



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO (BURGOS)

ACUERDO de 23 de febrero de 2023, del Pleno del Ayuntamiento de Aranda de Duero (Burgos), relativo a la aprobación definitiva del plan especial de reforma interior del barrio de Santa Catalina, fase 2 contrato: delimitación y planificación de un área de regeneración urbana. Expte.: 2733Q/2020.

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 23 de febrero de 2023 adoptó el siguiente ACUERDO, del siguiente tenor literal:

«D.ª Ana Isabel Rilova Palacios, Secretaria General del Il.º Ayuntamiento de la Villa de Aranda de Duero, pendiente de aprobación del acta de la sesión.

Certifico: Que el Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 23 de febrero de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

6. OBRAS URBANISMO Y SERVICIOS.

Numero: 2020/00002733Q fase 2 contrato: «Delimitación y planificación de un área de regeneración urbana - Plan Especial de Reforma Barrio Santa Catalina»

En relación con la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior cabe señalar los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– En expediente municipal n.º 2020/2733Q se tramitó la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Regeneración Urbana en Aranda de Duero, por resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 26 de abril de 2021.

Segundo.– La Consejería de Fomento y Medio Ambiente dicta la Orden/FYM 1111/2020, de 7 de octubre, por la que se formula el *Informe Ambiental Estratégico* del Plan Especial de Reforma Interior para la delimitación y planificación del área de regeneración urbana de Santa Catalina, en Aranda de Duero (Burgos). Determina que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.

Tercero.– El 5 de abril de 2021 se solicitaron los siguientes *informes previos*: Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento y Medio Ambiente; Agencia de Protección Civil; Subdelegación del Gobierno en Burgos; Diputación Provincial de Burgos; Secretaría de Estado de Telecomunicaciones en infraestructuras

digitales (Ministerios de Energía, Industria y Turismo); Confederación Hidrográfica del Duero; Consejería de Fomento y Medioambiente.

- La Dirección General de *Patrimonio Cultural* emite oficio de fecha 7 de mayo de 2021 en el que indica que el proyecto *no necesita ser informado* por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- La *Confederación Hidrográfica del Duero* emite informe *favorable* el 14 de abril de 2021.
- El Jefe de la *Sección de Protección Civil* emite informe *desfavorable* el 15 de abril de 2021, concluyendo que se realice un análisis de los riesgos naturales y de los riesgos tecnológicos, señalando las medidas adoptadas para evitar situaciones de riesgo. El documento que se elabore se deberá remitir a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, o en su caso, al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León para su Valoración.
- El 05 de mayo de 2021, se emite informe *favorable* por el Jefe de la *Dependencia de Industria y Energía*.
- El 03 de junio de 2021 se emite informe *favorable* por el Director General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. El 18 de junio de 2021 se emite informe del *Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos*, en el que se *considera* que se debe promover la utilización de energías renovables para las nuevas instalaciones de ascensores exteriores, así como medidas eficientes en la optimización del agua, especialmente en la requerida para mantenimiento de espacios públicos.
- El 01 de julio de 2021 se emite informe por la *Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo*, en el que se *concluye*: que en el documento falta un «resumen ejecutivo»; que se debe acreditar el mayor interés público de la solución propuesta, en la zona sur del C.C. Virgen de las Viñas, conforme al artículo 172.2. del RUCyL; que se incluya en el Anejo 4 levantamiento fotográfico de las fachadas; en el plano PO-1 se indique el carácter público o no de las dotaciones urbanísticas dado que se tratan de SSLL; revisar el título del plano PO.3 pues se hacen también actuaciones en EL privados, como es el caso del «patio interior del bloque de manzana cerrada»; hay que remitir el documento de aprobación definitiva a esta Dirección General antes de someterlo al Pleno del Ayuntamiento, solicitando la autorización de la aprobación definitiva.

Cuarto.– del *Certificado De Alegaciones*, de fecha 16 de julio de 2021, se desprende que no se han presentado alegaciones durante el plazo de información pública, y de los informes solicitados, no se han recibido los de la Diputación Provincial de Burgos y del Servicio Territorial de Fomento.

