

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE**  
**ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR (SALAMANCA)**

---

ESTABLECIMIENTO DE NUEVO USO BÁSICO

EQUIPAMIENTO MORTUORIO

# INDICE DE DOCUMENTACIÓN

## MEMORIA VINCULANTE

### 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

- 1.1.- INICIATIVA, ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.2.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.
- 1.4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.
- 1.5.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 22 DEL TEXTO REFUNDIDO DE 2.015..
- 1.6.- PROCEDIMIENTO.

### 2.- RESUMEN EJECUTIVO.

### **ANEJO 1.- INFORMACIÓN CATASTRAL.**

# MEMORIA VINCULANTE

La presente memoria vinculante de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar tiene por objeto describir detalladamente y justificar las alteraciones que se pretenden, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con este fin, se describe detalladamente la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, así como la conveniencia de la modificación.

Como puede extraerse de la lectura y análisis de los diferentes apartados que se incluyen en el presente documento, la modificación tiene un carácter puntual, sin alteración alguna de las calificaciones de suelo: todo el suelo del término municipal se mantiene intacto, y tan sólo se produce la inclusión de un nuevo uso básico del que se concretarán sus características, condiciones y requisitos de compatibilidad.

Se considera que la Modificación que se propone no ejerce influencia alguna en el modelo territorial, y se analiza cuál es la influencia que sí ejerce sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Béjar.

## 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

### 1.1.- INICIATIVA, ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente Modificación por iniciativa privada de:

**VEDOSA S.L.**, con C.I.F. B - 37021326 y dirección Gran Vía 67 bajo, 37001 Salamanca.

**Nueva Funeraria La Soledad S. L.**, con C.I.F. B – 37493855 y dirección Carretera de la Estación 85, 37700 Béjar (Salamanca)

El redactor del documento es el arquitecto superior **D. Daniel Celestino Crego**, arquitecto colegiado 11.391 del Colegio Oficial de Arquitectos de León, delegación de Salamanca, con N.I.F. 70.934.202 – V y con domicilio en Calle Obispo Zarranz y Pueyo 48, 37700 de Béjar (Salamanca).

El Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, en vigor desde el 16 de julio de 2014, es el Instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio.

El objeto de la modificación es la introducción de un nuevo uso básico de Equipamiento Mortuario que modifica las condiciones establecidas para el Suelo Urbano en todo el municipio, autorizado en las áreas de Uso Pormenorizado Residencial Mixto (RM), Indus-

tria General (IG) e Industria Urbana (IU) tiene como ámbito la totalidad del propio ámbito de aplicación del PGOU.

## 1.2.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La conveniencia de esta modificación no se produce por el establecimiento de un Sistema General de propiedad pública, sino por la necesidad de regularización de este tipo de servicios mortuorios en el municipio.

Atendido el tenor de algún reciente fallo judicial y para clarificar la aplicación de estos usos en el PGOU, se entiende conveniente regular la disposición de servicios funerarios y crematorios en el municipio de Béjar. 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** se estipula:

### **CAPÍTULO VI. Servicios funerarios, empresas e instalaciones.**

#### **Artículo 22 Servicios funerarios.**

- 1.- *Los servicios funerarios tendrán la consideración de servicios básicos para la comunidad y podrán ser prestados por las Administraciones Públicas, por empresas públicas, mixtas o privadas, y en régimen de concurrencia competitiva.*
- 2.- *Corresponde a los Ayuntamientos la regulación de los servicios funerarios en su municipio.*

#### **Artículo 27 Condiciones generales de los tanatorios y velatorios**

1. *Los tanatorios y velatorios, dada su naturaleza de servicios básicos para la comunidad, deben ser considerados como dotaciones urbanísticas, con carácter de equipamientos, y se podrán emplazar sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, siempre que lo permita la normativa aplicable.*
2. *Los tanatorios de nueva construcción deberán estar ubicados en edificios de uso exclusivo funerario y actividades afines o complementarias.*
- 3.- *Contarán con el personal, material y equipamiento suficiente para atender los servicios ofertados.*
- 4.- *Dispondrán de un Libro Registro en el que se anotarán por orden cronológico y permanentemente actualizado todos los servicios prestados, debiendo constar, como mínimo, los siguientes datos:*
  - a) *Identificación del fallecido.*
  - b) *Identificación de la empresa funeraria, cuando el tanatorio o velatorio no sea propio.*
  - c) *Permanencia del cadáver en el establecimiento con indicación expresa de fecha y hora.*
  - d) *Tratamiento tanatopráxico a que se ha sometido al cadáver, con identificación del personal que lo ha practicado y responsable técnico del mismo.*

- 5.- Los tanatorios y velatorios gestionarán los residuos generados de acuerdo con la legislación que sea de aplicación.

