

ANEXO 3.**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC 15.****1.- ANTECEDENTES****1.1.- Delimitación del área.**

El P.G.O.U. de Béjar delimita el Sector 15 de Suelo Urbano No Consolidado, entre el río Cuerpo de Hombre, que lo bordea por el sur y el oeste, la Carretera de Ciudad Rodrigo por el este, el Puente de los Serenos y calle Nogalera por el norte y un predio residencial de viviendas colectivas que es medianero por el sur, todo ello dentro del casco urbano de Béjar.

Se trata de un terreno en descenso desde la Carretera de Ciudad Rodrigo hacia el cauce del Río Cuerpo de Hombre con pendientes que oscilan entre el 15% y el 18%, actualmente con plataformas escalonadas consecuencia de las naves construidas. El río en esta zona es sensiblemente plano con una pte. máxima del 1%. La carretera de Ciudad Rodrigo, a la que da fachada el predio, tiene una pte. media del 4%.

Se ha realizado un levantamiento topográfico para establecer las superficies realmente afectadas, el perímetro del sector establecido en el Plan General, además de las cotas topométricas de los puntos representativos del terreno que se han estimado necesarios y suficientes para dibujar la ordenación.

El suelo esta compuesto en general por una capa de tierras pardas de escasa entidad seguida de arcillones y granitos descompuestos aptos para la edificación según experiencias próximas. Como el declive del terreno hacia el río tiene orientación S.O. el soleamiento y las vistas, dado el ancho del cauce, resultan optimas. Como ya queda dicho, la linde sur y oeste del predio la conforma el Río Cuerpo de Hombre. de él se toma el agua que discurre por un canal existente dentro del predio y paralelo al cauce hasta más allá de la linde oeste. No hay escorrentías ni arroyos que se puedan significar como tales. La vegetación existente se sitúa en el borde del cauce y corresponde a la denominada "de ribera" compuesta de zarzas, juncos y maleza en general, con algunos ejemplares de chopos y alisos de mediano porte. El paisaje es plenamente urbano con fachadas al río.

La superficie total del ámbito es de:

Superficie bruta del ámbito..... 19.200,00 m2.

1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad

El Sector 15 está delimitado en el P.G.O.U. de Béjar, que es quien establece la ordenación general que sirve de marco a este desarrollo, respetándola junto con sus objetivos y criterios con carácter vinculante.

Los objetivos de la actividad urbanística en Béjar se orientan preferentemente hacia actuaciones sobre enclaves urbanos resultantes de la desaparición de antiguas actividades industriales, proporcionando con ello suelo edificable dentro del casco, lo que servirá para corregir tendencias o desarrollos periféricos que complican y encarecen las infraestructuras y dificultan la convivencia. Con este fin se propone el desarrollo con Ordenación Detallada del Sector 15.

El desarrollo de la Ordenación Detallada en el ámbito delimitado en suelo urbano como Sector 15 por el P.G.O.U. de Béjar tiene como fin el transformar y reconvertir ese espacio, sito en pleno casco urbano, sustituyendo las construcciones e instalaciones inadecuadas, insalubres y antiestéticas por otras de uso predominante residencial que mejoren las condiciones de habitabilidad de la zona y entorno, creando las dotaciones urbanísticas necesarias a la vez que se recuperan los espacios públicos degradados, conservando y rehabilitando los elementos de interés paisajístico, arquitectónico y urbanístico existentes. En

el estado actual en el que se encuentra la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, resulta oportuno la incorporación de esta Ordenación Detallada.

2.- ORDENACION

2.1.- Justificación y propuesta

La presente ordenación, partiendo de la información recopilada, formula sus objetivos y propuestas de ordenación atendiendo a los criterios que establecen las determinaciones de ordenación general del P.G.O.U. de Béjar y en consecuencia:

- Se trata de proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural y el paisaje.
- Se trata de una actuación de rehabilitación de una zona degradada, en definitiva de una mejora urbana con obtención de suelo para dotaciones urbanísticas, recuperando espacios para uso público, trazado de vías y dotación de aparcamiento.
- No sustituye al P.G.O.U. si no que lo complementa y desarrolla sin suprimir, modificar ni alterar sus determinaciones generales.
- La situación dentro del suelo urbano, los límites y la superficie viene determinada en el P.G.O.U. de Béjar. Se ha procedido a un levantamiento topográfico que ha definido los imprecisos lindes del río y ajustado la superficie a la realidad, delimitando el ámbito de Ordenación Detallada en respuesta a las necesidades previstas en el Plan, como son la urbanización de la margen izquierda de la Ctra. de Ciudad Rodrigo, el acceso a la C/. Nogalera, la recuperación de la ribera del río y el acondicionamiento de los espacios libres de uso y titularidad pública y protección del margen.
- El sistema general de vías públicas no existe como tal, pues la Ctra. de Ciudad Rodrigo en esta zona es una travesía. No obstante se mantiene su trazado y calzada, incorporando a la ordenación la urbanización de la margen izquierda, que ahora es una cuneta de tierra que linda con el Sector.
- La apertura de nuevas calles, aparcamiento, etc. se consideran como sistema local, y no esta recogido en el P.G.O.U. naturalmente.
- Los sistemas generales de servicios urbanos son los existentes. La conexión y abastecimiento a las distintas redes esta garantizada por:
 - El suministro eléctrico de la red general urbana con los transformadores que sean precisos o ampliación de los existentes.
 - El alumbrado público como continuidad del existente en las calles de la zona. La red pública tiene capacidad para la ampliación.
 - El suministro de agua será desde la red que discurre por la Ctra. de Ciudad Rodrigo hacia el barrio de la Glorieta y/o desde el ramal de la C/. Nogalera.
 - El saneamiento discurre por la Ctra. de Ciudad Rodrigo y por la C/. Nogalera garantizando la conexión en las dos.
 - Suministro de gas por la Ctra. de Ciudad Rodrigo.
 - Telefonía por la Ctra. de Ciudad Rodrigo.