Quinto.– El *Real Decreto 853/2021*, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas de Ayuda en Materia de Rehabilitación Residencial y Vivienda Social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, incluye el Programa 1, *de ayuda a las Actuaciones de rehabilitación a nivel barrio*. Este Programa 1 es asimilable, solo en parte, al tradicional programa de áreas de regeneración y renovación urbana del Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021.

La publicación de este nuevo Real Decreto el 06 de octubre de 2021, da lugar a que para acceder a la financiación del programa mencionado, es preciso adaptar el contenido de este Plan Especial en lo referente, principalmente, a los contenidos modificados de la Memoria Programa.

Sexto.– El 21 de febrero de 2022 la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo resuelve *autorizar* al Ayuntamiento de Aranda de Duero (Burgos), la *aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior*. Área de Regeneración Urbana de Santa Catalina, en el barrio de «Santa Catalina», por apreciar la concurrencia en el mismo de las circunstancias de relevante interés social.

Séptimo.– Conforme a lo señalado en el informe de Protección Civil de fecha 15 de abril de 2021, se remite el 27 de diciembre de 2022, a la Sección de Protección Civil de la Delegación Territorial de Burgos de la JCyL, el *Anejo 1. Análisis de riesgos*, del documento del PERI redactado para su aprobación definitiva, del que se *desprende la no existencia de riesgos naturales y tecnológicos en el ámbito del PERI*, y así se recibe informe en tal sentido con fecha 30 de diciembre de 2022.

Octavo.– Con fecha 27 de diciembre de 2022 se emite informe técnico favorable por el Jefe del Departamento de Urbanismo y Obras en el que respecto del documento que se somete a su aprobación se han incluido los siguientes cambios respecto del documento aprobado inicialmente:

A.– *Cambios motivados por los informes previos no favorables:*

Del informe de Protección Ciudadana. Delegación Territorial de Burgos:

- Se incluye *Anejo 1. Análisis de riesgos*. Del mismo se desprende: el ámbito del PERI no se encuentra bajo riesgo de inundación; respecto al riesgo de incendios forestales, no son de aplicación los criterios del RD 893/2013, ni las medidas preventivas del RD 267/2004; el espacio urbano del ARU no presenta riesgos de deslizamiento del terreno ni movimientos de laderas. En cuanto a riesgos sísmicos, el ámbito se encuentra en área de intensidad IV, por lo que no procede adoptar medidas específicas; el ámbito presenta riesgo bajo en cuanto a precipitaciones, riesgo medio de tormentas y riesgo alto de heladas. El Documento incluye *Medidas de Mitigación* frente a los posibles efectos del cambio climático; el ámbito está fuera de la Zona de intervención en cualquier tipo de accidente con sustancias peligrosas, tampoco presenta riesgos por la cercanía de establecimientos que almacenan sustancias peligrosas.

Del informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo:

- Se incluye en la Memoria Vinculante el *apartado 7.1.6. Resumen ejecutivo*.
- Se *completa el Art. 7.1.3. Modificaciones introducidas por el Plan Especial*, de la Memoria Vinculante, añadiendo el último párrafo, donde se justifica el mayor interés público de la solución propuesta.
- Se incluye *Anejo 5. Levantamiento fotográfico de fachadas*, identificado con la portada correspondiente.

En el *plano PO-1* se señala el carácter público de las dotaciones urbanísticas incluidas en el ámbito.

Del informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente:

- Se incluye en el *apartado 7.2. Intervención en la edificación* de la Memoria Vinculante, la recomendación de utilizar energías renovables en la nueva instalación de ascensores; además, en el apartado 3.2. se trata la reducción de la demanda de energía eléctrica en zonas comunes de la edificación.

Respecto a la reutilización de aguas depuradas para riego de los espacios públicos, corresponde a una actuación de renovación de infraestructuras que excede del ámbito del Plan Especial.