#### **Artículo 28 Condiciones específicas de los velatorios**

- 1.- Los velatorios, además de cumplir las condiciones generales establecidas en el artículo 27, dispondrán de agua y, al menos, de una sala destinada a la exposición de cadáveres, que constará de dos estancias comunicadas entre sí, una para la exposición del cadáver y otra para el público, separadas por una cristalería impracticable, que permita la visión directa del cadáver.
- 2.- La estancia del cadáver contará con ventilación independiente y una temperatura de cuatro grados centígrados. Si hubiera más de una sala, cada una de ellas será independiente de las demás.
- 3.- Las dependencias de tránsito y estancia de familiares y acompañantes tendrán acceso y circulaciones independientes de las de tránsito y exposición de cadáveres.

#### **Artículo 29 Condiciones específicas de los tanatorios**

- 1.- Todos los tanatorios, además de cumplir las condiciones generales establecidas en el artículo 27 dispondrán, al menos de las siguientes dependencias:
  - a) Sala destinada a la exposición de cadáveres, con las características recogidas en el artículo anterior.
  - b) Sala destinada a realización de tanatopraxia que será de dimensiones adecuadas, con ventilación directa o forzada, paredes lisas de revestimiento lavable y suelo impermeable con desagüe. Estará dotada de lavabo con dispositivo de acción no manual, mesa de trabajo impermeable de fácil limpieza y desinfección y cámara frigorífica para la conservación de cadáveres.
  - c) Aseos anexos a la sala de tanatopraxia para uso exclusivo del personal, que incluyan inodoro, lavamanos y ducha.
- 2.- Las dependencias de tránsito y estancia de familiares y acompañantes tendrán accesos y circulaciones independientes de las de tránsito, permanencia, tratamiento y exposición de cadáveres.

### **CAPÍTULO VII. Crematorios.**

#### **Artículo 32 Requisitos de los crematorios.**

1. Los crematorios, dada su naturaleza de servicios básicos para la comunidad, deben ser considerados como dotaciones urbanísticas, con carácter de equipamientos, y se podrán emplazar sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, siempre que lo permita la normativa aplicable.
- 2.- Los crematorios de nueva construcción deberán cumplir al menos los siguientes requisitos generales:
  - a) Estarán situados en cementerios o en edificios para uso exclusivo funerario y actividades afines o complementarias.
  - b) Sus dependencias dispondrán como mínimo de una sala de espera, una sala de despedida desde donde presenciar la introducción del féretro en el horno crematorio y una sala de manipulación de cadáveres. La sala de manipulación de

*cadáveres deberá estar construida de forma que favorezca la realización higiénica de todas las operaciones, paredes lisas de revestimiento lavable y suelo impermeable con desagüe y dispondrá de lavabo.*

*c) Horno crematorio homologado por el órgano competente, provisto de accesos y equipamiento para la toma de muestras de emisiones atmosféricas según la normativa vigente.*

*d) Personal, material y equipamiento suficientes para atender los servicios ofertados, garantizando un adecuado nivel de higiene.*

*e) Vestuarios, aseos y duchas para el personal.*

*3.- Las instalaciones de incineración deberán gestionar los residuos que se generen en ellas, sin riesgo para la salud de los trabajadores, ni para el medio ambiente y de acuerdo con la legislación aplicable en materia de residuos.*

En la actualidad hay dos parcelas en casco urbano ocupadas por edificios de uso exclusivo mortuario que contienen espacios de crematorio, tanatorio y velatorio, así como una tercera parcela con un edificio ocupado por un tanatorio - velatorio, pertenecientes a diferentes empresas privadas.

Es voluntad municipal en consonancia con el objeto de esta modificación el mantener tales establecimientos, los cuales cuentan con las necesarias licencias municipales, aclarando su compatibilidad con el nuevo régimen de usos propuesto.

