	498,77
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	101,34
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	1.302,42
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.326,57
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	S1
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-S1.3**

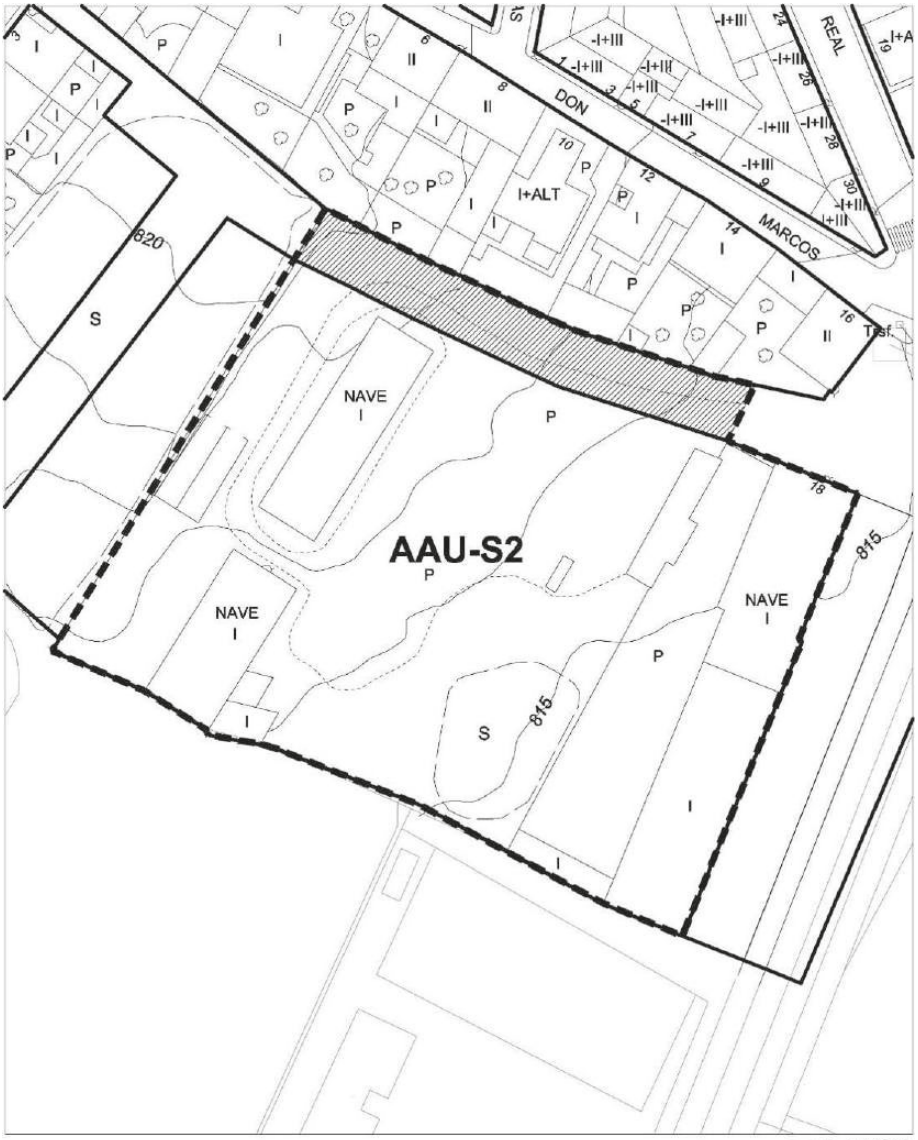
OBJETO	Regularización alineación calle de las Eras. Sinovas	
SITUACIÓN	Calle de las Eras nº 6	
UNIDAD URBANA		UU-12
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.43

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	4770903VM4147S0001YS
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	441,64
Zona de ordenanza	R-10.a
Superficie de cesión (m^2)	118,76
Superficie de parcela neta (m^2)	322,88
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	118,76
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	928,89
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.227,42
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

CV: BOCYL-D-14062023-26

CV: BOCYL-D-14062023-26

	S2



CV: BOCYL-D-14062023-26

	S2

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-S2

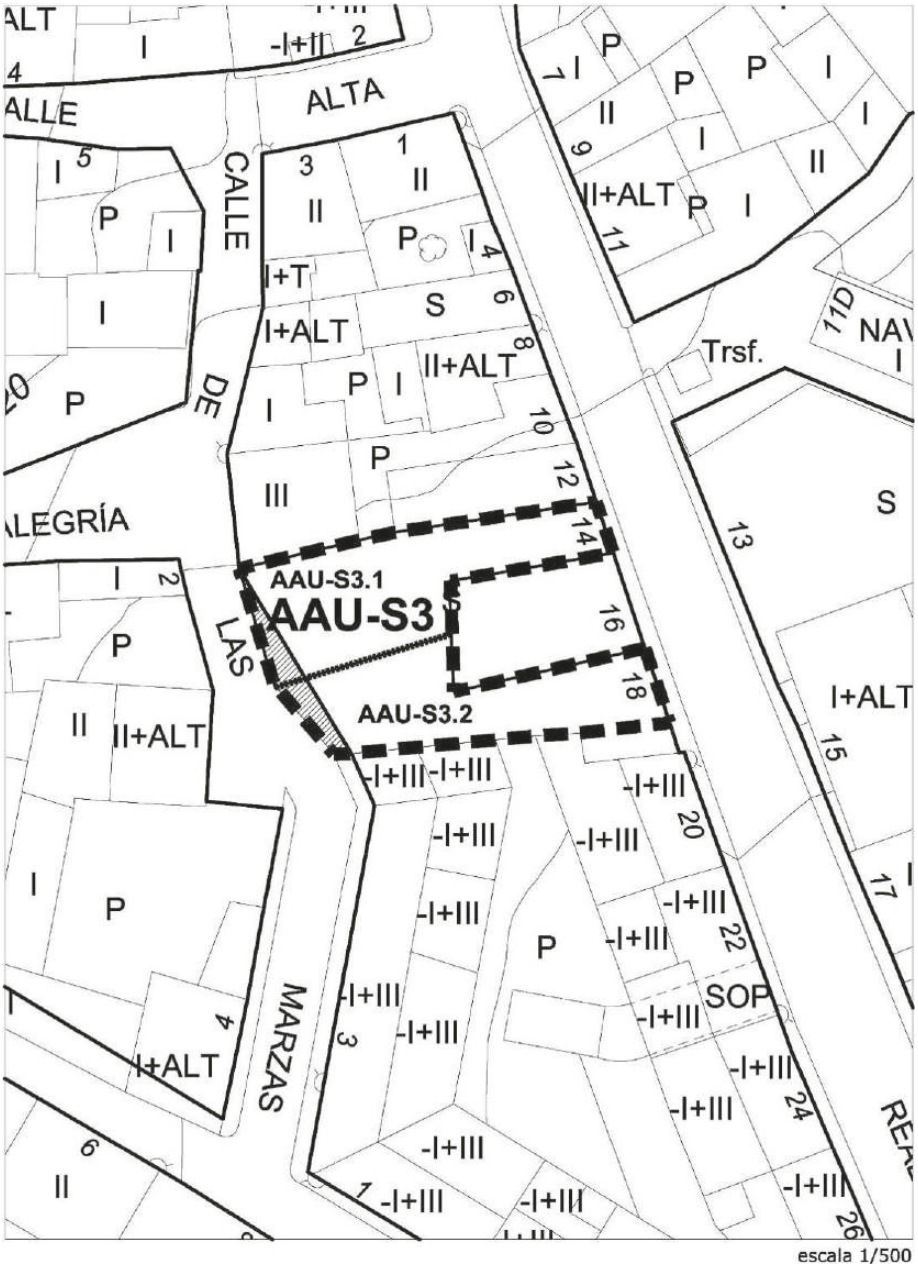
OBJETO	Conexión Carretera Sinovas (BU-910) con C/Virgen de las Viñas	
SITUACIÓN	Calle Don Marcos nº18	
UNIDAD URBANA		UU-12
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.43

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	4869009VM4146N0001EP
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	7.711,63
Zona de ordenanza	I-12
Superficie de cesión (m^2)	648,08
Superficie de parcela neta (m^2)	7.063,55
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	648,08
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	S3



CV: BOCYL-D-14062023-26

	S3

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-S3.1
OBJETO	Regularización alineación calle de las Marzas. Sinovas	
SITUACIÓN	Calle Real nº 14	
UNIDAD URBANA		UU-12
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.43

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	4870207VM4147S0001YS
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	189,67
Zona de ordenanza	R-10.a
Superficie de cesión (m^2)	11,76
Superficie de parcela neta (m^2)	177,91
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	11,76
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	266,87
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	284,51
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

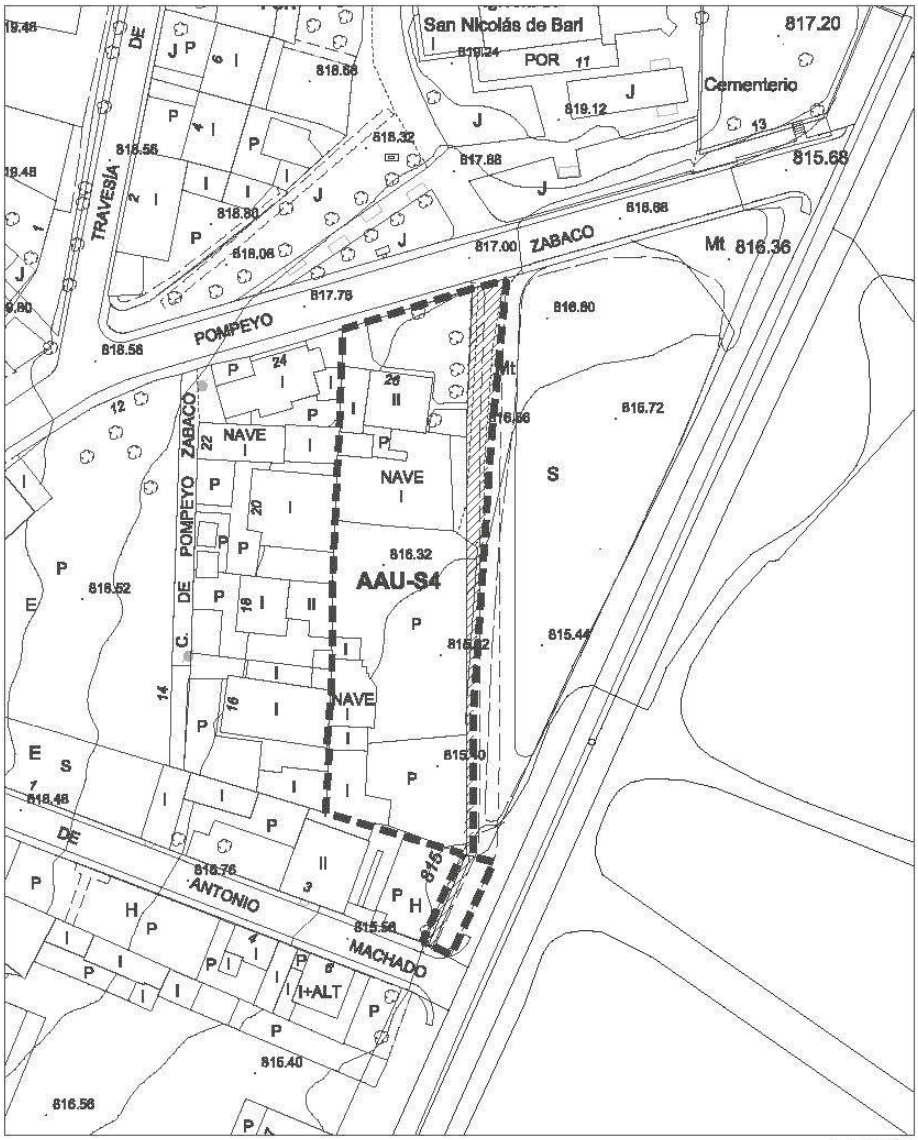
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-S3.2
OBJETO	Regularización alineación calle de las Marzas. Sinovas	
SITUACIÓN	Calle Real nº 18	
UNIDAD URBANA		UU-12
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.43

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	4870207VM4147S0001YS
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	163,55
Zona de ordenanza	R-10.a
Superficie de cesión (m^2)	11,66
Superficie de parcela neta (m^2)	151,89
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	11,66
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	227,84
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	245,33
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	S4



escala 1/1000

CV: BOCYL-D-14062023-26

	S4
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-S4**

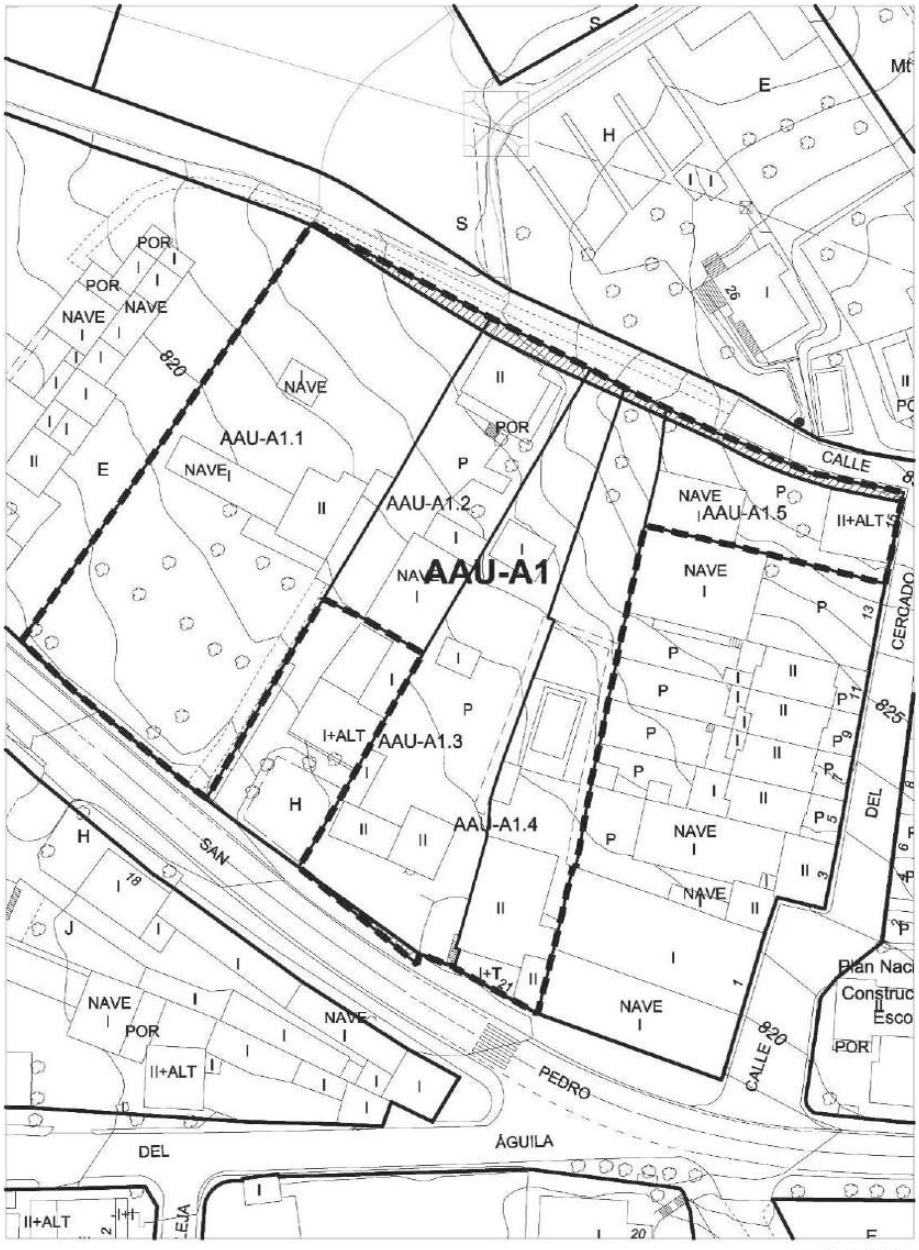
OBJETO	Completar viario perpendicular a C/ Pompeyo Zábaco (Sinovas)	
SITUACIÓN	Calle Pompeyo Zábaco nº 26	
UNIDAD URBANA		UU-12
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.43