(*) Los informes de Dependencia de Industria y Energía de Burgos, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los servicios de comunicación audiovisual y de la Confederación Hidrográfica del Duero, *no motivan cambios a ser los informes favorables*.

B.– *Cambios motivados por la adaptación del Plan Especial a los contenidos modificados de la Memoria Programa para su adaptación al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:*

Se modifica el *Apartado 8. Estudio económico financiero* de la Memoria Vinculante, incorporando el *calor centralizado* entre las actuaciones previstas sobre la edificación; modificando la inversión para cada una de las cinco Unidades de Regeneración delimitadas; modificando los costes de urbanización de las cinco UR y de la Plaza Centro Cívico; los costes de gestión del apartado 8.1.3., modificando el cuadro *Resumen de Costes*.

- Se modifica el *Apartado 9. Programación y Financiación* de la Memoria Vinculante, modificando: las fases para el desarrollo del PERI; los plazos de ejecución; la financiación de las actuaciones previstas en el ERRP con los criterios establecidos en el RD 853/2021; la amortización por mejora de la eficiencia energética del apartado 9.5., al igual que la amortización por revalorización de la vivienda del mismo apartado.
- Se incorpora el plano *PO_4 Secciones viarias propuestas*, para favorecer la coordinación y coherencia entre las distintas actuaciones que afectan al espacio público.

C.– *Cambios en la Normativa urbanística* motivados para facilitar la instalación de ascensores en los edificios existentes.

- Se modifica el apartado 3.C del artículo 19. *Instalación de ascensores en edificios existentes*, en el sentido de incluir una excepción para el caso de las luces rectas entre las ventanas de cocinas de viviendas y el cerramiento del ascensor, quedando: *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*.

- Se modifica el apartado 5.3.D del artículo 19. *Instalación de ascensor en el exterior del edificio, sobre dominio público*, en el sentido de suprimir la distancia mínima, entre el hueco de las ventanas que compartan plano de cerramiento con el ascensor y la nueva instalación.

A la vista de lo anterior es preciso señalar las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.– Legislación aplicable.

- Los artículos 47, 49, 52, 53, 55, 61, 142 y 144 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Los artículos 143, 144, 146, 148, 149 a 158, 163 y siguientes, 174 y 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Los artículos 21.1.j) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- La Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Segundo.– Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. El presente documento tiene por objeto la planificación discontinúa para la regeneración del barrio de Santa Catalina desarrollado en tres fases: delimitación del ámbito, redacción PERI y la memoria-programa.

La redacción del Plan Especial de Reforma Interior se justifica en la necesidad de acometer una actuación de regeneración urbana en el marco legislativo establecido al efecto.

El artículo 156 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece:

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior, aplicando los criterios y reglas previstos en el título II».

A su vez el artículo 143.2 del RUCyL establece:

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.

b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.

Así pues la planificación de una actuación de Regeneración Urbana requiere la redacción de un Plan Especial de Reforma interior.

El objeto del PERI contempla la planificación y desarrollo de una actuación de regeneración urbana en la ciudad de Aranda de Duero; según el artículo 146.1 del RUCyL:

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la planificación de las actuaciones rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Y el artículo 447:

Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, así como también la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Con esta finalidad se redactó la Memoria de Delimitación que tenía como objetivo prioritario detectar en la ciudad consolidada zonas degradadas o en proceso de deterioro, con síntomas de vulnerabilidad social y espacial; la Memoria concluye con la delimitación del ámbito con mayores necesidades de regeneración, que se localiza en el barrio de Santa Catalina.

Este Plan Especial tiene como finalidad el desarrollo y la ejecución de actuaciones de rehabilitación y recuperación de la edificación, asociadas a la intervención sobre el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras de movilidad, de forma que el ámbito delimitado adquiera 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.

En paralelo se pretende la transformación humana de las condiciones de vida del barrio, instrumentando los mecanismos correspondientes para que no se produzcan procesos de gentrificación que terminen expulsando a la población actual de sus barrios.