Las parcelas actualmente ocupadas por crematorio, tanatorio y velatorio son:

#### **Tanatorio – Crematorio de Béjar – Nueva Funeraria La Soledad**

Carretera de la Estación 85, 37700 Béjar (Salamanca)

Referencia catastral: 4342105TK6744S0001ZT

Superficie construida: 1.014 m<sup>2</sup>

Año de construcción: 2014

Uso principal: Otros usos: 551 m<sup>2</sup> (PB)

Aparcamiento: 85 m<sup>2</sup> (PB)

Obra urbanización interior: 378 m<sup>2</sup> (PB)

#### **Tanatorio Santa Teresa**

Calle Rebollar 3, 37700 Béjar (Salamanca)

Referencia catastral: 6849310TK6764N0001XT

Superficie construida: 599 m<sup>2</sup>

Año de construcción: 1964

Año de reforma total: 2015

Uso principal: Sanidad: 599 m<sup>2</sup> (PB)

La parcela ocupada actualmente como tanatorio - velatorio es:

**Funeraria Santa Teresa**

Carretera de la Estación 18, 37700 Béjar (Salamanca)

Referencia catastral: 5042802TK6754S0001DO

Superficie construida: 476 m<sup>2</sup>

Año de construcción: 1983

Año de reforma media: 2000

Uso principal: Otros usos: 238 m<sup>2</sup> (PB)

Otros usos: 238 m<sup>2</sup> (PI)

Se adjuntan las fichas catastrales en el anejo a la memoria.

Con la modificación se pretende lo siguiente: regularizar, aclarar y/o adaptar la existencia de los crematorios, tanatorios y velatorios existentes en el municipio, y prever la posibilidad de disposición de otros en el futuro.

Para ello se pretende crear un nuevo uso básico que regule estos servicios para la comunidad, debiendo tener éstos la consideración de dotación urbanística - equipamiento. Este nuevo uso básico debe establecer condiciones y compatibilidades, evitando la posibilidad de instalación de otros crematorios en un radio mínimo en el casco urbano.

Se establece un radio mínimo de separación entre crematorios, permitiendo la libre instalación de velatorios y tanatorios en el casco urbano. Otros equipamientos mortuorios podrán habilitarse en las Áreas de Uso Pormenorizado Industria General (IG) e Industria Urbana (IU). Todas estas instalaciones, además de los crematorios, deben situarse en edificios de uso exclusivo y catalogarse como equipamiento, y cumplir con la normativa sectorial en materia de policía sanitaria mortuoria.

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, plano PO 06 de Áreas acústicas, el Polígono Industrial de Béjar está clasificado como **Tipo 4 Área Ruidosa**, a la que la Ley del Ruido de Castilla y León define como:

*Zona de baja sensibilidad acústica que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:*

- *Uso industrial.*

Actualmente los tanatorios, crematorios y velatorios existentes se encuentran, según el mismo plano, en un área **Tipo 2 Área levemente ruidosa**:

*Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:*

- *Uso residencial.*
- *Hospedaje.*

Según la **Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León**, Anexo 1. Valores límite de niveles sonoros producidos por emisores acústicos:

Límite de inmisión en exteriores:

Área receptora exterior	L <sub>aeq5s</sub> dB(A)	
	Día (8h – 22 h)	Noche (22h – 8h)
Tipo 1	50	40
<b>Tipo 2</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
Tipo 3. Uso oficinas o servicios y comercial.	60	50
Tipo 3. Uso recreativo y espectáculos.	63	53
<b>Tipo 4</b>	<b>65</b>	<b>55</b>

Límite de inmisión en interiores:

Área receptora interior	L <sub>Aeq5s</sub> dB(A)	
	Día (8h – 22 h)	Noche (22h – 8h)
<b>Uso sanitario y bienestar *</b>	<b>30</b>	<b>25</b>

\*Se toma como uso más similar al equipamiento mortuario.

Según el Anexo 2. Valores límite de niveles sonoros ambientales, de la misma Ley:

Área receptora exterior	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7 h – 19 h	L <sub>e</sub> 19 h – 23 h	L <sub>n</sub> 23 h – 7 h	L <sub>den</sub>
Tipo 1	60	60	50	61
<b>Tipo 2</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>66</b>
Tipo 3. Uso oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
Tipo 3. Uso recreativo y espectáculos.	73	73	63	74
<b>Tipo 4</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>73</b>
Tipo 5	Sin determinar			

La actividad del equipamiento mortuario propuesto no superará los valores límite de inmisión en exteriores, interiores ni los niveles sonoros ambientales reflejados en las tablas de los anexos especificados.

### **1.3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.**

Se pretende establecer como uso básico permitido el de “Equipamiento Mortuorio” en el área urbana, modificando así la relación de usos básicos del artículo 127 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar. La compatibilidad de este nuevo uso básico se regula además en el artículo 128 y la limitación del mismo se regula en nuevo artículo numerado como artículo 128 BIS.