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	4971203VM4147S0001DS
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	1.778
Zona de ordenanza	R-10.b
Superficie de cesión (m^2)	235,00
Superficie de parcela neta (m^2)	1.543,00
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	235,00
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	925,80
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.066,80
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

CV: BOCYL-D-14062023-26

DN-NU Normativa Urbanística. Fichas

	A1



CV: BOCYL-D-14062023-26

	A1

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-A1.1

OBJETO	Ampliación calle del Sol. La Aguilera	
SITUACIÓN	Avda. San Pedro Regalado nº 7	
UNIDAD URBANA		UU-13
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.44

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	5806307VM3250N0001GB
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	2.790,36
Zona de ordenanza	R-10.e
Superficie de cesión (m^2)	41,93
Superficie de parcela neta (m^2)	2.748,43
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	41,93
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	1.649,06
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.674,22
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-A1.2

OBJETO	Ampliación calle del Sol. La Aguilera	
SITUACIÓN	Calle del Sol nº 17	
UNIDAD URBANA		UU-13
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.44

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	5806308VM3250N0001QB
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	879,68
Zona de ordenanza	R-10.e
Superficie de cesión (m^2)	40,72
Superficie de parcela neta (m^2)	838,96
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	40,72
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	503,38
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	527,81
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	A1

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-A1.3

OBJETO	Ampliación calle del Sol y alineación Avda. S. Pedro Regalado.	
SITUACIÓN	Avda. San Pedro Regalado nº 11. La Aguilera	
UNIDAD URBANA		UU-13
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.44

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	5806309VM3250N0001PB
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	1.492,65
Zona de ordenanza	R-10.e
Superficie de cesión (m^2)	28,21
Superficie de parcela neta (m^2)	1.464,44
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	28,21
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	878,66
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	895,59
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AAU-A1.4

OBJETO	Ampliación calle del Sol. La Aguilera	
SITUACIÓN	Avda. San Pedro Regalado nº 19	
UNIDAD URBANA		UU-13
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.44

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	5806310VM3250N0001GB
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	1.134,47
Zona de ordenanza	R-10.e
Superficie de cesión (m^2)	10,91
Superficie de parcela neta (m^2)	1.123,56
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	10,91
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	674,14
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	680,68
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

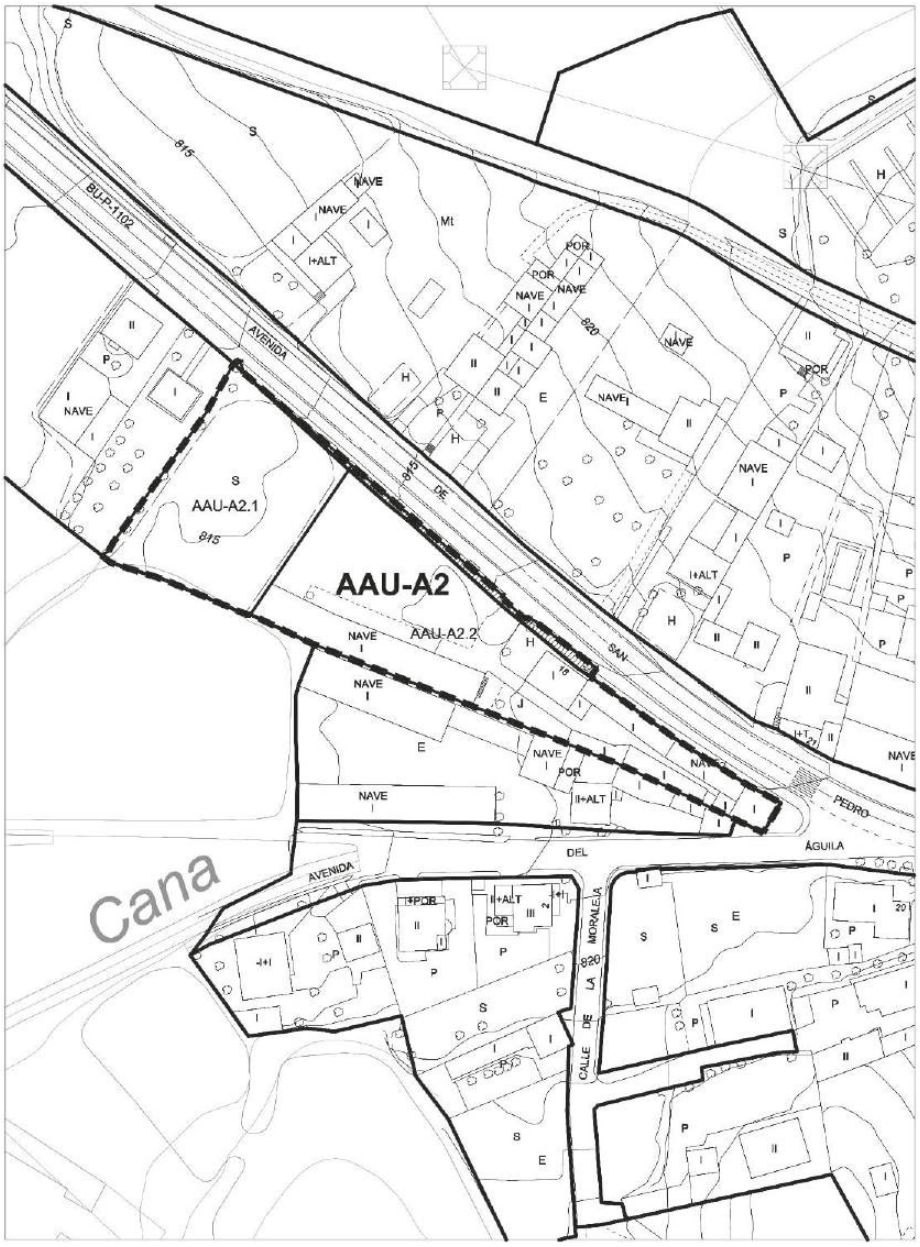
	A1
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-A1.5**

OBJETO	Ampliación calle del Sol. La Aguilera	
SITUACIÓN	Calle Cercado nº15	
UNIDAD URBANA		UU-13
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.44

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	5806311VM3250N0001QB
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	576,02
Zona de ordenanza	R-10.e
Superficie de cesión (m^2)	58,38
Superficie de parcela neta (m^2)	517,64
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	58,38
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	310,58
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	345,61
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	A2



escala 1/1500

CV: BOCYL-D-14062023-26

	A2

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-A2.1
OBJETO	Regularización alineación Avda. S. Pedro Regalado	
SITUACIÓN	Avda. San Pedro Regalado nº 16. La Aguilera	
UNIDAD URBANA		UU-13
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.44

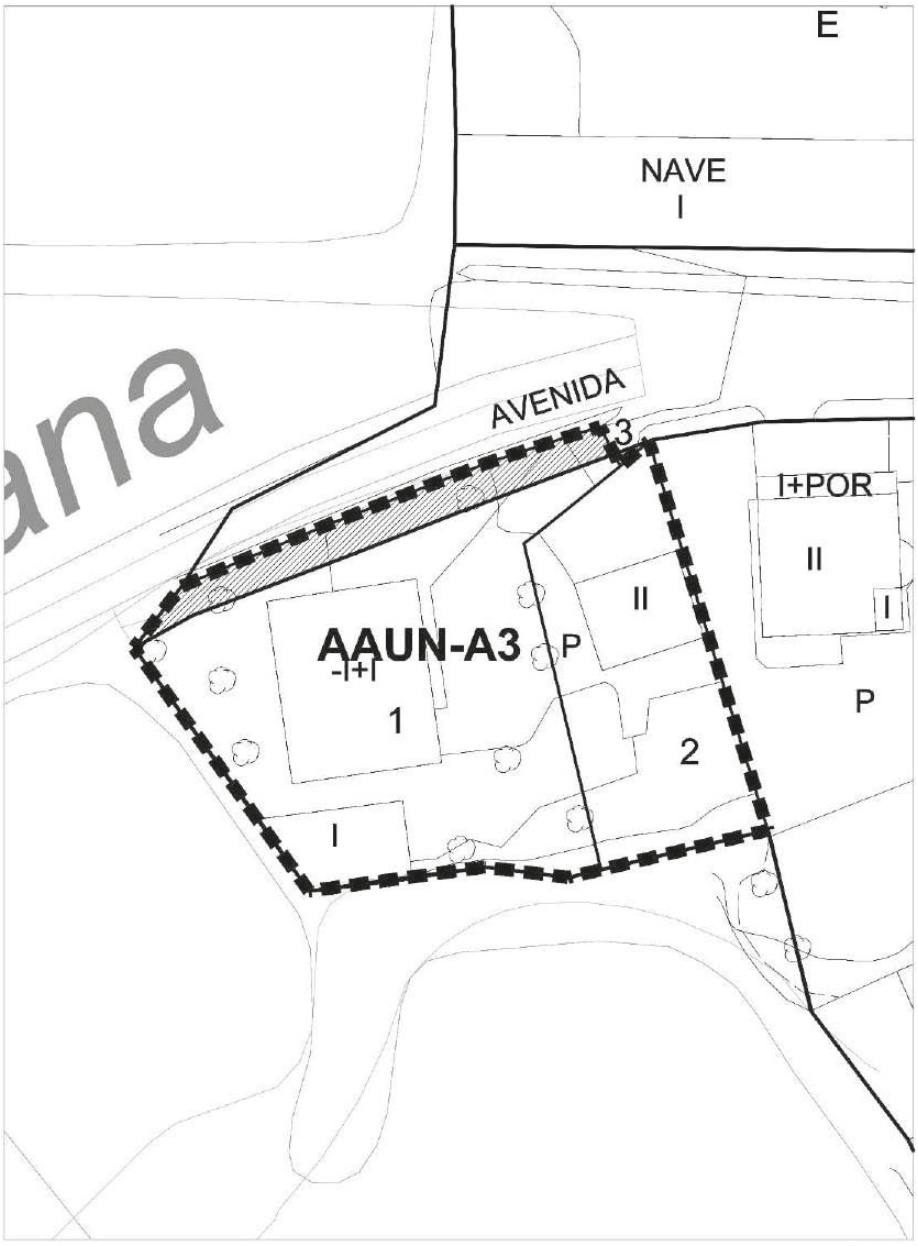
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	5805007VM3250N0001ZB
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	1.681,41
Zona de ordenanza	R-10.e
Superficie de cesión (m^2)	23,58
Superficie de parcela neta (m^2)	1.657,83
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	23,58
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	994,70
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.008,85
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-A2.2
OBJETO	Regularización alineación Avda. S. Pedro Regalado. La Aguilera	
SITUACIÓN	Avda. San Pedro Regalado nº 18	
UNIDAD URBANA		UU-13
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.44

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	5805008VM3250N0001UB
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	2.809,15
Zona de ordenanza	R-10.c
Superficie de cesión (m^2)	123,85
Superficie de parcela neta (m^2)	2.685,30
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	123,85
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	1.611,18
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.685,49
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	A3



escala 1/500

CV: BOCYL-D-14062023-26

	A3
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	**AAUN-A3**

OBJETO	Regularización alineación Avda. del Águila. La Aguilera	
SITUACIÓN	Avenida del Águila nº 13, 11	
UNIDAD URBANA		UU-13
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.44

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	1.158,38
Zona de ordenanza	R-10.e
Superficie de suelo con aprovechamiento (m^2)	709,08
Suelo público existente (m^2)	1,50
Superficie de cesión para ampliación de viario (m^2)	447,80
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	447,80
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización Proyecto obra ordinaria
Plazo de ejecución	Diez años

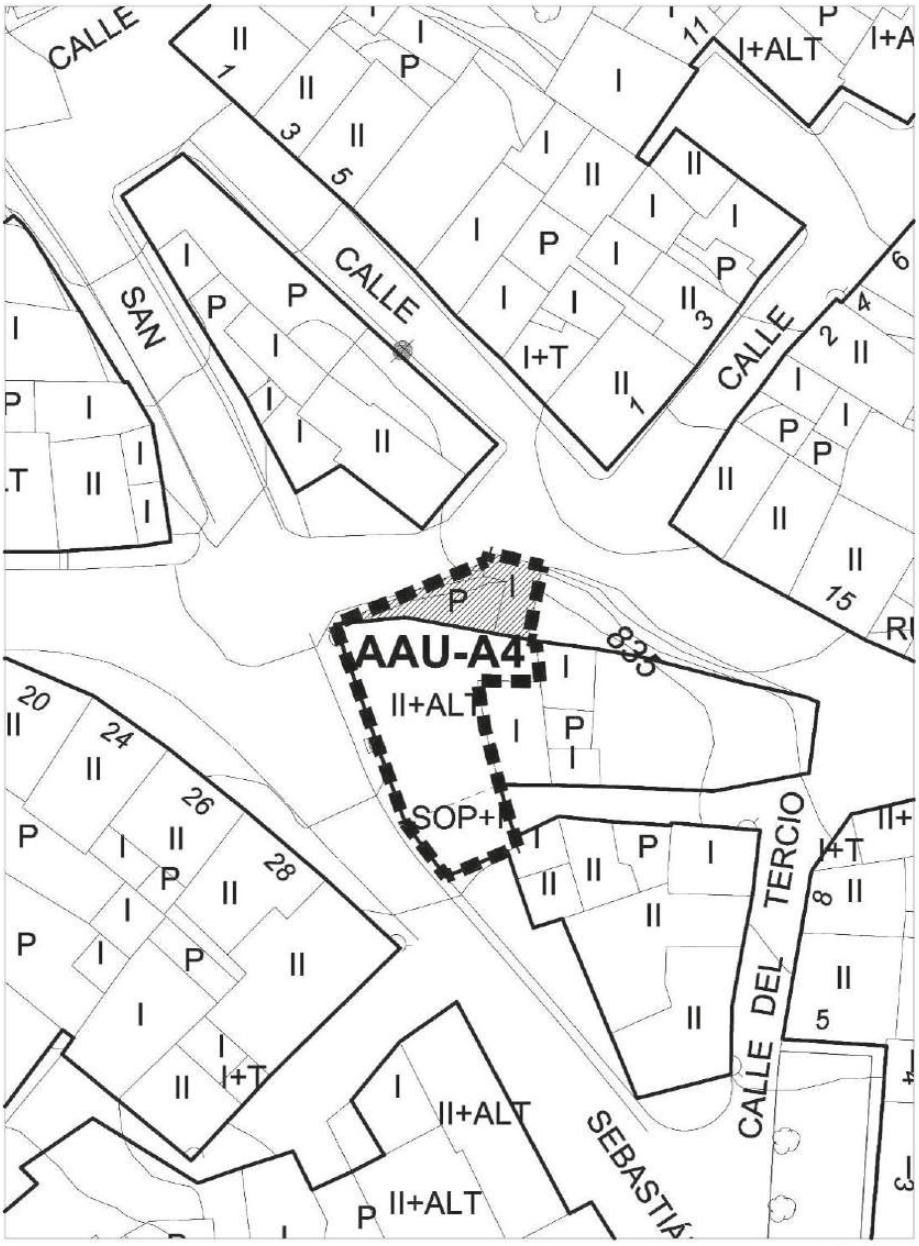
Nº de parcela	**1**
Referencia Catastral	5804105VM3250S0001WT
Superficie de parcela bruta (m^2)	807,28
Superficie de cesión (m^2)	98,20
Superficie de parcela neta (m^2)	709,08
Zona de ordenanza	R-10.e
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	425,45
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	484,37
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**2**
Referencia Catastral	5804104VM3250S0001HT
Superficie de parcela bruta (m^2)	349,60
Superficie de cesión (m^2)	349,60
Superficie de parcela neta (m^2)	0,00
Zona de ordenanza	R-10.e
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	209,76
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	209,76
Materialización de la edificación	En parcela neta