Como instrumentos de carácter vinculante consideramos la influencia de la Ctra. de Ciudad Rodrigo y el Río Cuerpo de Hombre.

- Con respecto a la Ctra. de Ciudad Rodrigo y al ser una travesía, el retranqueo viene definido en el P.G.O.U. y a esa alineación se ajusta esta ordenación.

- El río afecta al Sector con una franja de 5 m. de ancho desde la línea de borde de cauce como zona de protección y con el carácter de suelo libre de uso público. Además, con la línea de inundación por avenidas con un retorno de 500 años, línea que se tiene en cuenta en la presente ordenación.
- Puede considerarse un sistema general por su carácter singular, el canal que desde una represa en el Río Cuerpo de Hombre traslada el agua hasta una turbina para un aprovechamiento hidráulico de titularidad privada. Ni este canal ni la represa desaparecerán. Serán objeto de proyecto específico en la urbanización para su conservación y mantenimiento.
- El sistema general de espacios libres y equipamientos queda ampliamente justificado con los existentes en el término municipal, cuya capacidad permitirá sobradamente un aumento de población de 2 veces la actual y así se puede entender con la siguiente relación que no es exhaustiva:

- Monte de Castañar.
- Monte de Mario Emilio.
- Monte de Valdesangil.
- Finca El Bosque.
- Parque de Béjar.
- Parque de la Antigua.
- Parque de Santa Ana.
- Polideportivo " Roberto Heras ".
- Campo deportivo " Mario Emilio ".
- Piscinas Municipales " La Cerrallana ".
- Polideportivo " Río Cuerpo de Hombre ".
- Pista deportiva " La Cerrallana ".
- Instituto " Ramón Olleros ".
- Instituto " Río Cuerpo de Hombre ".
- Nuevo instituto " Cordel de Merinas ".
- Diversos centros de enseñanza de primaria y básica.
- Cementerio municipal.
- Nuevo cementerio municipal.
- Matadero municipal Palomares.
- Nuevo matadero municipal (ejecución).
- Plaza de Toros " El Castañar ".
- Palacio Ducal.
- Cinco Iglesias parroquiales.
- Museo Mateo Hernández.
- Museo textil.
- Museo Judío.
- Ctra. N-630 Autovía de la Plata.
- Ctra. de Ciudad Rodrigo.
- Ctra. Barco de Ávila.
- Pantano de Navamuño.
- Estación de esquí " La Covatilla "

- Catalogación.- En la ordenación propuesta se prevé el derribo de todas las edificaciones existentes dado su nulo interés arquitectónico y el avanzado estado de ruina de buena parte de ellas. Solamente se pretende conservar la represa, el canal y un edificio rotulado en los planos como " edificio existente ", ficha del catalogo nº 45, grado de protección PA, con tres plantas y vinculado al río, que puede representar parte del patrimonio y de la memoria industrial de la ciudad de Béjar que en aplicación del Artº. 84 del R.U.C y L. sería objeto de rehabilitación para un uso dotacional compatible.

Todos los servicios urbanos, dotaciones, viales, aparcamientos, zonas libres ordenados dentro del ámbito del Sector se considera como sistemas locales.

El Sector se considera a los efectos de esta ordenación para el calculo de dotaciones, zonas libres y cesiones, como suelo urbano no consolidado, si bien esta enclavado dentro de una única unidad urbana constituida por el casco urbano de Béjar.

Se prevé en bloque abierto adosado, regulado por las ordenanzas específicas (RC).

Los bloques se articulan en dos manzanas, una con fachada a la Ctra. de Ciudad Rodrigo y a una calle interior de nuevo trazado y la otra manzana con fachada a esa calle de nuevo trazado, al río y a los espacios libres de uso público, de quien la separa una vía de servicio y aparcamientos.

La manzana con fachada a la Ctra. de Ciudad Rodrigo está compuesta por 8 bloques adosados con un fondo edificable de 21,50 m. en sótano y semisótano y 16,50 m. en el resto de plantas. Esos 5 m. de diferencia corresponden al techo de semisótano ó prolongación del suelo de planta baja, que se destinan a terrazas peatonales a modo de balcón sobre el río con acceso a través de las tres zonas porticadas (pasajes) de los bloques que se señalan en los planos. La propiedad corresponderá a la comunidad y en consecuencia su mantenimiento, y a ellas podrán abrirse escaparates y accesos a portales y locales. La aparición de este volumen, que tiene el carácter de semisótano, es consecuencia del desnivel existente entre la Ctra. de Ciudad Rodrigo y la calle interior de nuevo trazado. Tendrá uso de garaje – aparcamiento e instalaciones propias del edificio y no contabilizará ni como planta ni como edificabilidad.