La afección relativa al nuevo uso básico “Equipamiento Mortuorio” se produce en el artículo 136 Condiciones del Uso Residencial Mixto, como un uso permitido más, en el que se condiciona el uso a la obligatoriedad de ser exclusivo de parcela.

Se afecta a los artículos 138 y 139, Condiciones del Uso Industria Urbana (IU) y Condiciones del Uso Industria General (IG) respectivamente, en los que se introduce el “Equipamiento Mortuorio” como un uso permitido más, fijando tan solo en este caso la condición de ser usos exclusivos de parcela.

También se modifica el artículo 128 de Compatibilidad entre Usos Básicos, en el que se estipula la necesidad de ser un uso exclusivo de parcela y se introduce el artículo 128 BIS en que se limita la existencia de crematorios al exigir una distancia de al menos 1,50 km.

La solicitud de licencias en parcelas limítrofes con alguna travesía o tramo urbano de las carreteras existentes conllevará la autorización expresa del correspondiente Servicio de Carreteras, cuando se actúe sobre las carreteras, terrenos o edificaciones colindantes, y se afecte a los elementos de la carretera o zonas de dominio público y servidumbre.

No podrá modificarse la línea límite de edificación vigente en el Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, por lo que quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las desarrolladas en el subsuelo o cambio de uso.

Si los accesos se producen desde alguna de las vías descritas con anterioridad, se cumplirá la correspondiente normativa de aplicación en materia de carreteras y accesos a estas, y previamente a la solicitud de autorización se podrá consultar en la Dirección General de Carreteras la viabilidad del proyecto.

El municipio no ha sido categorizado dentro del Plan de Protección Civil ante el riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, por encontrarse fuera de llanuras de inundación y áreas inundables, además de no tener registrado ningún evento de inundación; sin embargo habrá de tener en consideración la Cartografía del Sistema Nacional de Zonas Inundables cuando se solicite autorización para una instalación que pueda verse afectada.

Frente al Riesgo de Incendios Forestales, las instalaciones que pretendan obtener autorización deberán justificar las medidas adoptadas frente al mencionado riesgo por existir en el municipio un Riesgo Algo tanto en el Índice de Riesgo Local como en el Índice de Peligrosidad.

También se determinarán las medidas a adoptar frente al Riesgo derivado del Transporte por Carreteras y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas.

Los crematorios, tanatorios y velatorios estarán sometidos a la obtención de licencia ambiental, de conformidad con lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. Con carácter previo a la concesión de dicha licencia, será necesario informe del Servicio Territorial con competencias en sanidad al que se le remitirá el expediente completo para su emisión. Una vez obtenida la licencia ambiental, y con carácter previo al inicio de la actividad, deberá obtenerse la licencia de apertura.

Finalmente, en la concesión de Licencia Ambiental se tendrán en cuenta, si fuera de aplicación, los condicionantes generales incluidos en el informe sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, emitido en abril de 2.008 por la Confederación Hidrográfica del Tajo, donde se describen las indicaciones para el abastecimiento y la evacuación de aguas, con el fin de evitar posibles vertidos a cauces fluviales.

#### A. ARTÍCULOS ORIGINALES DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR ANTES DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

##### **Artículo 127.- RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.**

A los efectos de este Plan General se consideran los siguientes usos básicos:

1. Residencia familiar: corresponde este uso a los locales o espacios destinados a la residencia y alojamiento personal o familiar.
2. Residencia colectiva: corresponde a espacios locales, y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes, etc.) así como aquellos otros que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, etc.
3. Comercio y servicios: locales abiertos al público destinados a exposición y venta de productos y mercancías; así como los destinados a la prestación de servicios privados al público ya sean de tipo administrativo, recreativo o cultural.
4. Oficina: locales en los que se desarrollan actividades administrativas y/o burocráticas, de carácter público o privado.
5. Espectáculo y reunión: locales de uso público donde se desarrollan actividades culturales y/o recreativas, tales como teatros, cines, salas de conferencias, de exposiciones, discotecas, salas de fiesta, etc...
6. Hostelería: locales de uso público donde se realizan actividades de restauración y de expedición de bebidas, tales como bares, restaurantes, bares musicales, mesones y similares.