Nº de parcela	**3**
Suelo público existente (m^2)	1,50

CV: BOCYL-D-14062023-26

	A4



escala 1/500

CV: BOCYL-D-14062023-26

	A4

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN		AAU-A4
OBJETO	Regularización alineación calle San Esteban. La Aguilera	
SITUACIÓN	Calle San Esteban nº 7	
UNIDAD URBANA		UU-13
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.45

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	6206601VM3260N0001AQ
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	228,92
Zona de ordenanza	R-10.c
Superficie de cesión (m^2)	49,55
Superficie de parcela neta (m^2)	179,37
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	49,55
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	286,99
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	366,27
Materialización de la edificación	En parcela neta
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Seis años

CV: BOCYL-D-14062023-26

	C1



escala 1/1500

CV: BOCYL-D-14062023-26

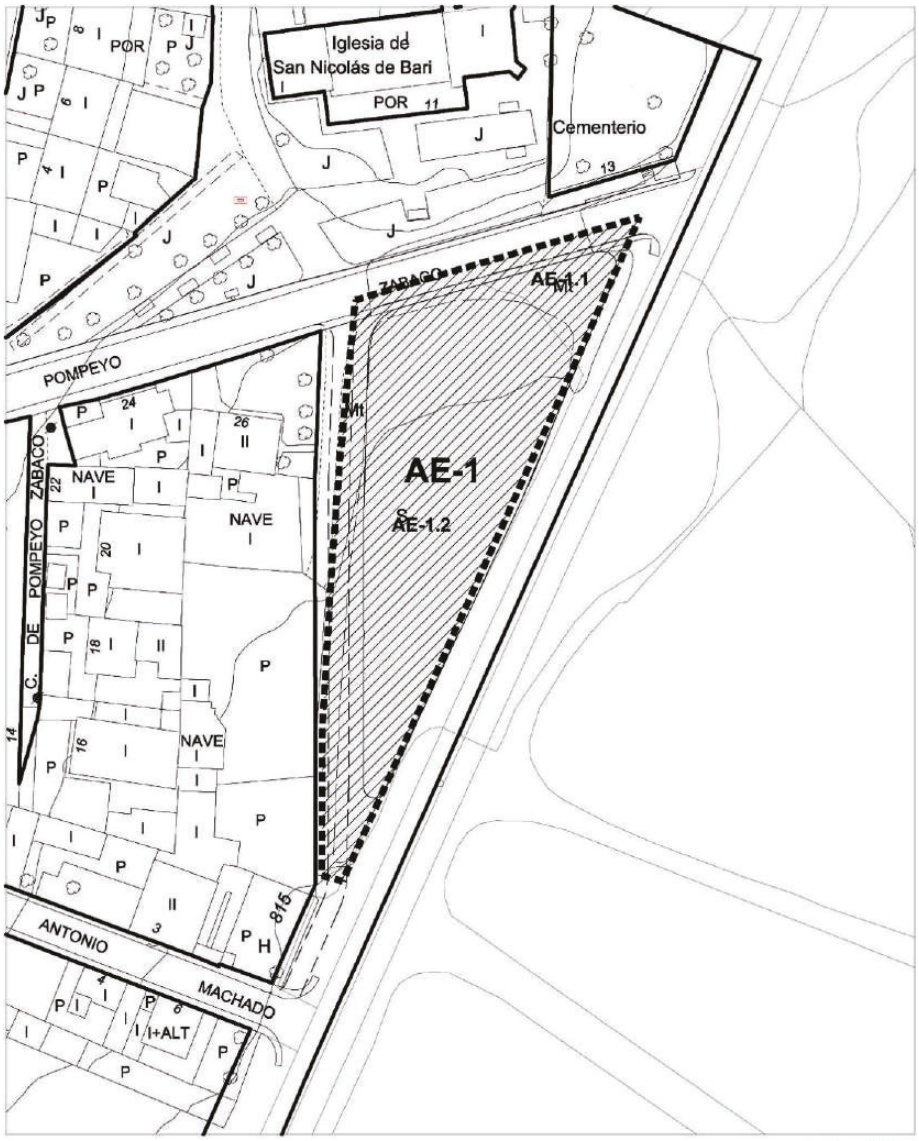
	C1
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	**AAU-C1.1**

OBJETO	Mejora del acceso a la carretera de la Calabaza	
SITUACIÓN	Polígono 17 parcela 449-a (La Calabaza)	
UNIDAD URBANA		UU-14
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.48

DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Referencia Catastral	7839709VM4184S0001AM
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	3.026,45
Zona de ordenanza	R-9.a
Superficie de cesión (m^2)	261,54
Superficie de parcela neta (m^2)	2.764,91
Superficie de viario para completar urbanización (m^2)	261,54
Aprovechamiento real de la parcela neta (m^2)	1.105,96
Aprovechamiento total correspondiente a la parcela (m^2)	1.210,58
Materialización de la edificación	
Instrumento de gestión	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Ocho años

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	AAE-1



escala 1/1000

CV: BOCYL-D-14062023-26

	AAE-1
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	**AAE-1**

OBJETO	Obtención de suelo para zona verde en Sinovas	
SITUACIÓN	Calle Pompeyo Zábaco	
UNIDAD URBANA		UU-12
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.43

DATOS DE LA ACTUACIÓN	
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	2.170,00
Clase de suelo	Urbano
Calificación	SL-EL
Uso predominante de la unidad urbana	Residencial
Edificabilidad media de la unidad urbana (m^2/m^2)	0,989
Instrumento de gestión	Proyecto expropiación
Plazo de ejecución	Cuatro años

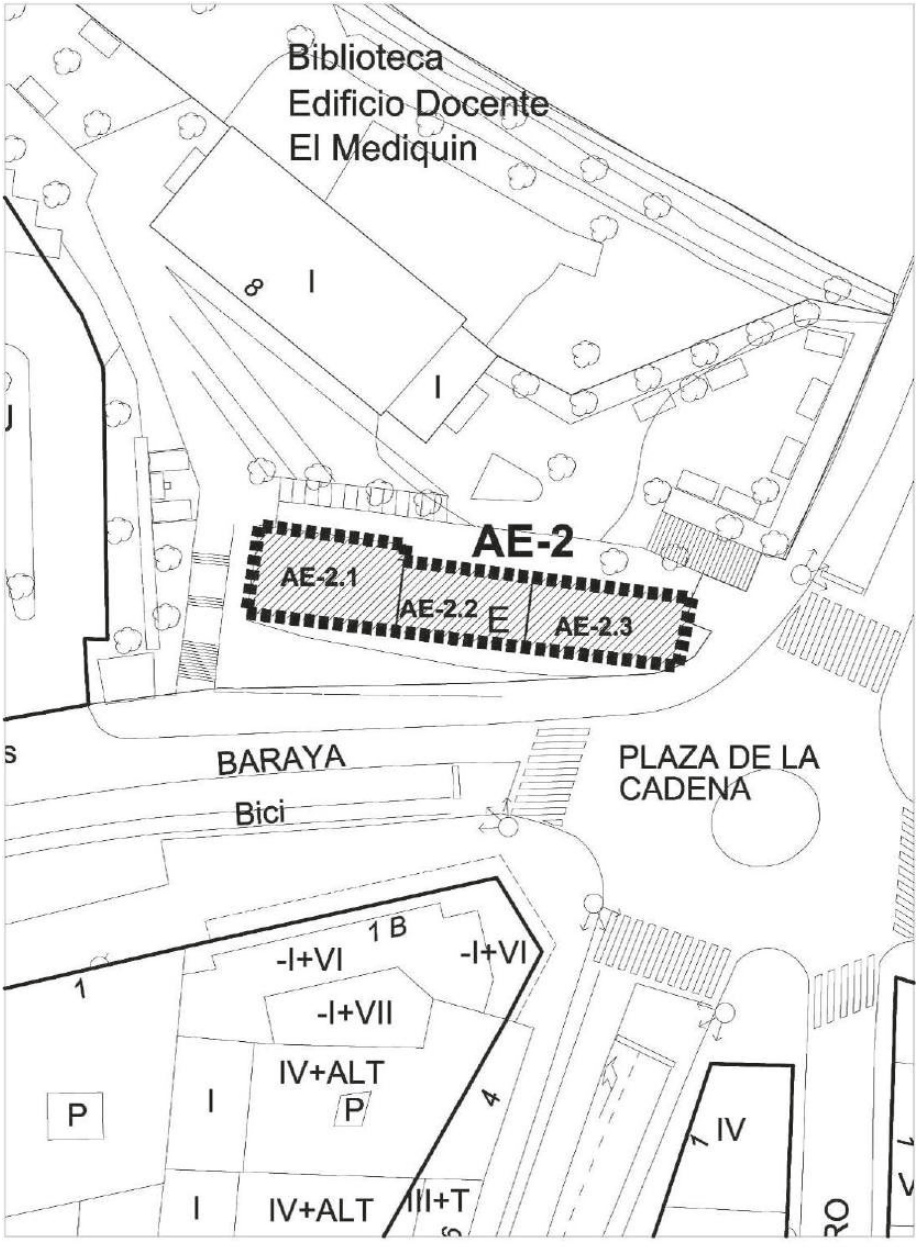
DATOS DE LA PARCELA	**1**
Parcela Catastral	4971201VM4147S0001KS
Superficie total de parcela (m^2)	1.963,00
Superficie de parcela objeto de expropiación (m^2)	1.963,00
Superficie edificada en la parcela (m^2)	

DATOS DE LA PARCELA	**2**
Referencia Catastral	4971202VM4147S0001RS
Superficie total de parcela (m^2)	207,00
Superficie de parcela objeto de expropiación (m^2)	207,00
Superficie edificada en la parcela (m^2)	0

La ejecución de la actuación aislada de expropiación AAE-1 requiere el cumplimiento de lo establecido en el artículo 224 del RUCyL y las determinaciones de la Ley de Expropiación forzosa.

CV: BOCYL-D-14062023-26

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	AAE-2



escala 1/500

CV: BOCYL-D-14062023-26

	AAE-2
ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	**AAE-2**

OBJETO	Obtención de suelo para zona verde	
SITUACIÓN	Calle Ruperta Baraya nº 2, 4 y 6	
UNIDAD URBANA		UU-5
UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones y zonas de ordenanza. Gestión	PO-5.16

DATOS DE LA ACTUACIÓN	
Superficie de la Actuación Aislada (m^2)	218,00
Clase de suelo	Urbano
Calificación	SL-EL
Uso predominante de la unidad urbana	Residencial
Edificabilidad media de la unidad urbana (m^2/m^2)	1,243
Instrumento de gestión	Proyecto expropiación
Plazo de ejecución	Cuatro años

DATOS DE LA PARCELA	**1**
Parcela Catastral	2635001VM4123N0001EB
Superficie total de parcela (m^2)	81,00
Superficie de parcela objeto de expropiación (m^2)	81,00
Superficie edificada en la parcela (m^2)	0

DATOS DE LA PARCELA	**2**
Referencia Catastral	2635002VM4123N0001SB
Superficie total de parcela (m^2)	61,00
Superficie de parcela objeto de expropiación (m^2)	61,00
Superficie edificada en la parcela (m^2)	0

DATOS DE LA PARCELA	**3**
Referencia Catastral	2635003VM4123N0001ZB
Superficie total de parcela (m^2)	76,00
Superficie de parcela objeto de expropiación (m^2)	76,00
Superficie edificada en la parcela (m^2)	0

La ejecución de la actuación aislada de expropiación AAE-2 requiere el cumplimiento de lo establecido en el artículo 224 del RUCyL y las determinaciones de la Ley de Expropiación forzosa.