La otra manzana, con fachada al río, a los espacios libres y a la calle interior, está compuesta por 3 bloques adosados con un fondo edificable de 16,50 m. que también contarán, por la misma razón del desnivel del terreno, con un semisótano en la fachada al río que no contabilizará como planta ni edificabilidad si su uso exclusivo es de garaje – aparcamiento e instalaciones.

La altura de los bloques será de PB + 3 y 13,75 m. a cornisa medidas ambas determinaciones por la fachada a la Ctra. de Ciudad Rodrigo para la primera manzana y por la fachada a la calle interior de nuevo trazado para la segunda manzana.

El sistema local de espacios libres públicos se ha diseñado con el objetivo de recuperar la ribera del río Cuerpo de Hombre, de facilitar su accesibilidad y uso por la población creando un paseo fluvial sobre el que vierten sus vistas los edificios propuestos. Se crea una primera franja de cinco metros de ancho a lo largo del cauce de protección, de uso y de dominio público. Colindante con ella y hasta el vial interior de nuevo trazado se sitúan el resto de los espacios libres de dominio público.

A la vista de los planos de ordenación se aprecia que en los espacios libres se garantiza un perfecto soleamiento, sin obstáculos que produzcan sombra, toda vez que la edificación más próxima se sitúa al oeste, río por medio, a una distancia mayor de 50 m. con una altura de los edificios de 12 m. Hacia el sur y al este la distancia es aún mayor, de unos 100 m. En ningún caso podrán arrojar sombra sobre los citados espacios libres. Se puede destinar más del 50% de la superficie a plantación de especies vegetales. Es posible inscribir círculos sin obstáculos con diámetro mínimo de 20 m. y destinar espacio de más de 200 m². a área de juegos infantiles.

La reserva de suelo para el equipamiento se articula en dos zonas. Una junto al río, separada de él por la franja de protección y situada entre los espacios libres. Contiene esta reserva de suelo el edificio señalado como “ a conservar “ previa rehabilitación y por encajar de lleno en lo dispuesto en el Artº. 106 – 2 del R.U.C y L. se le adjudica la titularidad pública.

La otra zona de equipamiento de titularidad privada se subdivide en dos espacios situados entre la franja de protección del río, la vía interior y la Ctra. de Ciudad Rodrigo.

El sistema local de servicios urbanos se ha diseñado con los objetivos de:

- Asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios y su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura si fuera preciso.
- Garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.
- Promover el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.

2.2.- Tráfico y red viaria. Infraestructuras.

VIARIO

Las vías de la ordenación tendrán el carácter de locales y conectarán en dos puntos con la Ctra. de Ciudad Rodrigo, que, además de comunicar con la comarca, es en esta zona una travesía sobre la que la ordenación actúa únicamente urbanizando la acera colindante o margen izquierda de la carretera. El resto de las vías tiene como único objeto el servicio al desarrollo urbanístico propuesto, permitiendo el acceso al interior del conjunto, pero aislándolo del tráfico rápido de la carretera, de ruidos y contaminaciones.

Para definir los criterios de diseño se han considerado las dotaciones de aparcamiento, los movimientos de población y mercancías, y las posibilidades de transporte respecto a la capacidad y funcionalidad de la red viaria (Artº. 104 R.U.C y L.) como si el terreno fuera urbano no consolidado.

En consecuencia se han previsto aparcamientos a razón de dos plazas por cada 100 m2. lucrativos, una en superficie pública y otra en privada. Se ha de considerar que un 73% de la población estimada accede directamente desde su portal a la Ctra. de Ciudad Rodrigo, desde donde recibirá el suministro de mercancías y donde estará situada la posibilidad de transporte. Quedan, pues, para ajustar el dimensionamiento del sistema local de vías públicas la dotación de aparcamientos en número de 144 vehículos en superficie, más los accesos a garajes privados y espacios libres públicos y más el servicio para una población estimada de 70 personas (23%) contando con que el transporte también se desarrollará por la carretera. Con todo ello y considerando que la vía tendrá un punto de conexión en cada extremo con la Ctra. de Ciudad Rodrigo, uno de ellos a través de la C/. Nogalera, lo que supondría la posibilidad de una entrada y una salida y estimando una hora punta con un coeficiente de simultaneidad de 0,65 tendríamos más que suficiente con una vía tipo de 14,50 m. de ancho articulada en dos aceras de 1,50 m, un aparcamiento en batería de 5 m. y una calzada de 6,50 m. con dos carriles de circulación.

Las vías se prevén para una circulación lenta de vehículos medio–ligeros compatible con accesos a garajes, aparcamientos y zonas de ocio.

