

## ANEXO 1.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚMERO 06 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR.

### 1.- ANTECEDENTES

#### 1.1.- Delimitación del área

El Sector de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Industrial SUNC 06 se encuentra ubicado en el área comprendida entre el Polígono Industrial "Béjar Industrial" clasificado como Suelo Urbano, el Sector de Suelo denominado El Guijarral incluido en el Plan General vigente mediante una Modificación Puntual aprobada definitivamente el 14 de noviembre de 2006 y actualmente desarrollando su urbanización y el antiguo trazado del ferrocarril de Plasencia a Astorga.

Este área tiene una superficie aproximada de 21.400 m<sup>2</sup> y comprende cuatro parcelas de terreno todas ellas pertenecientes al Polígono 2 del catastro de Béjar:

- Parcela 299. Referencia Catastral: 37046A002002990000ZL
- Parcela 300. Referencia Catastral: 37046A002003000000ZL
- Parcela 301. Referencia Catastral: 37046A002003010000ZT
- Parcela 348. Referencia Catastral: 37046A002003480000ZZ

#### 1.2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad

El municipio de Béjar cuenta como instrumento de planeamiento general con un Plan General, que fue aprobado definitivamente por la, entonces, Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el 5 de octubre de 1983 y desde que entró en vigor ha sufrido numerosas modificaciones puntuales, consecuencia de las cuales se decide redactar un nuevo Plan General de Ordenación Urbana a pesar de que aún no se han agotado las previsiones de desarrollo del mencionado planeamiento general.

Habiéndose mantenido contactos y reuniones con los miembros de la Corporación Municipal se ha puesto de manifiesto que uno de los criterios que, a juicio de las autoridades locales y del equipo redactor, debe presidir el contenido de la ordenación del municipio es la inclusión de ciertas bolsas de Suelo Rústico que han quedado aisladas entre terrenos mas desarrollados a la trama de suelos urbanos y urbanizables de Béjar, además de crear un gran polígono industrial a las afueras del casco urbano de Béjar donde alojar la industria que se deslocalizará de ese núcleo urbano y la implantación de nuevas empresas del sector.

De esa manera, la redacción de este nuevo documento proporciona la conveniencia y oportunidad idóneas para incluir el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC 06 como nuevo suelo urbano al municipio de Béjar dado el desarrollo alcanzado por los terrenos circundantes al mismo.

## 2.- ORDENACIÓN

### **2.1.- Justificación y propuesta**

El Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC 06 comprende una serie de terrenos que estando actualmente clasificados como Suelo Rústico, se consideran aptos para poder integrarse dentro del Suelo Urbano Industrial de Béjar.

El Sector está delimitado al norte y noroeste por el Polígono Industrial "Béjar Industrial", un suelo urbano totalmente desarrollado con todas sus infraestructuras completamente terminadas y con una ocupación por parte de empresas cada vez más amplia y estable. Al este y sureste linda con el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado "El Guijarral" que se está desarrollando actualmente y tiene prácticamente terminada su urbanización, por lo que muy probablemente formará parte del Suelo Urbano Industrial de Béjar antes incluso de que se Apruebe Definitivamente este documento. Además dicho Sector Incluirá en una de sus parcelas el nuevo Matadero Municipal.

Por otro lado, el Sector limita al suroeste con la antigua línea de Ferrocarril que unía Plasencia y Astorga, actualmente en desuso pero a pesar de ello límite artificial del terreno, además de la barrera natural que supone un barranco de 10 metros de desnivel entre el límite del Sector y la infraestructura ferroviaria citada. Cabe destacar la clasificación de todo el suelo al otro lado del ferrocarril como Suelo Rústico con Protección Natural debido a la influencia del L.I.C. (Lugar de Importancia Comunitaria) el Valle del Cuerpo de Hombre. Todos estos factores han creado una bolsa de suelo rústico común que ha quedado aislada del resto de suelo de su categoría, teniendo muy limitado su desarrollo a no ser que pase a formar parte del suelo industrial que la rodea.

Por todo ello se propone la clasificación del ámbito citado como Suelo Urbano No Consolidado de Uso Industrial. Esta clasificación permitirá además, unificar la bolsa de Suelo Industrial que se ha generado a lo largo de los años a las afueras del casco urbano de Béjar

### **2.2.- Tráfico y Red Viaria. Infraestructuras.**

Debido al desarrollo muy avanzado del Sector colindante "El Guijarral", conectado a su vez al gran Sector Industrial "Béjar Industrial", las infraestructuras de este suelo se resuelven en continuidad con las de este sector adyacente.

El actual viario que vertebra el sector "El Guijarral" planteaba en su origen finalizar en una rotonda que se ha trasladado al nuevo Sector que se plantea aquí y que, de esa forma, permite su desarrollo.

Dado que las infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones están ejecutadas en el sector anexo y llegan hasta el límite con el suelo que aquí se plantea, las conexiones para este nuevo desarrollo son sencillas y muy accesibles permitiendo de esa manera conectarse a las redes municipales existentes.

Se diseña para este nuevo sector, como se ha comentado antes en continuidad con el sector "El Guijarral", las infraestructuras necesarias para su desarrollo dando abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y saneamiento de aguas residuales a las parcelas originadas en esta ordenación.

El tráfico que se generará en este sector y sus colindantes será principalmente de vehículos pesados, dado el uso industrial de todos ellos y la implantación del nuevo matadero municipal en este área. A pesar de que no se prevé un tráfico denso, se diseña un viario con anchura suficiente para la maniobra de estos grandes vehículos, tal y como se puede ver en los planos que se adjuntan a esta memoria.