CV: BOCYL-D-14062023-26



Ilmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero

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

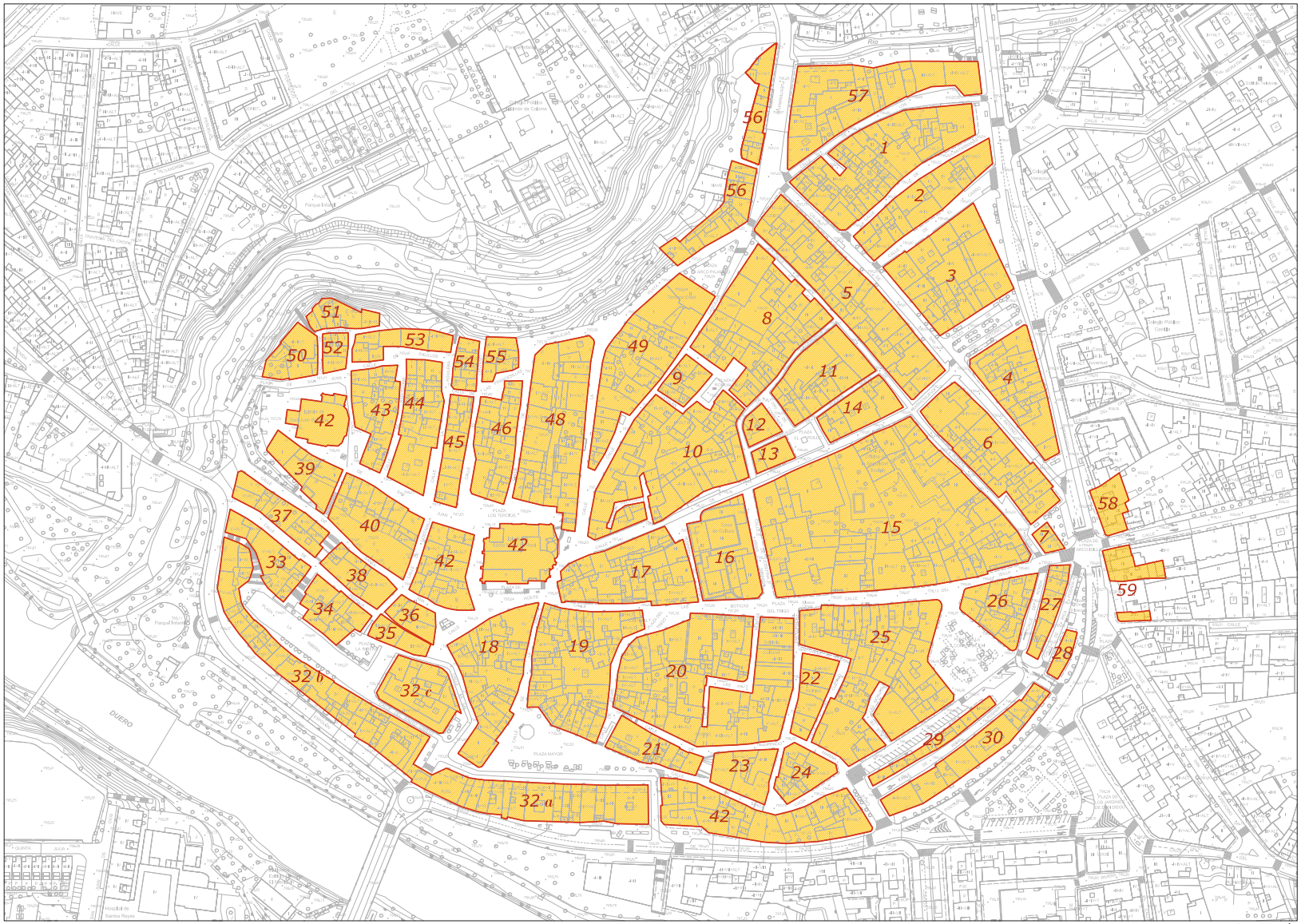
TOMO II-2 DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
MARZO 2023

C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

El presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ilustre Pleno de Aranda de Duero en sesión de 30 de marzo de 2023, y diligenciado, por la Secretaria General de la Corporación, a fecha 4 de abril de 2023.

CV: BOCYL-D-14062023-26



MANZANA 1

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

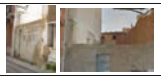
Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ San Francisco 27	30407-01		441	3.093	7,01	441	100,00	VI	residencial colectiva	comercial	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	6	NO					
C/ Pozos 24	30407-02		521	2097	4,02	521	100,00	V+ALT	residencial colectiva	local sin uso	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	5	NO					
C/ Cantarranas 17	30407-03		128		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Cantarranas 15	30407-04		137		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Cantarranas 13	30407-05		89		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Cantarranas 11	30407-06		136	265	1,95	95	69,85	III+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Cantarranas 9	30407-07		131	210	1,60	72	54,96	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Cantarranas 7	30407-08		92	205	2,23	59	64,13	III	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Cantarranas 5	30407-09		93	219	2,35	93	100,00	III	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Cantarranas 3	30407-10		89	144	1,62	62	69,66	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Cantarranas 1	30407-33		45	90	2,00	45	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ San Antonio 24	30407-11		227	836	3,68	227	100,00	IV	residencial colectiva	garaje	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	4	NO					
C/ San Antonio 26	30407-12		393	1742	4,43	393	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	garaje	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	4	NO					
C/ San Antonio 28	30407-13		50	107	2,14	50	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	3	NO					
C/ San Antonio 30	30407-14		49	113	2,31	49	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 2	30407-15		44	136	3,09	44	100,00	III	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 4	30407-16		69	225	3,26	69	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 6	30407-17		79	275	3,48	79	100,00	III+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Pozos 10	30407-23		44	108	2,45	44	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar						5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 12	30407-24		55	97	1,76	55	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 14	30407-25		79	114	1,44	63	79,75	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 16	30407-26		116		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 18	30407-27		113	318	2,81	113	100,00	III	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 20	30407-28		131	355	2,71	131	100,00	III	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 22	30407-30		241	1060	4,40	241	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 2

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado de conservación	PECH			Otra protección			Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores							Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura										
C/ Carro 15	30405-01		307	1.634	5,32	307	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO					
C/ Carro 13	30405-03		57	156	2,74	57	100,00	III	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO					
C/ Carro 11	30405-05		85	475	5,59	85	100,00	-I+IV	residencial colectiva	terciario		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO					
C/ Carro 9	30405-06		255		0,00		0,00	IV	residencial colectiva					en construcción	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	4	NO					
C/ Carro 9B	30405-08		51		0,00		0,00	IV	residencial colectiva					en construcción	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	4	NO					
C/ Carro 7	30405-11		454	2.067	4,55	454	100,00	-I+IV	residencial colectiva	vivienda	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	4	NO					
C/ Carro 5	30405-12		128	393	3,07	128	100,00	III	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	3	NO					
C/ Carro 3	30405-13		63	57	0,90	63	100,00	I	residencial unifamiliar	vivienda				mal estado	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ San Antonio 18	30405-14		152	675	4,44	152	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	garaje	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado de conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ San Antonio 20	30405-15		62	186	3,00	62	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ San Antonio 22	30405-25		85	170	2,00	85	100,00	II	residencial unifamiliar	garaje	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Cantarranas 4	30405-17		110	349	3,17	110	100,00	III	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Cantarranas 6	30405-18		70	56	0,80	70	100,00	III	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Cantarranas 18	30405-23		68	324	4,76	68	100,00	IV	residencial colectiva	garaje		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	4	NO				ámbito de rehabilitación	AR1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 3

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación					Otra protección									Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			PECH							Protección						
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura			Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
C/ San Francisco 21	30390-01		480	2.482	5,17	480	100,00	-I+IV	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4			**R-CH-3**	4	NO		Protección preventiva			
C/ del Carro								-I+III													3						
C/ San Francisco 17	30390-03		842	3.921	4,66	842	100,00	-II+IV+ALT	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4			**R-CH-3**	4	NO		Protección preventiva			
C/ San Antonio 14								-II+III								C1				**R-CH-2**	3						
C/ San Francisco 15	30390-05		428	2.712	6,34	428	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4			**R-CH-3**	4	NO		Protección preventiva			
Pza. San Antonio								III+ALT									3				3						
Pza. San Antonio 3	30390-07		104	313	3,01	104	100,00	III	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1				**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección preventiva	109		
Pza. San Antonio 4	30390-08		158	583	3,69	158	100,00	-I+III	residencial colectiva	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1				**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección preventiva	110		
Pza. San Antonio 5	30390-09		166	290	1,75	166	100,00	III	terciario	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3			**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección preventiva	111		
																							Cornisa		RC22		
Pza. San Antonio 6	30390-10		115	329	2,86	115	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio	comercio	oficina		bueno	5.1.2 Casco	C2				**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección preventiva	112		
C/ San Antonio 10	30390-11		106	264	2,49	106	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3			**R-CH-2**	3	NO		Protección preventiva			
C/ San Antonio 12	30390-12		181	460	2,54	181	100,00	III	residencial colectiva	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3			**R-CH-2**	3	NO		Protección preventiva			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ San Antonio 16	30390-14		297	1.453	4,89	297	100,00	-I+III	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección preventiva			
C/ Carro 2	30390-17		264	1.185	4,49	247	93,56	IV	residencial colectiva	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	3	NO		Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 4

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH							Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura	Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ San Francisco 13	30382-01		219	840	3,84	219	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1	4		R-CH-2	4	SI	ambiental		108		
																						cornisa		RC21		
C/ San Francisco 11	30382-02		110	516	4,69	100	90,91	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	SI	cornisa		RC20		
C/ San Francisco 9	30382-03		105	428	4,08	105	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	3	SI	ambiental		107	ámbito de rehabilitación	AR2
																						cornisa		RC19		
C/ San Francisco 7	30382-04		103	295	2,86	103	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	3	SI	ambiental		106		
C/ San Francisco 5	30382-05		109	526	4,83	109	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ San Francisco 3	30382-06		50	150	3,00	50	100,00	II+ALT	terciario	comercio		comercio		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ San Francisco 1	30382-07		534	2045	3,83	534	100,00	IV	terciario	terciario		comercio		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	4*	SI	estructural		105		
C/ San Antonio 4	30382-10		90	353	3,92	90	100,00	IV+T	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ San Antonio 6	30382-11		57	204	3,58	57	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
Pza San Antonio 2	30382-12		583	3713	6,37	583	100,00	-I+VII+ALT	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	5	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 5

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ San Antonio 39	29393-01		135		0,00		0,00	IV+ALT	residencial colectiva	local sin uso	local sin uso	vivienda		construcción	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 37	29393-02		227	994	4,38	227	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
c/ San Antonio 35	29393-03		152	731	4,81	152	100,00	V	residencial colectiva	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 46	29393-04		253	1470	5,81	253	100,00	-I+V	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 33	29393-05		296	1287	4,35	296	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	garaje	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 31B	29393-33		139	715	5,14	139	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 31	29393-06		138		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 29	29393-07		231	1044	4,52	231	100,00	IV	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 27	29393-08		106	311	2,93	90	84,91	III+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación				Otra protección								Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			PECH							Protección					
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
C/ San Antonio 25	29393-09		343	1952	5,69	343	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 23	29393-12		219	1135	5,18	219	100,00	-I+IV	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 21	29393-13		121	574	4,74	121	100,00	-I+IV	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 19	29393-14		61	235	3,85	61	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	Bodegas Subterráeas	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 17	29393-15		393	2131	5,42	393	100,00	-I+IV	residencial colectiva	local sin uso	local sin uso	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Antonio 15	29393-17		60		0,00		0,00	IV	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		construcción	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Barrio Nuevo 41	29393-18		123		0,00		0,00	IV	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		construcción	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Barrio Nuevo 39	29393-19		64	215	3,36	64	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda	comercio	bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-3**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 28	29393-23		179	574	3,21	165	92,18	III	residencial colectiva	local sin uso	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Puerta Nueva 34	29393-26		117	262	2,24	95	81,20	III+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 38	29393-28		55	202	3,67	55	100,00	III	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 40	29393-29		47	94	2,00	47	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 42	29393-30		42	84	2,00	42	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 48	29393-32		150	797	5,31	150	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 6

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha	
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos												
C/ San Antonio 13	30383-01		58	256	4,41	58	100,00	III	solar					solar	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	3	NO				REMITIDO A ESTUDIO DE DETALLE (ED1). Integración Lienzo de Muralla en espacio libre público
C/ San Antonio 11	30383-02		119	445	3,74	119	100,00	V	solar					solar	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno		
C/ San Antonio 9	30383-03		235	1104	4,70	235	100,00	-I+IV+ALT	terciario	comercio	local sin uso	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno		
C/ San Antonio 7	30383-05		251	115	0,46	247	98,41	-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda	oficina	nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno		
C/ San Antonio 5	30383-08		228	1167	5,12	228	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno		
C/ Puerta Nueva 8 C/San Antonio 3	30383-09		294	1508	5,13	294	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2** **R-CH-3**	3 4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno		
C/ San Antonio 1	30383-10		85	189	2,22	50	58,82	II	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno		
Pza Arco Isilla 8	30383-11		127	300	2,36	95	74,80	II	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno		
Pza Arco Isilla 9	30383-12		104	307	2,95	88	84,62	-I+III	residencial colectiva	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno		

CV: BOCYL-D-14062023-26

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección				Protección			Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Puerta Nueva 2	30383-14		53	131	2,47	53	100,00	II	terciario	comercio		comercio		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza Arco Isilla 10	30383-13	 	207	1709	8,26	207	100,00	-I+VII	residencial colectiva	terciario		vivienda	oficina	bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 4	30383-16		178	905	5,08	178	100,00	-I+III	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2		NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 10	30383-18		127	262	2,06	127	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 12	30383-19		47	190	4,04	47	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 14	30383-20		70	210	3,00	70	100,00	II	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 16	30383-21		95	347	3,65	95	100,00	IV	terciario	comercio		comercio		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 18	30383-22		49		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Puerta Nueva 20	30383-23		64		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3	Lienzo de Muralla Bodega Subterránea	R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			REMITIDO A ESTUDIO DE DETALLE (ED1). Integración Lienzo de Muralla en espacio libre público
C/ Barrio Nuevo 36	30383-24		165		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3	Lienzo de Muralla	R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 7

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación													Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Protección					
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura						Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
Pza Arco Isilla 12	31378-01		97	284	2,93	97	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		regular	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	104		
																						Soportal		S		
Pza Arco Isilla 13	31378-02		89	267	3,00	89	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio	comercio	vivienda		regular	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	103		
																						Soportal		S		

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 8

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
Pza Arco Pajarito 1	29395-01		1104	1012	0,92	985	89,22	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	B		Escudo	R-CH-1	2	SI	estructural	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	115 E11		
C/ Puerta Nueva 47	29395-02		219	878	4,01	219	100,00	IV	residencial colectiva	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO					
C/ Puerta Nueva 45	29395-03		165	422	2,56	165	100,00	III	residencial colectiva	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Puerta Nueva 41	29395-05		152	533	3,51	152	100,00	IV	residencial colectiva	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO					
C/ Puerta Nueva 39	29395-06		140	413	2,95	112	80,00	III	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Puerta Nueva 37	29395-07		83	302	3,64	83	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Comadres 29	29395-09		47		0,00		0,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		construcción	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 27D	29395-10		68	73	1,07	51	75,00	II	terciario	ciego				bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 27	29395-11		76	98	1,29	51	67,11	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación													Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			PECH			Otra protección					Protección					
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
C/ Comadres 23	29395-28		97	259	2,67	97	100,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	2	SI	ambiental		114		
C/ Comadres 21	29395-14		144	183	1,27	76	52,78	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 19	29395-15		101		0,00		0,00	II	solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 17	29395-16		36	57	1,58	34	94,44	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 15	29395-17		62	112	1,81	41	66,13	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 13	29395-18		132	255	1,93	114	86,36	II	residencial unifamiliar	vivienda	vivienda	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 11	29395-19		45	82	1,82	33	73,33	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 9	29395-20		100		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
Pza Romualdillo 4	29395-21		155	318	2,05	155	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación														Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección							
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha				
Pza Romualdillo 5	29395-22		93	106	1,14	57	61,29	II	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					ámbito de rehabilitación	AR4
C/ Cascajar 22	29395-24		250	452	1,81	160	64,00	II	residencial unifamiliar	vivienda	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Escudo	**R-CH-2**	2	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	116 E10			
C/ Cascajar 24	29395-25		170	400	2,35	159	93,53	IV+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno				
C/ Cascajar 26	29395-26		134	264	1,97	134	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno				
C/ Cascajar 28	29395-27		74		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno				