Las aceras de 1,50 m. de ancho mínimo con bordillo de hormigón y pavimento de baldosa hidráulica sobre solera de hormigón con los correspondientes vados para accesos de vehículos y cruces de peatones. Las zonas de rodadura también serán de hormigón.

Todos los recorridos peatonales se ajustarán a lo que especifica el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (D. 217/2001 de 30 de Septiembre) que desarrolla la Ley 3/1998 de 24 de Julio de Accesibilidad y Supresión de barreras.

De lo expuesto resulta lo siguiente:

TIPO	ANCHO TOTAL	ACERAS	APARCAMIENTO	CALZADA
1	12 m.	2x1,50 m.	1LINEA 2,5x5 m.	2 carriles de 3,25 m.
2	17 m.	2x1,50 m.	1LINEA 2,5x5 m. 1 BATERIA 5x2,5 m.	2 carriles de 3,25 m.
3	14,5 m.	2x1,50 m.	1BATERIA 5x2,5 m.	2 carriles de 3,25 m.
4	14 m.	2x1,50 m.	1BATERIA 5x2,5 m.	2 carriles de 3 m.

ABASTACIMIENTO DE AGUA POTABLE

Se conecta a la red de abastecimiento municipal que discurre por la Ctra. de Ciudad Rodrigo, construida con acero galvanizado con un diámetro de 200 mm. y una presión en zanja de 11 Kg/cm2, dotándola de los puntos de conexión necesarios, hidrantes, riego, válvulas de desagües, incendios, etc. que marque la normativa de aplicación vinculante.

Los materiales que se utilizarán y los sistemas de redes y mecanismos serán los utilizados por el Ayuntamiento, en todo caso siempre serán compatibles y con el Vº. Bº. de los Servicios Técnicos Municipales.

La red será capaz para una dotación de 300 l/viv/día con una presión de trabajo de 10 atmósferas discurriendo siempre con respecto a otras instalaciones como marca la Norma de aplicación correspondiente.

La red se dispondrá siempre por encima del saneamiento, cumpliendo las distancias mínimas con otras conducciones que se señalan.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

Para el cálculo de consumo diario y caudal punta totales se ha seguido lo que determina la N.T.E. – I.F.A. Haciendo la equivalencia para hallar el número de viviendas a efectos de cálculo según la tabla 1 se obtiene el número de 302 (media familiar 4,2 individuos) . Utilizando la tabla 2 se obtiene un consumo diario de 190,26 m3. y un caudal punta de 9,02 litros según:

$$150 \text{ viv.} \times 630 \text{ l/viv/día} = 94,50 \text{ m}^3/\text{día.}$$

$$150 \text{ viv.} \times 0,030 \text{ l/viv/seg} = 4,5 \text{ l/seg}$$

El ciclo del agua (Artº. 104 – 5 R.U.C y L.) en esta ordenación formará parte, como un pequeño apéndice, del ciclo de la ciudad completa.

Béjar toma su agua potable del pantano de Navamuño situado a unos 400 m. por encima de la cota más alta de la ciudad. Suministra agua a Béjar y a buena parte de la comarca y cuenta con una planta potabilizadora y dos depósitos reguladores principales. La red está en avanzado proceso de modernización, quedando únicamente en el casco viejo algunos tramos anticuados. El ramal de la Ctra. de Ciudad Rodrigo es de los más modernos y capaz, diseñado para absorber el ensanche N. de la ciudad. En consecuencia no se necesita refuerzo de la red existente ni nueva captación, y potabilización. En todo caso el caudal disponible y su origen se justificarán con informe favorable de la Confederación del Tajo.

RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Se conecta a la red de alcantarillado existente con un diámetro de 500 mm. que a través de un emisario principal, conduce las aguas residuales a la depuradora municipal, construida con la última tecnología recientemente aguas abajo del río Cuerpo de Hombre. Con esta función se cierra el ciclo del agua que, como se ve, cuenta con todos los elementos necesarios exigibles.

La pendiente máxima será del 0,5% en transversales y del 1% en longitudinales y la máxima aquella en que las aguas no superen 3 m/seg.

Se dispondrán cámaras de descarga automática en cada cabecera de red.

El material a utilizar será de P.V.C. liso color teja.

Los imbornales se calcularán en función de la precipitación máxima habida en una hora en los últimos 10 años (Zona X).

La red discurre enterrada a un mínimo de 1,50 m. y con la separación a otras instalaciones que marca la Norma de aplicación correspondiente.

La red se dispondrá siempre por debajo de la red del agua cumpliendo las distancias mínimas con otras conducciones que se señalan.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Agua	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

Dada la configuración del terreno en declive hacia el río y que los espacios libres se sitúan a lo largo de la ribera, cabe dar cumplimiento al informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 20 de Noviembre de 2006, en el sentido de hacer una red separativa de pluviales, que mediante las

correspondientes cámaras de decantación vierta al río. En todo caso será el proyecto de urbanización el instrumento adecuado para definir esos extremos.