**2.3.- Cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.**

La superficie total del sector que nos ocupa es de 21.390,88 m<sup>2</sup>, sobre la que se aplica una densidad de edificación máxima de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> permitido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, generando una edificabilidad máxima para este sector de 16.043,16 m<sup>2</sup>.

La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos según dicho Reglamento es de 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del sector, por lo que, deberíamos reservar 2.406,47 m<sup>2</sup>; según la Ordenación Detallada del sector, se reservan 2.421,06 m<sup>2</sup> (1.616,81 + 804,25) de suelo para Espacios Libres Públicos. Dichas reservas de espacios libres de dominio y uso público se disponen en 2 parcelas. Una parcela central de 804,25 m<sup>2</sup> que libera espacio en el interior del sector y otra parcela de 1.616,81m<sup>2</sup> que sirve de continuidad y unión con el espacio libre colindante del sector "Béjar Industrial", con lo que se favorece la transición con el medio ambiente circundante así como la salvaguarda de los espacios ya arbolados.

La reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos según dicho Reglamento es de 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, por lo que, deberíamos reservar 1.604,32 m<sup>2</sup>; según la Ordenación Detallada del sector, se reservan 1.654,65 m<sup>2</sup> totales de equipamientos públicos ubicados en una única parcela que se ubica adosada a otra parcela de equipamiento perteneciente al sector "El Guijarral" colindante. Dicha parcela posee un índice de edificabilidad de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por lo que genera una edificabilidad total como equipamiento público de 3.309,30 m<sup>2</sup>. Dicha parcela es de cesión libre de cargas y gratuita al Ayuntamiento de Béjar, de acuerdo con el art. 107.1.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, donde se entiende dicha parcela como una dotación urbanística pública, por lo que su aprovechamiento lucrativo no computa a la hora de calcular el aprovechamiento total del sector.

Además se delimitan 2 parcelas de uso Industrial con una superficie total de 12.569,31 m<sup>2</sup> (7.299,52 + 5.269,79) y que consumirán una edificabilidad de 15.083,17 m<sup>2</sup>, en base a un índice de edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El Aprovechamiento lucrativo total del Sector es el resultado de sumar todos los aprovechamientos lucrativos que el planeamiento otorga a cada parcela, que en este caso es de 15.083,17 m<sup>2</sup> de uso característico industrial, según figura en la documentación gráfica y en los cuadros siguientes.

El aprovechamiento medio del sector resulta dividir el aprovechamiento lucrativo total entre la superficie del sector:

$$\text{AP. MEDIO: } 15.083,17 \text{ m}^2 / 21.390,88 \text{ m}^2 = \mathbf{0,705 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

La materialización de estos aprovechamientos se realiza de la siguiente forma por cada parcela:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	COEF. DE PONDERACIÓN	APROVECH. LUCRATIVO
01	INDUSTRIA	7.299,52	8.759,42	1,00	8.759,42
02	INDUSTRIA	5.269,79	6.323,75	1,00	6.323,75
03	ELP	1.616,81	0,00		0,00
04	ELP	804,25	0,00		0,00
05	EQUIP. PÚBLICO	1.684,65	3.309,30		0,00
VIARIO Y COMUNICACIÓN	VIARIO	4.715,86	0,00		0,00
<b>TOTAL</b>		<b>21.390,88</b>			<b>15.083,17</b>

### Condiciones específicas de urbanización.

Con independencia de que el Proyecto de Urbanización deberá definir perfectamente todas las características de la urbanización del Sector, la ordenación detallada establece unas pautas de trazado y dimensionamiento que deben seguirse, salvo mejor criterio suficientemente justificado en el Proyecto de Urbanización, como puede observarse en la documentación gráfica adjunta.

### Plazas de Aparcamientos.

En aplicación a lo previsto en el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, se deberán reservar las siguientes plazas de aparcamiento de uso público:

Mínimo = $1/100 \text{ m}^2 \times 15.083,17 \text{ m}^2 =$	151 plazas
Previstos =	158 plazas
Plazas adaptadas accesibilidad =	4 plazas

Asimismo, se prevén un mínimo de 151 plazas de aparcamiento privadas, de las cuales 87 se ubican en el interior de la parcela 01 y las 64 restantes en la parcela 02.

### Condiciones de cesión.

La propuesta de este documento, al establecer la ordenación detallada, determina el siguiente régimen de reservas y cesiones de suelo, en cumplimiento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

Cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento del suelo para Equipamientos Públicos, Espacios libres Públicos y Viario y Comunicación recogidos en la documentación gráfica con una superficie por zonas mínimas de:

Equipamiento público:	1.654,65 m <sup>2</sup>
Espacio libre público:	2.421,06 m <sup>2</sup>
Viario:	4.715,86 m <sup>2</sup>

Cesión gratuita al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento lucrativo, libre de cargas y gravámenes, tal y como determina la vigente legislación urbanística.

## 3.- RESUMEN EN CIFRAS DEL SECTOR

### 3.1.- Parcelas originales.

Parcela 299 (Polígono 2):	10.164,13 m <sup>2</sup>
Parcela 300 (Polígono 2):	2.852,48 m <sup>2</sup>
Parcela 301 (Polígono 2):	2.887,96 m <sup>2</sup>
Parcela 348 (Polígono 2):	5.486,31 m <sup>2</sup>
<b>Total ámbito del Sector</b>	<b>21.390,88 m<sup>2</sup></b>

### 3.2.- Parcelas finales.

PARCELA	USO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
01	INDUSTRIA	7.299,52	8.759,42
02	INDUSTRIA	5.269,79	6.323,75
03	ELP	1.616,81	0,00
04	ELP	804,25	0,00
05	EQUIP. PÚBLICO	1.684,65	0,00
VIARIO Y COMUNICACIÓN	VIARIO	4.715,86	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>21.390,88</b>	<b>15.083,17</b>