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 9

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	ad	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Cascajar 20	28382-1		133	266	2,00	133	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza Romualdillo 6	28382-2		147	476	3,24	147	100,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Cascajar 18	28382-3		110	403	3,66	110	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2			R-CH-2	3*	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Cascajar 16	28382-4		103	355	3,45	103	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1		Proteccion Arqu. Integral Murallas	R-CH-2	3*	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	117		

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 10

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza Romualdillo 3	28383-01		82	305	3,72	82	100,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 7	28383-02		33	152	4,61	33	100,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2			R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 5	28383-03		24	24	1,00	24	100,00	I	terciario	local sin uso				mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 3D	28383-04		72		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 3	28383-05		57	192	3,37	57	100,00	-I+II	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Comadres 1	28383-06		253	1028	4,06	253	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	3	NO					
C/ Barrio Nuevo 11	28383-08		430	1567	3,64	430	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Barrio Nuevo 7-9	28383-09		859	3061	3,56	859	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Barrio Nuevo 5	28383-12		111	177	1,59	111	100,00	II	terciario	comercio		comercio		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	2	SI	ambiental Cornisa		75 RC8		
C/ Cascajar 8-10	28383-13		703	2944	4,19	703	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Cascajar 4-6	28383-14		242	895	3,70	242	100,00	III+ALT	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-3	3	NO		Protección preventiva			
Tr General Catalán 2	28383-15		506	285	0,56	155	30,63	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-1	2	NO					
C/ Barrio Nuevo 1	28383-16		98	709	7,23	98	100,00	-I+V+ALT	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda	oficina	bueno	5.1.2 Casco	D	3	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-3	4	NO		Protección preventiva			
C/ Barrio Nuevo 3	28383-17		220	1032	4,69	220	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	4	NO					
C/ Cascajar 12	28383-18		155	365	2,35	125	80,65	III	residencial colectiva	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Cascajar 14	28383-19		400	403	1,01	238	59,50	II+ALT	terciario	comercio		oficina		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-1	2	SI	estructural	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	118		
Pza Romualdillo 1	28383-20		159	263	1,65	128	80,50	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	vivienda	vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO				ámbito de rehabilitación	AR5

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza Romualdillo 2	28383-21		58	104	1,79	56	96,55	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO				ámbito de rehabilitación	AR5

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 11

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación				Otra protección			Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			PECH												
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
C/ Puerta Nueva 25 C/Comadres 14	29382-01		1371	7018	5,12	1371	100,00	-II+III	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2			**R-CH-2**	3	NO					
Tr/ Puerta Nueva 3	29382-09		100	236	2,36	100	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
C/ Comadres 6	29382-11		137	412	3,01	137	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
Pza. El Rollo 1	29382-12		78	273	3,50	78	100,00	III+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	3	SI	ambiental		113	ámbito de rehabilitación	AR6
Tr Comadres 2	29382-13		74		0,00		0,00	I	solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 12

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación												Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			PECH			Otra protección			Protección						
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
Tr Comadres 1	29381-01		176		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	3	NO					
Tr Puerta Nueva 1	29381-02		60		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Comadres 2	29381-03		30		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Comadres 4	29381-04		63		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 13

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación				Otra protección				Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			PECH												
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
C/ Barrio Nuevo 17	29380-01		238	1261	5,30	238	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda	oficina	nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	3	NO					
C/ Comadres 2	29380-05		80	356	4,45	80	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda	oficina	bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	3	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 14

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación							Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura										
Tr Puerta Nueva 8	29383-01		34	74	2,18	34	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Puerta Nueva 23	29383-02		215	860	4,00	215	100,00	III	residencial colectiva	local sin uso	local sin uso	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Barrio Nuevo 31	29383-03		408	1369	3,36	408	100,00	III	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Barrio Nuevo 29	29383-05		165	510	3,09	165	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	3	NO					
C/ Barrio Nuevo 27	29383-06		106	271	2,56	92	86,79	III	solar	ciego					5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
Tr Puerta Nueva 6	29383-07		42	159	3,79	42	100,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 15

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Puerta Nueva 21	30386-01		123	817	6,64	92	74,80	V+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	4	NO					
C/ Puerta Nueva 19	30386-02		102	370	3,63	92	90,20	III	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		regular	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección preventiva	86	ámbito de rehabilitación	AR8
C/ Puerta Nueva 17	30386-03		193	340	1,76	135	69,95	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva			
C/ Puerta Nueva 15	30386-04		221	44	0,20	44	19,91	I	terciario	comercio				bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva			
C/ Puerta Nueva 13	30386-05		93		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva			
C/ Puerta Nueva 11	30386-06		1138	1345	1,18	281	24,69	III	terciario	garaje		comercio		mal estado	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	3	SI	ambiental		87	ámbito de rehabilitación	AR9
C/ Puerta Nueva 9D	30386-07-08		329	260	0,79	42	12,77	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	3	NO				ámbito de rehabilitación	AR9
C/ Puerta Nueva 7	30386-09		147	674	4,59	147	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ Puerta Nueva 5	30386-10		204	340	1,67	199	97,55	II+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Puerta Nueva 3	30386-11		67	280	4,18	67	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda	oficina	bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ Puerta Nueva 1	30386-12		57	318	5,58	57	100,00	V+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda	oficina	bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	5	NO					
C/ Isilla 25	30386-13		339	1518	4,48	271	79,94	-I+V	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda	oficina	bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-3	5	NO					
C/ Isilla 23	30386-14		175	430	2,46	175	100,00	III	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda	comercio	mal estado	5.1.2 Casco	C2			R-CH-2	3	NO					
C/ Isilla 21	30386-15		182	303	1,66	103	56,59	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental		80		
C/ Isilla 19	30386-16		236	673	2,85	236	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		regular	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental		81		
C/ Isilla 17	30386-17		268	816	3,04	268	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental		82		
C/ Isilla 15	30386-18		397	1482	3,73	397	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Isilla 13	30386-19		662	1617	2,44	465	70,24	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental		83		

CV: BOCYL-D-14062023-26

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Isilla 11	30386-20		193	469	2,43	169	87,56	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Isilla 5	30386-23		574	1272	2,22	574	100,00	III+T	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Isilla 3	30386-24		1205	6067	5,03	1205	100,00	-I+IV	terciario	comercio		comercio	oficina	bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-3	4	NO					
C/Josefina Arias								III					comercio							3						
C/ Isilla 1	30386-25		163	602	3,69	124	76,07	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2			R-CH-3	4	SI	ambiental		84		
C/ Josefina Arias 4	30386-26		164	618	3,77	125	76,22	V	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	5	NO					
C/ Josefina Arias 6	30386-27		343	1775	5,17	343	100,00	V	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	5	NO					
C/ Barrio Nuevo 28	30386-28		2240	1380	0,62	747	33,35	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	B		Bodega subterranea	R-CH-1	2	SI	estructural	Protección preventiva	85		
																		Escudo						E16		
C/ Barrio Nuevo 32	30386-29		210	626	2,98	183	87,14	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	3	NO					
C/ Barrio Nuevo 30	30386-31		796	1030	1,29	342	42,96	-I+III	equipamiento	equipamiento		equipamiento		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	EQ-pb	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

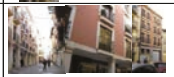
MANZANA 16

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza del Trigo 9B	29378-01		1723	4054	2,35	1723	100,00	III	equipamiento	equipamiento	equipamiento	equipamiento		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**EQ-pb**	3	NO					
Pza del Trigo 9	29378-02		311	869	2,79	311	100,00	III	equipamiento			oficina		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**EQ-pr**	3	NO					

MANZANA 17

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección			Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Barrio Nuevo 10	28372-01		113	521	4,61	108	95,58	III+ALT	residencial unifamiliar	ciego	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Barrio Nuevo 10D	28372-02		129	337	2,61	129	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental		69		
Pza del Trigo 10	28372-03		615	1676	2,73	475	77,24	IV+ALT	terciario	comercio		oficina		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI	estructural		68		
																						Soportal		S		
C/ Boticas 15	28372-04		91	435	4,78	91	100,00	IV+ALT	terciario	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO				ámbito de rehabilitación	AR10
C/ Boticas 13	28372-05		199	587	2,95	189	94,97	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI					
																						Soportal		S		
C/ Boticas 7	28372-06		95	545	5,74	95	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO					
C/ Boticas 5	28372-08		464	2251	4,85	464	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO					
C/ Barrio Nuevo								IV		local sin uso	garaje							Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María		4			Protección preventiva			
C/ Boticas 3	28372-10		108	649	6,01	103	95,37	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI		Protección preventiva			
																						Soportal		S		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	ad	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Boticas 1	28372-11		106	408	3,85	106	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI	ambiental Soportal	Protección preventiva	70 S		
Pza. Sta. Maria 9	28372-16		48	168	3,50	48	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		regular	5.1.2 Casco	D	3	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI	ambiental Soportal	Protección preventiva	71 S	ámbito de rehabilitación	AR11
C/ Barrio Nuevo 2	28372-12		76	300	3,95	76	100,00	III+ALT	terciario	comercio		oficina		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección preventiva	72		
C/ Barrio Nuevo 4	28372-14		103	359	3,49	103	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección preventiva	73		
C/ Barrio Nuevo 8	28372-15		251	913	3,64	199	79,28	IV+ALT	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	4	NO					

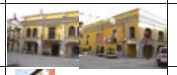
CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 18

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	ad m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza. Sta Maria 6- C/La Miel 20 y 22	27374-01		528	2488	4,71	324	61,36	IV	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	4	NO		Protección preventiva			
C/ La Miel 13	27374-02		49	169	3,45	49	100,00	IV	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2			R-CH-2	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 11	27374-03		124	396	3,19	111	89,52	IV+ALT	residencial colectiva	ciego		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 9	27374-04		33		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 7	27374-05		77	377	4,90	77	100,00	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 5	27374-06		159		0,00		0,00		solar					construcción	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 3	27374-07		46	200	4,35	40	86,96	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda			5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 1	27374-09		73	251	3,44	70	95,89	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	18		
C/ La Sal 6	27374-08		28	112	4,00	28	100,00	III	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	14		

CV: BOCYL-D-14062023-26

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Protección			Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura					Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	ad m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
Pza. Mayor 24	27374-10		123	536	4,36	99	80,49	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		regular	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	17	ámbito de rehabilitación	AR12
																						Soportal		S		
Pza. Mayor 25	27374-11		157	667	4,25	157	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	16	ámbito de rehabilitación	AR12
																						Cornisa		RC2		
																						Soportal		S		
C/ La Sal 2 (4)	27374-12		150	714	4,76	150	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
																						Soportal		S		
Pza. Mayor 26	27374-13		217	501	2,31	217	100,00	II	terciario	comercio		oficina		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	2	SI	estructural	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	15		
																						Cornisa		RC1		
																						Soportal		S		
C/ La Sal 6	27374-14		162	442	2,73	127	78,40	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda	comercio	bueno	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	13		
C/ La Sal 8	27374-15		60	285	4,75	60	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	12		
C/ El Aceite 2	27374-16		222	861	3,88	215	96,85	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	estructural	Protección preventiva	11		
C/ El Aceite 4	27374-17		68	178	2,62	68	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO		Protección preventiva			
Pza. Sta María 5	27374-18		138	372	2,70	120	86,96	III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO		Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 19

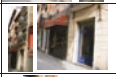
Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección			Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Boticas 12	28376-01		64	183	2,86	64	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental		44		
																						Soportales		S		
C/ Bejar 17	28376-02		120	349	2,91	120	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental		45		
																						Soportales		S		
C/ Bejar 15	28376-03		73	373	5,11	65	89,04	-I+I+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO					
C/ Bejar 13	28376-04		191	988	5,17	191	100,00	-I+IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO					
C/ Bejar 9	28376-05		418	1979	4,73	418	100,00	-I+V	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO					
C/ Bejar 7	28376-07		167	896	5,37	167	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO					
C/ Bejar 5	28376-08		75	255	3,40	75	100,00	-I+IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO					
C/ Bejar 3	28376-09		29	137	4,72	29	100,00	III+T	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Protección			Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura					Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
C/ Bejar 1	28376-10		98	475	4,85	98	100,00	-I+IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio	comercio	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental		32		
																						Soportales		S		
Pza. Mayor 17	28376-11		83	431	5,19	83	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental		33		
																						Soportales		S		
Pza. Mayor 18	28376-12		96	272	2,83	92	95,83	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental		34		
																						Soportales		S		
Pza. Mayor 19	28376-13		89	426	4,79	89	100,00	III	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental		35		
																						Soportales		S		
Pza. Mayor 20	28376-14		125	315	2,52	125	100,00	III	solar					solar	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	NO	Soportaes		S		
Pza. Mayor 21	28376-15		139	474	3,41	121	87,05	III+T	solar					solar	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	NO	Soportaes		S		
Pza. Mayor 22	28376-16		74	239	3,23	46	62,16	III+T	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental		36		
																						Soportales		S		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección			Ficha	Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica			
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza. Mayor 23	28376-17		60	306	5,10	60	100,00	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 2	28376-18		36	118	3,28	36	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 4	28376-19		100	277	2,77	63	63,00	III+T	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2			R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 6	28376-20		47		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 8	28376-21		81	92	1,14	70	86,42	II	terciario	comercio		comercio		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 10	28376-22		87	404	4,64	87	100,00	IV	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	37		
C/ La Miel 12	28376-23		36	104	2,89	30	83,33	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ La Miel 14	28376-24		56	248	4,43	56	100,00	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	38		
C/ La Miel 16	28376-25		153	656	4,29	131	85,62	-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	39		

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección			Ficha	Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica			
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ La Miel 22	28376-28		53	227	4,28	53	100,00	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección preventiva			
Pza. Sta María 7	28376-29		28	126	4,50	28	100,00	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección preventiva			
Pza. Sta María 8	28376-30		159	358	2,25	145	91,19	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección preventiva	40		
C/ Boticas 2	28376-31		218	580	2,66	200	91,74	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	4	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva			
C/ Boticas 4	28376-32		65	223	3,43	65	100,00	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección preventiva	41		
C/ Boticas 6	28376-33		148	368	2,49	101	68,24	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección preventiva	42		
C/ Boticas 8	28376-34		237	1002	4,23	237	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodegas Subterráeas	R-CH-2	4	SI	ambiental		43		