Considerando que el sistema de saneamiento se va a conectar a la red unitaria municipal, tomando una pendiente mínima de 0,5% con una superficie evacuada de 1,92 Ha. y utilizando la N.T.E. – I.S.A. se obtiene que en el caso más desfavorable y evacuando en un solo punto, la red municipal de diámetro 500 mm. podrá absorber esta demanda.

RED ELECTRICA

Existen dos transformadores en la zona a escasa distancia, uno junto a la Ctra. de Ciudad Rodrigo y otro en la C/ Nogalera, pero se prevé que será preciso instalar otro dentro de la propia manzana, a no ser que la compañía suministradora opte por reforzar alguno de los existentes. En cualquier caso el suministro se hará en media tensión hasta los transformadores y desde ellos, situados en zonas libres, en baja hasta los edificios.

Las instalaciones serán acordes con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos de alta y baja tensión y en especial a lo establecido en:

El Real Decreto 1965/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

El Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

El cálculo de las instalaciones se hará con los parámetros de consumo siguientes: Media ponderada de 35 W/m². de construcción, coeficiente de simultaneidad de 0,70. Para consumos superiores a 100 Kw la Compañía podrá suministrar en media tensión.

Las conducciones de electricidad se separaran de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

(Medias con respecto a red de agua)

Consumo estimado:

5000 W/viv x 96 viv.....	480 Kw.
100 W/m ² . terciario x 3.118,32 m ²	311,83 Kw.
2 W/m ² . viario y libre x 11.482,77 m ²	22,96 Kw.

TOTAL DEMANDA	814,79 Kw.
----------------------	-------------------

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Será continuación de la red existente y con las características que marquen los Servicios Técnicos.

La red de alumbrado publico se realizara con conducciones subterráneas, entubadas en canalización, con conductores de cobre con aislamiento de 1000 V. y los niveles mínimos de iluminación serán de 20 Lux en cruces y de 10 Lux en calles, aparcamientos y jardines.

Las luminarias serán cerradas con grado de estanqueidad entre IP33 a IP55, y grado de seguridad eléctrica I, de forma preferente se utilizaran las luminarias tipo que estuvieran homologadas por el Ayuntamiento,

para así facilitar y optimizar el mantenimiento de las mismas, y su disposición será tal que cumpla las siguientes prescripciones en cuanto a nivel de iluminación:

SITUACIÓN	NIVEL DE ILUMINACIÓN	FACTOR DE UNIFORMIDAD MEDIO
Entradas	50 lux.	0.7
Cruces	20 lux.	0.7
Calles	10 lux.	0.5

Las conducciones de alumbrado se separaran de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

(Medias con respecto a red de agua)

RED DE TELEFONIA

Será prolongación de la existente en el entorno, con las acometidas a edificios según Reglamento de Infraestructura de Telecomunicaciones.

La instalación discurrirá por aceras y/o zonas comunes con canalizaciones enterradas con arquetas tipo Telefónica y un mínimo de 4 tubos de Ø 60 mm.

Las conducciones de telefonía se separan del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidas en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

(Medias con respecto a red de agua)

RED DE DISTRIBUCION DE GAS

Se solicitará de la compañía suministradora la conexión para su uso como energía para cocinas, agua caliente sanitaria y calefacción.

La red será enterrada hasta los armarios de distribución y contadores, realizada según el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos e Instrucciones Complementarias I.T.C. – M.I.G., bajo la supervisión de la compañía suministradora y siempre por instalador autorizado.

Las conducciones de abastecimiento de gas se separaran de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

(Medias con respecto a red de agua)

Consumo estimado:

Considerando 4 m³/h de funcionamiento de las cocinas y calefacción por vivienda, tendremos un consumo homogeneizado de 0,05 m³/m² lo que supone;

0,05 m³/m² x 14.395,12 m². = 719,75 m³/día

2.3.- Cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SECTOR 15

FIGURA DE ORDENACION	ORDENACION DETALLADA
AMBITO	PLANO ADJUNTO
SUPERFIE DEL AMBITO	19.200 M ² (1.92 Ha)
CLASIFICACION SUELO	SU-NC-12

CARACTERISTICAS URBANISTICAS

SUP. NETA DEL AMBITO	19.200 M2 (1.92 Ha)
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,75 M2/M2 14.400 M ²
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DENSIDAD DE POBLACION	MAXIMO 50 (viv/Ha) 96viv
	MINIMO 20 (viv/Ha) 39viv
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO, DEPOR, DOT, TECNOLOGICO Y EQUIPAM.

OBJETIVOS

Desarrollo urbanístico del sector delimitado, denominado Sector 15, implantando una zona residencial de viviendas colectivas integradas en el casco urbano como rehabilitación de una zona degradada.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

El desarrollo total se podrá realizar por fases con el límite de 8 años para la ejecución de las obras de urbanización, quedando la construcción en función del mercado.

Se cederá al Ayuntamiento además del 10% del aprovechamiento lucrativo, 10 m² por cada 100m² edificables para equipamiento público y 15 m² por cada 100 m² edificables para espacios libres públicos.

Las viviendas se desarrollaran con tipología colectiva.