Al mismo tiempo este PERI tiene por objeto la modificación de algunas de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente PGOU/2000, ajustadas a los fines y objetivos de la planificación del área de regeneración y los ajustes normativos requeridos.

Resultando por lo tanto, que el objeto y finalidad del documento se adecúa a la normativa urbanística que determina el Plan Especial de Reforma Interior como figura adecuada para establecer las actuaciones de regeneración y rehabilitación urbana del *Barrio de Santa Catalina*.

Tercero.– En cuanto a la documentación del Plan Especial contiene el estudio del coste económico de la actuación, así como de las actuaciones en materia de derechos de los ocupantes de viviendas, la memoria de impacto de género y la memoria de

participación en la elaboración del documento, así como recoge los aspectos que se modifican del PGOU vigente mediante este instrumento de planeamiento.

Cuarto.– Consta informe Ambiental Estratégico publicado en el B.O.C. y L. n.º 223 de 26 de octubre de 2020., que será necesario dar publicidad junto con el presente instrumento de planificación.

Quinto.– Se ha recibido Resolución de la Dirección general de Vivienda Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se autoriza la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior: Área de Regeneración Urbana de Santa Catalina, en el «Barrio de Santa Catalina», al Ayuntamiento Pleno de Aranda de Duero, señalando que:

«Al contar el municipio de Aranda de Duero con más de 5.000 habitantes y no estar adaptado su planeamiento general vigente a la LUCYL, no pueden aprobarse definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento, salvo autorización del Consejero de Fomento cuando concurren circunstancias de relevante interés social, de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 4/2008, de 15 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y la disposición transitoria tercera del Decreto 45/2009 de modificación del Reglamento de Urbanismo.

...

Por las razones aducidas en la petición, la Directora General de Vivienda Arquitectura y Urbanismo, resuelve *«autorizar al Ayuntamiento de Aranda de Duero, la aprobación definitiva del Plan Especial de reforma interior: Área de regeneración Urbana de Santa Catalina, en el barrio de "Santa Catalina" por apreciar la concurrencia en el mismo de las circunstancias de relevante interés social que se solicita.»*, todo ello en el ejercicio de lo dispuesto en *«la disposición transitoria tercera de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (en el número 8º de su apartado a) y el artículo 25.2.i) del Decreto 30/2021, de 4 de noviembre, por el que se desconcentran competencias en el titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en los titulares de sus Órganos Directivos Centrales y en los de las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León, que desconcentra esta competencia del Consejero de Fomento y Medio Ambiente en el titular de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, arquitectura y urbanismo.»*

A la vista de lo anterior, la Alcaldía-Presidencia propone la adopción del siguiente:

ACUERDO

Primero.– Previa autorización de la Directora General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Barrio Santa Catalina de conformidad a la siguiente documentación:

MEMORIA, NORMATIVA Y PLANOS	14160120011331245472
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	14160120724503345712
ANEJOS	14160117502533026070

Segundo.– Notificar el Acuerdo de aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado. Asimismo se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se hubieren personado durante el período de información pública.

Tercero.– Publicar el presente Acuerdo en el tablón de la sede electrónica del ayuntamiento <https://sede.arandadeduero.es> haciendo constar el órgano que dicta el acuerdo; fecha del acuerdo; nombre completo del instrumento aprobado; ámbito de aplicación, indicando también el municipio y provincia; identidad del promotor; y el carácter de la aprobación.

Asimismo la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León deberá incorporar:

- La memoria vinculante del instrumento aprobado.
- La normativa del instrumento aprobado, entendiendo como tal exclusivamente las ordenanzas y documentos escritos de carácter normativo.
- Una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.
- La referencia al B.O.C. y L. n.º 223 de 26 de octubre de 2020 donde se publica el Informe Ambiental Estratégico.»

Contra el presente acuerdo, 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 publicación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Aranda de Duero, 17 de enero de 2024.

El Alcalde,
Fdo.: ANTONIO LINAJE NIÑO