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 20

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura			Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Empedrada 6	29376-01		1199	6164	5,14	1199	100,00	-III+III	residencial colectiva	equipamiento	garaje	vivienda	equipamiento	nueva	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Empedrada 8	29376-05		174	702	4,03	174	100,00	V+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	5	SI	ambiental		58		
C/ Prado Marina 11	29376-07		277	1020	3,68	277	100,00	-I+III	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Prado Marina 7-9	29376-08		1062	4261	4,01	1062	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-3	3	NO					
C/ Prado Marina 5	29376-12		121	495	4,09	121	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Prado Marina 3	29376-13		105		0,00		0,00	-I+III	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Prado Marina 1	29376-14		254	850	3,35	254	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3/4		R-CH-2	4	SI	ambiental		59		
C/ Bejar 4	29376-15		32	96	3,00	32	100,00	IV	terciario	comercio		comercio		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ Bejar 6	29376-16		104	382	3,67	94	90,38	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental		60		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura			Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Bejar 8	29376-17		75	314	4,19	73	97,33	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	4	SI	ambiental		61		
C/ Bejar 10	29376_18		184	645	3,51	184	100,00	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-2**	4	NO					
C/ Bejar 12	29376-19		39	133	3,41	39	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
C/ Bejar 14	29376-20		50	177	3,54	50	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	ambiental		62		
Pza del Trigo 1	29376-21		83	278	3,35	83	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	ambiental		63		
Pza del Trigo 2	29376-22		465	1103	2,37	328	70,54	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-3**	3	NO					
Pza del Trigo 3	29376-23		361	823	2,28	251	69,53	III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	B		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	estructural		64		
Pza del Trigo 4	29376-24		515	1389	2,70	515	100,00	III	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	ambiental		65		
																						Soportal		S		

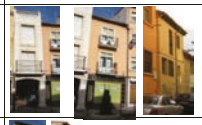
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura			Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza del Trigo 5	29376-25		148	589	3,98	148	100,00	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	4*	SI	Soportal		S		
Pza del Trigo 6	29376-26		352	1723	4,89	352	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio	vivienda	vivienda	comercio	bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	4*	SI	Soportal		S		
C/ Montas 2	29376-27		274	635	2,32	274	100,00	III	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1	2	Bodega subterranea	**R-CH-2**	2	SI	ambiental Soportal		66-67 S		
c/ Montas 4	29376-33		400	361	0,90	126	31,50	III	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D		Bodega subterranea	**R-CH-1**	3	NO					
Pza del Trigo 8			1199	6164	5,14			III	equipamiento					bueno				Bodega subterranea	**EQ-pr**	3	SI	Soportal		S		

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 21

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Altura	Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura				Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza Mayor 16	28363-01		418	2436	5,83	418	100,00	V	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda	oficina	bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-3**	5*	NO	Soportal	Protección preventiva	S		
Pza Mayor 15	28363-02		66	208	3,15	66	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		regular	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección preventiva	46		
																						Cornisa		RC3		
																						Soportal		S		
Pza Mayor 14	28363-03		102	226	2,22	92	90,20	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección preventiva	47		
																						Cornisa		RC4		
																						Soportal		S		
C/ Santa Lucia 1	28363-04		63	362	5,75	63	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-2**	4*	NO		Protección preventiva			
C/ Santa Lucia 3	28363-05		93	243	2,61	93	100,00	IV	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección preventiva	48		
C/ Santa Lucia 5	28363-06		109	485	4,45	109	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	vivienda	vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	4*	SI	ambiental	Protección preventiva	49		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 22

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Empedrada 3	29375-02		165	496	3,01	165	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	local sin uso	ciego	vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental		76	ámbito de rehabilitación	AR13
																						Cornisa		RC10		
C/ Empedrada 5	29375-03		178		0,00		0,00		solar	garaje				solar	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Empedrada 7	29375-04		118		0,00		0,00		solar	garaje				solar	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Empedrada 9	29375-05		87		0,00		0,00	II	residencial unifamiliar	vivienda	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Empedrada 11	29375-06		69	207	3,00	69	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Empedrada 1	29375-07		188	715	3,80	188	100,00	-I+II+ALT	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 23

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Santa Lucia 7	29367-01		255	1047	4,11	255	100,00	IV+ALT	solar	ciego				solar	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	4	NO					
C/ Prado Marina 8	29367-02		103	441	4,28	103	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-3**	4	NO					
C/ Empedrada 10	29367-03	 	247	1026	4,15	247	100,00	-I+III	residencial colectiva	vivienda	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-3**	3	NO					
C/ Empedrada 12	29367-04		63		0,00		0,00		solar	ciego				solar	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
C/ Santa Lucia 9	29367-05		203		0,00		0,00		solar	ciego	ciego			solar	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 24

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación		PECH		Otra protección				Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	ad	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
C/ Santa Lucia 15	29360-01		551	3378	6,13	512	92,92	-I+V+ALT	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda	oficina	nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	5	NO					
C/ Santa Lucia 13	29360-02		36	116	3,22	36	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	3	NO					
C/ Santa Lucia 11	29360-03		56	216	3,86	56	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Empedrada 17	29360-04		58	226	3,90	58	100,00	III	residencial colectiva	comercio	vivienda	vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Empedrada 17B	29360-05		56	9	0,16	56	100,00	IV	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	4	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 25

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección				Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
Pza. Constitución 1	30376-01		275	1173	4,27	275	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2			**R-CH-2**	4	SI	ambiental Cornisa	Protección preventiva	79 RC11		
Pza. Constitución 2	30376-02		409	2926	7,15	409	100,00	-I+VII	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección preventiva			
C/ Ronda 9	30376-03		331	1417	4,28	331	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	comercio	comercio	vivienda	bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO	Cornisa		RC15		
C/ Ronda 11	30376-04		126	628	4,98	126	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		comercio	vivienda	bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO					
C/ Ronda 7	30376-05		459	2690	5,86	459	100,00	V+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda	oficina	bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO					
Tr. Las Monjas 2	30376-06		435	1029	2,37	345	79,31	III	terciario	comercio		comercio		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-3**	4	NO		Protección preventiva			
Tr. Las Monjas 1	30376-07		157	673	4,29	157	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	garaje	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	4	NO					
Tr. Las Monjas 3	30376-08		232	1022	4,41	232	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	garaje	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura			Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Tr. Las Monjas 5	30376-09		198		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
Tr. Las Monjas 7-9	30376-10		157	463	2,95	157	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio	vivienda	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Ronda 3	30376-11		101	389	3,85	101	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Ronda 1	30376-12		266		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Prado Marina 17	30376-14		188		0,00		0,00		solar	garaje				solar	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
C/ Prado Marina 15	30376-15		66	66	1,00	66	100,00	I	terciario	comercio				bueno	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
C/ Isilla 14	30376-16		300	869	2,90	256	85,33	IV	terciario	comercio	garaje	comercio		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	4	NO		Protección preventiva			
C/ Isilla 10	30376-17		158	699	4,42	158	100,00	IV	terciario	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-2**	4	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura			Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Isilla 2	30376-18		399	3002	7,52	399	100,00	-I+IV	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-3	4	SI	Soportales		S		
C/ Isilla 4	30376-19		81	286	3,53	81	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental		77		
C/ Isilla 6	30376-20		63	192	3,05	63	100,00	III	terciario	comercio		comercio		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Isilla 6D	30376-21		66	212	3,21	66	100,00	III	terciario	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO				ámbito de rehabilitación	AR15
C/ Isilla 8	30376-22		98	294	3,00	93	94,90	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Isilla 12	30376-23		81	200	2,47	67	82,72	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Isilla 16	30376-24		146	250	1,71	106	72,60	II	terciario	comercio		comercio		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección preventiva		ámbito de rehabilitación	AR16
C/ Isilla 18	30376-25		360	811	2,25	326	90,56	IV+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección preventiva	78		
C/ Isilla 20	30376-26		141	692	4,91	141	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO		Protección preventiva			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Zona ordenanza	Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura			Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Isilla 30	30373-01		82	354	4,32	82	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	SI	ambiental		99		
C/ Ronda 15	30373-02		221	1154	5,22	221	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ Isilla 26	30373-03		131	473	3,61	122	93,13	III+ALT	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ Ronda 13	30373-04		195	1052	5,39	195	100,00	-I+IV+T	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2			R-CH-2	4	SI	ambiental		100		
																						Cornisa		RC14		
Pza. Constitución 5	30373-05		169	878	5,20	164	97,04	-I+IV+T	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2			R-CH-2	4	SI	ambiental		101		
																						Cornisa		RC13		
Pza. Constitución 6	30373-06		148	474	3,20	148	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C2			R-CH-2	4	SI	ambiental		102		
																						Cornisa		RC12		
C/ Isilla 22	30373-07		112	434	3,88	112	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda	comercio	rehabilitada	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ Isilla 24	30373-08		137	527	3,85	137	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 27

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Isilla 32	31377-01		30	111	3,70	30	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	98		
																						Soportal		S		
C/ Ronda 16	31377-02		59	289	4,90	59	100,00	-I+IV	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	97		
																						Soportal		S		
C/ Rica Posada 13	31377-03		97	287	2,96	97	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	96		
																						Soportal		S		
C/ Rica Posada 11	31377-04		88		0,00		0,00		solar	ciego	ciego			solar	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Rica Posada 9	31377-05		87	538	6,18	85	97,70	IV	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	4			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Rica Posada 7	31377-06		174	498	2,86	174	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda	comercio	bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	95		

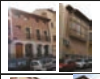
CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 28

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Rica Posada 4	31376-01		100	634	6,34	100	100,00	-I+IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	**R-CH-2**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza. Virgencilla 10	31376-02		134	853	6,37	134	100,00	-I+IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	**R-CH-2**	4	SI	ambiental Cornisa	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	94 RC18		

CV: BOCYL-D-14062023-26

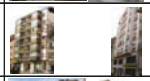
MANZANA 29

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Ronda 14	30361-01		144	572	3,97	144	100,00	III+ALT	residencial colectiva	garaje	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2			**R-CH-2**	3	NO	Cornisa		RC16		
C/ Ronda 12	30361-02		158	631	3,99	158	100,00	III+T	residencial colectiva	local sin uso	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO	Cornisa		RC17		
C/ Ronda 10	30361-03		26	52	2,00	26	100,00	II	terciario	comercio	ciego			bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
C/ Ronda 8D	30361-04		23		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
C/ Ronda 8	30361-05		27		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
C/ Ronda 6	30361-06		32	134	4,19	32	100,00	-I+II+ALT	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
C/ Ronda 4	30361-07		58	210	3,62	58	100,00	-I+II+ALT	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
C/ Ronda 2	30361-08		102	390	3,82	102	100,00	-I+III	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 30

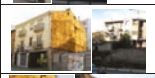
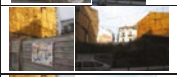
Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores															
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
Pza. Jardines Don Diego 7	30362-01		104	671	6,45	104	100,00	-I+IV	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-2**	4*	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	93		
Pza. Jardines Don Diego 8	30362-02		48	199	4,15	48	100,00	-I+IV	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-2**	4*	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	92		
Pza. Jardines Don Diego 9	30362-03		122	490	4,02	122	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	ciego			bueno	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-3**	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	91		
Pza. Jardines Don Diego 10	30362-04		58	202	3,48	58	100,00	IV+ALT	residencial unifamiliar	comercio	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4*	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	90		
Pza. Jardines Don Diego 12	30362-05		520	3155	6,07	520	100,00	-II+IV+ALT	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza. Jardines Don Diego 14	30362-10		225	886	3,94	225	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-3**	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	88		
Pza. Jardines Don Diego 15	30362-11		112	517	4,62	112	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-3**	4	SI	estructural	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	89		
Pza. Jardines Don Diego 16	30362-12		260	2207	8,49	260	100,00	-I+VII	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza. Jardines Don Diego 17-18-19	30362-13		277	1583	5,71	277	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 31

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección								Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
C/ Santa Lucia 28	29365-01		117	669	5,72	117	100,00	-I+IV	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda	oficina	nueva	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Pelayo 2	29365-02		64	308	4,81	64	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ San Pelayo 4	29365-03		234	1546	6,61	234	100,00	-II+IV+ALT	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Postas 23	29365-04		173	791	4,57	146	84,39	IV	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Santa Lucia 24	29365-21		59	149	2,53	56	94,92	III	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Santa Lucia 22	29365-06		187	287	1,53	99	52,94	III	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Santa Lucia 20	29365-07		186	363	1,95	109	58,60	III	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	55		
C/ Santa Lucia 18	29365-08		160		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Santa Lucia 14	29365-09		153		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Santa Lucia 12	29365-11		124	309	2,49	124	100,00	III	residencial unifamiliar	local sin uso	vivienda	vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección								Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
C/ Santa Lucia 6	29365-12		156	695	4,46	156	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	3	NO	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	S3		
C/ Postas 9	29365-13		242	2177	9,00	242	100,00	-I+VII	residencial colectiva		comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza. Mayor 13	29365-14		85	298	3,51	85	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	4	NO	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	S0		
																						Cornisa		RC6		
C/ Santa Lucia 2	29365-15		70	382	5,46	70	100,00	-I+IV+T	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	S1		
C/ Santa Lucia 4	29365-16		144	576	4,00	144	100,00	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		regular	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	S2		
C/ Santa Lucia 8	29365-17		109	222	2,04	80	73,39	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	S4		
C/ Santa Lucia 10	29365-18		49	168	3,43	49	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	SI		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Postas 13	29365-19		69	324	4,70	69	100,00	IV	residencial colectiva		comercio	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	SI		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Santa Lucia 26	29365-20		141	341	2,42	135	95,74	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	S6		
C/ Postas 11	29365-22		260	1326	5,10	197	75,77	-I+IV+ALT	residencial colectiva		garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-2**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 32a