Con esta superficie de actuación en el sector se establecen las determinaciones que rigen en la ordenación y que a continuación se detallan:

Superficie del Sector	19.200 m ² (1.92 Ha)				
USO			Aopr. m ² Total	K	Aprov. m ² Ponderada
Vivienda Colectiva			12.455,12	1,00	12.455,12
Vivienda Colectiva Protegida			1.440,00	0,85	1.224,00
Total			13.895,12		13.679,12
Equipamiento Privado			400,00	0,60	240,00
Edificación Zona Deportiva			100,00	0,50	50,00
Total aprovechamiento lucrativo			14.395,12		13.969,12
Aprovechamiento Medio m ² /m ²					0,73 m ² /m ²

Con respecto a la superficie edificable contamos como parámetro permitido el de 7.500 m²/Ha. (0.75 m²/m²), tendremos pues un total para la actuación de 1.92 Ha. de 14.400,00 m², con lo que los 14.395,12 m² (0.75 m²/m²) previstos quedan por debajo del umbral máximo permitido y en consecuencia resultan conforme.

Se podrán computar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 m² y calificadas como vivienda joven por la Conserjería de Fomento. El número de viviendas jóvenes no podrá superar el 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.

Considerando que el uso y características del ámbito es el residencial, se fijan los coeficientes de ponderación para los usos compatibles tomando como base la unidad para las viviendas colectivas, de 0.85 para las colectivas protegidas, para los usos no residenciales el 0,60 para equipamiento y el 0.50 para edificación en usos deportivos

Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se establecen según la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León. en que al menos 25 m² por cada 100 m² construibles todos ellos de titularidad y uso público.

CALIFICACION PORMENORIZADA

SUPERFICIE DEL SECTOR				
				19.200 m ² (1.92 Ha.)
Uso	Ordenanza		Aprov. total	
Viv. Colectiva	RC-RE(RC)		13.895,12	m ²
Equipamiento privado	EQ-EG(DOT)		400,00	m ²
Edif. Zona deportiva	EQ-EG(DOT)		100,00	m ²
		Total aprovechamiento lucrativo	14.395,12	m ²
		Total aprovechamiento lucrativo ponderado	13.969,12	m ²
		Aprovechamiento Medio	0,73	m ² /m ²
Reservas de suelo según art. 42.2 de la L.U.C.y L. y art. 105 y 106 de R.U.C.y L.				
Espacios libres de uso publico	ELP-EL (LUP)	15 m ² /100 m ² const.	2.159,27	m ²
Suelos para equipamiento	EQ-EG (DOT)	10 m ² /100 m ² const.	1.439,51	m ²
Aparcamientos públicos exteriores (PK)		50% s/ 2 plazas / 100 m ² constr.	144	plazas

Reserva efectuadas en la ordenación				
Espacios libres de uso publico	ELP-EL (LUP)		4.328,93	m2
Suelos para equipamiento	EQ-EG (DOT)		1.440,00	m2
Aparcamientos públicos exteriores (PK)	Plazas en aparcamientos específicos Bateria		133	plazas
	Plazas en aparcamientos específicos Bateria Discapacitados		5	plazas
	Plazas en aparcamientos viarios Línea		56	plazas
	Total		194	plazas

3.- RESUMEN EN CIFRAS DEL SECTOR

3.1.- Parcela iniciales, superficies y porcentajes.

PARCELA	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE %
1	4.255,44	22,164
2	14.944,56	77,836
TOTAL	19.200,00	100

3.2.- Parcelas finales.

La relación de espacios para equipamiento y espacios públicos es la siguiente:

RESERVA DE SUELO SEGÚN L.U.C.y L.

EQUIPAMIENTOS

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²
EQ-EG (DOT)	D1	1.440,00	2.664,00
SUBTOTAL		1.440,00	2.664,00

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	
ELP-EL (LUP)	L1	61,08	1,83
ELP-EL (LUP)	L2	173,20	5,20
ELP-EL (LUP)	L3	1.817,46	54,52
ELP-EL (LUP)	L4	706,41	21,19
ELP-EL (LUP)	L5	1.570,79	47,12
SUBTOTAL		4.328,93	129,86

La relación de superficies por zonas de uso lucrativo es:

VIVIENDA COLECTIVA

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²
RC-RE (RC)	B1	448,40	1.350,00
RC-RE (RC)	B2	448,40	1.245,46
RC-RE (RC)	B3	448,40	1.245,46
RC-RE (RC)	B4	448,40	1.245,46
RC-RE (RC)	B5	448,40	1.245,46
RC-RE (RC)	B6	448,40	1.245,46
RC-RE (RC)	B7	448,40	1.245,46
RC-RE (RC)	B8	456,01	1.385,00
RC-RE (RC)	B9	350,00	1.385,00
RA-RE (RC)	B10	360,00	1.440,00
RA-RE (RC)	B11	227,98	862,36
SUBTOTAL		4.532,79	13.895,12

EQUIPAMIENTO PRIVADO

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²
EQ-EG (DOT)	D2	1.081,27	100,00
EQ-EG (DOT)	D3	687,86	400,00
SUBTOTAL		1.769,13	500,00

VIARIO Y APARCAMIENTO (PK)

7.129,15

SUBTOTAL	7.129,15
-----------------	-----------------

TOTAL	19.200,00
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	14.395,12

RESUMEN	SUPERFICIES (m ²)
EQUIPAMIENTOS	1.440,00
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	4.328,93
RESIDENCIAL	4.532,79
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1.769,13
VIARIO Y APARCAMIENTO	7.129,15
TOTAL	19.200,00

Índice de integración social.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.895,12 m2	100%
RESERVA VIVIENDAS PROTECCION PUBLICA	1.440,00 m2	10,36%

PARCELA B10 Superficie =360,00 m2 Edificabilidad = 1.440,00 m2

Cesiones al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento Lucrativo Ponderado

10% s 14.395,12 = 1.439,51 m2.

PARCELA B10 Superficie =360,00 m2 Edificabilidad = 1.440,00 m2

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LA NORMATIVA DEL P.G.O.U.

El objeto es regular la actividad urbanística y edificatoria en la manzana delimitada entre el Río Cuerpo de Hombre por el sur y oeste, la Ctra. de Ciudad Rodrigo por el este, el Puente de los Serenos por el norte y medianera con un predio residencial colectivo por el sur. Se denomina SUNC 15 en el P.G.O.U. de Béjar y se desarrolla con Ordenación Detallada en el documento.

Sus determinaciones se ajustan a la Ley 4/2008 de 15 de Septiembre Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León y al Reglamento que se desarrolla (D. 22/2004 de 29 de Enero) R.U.C. y L.

Para todo aquello que regule las condiciones generales de la edificación, usos, competencias, procedimientos y gestión municipal, terminología y definición de conceptos se remiten a las Ordenanzas Municipales recogidas en el P.G.O.U. de Béjar con modificaciones y/o refundidos posteriores vigentes, haciendo excepción de todo lo que a continuación se define en estas ordenanzas de aplicación exclusiva en el presente desarrollo con Ordenación Detallada del SUNC 15

Ordenanzas y definiciones en uso predominante residencial. (RC)

Ámbito de aplicación.

En las parcelas residenciales señaladas en los planos como B1 hasta B11 ambas incluidas.

Edificabilidad.

Es la superficie construida medida en metros cuadrados.

En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados cerrados con fabrica, los sótanos y semisótanos no destinados a aparcamiento ó instalaciones propias del edificio.

No contabilizarán a efectos de edificabilidad los patios de luz, los cuartos y conductos de instalaciones, los huecos de ascensores, así como los pasajes ó soportales bajo el cuerpo principal de la edificación y los trasteros situados en planta sótano, semisótano y bajo cubierta.

Los balcones, terrazas, galerías y escaleras que estén cubiertos por otros elementos contabilizarán a efectos de edificabilidad de acuerdo con los siguientes criterios:

- Íntegramente sí están cerrados con fábrica en los dos tercios ó más de su perímetro.
- En un 50% sí están cerrados en una longitud comprendida entre los dos tercios y un medio de su perímetro.
- No contabilizarán sí están abiertos en más de la mitad de su perímetro-

Alturas.

Se establecen dos tipos de medición que se deberán cumplir en cada bloque:

- Por el número de plantas sobre rasante fijado en los planos de ordenación. En el número de plantas no se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no contabilicen como edificabilidad.

Como los bloques tienen fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se mantendrá el siguiente criterio de medición:

La altura de los bloques será de PB + 3 y 13,75 m. a cornisa medidas ambas determinaciones por la fachada a la Ctra. de Ciudad Rodrigo para la primera manzana y por la fachada a la calle interior de nuevo trazado para la segunda manzana.

Se define como semisótano para esta Ordenación Detallada el espacio situado entre el sótano y la planta baja y cuya cara inferior del forjado de techo no supere en 1,30 m. la cota de la rasante del terreno, pavimento ó acera en al menos el 50% de su perímetro.

- Por la altura de cornisa que es la distancia vertical entre el terreno, pavimento ó acera y el plano inferior del forjado sobre el que se sitúa la cubierta.

Se medirá en la fachada indicada con anterioridad, en el punto medio si la longitud de la fachada es de 20 m. ó menos y a 10 m. del punto más bajo si sobrepasa los 20 m. Se podrá escalonar si fuera necesario.

Construcciones por encima de la altura.

Se autorizan los casetones de ascensor, las escaleras, las instalaciones propias del edificio y los trasteros que no resulten piezas vivideras y estén vinculados uno a cada vivienda sin que contabilicen como edificabilidad.

La cubierta se situará en su totalidad por debajo del espacio teórico de movimiento delimitado por:

- Planos límite con inclinación de 45 grados sexagesimales y origen en una línea teórica horizontal situada en el encuentro de la fachada con la parte superior del forjado de techo de la última planta.
- Plano horizontal situado en la altura máxima de coronación autorizada de 4,50 m.

Todo el volumen edificado por encima de la altura, quedará por debajo del gálibo señalado para las cubiertas.

Patios cerrados.

Si dan dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$. y la superficie del patio habrá de ser igual ó mayor a $H^2/8$. Mínimo para luces rectas y diámetro 3m. y $12 m^2$. para la superficie. La altura H del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fabrica no computando los remates de la caja de escalera, ascensor o deposito si lo hubiere situados por encima de la ultima planta de vivienda.