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilid	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	ad m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/Postas 4	27363-01	 	371	1172	3,16	371	100,00	III+ALT	equipamiento	equipamiento	ciego	equipamiento	oficina	rehabilitada	5.1.2 Casco	C1			EQ-pb	3	SI		Protección integral trazado de la muralla y su entorno	31		
Pza. Mayor 13								II+ALT														ambiental				
																				2		Soportal		S		
C/Postas	27363-02	 	124	721	5,81	124	100,00	IV	terciario	comercio	local sin uso	oficina		nueva	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	30		
Pza Mayor 12								-I+III												3		Soportal		S		
C/Postas	27363-03	 	106	569	5,37	106	100,00	IV	residencial unifamiliar	comercio	local sin uso	vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	29		
Pza. Mayor 11								-I+III												3		Soportal		S		
C/Postas	27363-04	 	188	819	4,36	188	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda			5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	28	ámbito de rehabilitación	AR17
Pza. Mayor 10								-I+III+ALT						mal estado						3		Soportal		S		
C/Postas	27363-05	 	121	527	4,36	121	100,00	IV	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	estructural	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	27		
Pza. Mayor 9								-I+III												3		Soportal		S		
C/Postas	27363-06	 	79	465	5,89	79	100,00	IV	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	estructural	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	26		
Pza. Mayor 8								-I+III												3		Soportal		S		
C/Postas	27363-07	 	487	2131	4,38	487	100,00	IV							5.1.2 Casco	B		Escudo	R-CH-2	4	SI	estructural	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	25		
Pza. Mayor 7								-I+III	terciario	comercio	comercio	oficina		rehabilitada						3		Soportal		S		
																								E12		
C/Postas	27363-08	 	189	922	4,88	189	100,00	V							5.1.2 Casco	C1		Escudo	R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	24		
Pza. Mayor 6								-I+IV+ALT	terciario	comercio	comercio	oficina		rehabilitada						3		Soportal		S		
																								E13		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección									Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	ad m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
C/Postas	27363-09		193	1027	5,32	193	100,00	V							5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	4	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	23	ámbito de rehabilitación	AR18
Pza. Mayor 5								-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		bueno						3		Soportal		S		
C/Postas	27363-10		93	304	3,27	93	100,00	-I+IV							5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	22		
Pza. Mayor 4								III+ALT	terciario	comercio	garaje	comercio		bueno						3		Soportal		S		
C/Postas	27363-11		110	373	3,39	110	100,00	IV							5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	21	ámbito de rehabilitación	AR19
Pza. Mayor 3								-I+III	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		bueno						3		Soportal		S		
C/Postas	27363-12		72	275	3,82	72	100,00	IV							5.1.2 Casco	C1			R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	20	ámbito de rehabilitación	AR19
Pza. Mayor 2								-I+III	residencial unifamiliar	comercio	ciego	vivienda		mal estado						3		Soportal		S		
Pza. Mayor 1	27363-13		251	1751	6,98	251	100,00	-I+III+ALT	equipamiento	equipamiento	equipamiento	equipamiento		rehabilitada	5.1.2 Casco	B			EQ-pb	3	SI	estructural	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	19		
C/Postas																				4		Soportal		S		

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 32b

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza. de la Ribera C/ Espolón 28	26370-01		320	1759	5,50	210	65,63	III V+ALT	residencial colectiva	garaje	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	3 5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza de la Ribera C/ Espolón 26	26370-04		244	1242	5,09	193	79,10	III V+ALT	residencial colectiva	garaje	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	3 5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza de la Ribera C/ Espolón 24	26370-05		55	331	6,02	55	100,00	III V+ALT	residencial colectiva	vivienda	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	3 5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza de la Ribera C/ Espolón 22	26370-06		118	367	3,11	118	100,00	-I+II IV	residencial colectiva	garaje	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	3 5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza La Ribera 15 C/ Espolón 20	26370-07		104	595	5,72	104	100,00	V+ALT V	residencial unifamiliar	local sin uso	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	5 5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Espolón 18	26370-08		91	220	2,42	73	80,22	IV	residencial unifamiliar	garaje	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza La Ribera 17	26370-09		106	647	6,10	106	100,00	V+ALT	residencial unifamiliar	garaje	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza La Ribera C/ Espolón 14	26370-10		107	515	4,81	107	100,00	II V+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	3 5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza La Ribera C/ Espolón 12	26370-11		383	1421	3,71	383	100,00	III V+ALT	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	3 5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

CV: BOCYL-D-14062023-26

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección							Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
Pza La Ribera 18	26370-12		119		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza La Ribera 18D	26370-13		170	530	3,12	168	98,82	IV	residencial colectiva	comercio		vivienda	oficina	nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza La Ribera 22	26370-14	 	152	889	5,85	152	100,00	III	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda	oficina	nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Espolón 8								VI+ALT												6							
C/ Santo Cristo 23	26370_16		134	1004	7,49	134	100,00	-II+VI	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	7	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Santo Cristo 1	26370_17		79	249	3,15	79	100,00	III+T	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Espolón 2	26370_18		650	5209	8,01	650	100,00	-II+VII	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	5	Bodega subterranea	R-CH-3	7*	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
Pza La Ribera 1	26370_19		150	525	3,50	150	100,00	III	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Espolón 4								III												5							
Pza La Ribera 21	26370	 	211	631	2,99	185	87,68	III	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	5		R-CH-3	5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Espolón 10								III+ALT												5							

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 32c

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección								Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad d m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Protección					
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos								Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
Pza. Ribera 1	27375-01		111	319	2,87	111	100,00	III	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	4	NO					
C/ La Sal 9	27375-03		269	901	3,35	269	100,00	V	residencial colectiva	comercio	local sin uso	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-3	4	NO					
C/ La Sal 7	27375-05		112	399	3,56	112	100,00	IV	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI	estructural		10		
C/ Santo Cristo 2	27375-06		925	6105	6,60	925	100,00	-II+V+ALT	residencial colectiva	local sin uso	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4	Bodega subterranea	R-CH-3	5	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 33

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Espolón 30	26371-01		149	913	6,13	149	100,00	V+ALT	residencial colectiva	garaje	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	5		**R-CH-3**	5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Pedraja 19	26371-02		84	282	3,36	76	90,48	III+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Lobera 1	26371-03		318	1858	5,84	318	100,00	V+ALT	residencial colectiva	ciego	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		**R-CH-3**	5	NO					
C/ Pedraja 11	26371-04		112	311	2,78	110	98,21	III	residencial colectiva	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Pedraja 9	26371-05		46	92	2,00	46	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
Pza. La Ribera 12	26371-07		52	153	2,94	52	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	ciego			mal estado	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
Pza. La Ribera 13	26371-08		208	253	1,22	208	100,00	II+ALT	solar					solar	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	**R-CH-2**	3	NO					
Pza. La Ribera 14	26371-09		40		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 34

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza. La Ribera 5	26373-04		154	998	6,48	154	100,00	-II+IV+ENTR	terciario	comercio	comercio	oficina		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO					
Pza. La Ribera 6	26373-05		60	111	1,85	45	75,00	III+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
Pza. La Ribera 8	26373-06		171	790	4,62	171	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		construcción	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
Pza. La Ribera 7	26373-09		211	513	2,43	150	71,09	-I+III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda	oficina	nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pedraja																			R-CH-3	4						
C/ Pedraja 5	26373-02		81	182	2,25	70	86,42	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO					
C/ Pedraja 7	26373-01		187	1168	6,25	187	100,00	V+ALT	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	5	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 35

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección								Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Protección						
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos								Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha			
Pza. La Ribera 4	27377-01		224	1109	4,95	224	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO						
C/ La Sal 13	27377-03		117	723	6,18	117	100,00	III+ALT	residencial colectiva	local sin uso	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO						

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 36

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ El Aceite 3	27370-01		126		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ El Aceite 1	27370-02		170	632	3,72	170	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	ambiental		9		
C/ Sta. Ana 1	27370-03		424		0,00	87	20,52	-I+III+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					
C/ Sta. Ana 5	27370-05		81	361	4,46	81	100,00	-I+III	unifamiliar	garaje	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 37

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Santa Ana 23	26385-01		136	676	4,97	136	100,00	V	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
c/ Santa Ana 21	26385-02		68	239	3,51	68	100,00	-I+II+ALT	unifamiliar	vivienda	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Escudo	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva	E1		
C/Pedraja 16								III									3			3						
C/ Santa Ana 21D	26385-03		66		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/Pedraja																	3			3						
c/ Santa Ana 19	26385-04		201		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/Pedraja 14																	3			3						
c/ Santa Ana 17	26385-05		272	1017	3,74	272	100,00	II+ALT	colectiva	vivienda	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	SI	Cornisa	Protección preventiva	RC7		
C/Pedraja 10,12								-I+IV									3			4						
C/ Santa Ana 15	26385-06		91	91	1,00	91	100,00	I+ALT	sin uso	garaje				mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
Pza Bañuelos 4	26385-07		115	691	6,01	115	100,00	V+ALT	residencial colectiva	garaje	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-3	5	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 38

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección								Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Protección						
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos								Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha			
C/ Santa Ana 7	27378-03		282	869	3,08	282	100,00	-I+II+ALT	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección preventiva			
C/ Santa Ana 11	27378-02		85	301	3,54	85	100,00	-I+II	unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección preventiva			
C/ Santa Ana 13	27378-01		94	175	1,86	90	95,74	-I+I+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	ciego			mal estado	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección preventiva			
C/ Pedraja 4	27378-04		93	161	1,73	86	92,47	II+ALT	residencial unifamiliar			vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección preventiva			
C/ Pedraja 6	27378-05		160		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección preventiva			
C/ Pedraja 8	27378-06		44		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

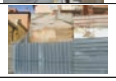
MANZANA 39

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza. San Juan 8	26380-01		229	229	1,00	229	100,00	I	sin urso					mal estado	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	EQ-pb	2	NO		Protección preventiva		ámbito de rehabilitación	AR3
Pza. San Juan 9	26380-03		167	417,5	2,50	167	100,00	II+ALT	equipamiento	equipamiento	equipamiento	equipamiento		rehabilitada	5.1.2 Casco	B		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**EQ-pb**	2	SI	estructural	Protección preventiva	3		
Pza. San Juan 10	26380-04		404	385	0,95	173	42,82	II	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-1**	2	NO		Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 40

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ S. Juan 19	27386-01		100	266	2,66	100	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	SI	ambiental		5		
c/ S. Juan 17	27386		128	280	2,19	68	53,13	II+ALT	unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Escudo	R-CH-2	2	NO			E2		
C/ S. Juan 15,13,11,9	27386-04		617	1666	2,70	383	62,07	-I+II+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	2	NO					
C/ Costanilla 7	27386-06		53		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO					
C/ Costanilla 5	27386-07		82		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO					
C/ Sta. Ana 8	27386-08		126		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO					
C/ Costanilla 11	27386-09		138		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO					
C/ Sta. Ana 10D	27386-10		141		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Sta. Ana 10	27386-11		174		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	C2		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-2**	2	NO					
C/ Costanilla 9	27386-12		76		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-2**	2	NO					
C/ Costanilla 13	27386-13		84	231	2,75	52	61,90	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-2**	2	NO					
C/ Costanilla 15	27386-14		61	122	2,00	61	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-2**	2	NO					
C/ S. Juan 7	27386-15		130		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-2**	2	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 41

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ San Juan 1	27371-01		53	212	4,00	53	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
Pza Sta. María 2	27371-02		333	1239	3,72	333	100,00	-I+II+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea Escudo	R-CH-2	2	SI	ambiental	Protección preventiva	7 E14		
Pza Sta. María 3	27371-05		169	546	3,23	137	81,07	-I+II	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/ el Aceite 5	27371-06		172	0	0,00	0	0,00		solar					ruina	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea Escudo	R-CH-2	2	SI	ambiental	Protección preventiva	8 E15		
C/ Sta. Ana 2D	27371-07		67	67	1,00	67	100,00	I+ALT	terciario	comercio				bueno	5.1.2 Casco	D	3	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva			
C/ Sta. Ana 2	27371-08		97	320	3,30	97	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C2		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva			
C/ Sta. Ana 4	27371-09		77	233	3,03	100	129,87	-I+III	residencial colectiva	comercio		vivienda		regular	5.1.2 Casco	C2		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Bodega subterranea	R-CH-2	3	SI	estructural	Protección preventiva	6		
C/ Costanilla 6	27371-10		111	216	1,95	93	83,78	II+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Costanilla 8	27371-11		51		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/ Costanilla 10	27371-12		25		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/ San Juan 5	27371-13		52		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/ San Juan 3	27371-14		54	216	4,00	54	100,00	II+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/ Costanilla 6D	27371-15		112	301	2,69	100	89,29	II+ALT	residencial unifamiliar	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 42

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conserva-ción	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ San Juan 14	26383-01		1013	784	0,77	820	80,95	I	equipamiento					bueno		A		BIC	EQ-pr		SI	integral	Protección integral	2		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 43

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Palillos 7	27388-01		91	149	84	1,64	92,31	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/ Barcelona 11	27388-03		93	230	93	2,47	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/ Barcelona 9	27388-04		89			0,00	0,00		solar	garaje				solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/ Barcelona 3	27388-06		168	294	128	1,75	76,19	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
Pza. San Juan 1	27388-07		96	368	96	3,83	100,00	III+ALT	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva			
C/ Barcelona 1	27388-08		32	87	32	2,72	100,00	III+T	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C1		Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección preventiva	4		
C/ San Juan 10	27388-09		41	108	41	2,63	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Escudo	R-CH-2	2	NO SI		Protección preventiva	 E3		
C/ San Juan 12	27388-10		343	343	343	1,00	100,00	II+ALT	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
C/ San Juan 2	27388-11		260	274	136	1,05	52,31	II	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María Escudo	R-CH-1	2	NO SI		Protección preventiva	E4		
Pza. San Juan 3	27388-12		111	174	85	1,57	76,58	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
Pza. San Juan 4	27388-13		117	261	89	2,23	76,07	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			
C/ Palillos 9	27388-14		66	100	48	1,52	72,73	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 44

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Palillos 1	27381-01		121	233	1,93	121	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ La Aguilera 15	27381-02		39	75	1,92	35	89,74	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ La Aguilera 13	27381-03		68	103	1,51	54	79,41	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje			nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ La Aguilera 9	27381-04		166	459	2,77	162	97,59	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ La Aguilera 7	27381-06		119	333	2,80	119	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ La Aguilera 5	27381-07		80	102	1,28	74	92,50	P??	solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ San Juan 2	27381-08		575	3424	5,95	575	100,00	-I+IV+ALT	equipamiento	equipamiento	garaje	equipamiento		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-3	4	NO					
C/ Barcelona 2	27381-09		25		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Barcelona 2D	27381-10		77		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

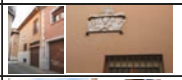
Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Barcelona 4	27381-11		60	103	1,72	45	75,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
C/ Barcelona 6D	27381-12		82	257	3,13	82	100,00	-I+II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
C/ Barcelona 6	27381-13		35	79	2,26	35	100,00	I??	residencial unifamiliar	garaje				bueno	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
C/ Palillos 5	27381-14		66	66	1,00	66	100,00	I	terciario	garaje				bueno	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
C/ Palillos 3	27381-15		59	37	0,63	37	62,71	I	terciario	garaje				bueno	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 45

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida	d m^2/m^2	m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Centeno 13	27380-01		89	295	3,31	89	100,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	2	D	Escudo	R-CH-2	2	SI			ES		
C/ Centeno 11	27380-02		26		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	2	D		R-CH-2	2	NO					
C/ Centeno 9	27380-03		41		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	2	D		R-CH-2	2	NO					
C/ Centeno 5	27380-04		221	535	2,42	221	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	2	D		R-CH-2	2	NO					
C/ Centeno 3	27380-06		138	440	3,19	138	100,00	-I+II+ALT	residencial colectiva	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	2	D		R-CH-2	2	NO					
C/ Centeno 1	27380-07		216	1140	5,28	216	100,00	IV+T	residencial colectiva	local sin uso	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	3	D	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-3	4	NO		Protección preventiva			
C/ La Aguilera 6	27380-09		137	282	2,06	137	100,00	I+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	2	D		R-CH-2	2	NO					
C/ La Aguilera 8	27380-10		71	145	2,04	58	81,69	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	2	D		R-CH-2	2	NO					
C/ La Aguilera 10	27380-11		42	105	2,50	42	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	2	D		R-CH-2	2	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 46