Si dan cocinas y no dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$. y la superficie del patio habrá de ser igual ó mayor $H^2/10$. Se fijan un mínimo de 3m. para luces rectas y diámetro y $9 m^2$. para la superficie.

Si no abren dormitorios ni cocinas se podrán inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$. y la superficie del patio habrá de ser igual ó mayor de $H^2/20$. Se fijan un mínimo de 3m. para luces rectas y diámetro y $9 m^2$. para la superficie.

Patios abiertos.

Cumplirán las siguientes condiciones; la longitud L. de frente abierto no será inferior a $1,6 H$ con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio, medida perpendicular al plano de fachada, será como máximo, igual a $1,5 L$. cuando al patio den dormitorios o estancias y a $2 l$. cuando den otras habitaciones que no sean dormitorios ó estancias.

No se considerarán patios abiertos a fachada los retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente a fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La medición de H. será como en los patios cerrados.

Patios mancomunados.

Se autoriza ajustándose a las siguientes normas:

- a) Que sirva para completar la dimensión del patio, establecido, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre de luces y vistas sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá cancelarse, en ningún caso, esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios mancomunados requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Retranqueos.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se puede fijar también en los restantes linderos de la parcela y expresarse en metros o proporcional a la altura del edificio H. o separación entre edificios.

Cuerpos volados sobre espacios públicos.

Se permiten cuerpos volados que estén a una altura igual o mayor a 3,00 m. en el punto más desfavorable.

El vuelo máximo que se permite para los diversos elementos salientes de la fachada lindante con la vía es de 1 m.

La distancia de voladizos a los linderos divisorios con finca contigua será, al menos, igual al saliente autorizado y nunca inferior a 0,60 m, siempre que no exista compromiso notarial o proyecto conjunto que determine el adosamiento.

Los vuelos cerrados no superarán los 2/3 del aumento de superficie que experimenta un solar como consecuencia de la aplicación de esta ordenanza.

Hasta 3 m. de altura solo se autoriza como saliente máximo 15 cm. para molduras, rejas, muestras, anuncios, portadas de tiendas, etc. Las puertas abrirán hacia dentro salvo ordenanza específica de locales destinados a espectáculos públicos.

Ordenanzas de espacios libres de uso público. (LUP)

Ámbito de aplicación.

En toda la zona libre señalada en los planos de ordenación como zona pavimentada y zona verde.

Uso característico.

Instalaciones al servicio de los espacios libres de uso público, admitiéndose pequeñas construcciones tales como quioscos de venta de prensa, bebidas refrescantes, golosinas etc. Se permiten pequeñas instalaciones que constituyan en equipamiento comunitario o sirvan de infraestructura de la urbanización.

Superficie máxima por unidad 20 m² sobre rasante.

Superficie máxima agrupada de forma unitaria 150 m². sobre rasante.

Altura máxima 1 planta y 4 m.

Separación de las edificaciones un mínimo de 5 m.

No se contabiliza como aprovechamiento urbanístico por su carácter dotacional público.

Ordenanzas parcelas de uso dotacional – equipamiento. (DOT)

- Ámbito de aplicación.

Las parcelas señaladas en planos con D1, D2 Y D3.

- Uso característico.

Dotacional – Equipamiento.

- Superficie parcelas.

D1.....	1.415,31 m2.
D2	1.081,27 m2.
D3	687,86 m2.

- Edificabilidad.

D1..... 1.85 m²/m². contabilizando la existente

D2 0.09 m²/m².

D3 0.58 m²/m².

- Tipología.

Construcción exenta.

- Retranqueos.

En D1..... 3 m. a linderos y los existentes.

En D2..... 3 m. a linderos.

En D3..... 3 m. a linderos.

- Altura máxima

En D1..... B+II (10,50m) y la existente.

En D2..... B (4,00m)

En D3..... B+I (7,25m).

- Fondo edificable máximo.

23,50 m. y el existente.

- Aparcamiento.

1 plaza en terreno propio por cada 100 m². de superficie edificable

- Estética.

Composición libre.

- Tramitación de licencias

Las licencias urbanísticas y ambientales podrán tramitarse con piezas separadas aunque deban ser objeto de resolución única.

Ordenanzas de recuperación de elementos singulares.

- Ámbito de aplicación.

El edificio rotulado en planos como “ edificio existente a conservar “, el canal y la represa, las márgenes del río con su vegetación arbórea, y los elementos singulares de la antigua construcción fabril (escudos, canes, losas etc, que recogidos serán entregados a la custodia Municipal.

- Uso característico.

El edificio dotacional.

El canal y la represa como muestra del aprovechamiento hidrológico.

El resto ornamental – ambiental.

- Tratamiento.

En el proyecto de Urbanizaciones se estudiara la integración de estos elementos e incluso la redacción de proyectos específicos de rehabilitación para el edificio existente y para la canalización con arreglo a la Normativa Vigente que le sea de aplicación y al resto se les aplicará la condición de elementos ornamentales de los espacios públicos.