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad $d\ m^2/m^2$	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Canalejas 15	27383-01		46		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Canalejas 13	27383-02		79	191	2,42	79	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	vivienda	vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Canalejas 11	27383-03		31	62	2,00	20	64,52	II	terciario					mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Canalejas 9	27383-04		167	427	2,56	150	89,82	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Canalejas 7A	27383-05		40	80	2,00	40	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Canalejas 7	27383-06		130		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Canalejas 3	27383-08		105	352	3,35	94	89,52	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Canalejas 1	27383-09		117	110	0,94	78	66,67	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva			
Pza. Tercios 5	27383-10		72	303	4,21	72	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-3	3	NO		Protección preventiva			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza. Tercios 6	27383-11		261	1071	4,10	261	100,00	IV	terciario	comercio		oficina		mal estado	5.1.2 Casco	D	3	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-3**	4	NO		Protección preventiva			
C/ Centeno 2	27383-12		90	356	3,96	90	100,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
C/ Centeno 4	27383-13		115	224	1,95		0,00	-I+II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
C/ Centeno 8	27383-16		122	386	3,16	102	83,61	-I+II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
C/ Las Francesillas 2	27383-18		57	200	3,51	57	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Escudo	**R-CH-2**	2	SI			E6		

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 47

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
Pza. Santa María 1	27372-1		1356	1185	0,87	1185	87,39	I	equipamiento	equipamiento				rehabilitada		A		BIC	EQ-pr	1	SI	integral	Protección integral	1		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

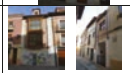
MANZANA 48

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección				Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores															
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
C/ Plata 11D	28387-01		128	424	3,31	123	96,09	III+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	3	NO					
C/ Plata 11	28387-02		84		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	3	NO					
C/ Plata 9	28387-03		289	1040	3,60	289	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO					
C/ Plata 7D	28387-04		132		0,00		0,00		solar	garaje				solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	3	NO					
C/ Plata 7	28387-05		54		0,00		0,00		solar	garaje				solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	3	NO					
C/ Plata 5	28387-06		44		0,00		0,00	II	residencial unifamiliar	ciego		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	3	NO					
C/ Plata 3	28387-07		117	261	2,23		0,00	III+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	3	NO					
C/ Plata 1	28387-08		411	1586	3,86	411	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea	R-CH-3	3	NO					
C/ Cascajar 5	28387-10		342	1541	4,51	342	100,00	III+ALT	residencial colectiva	equipamiento privado	local sin uso	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-3	3	NO		Protección preventiva			
C/ Cascajar 3	28387-11		103	309	3,00	103	100,00	III	solar					solar	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-3	3	NO		Protección preventiva			
C/ Cascajar 1	28387-12		72	338	4,69	72	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-3	3	SI	ambiental	Protección preventiva	74		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

CV: BOCYL-D-14062023-26

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección							Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha					
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos																	
Pza. Tercios 2	28387-13		114	303	2,6578947	86	75,4386	III+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva						
C/ Canalejas 2	28387-15		104	452	4,3461538	104	100	-I+III+ALT	residencial colectiva	vivienda	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-3	3	NO		Protección preventiva						
Pza. Tercios 4	28387-16		72	213	2,9583333	72	100	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Bodega subterranea Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	3	NO		Protección preventiva						
C/ Canalejas 6D	28387-18		95	141	1,48	75	78,95	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-2	2	NO								
C/ Canalejas 8	28387-19		113	279	2,47	113	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-2	2	NO								
C/ Canalejas 10	28387-20		93		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-2	2	NO								
C/ Canalejas 12D	28387-21		77	89	1,16	70	90,91		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Bodega subterranea	R-CH-3	2	NO								
C/ Canalejas 14	28387-22		201	883	4,39	201	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO								
C/ Canalejas 16	28387-23		204	799	3,92	204	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO								
C/ Canalejas 18-20	28387-24		339	1395	4,12	339	100,00	-I+III	residencial colectiva	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	3	NO								
C/ Plata 13	28387-25		264	1089	4,13	264	100,00	V	residencial colectiva	local sin uso		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	5	NO								

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 49

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección				Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
Pza Arco Pajarito 8	28381-01		936	1091	1,17	936	100,00	II	equipamiento	equipamiento		equipamiento		bueno	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	**EQ-pb**	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Cascajar 25	28381-02		165	230	1,39	150	90,91	III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	119		
C/ Cascajar 23	28381-03		135	213	1,58	98	72,59	III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	C1			**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	120		
C/ Cascajar 21	28381-04		502	744	1,48	189	37,65	II+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	B	1	Bodega subterranea Escudo	**R-CH-1**	2	SI	estructural	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	121 E9		
C/ Cascajar 19	28381-05		278	370	1,33	150	53,96	III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea	**R-CH-1**	3	SI	ambiental Cornisa	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	122 RC9		
C/ Cascajar 17	28381-06		187	784	4,19	187	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Cascajar 15	28381-07		227		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea Escudo	**R-CH-2**	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	123 E8		

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección				Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
C/ Cascajar 13	28381-08		176	491	2,79	176	100,00	III	residencial unifamiliar	vivienda	ciego	vivienda		bueno	5.1.2 Casco	C2		Bodega subterranea	R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Cascajar 11	28381-09		171	498	2,91	162	94,74	III+ALT	unifamiliar	local sin uso				mal estado	5.1.2 Casco	C1		Bodega subterranea Escudo	R-CH-2	3	SI	ambiental	Protección integral trazado de la muralla y su entorno	124 E7	ámbito de rehabilitación	AR21
C/ Plata 4	28381-10		59	118	2,00	59	100,00	II	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Francesillas 2	28381-11		51	102	2,00	51	100,00	II	terciario	garaje				bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Plata 2D	28381-13		43	67	1,56	43	100,00	II	terciario	garaje				bueno	5.1.2 Casco		3		R-CH-2	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Plata 2	28381-14		84		0,00		0,00		solar	garaje				solar	5.1.2 Casco				R-CH-2	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Plata 2C	28381-15		52	196	3,77	52	100,00	II	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco				R-CH-2	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

MANZANA 50

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Gayubares 14	26381-01		355	965	2,72	287	80,85	-II+II+T	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-1**	2	NO		Protección preventiva			
Pza. San Juan 6-7	26381-02		345	464	1,34	182	52,75	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-1**	2	NO		Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 51

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores											Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos		Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura								
C/ Gayubares 4	27396-08		96	275	96	2,86	100,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Gayubares 6	27396-09		51			0,00	0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Gayubares 8	27396-10		136			0,00	0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Gayubares 10	27396-11		188	189	145	1,01	77,13	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Gayubares 12	27396-12		50	32	32	0,64	64,00	I	terciario	garaje	ciego			mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

CV: BOCYL-D-14062023-26

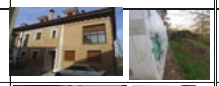
MANZANA 52

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección					Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Prrotección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos														
C/ Gayubares 3	26394-01		45	45	1,00	45	100,00	I	terciario						5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2			Protección preventiva			
C/ Gayubares 5	26394-06		59	67	1,14	59	100,00		residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2			Protección preventiva			
C/ Gayubares 7	26394-05		34		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-2	2			Protección preventiva			
Pza. San Juan 5	26394-02	 	200	591	2,96	156	78,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		construcción	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	R-CH-1	2			Protección preventiva			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 53

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Palillos 2	27396-01		157	479	157	3,05	100,00	-I+II+ALT	residencial colectiva	vivienda	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Palillos 6	27396-03		189	579	189	3,06	100,00	-I+II	residencial colectiva	vivienda	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Palillos 8	27396-04		131	419	131	3,20	100,00	-I+II+ALT	residencial colectiva	vivienda	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Palillos 10	27396-05		68	171	68	2,51	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Palillos 12	27396-06		117	327	98	2,79	83,76	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-2**	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Gayubares 2	27396-07		106	218	86	2,06	81,13	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2	Entorno BIC Iglesias de S. Juan y Sta. María	**R-CH-2**	2			Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 54

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Centeno 19	27400-01		202	224	1,11	88	43,56	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-1	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Centeno 17	27395-02		33	78	2,36	30	90,91	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Centeno 15D	27395-03		42	42	1,00	42	100,00	I	terciario	ciego				construcción	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ Centeno 15	27395-04		41	82	2,00	41	100,00	I+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		construcción	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					
C/ La Aguilera 10	27395-05		58	194	3,34	58	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	vivienda	ciego	vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	3	NO					
C/ La Aguilera 12	27395-06		48	104	2,17	48	100,00	II+ALT	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		R-CH-2	2	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 55

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección							Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Protección					
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos								Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
C/ Centeno 14 C/ Francesillas 5	27400-01		234	524	2,24	192	82,05	III+ALT	residencial colectiva	garaje	vivienda	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
C/ Francesillas 1Bis	27382-02		109	138	1,27	73	66,97	II+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
c/ Francesillas 3	27382-03		24	43	1,79	24	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
c/ Francesillas 1	27382-04		84	248	2,95	84	100,00	-I+II	residencial unifamiliar	vivienda	garaje			nueva	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					
c/ Centeno 12	27382-05		32		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	2		**R-CH-2**	2	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 56

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Especifico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Fuente Minaya 27	27400-01		242	1529	6,32	242	100,00	V+ALT	residencial colectiva	comercio	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	5	NO					
c/ Fuente Minaya 25	29400-02		54	108	2,00	54	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		rehabilitada	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	SI	ambiental		125		
c/ Fuente Minaya 23	29400-03		39	142	3,64	39	100,00	III	residencial colectiva	garaje		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	SI	ambiental		126		
c/ Fuente Minaya 21	29400-04		143	922	6,45	143	100,00	V+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	5	NO					
c/ Fuente Minaya 19	29400-05		64	236	3,69	64	100,00	III+ALT	residencial colectiva	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
c/ Fuente Minaya 15	29400-06		31	46	1,48	31	100,00	II	terciario					mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
c/ Fuente Minaya 13	29400-07		87	148	1,70	68	78,16	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
c/ Fuente Minaya 11	29400-08		814	22	0,03	22	2,70	I	terciario					mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
c/ Fuente Minaya 9	29400-09		75	354	4,72	75	100,00	-I+III+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
c/ Fuente Minaya 7	29400-10		218	274	1,26	89	40,83	III+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Especifico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
c/ Fuente Minaya 5	29400-11		312	574	1,84	312	100,00	IV	residencial colectiva	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	4	NO					
c/ Fuente Minaya 3	29400-12		210	274	1,30	50	23,81	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
pza Arco Pajarito 2	29400-13		67	217	3,24	67	100,00	III+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3	Proteccion Arqu. Integral Murallas	R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
pza Arco Pajarito 3	29400-14		53	96	1,81	52	98,11	III	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3	Proteccion Arqu. Integral Murallas	R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
pza Arco Pajarito 4	29400-15		171	783	4,58	171	100,00	IV+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-3	4	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
pza Arco Pajarito 5	29400-16		87	171	1,97	87	100,00	II	residencial unifamiliar	vivienda		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
pza Arco Pajarito 6	29400-17		15	15	1,00	15	100,00	I	terciario	garaje				bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
pza Arco Pajarito 7	29400-18		153	505	3,30	153	100,00	-I+II+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			
c/ Fuente Minaya 1	29400-19		290	130	0,45	65	22,41	II	residencial unifamiliar	local sin uso		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO		Protección integral trazado de la muralla y su entorno			

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 57

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Pozos 23	27400-01		369	2065	5,60	369	100,00	-I+IV+ALT	residencial colectiva	comercio	garaje	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	4		R-CH-2	4	NO					
C/ Pozos 21	29403-04		280	966	3,45	280	100,00	III+ALT	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	4	NO					
C/ Pozos 19	29403-06		139	253	1,82	100	71,94	II+ALT	residencial unifamiliar	garaje		vivienda		bueno	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	4	NO					
C/ Pozos 17	29403-07		307	1053	3,43	307	100,00	IV	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	4	NO					
C/ Pozos 15	29403-08		59	119	2,02	59	100,00	III	terciario					mal estado	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 13	29403-09		92		0,00		0,00		solar					solar	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 11,9,7	29403-10		420	1397	3,33	420	100,00	-I+III	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					
C/ Pozos 5	29403-14		105	365	3,48	105	100,00	III	residencial colectiva	garaje		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		R-CH-2	3	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección			Protección				Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
C/ Pozos 3	29403-15		124		0,00		0,00		solar	garaje				solar	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Fuente Minaya 6	29403-17		267	983	3,68	267	100,00	-I+III	residencial colectiva	local sin uso	ciego	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Fuente Minaya 10	29403-19		197	737	3,74	197	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	3	NO					
C/ Fuente Minaya 16	29403-22		69	268	3,88	69	100,00	IV	residencial colectiva	garaje		vivienda		mal estado	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-2**	4	NO					
C/ Fuente Minaya 18	29403-23		832	4064	4,88	832	100,00	-I+V	residencial colectiva	comercio	comercio	vivienda		nueva	5.1.2 Casco	D	3		**R-CH-3**	5	NO					

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 58

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conservación	PECH			Otra protección	Protección						Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos													
c/Carrequemada 2	33371_35		56	216	3,86	56	100,00	IV	terciario	comercio		vivienda		bueno					R-CH-2	4	SI	ambiental		128		
Plaza de la Virgencilla 9	33371_34		24	148	6,17	24	100,00	III	terciario	comercio		vivienda		bueno					R-CH-2	4	SI	ambiental		127		
Plaza de la Virgencilla 7	33371_33		422	670	1,59	422	100,00	III	terciario	comercio		vivienda		bueno					R-CH-2	4	SI	ambiental		126		
c/ De Pedrote 1	33371_32		108	549	5,08	108	100,00	-I+IV	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno				Bodega subterranea	R-CH-2	4	SI	ambiental		125		
																						Cornisa		RC28		

CV: BOCYL-D-14062023-26

MANZANA 59

Normativa urbanística. Fichas Casco Histórico

Dirección postal	Parcela catastral	IMAGEN	Parámetros de la edificación						Uso existente					Estado conserva-ción	PECH			Otra protección							Ámbito de rehabilitación	
			Superficie (m^2)		Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación		Altura nºplantas	Específico	Planta baja		Plantas superiores			Zona de ordenanza	Grado protección	Altura		Zona ordenanza	Altura	Protección					
			Parcela	Construida		m^2	%			fachada principal	fachada posterior	uso principal	otros usos								Edificio catalogado	Grado protección	Protección arqueológica	Ficha		
c/Carrequemada 1	32387_40		86	365	4,24	86	100,00	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno					R-CH-2	5	SI	ambiental		129		
plaza del Arco Isilla 2	32387_41		236	460	1,95	236	100,00	III+ALT	terciario	comercio		vivienda		bueno					R-CH-2	5	SI	ambiental		130		
plaza del Arco Isilla 3	32387_42		233	1006	4,32	128	54,94	III+ALT	residencial colectiva	comercio		vivienda		bueno					R-CH-2	5	SI	ambiental		131		