7. Taller: locales destinados a la realización de trabajos manuales y/o mecánicos de pequeña o mediana envergadura, tales como oficios artesanos, reparación de vehículos, electrodomésticos, artes gráficas, obradores, joyería, hornos de panadería, montaje de piezas y similares.
8. Industria: edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materias primas; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución.
9. Almacén: locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales y mercancías en general, con posibilidad de venta a profesionales, aunque no al público en general.
10. Garaje y estacionamiento: locales y espacios destinados a la estancia de vehículos, incluyendo el necesario acceso a los mismos.
11. Gasolinera: a efectos del Plan, y sin perjuicio de lo establecido en el reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por gasolinera toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, y en la que puedan existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor.
12. Colectivo: espacios, edificios y locales destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos: escolares, asistenciales, culturales, deportivos, etc., ya sean de carácter público o privado.
13. Recreo, ocio y expansión: espacios libres destinados a los fines señalados. Pueden ser públicos o privados.
14. Parque y jardín: terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas ornamentales, que pueden ser públicos o privados.
15. Viario y comunicación: espacios libres de movimiento institucionalizado, destinados al tránsito de personas y/o vehículos: calles, plazas y espacios análogos.
16. Servicios urbanos: espacios, edificios y locales destinados a albergar servicios urbanos específicos, ya sean públicos o privados, de abastecimiento, saneamiento, energía, comunicaciones, y en general todos aquellos necesarios para complementar el desarrollo urbano.

#### **Artículo 128.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS.**

Con independencia de las excepciones específicas y de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente; todos los usos básicos pueden coexistir en el mismo predio, con las siguientes matizaciones:

- a) Desde los accesos comunes de edificios residenciales sólo se podrá dar acceso a locales de uso básico residencial y de oficinas, sin limitación de superficie; así como a locales destinados a otros usos compatibles, siempre que su superficie útil no supere los 300 m<sup>2</sup>.
- b) Por encima de usos residenciales no se admite la existencia de otros usos, excepto despachos profesionales y trasteros vinculados a viviendas y locales.
- c) No se autorizará la existencia de discotecas, salas de fiestas o similares en edificios residenciales.
- d) Gasolineras: únicamente podrán establecerse estaciones de servicio en las travesías o en aquellas áreas determinadas por el planeamiento de desarrollo o el ser-

vicio de carreteras. En suelo rústico se podrán establecer estaciones de servicio de las carreteras o autovías, en las condiciones establecidas en los artículos que regulan esta clase de suelo.

#### **Artículo 136.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL MIXTO (RM)**

- a) Uso dominante: Residencial Familiar.
- b) Usos permitidos. Los señalados con (\*) podrán ser exclusivos de parcela y los señalados con (\*\*) serán exclusivos de parcela:
  - Residencial colectivo (\*)
  - Comercio y servicio (\*)
  - Oficinas (\*)
  - Hostelería (\*)
  - Espectáculos-Reunión, en planta baja o sótano hasta 250 espectadores.
  - Talleres, hasta 200 m2 y 10 KW (\*), siempre limitado por la superficie máxima
  - Almacenes, hasta 500 m2 (\*), siempre limitado por la superficie máxima
  - Colectivo (\*)
  - Espacios libres
  - Garaje y estacionamiento
  - Gasolinera (\*\*)

#### **Artículo 138.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA URBANA (IU)**

- a) Uso dominante: Industria,
- b) La suma de los usos industria, taller, comercio y servicios y almacén supondrá, al menos, el 50%
- c) Usos permitidos:
  - Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
  - Residencial colectivo
  - Talleres
  - Almacenes
  - Comercio y servicios
  - Colectivo.
  - Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
  - Garaje y estacionamiento
  - Espacio Libre

#### **Artículo 139.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA GENERAL (IG)**

- a) Uso dominante: Industria, mínimo 40%
- b) La suma de los usos industria, taller, comercio y servicios y almacén supondrá, al menos, el 60%
- c) Usos permitidos:
  - Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria

- Residencial colectivo
- Talleres
- Almacenes
- Comercio y servicios
- Colectivo.
- Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
- Gasolineras
- Garaje y estacionamiento
- Espacio Libre

**B. ARTÍCULOS MODIFICADOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR ANTES DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.**

**Artículo 127.- RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.**

A los efectos de este Plan General se consideran los siguientes usos básicos:

1. Residencia familiar: corresponde este uso a los locales o espacios destinados a la residencia y alojamiento personal o familiar.
2. Residencia colectiva: corresponde a espacios locales y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes, etc.) así como aquellos otros que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, etc.
3. Comercio y servicios: locales abiertos al público destinados a exposición y venta de productos y mercancías; así como los destinados a la prestación de servicios privados al público ya sean de tipo administrativo, recreativo o cultural.
4. Oficina: locales en los que se desarrollan actividades administrativas y/o burocráticas, de carácter público o privado.
5. Espectáculo y reunión: locales de uso público donde se desarrollan actividades culturales y/o recreativas, tales como teatros, cines, salas de conferencias, de exposiciones, discotecas, salas de fiesta, etc...
6. Hostelería: locales de uso público donde se realizan actividades de restauración y de expedición de bebidas, tales como bares, restaurantes, bares musicales, mesones y similares.
7. Taller: locales destinados a la realización de trabajos manuales y/o mecánicos de pequeña o mediana envergadura, tales como oficios artesanos, reparación de vehículos, electrodomésticos, artes gráficas, obradores, joyería, hornos de panadería, montaje de piezas y similares.
8. Industria: edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materias primas; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución.
9. Almacén: locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales y mercancías en general, con posibilidad de venta a profesionales, aunque no al público en general.

10. Garaje y estacionamiento: locales y espacios destinados a la estancia de vehículos, incluyendo el necesario acceso a los mismos.
11. Gasolinera: a efectos del Plan, y sin perjuicio de lo establecido en el reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por gasolinera toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, y en la que puedan existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor.
12. Colectivo: espacios, edificios y locales destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos: escolares, asistenciales, culturales, deportivos, etc., ya sean de carácter público o privado.
13. Recreo, ocio y expansión: espacios libres destinados a los fines señalados. Pueden ser públicos o privados.
14. Parque y jardín: terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas ornamentales, que pueden ser públicos o privados.
15. Viario y comunicación: espacios libres de movimiento institucionalizado, destinados al tránsito de personas y/o vehículos: calles, plazas y espacios análogos.
16. Servicios urbanos: espacios, edificios y locales destinados a albergar servicios urbanos específicos, ya sean públicos o privados, de abastecimiento, saneamiento, energía, comunicaciones, y en general todos aquellos necesarios para complementar el desarrollo urbano.
17. **Equipamiento Mortuorio: establecimientos destinados a la etapa intermedia del cadáver entre el lugar de fallecimiento y el destino final, así como establecimientos donde se efectúa la incineración del cadáver, restos humanos o restos cadavéricos. Puede comprender actividades de crematorio, tanatorio y/o velatorio, que cumplirán las condiciones y requisitos establecidos en la normativa sectorial.**

#### **Artículo 128.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS.**

Con independencia de las excepciones específicas y de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente; todos los usos básicos pueden coexistir en el mismo predio, con las siguientes matizaciones:

- a) Desde los accesos comunes de edificios residenciales sólo se podrá dar acceso a locales de uso básico residencial y de oficinas, sin limitación de superficie; así como a locales destinados a otros usos compatibles, siempre que su superficie útil no supere los 300 m<sup>2</sup>.
- b) Por encima de usos residenciales no se admite la existencia de otros usos, excepto despachos profesionales y trasteros vinculados a viviendas y locales.
- c) No se autorizará la existencia de discotecas, salas de fiestas o similares en edificios residenciales.
- d) Gasolineras: únicamente podrán establecerse estaciones de servicio en las travesías o en aquellas áreas determinadas por el planeamiento de desarrollo o el servicio de carreteras. En suelo rústico se podrán establecer estaciones de servicio de las carreteras o autovías, en las condiciones establecidas en los artículos que regulan esta clase de suelo.

- e) **Equipamiento Mortuorio:** el establecimiento de un equipamiento mortuorio ha de ser exclusivo de parcela, siendo incompatible con cualquier otro uso.

**Artículo 128 BIS.- LIMITACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USOS CON OTRAS PARCELAS.**

- a) **Equipamiento mortuorio:** no se autorizará el establecimiento de instalaciones de cremación que guarden una distancia entre sí inferior a 1,50 km.

**Artículo 136.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL MIXTO (RM)**

- a) Uso dominante: Residencial Familiar.
- b) Usos permitidos. Los señalados con (\*) podrán ser exclusivos de parcela y los señalados con (\*\*) serán exclusivos de parcela:
- Residencial colectivo (\*)
  - Comercio y servicio (\*)
  - Oficinas (\*)
  - Hostelería (\*)
  - Espectáculos-Reunión, en planta baja o sótano hasta 250 espectadores.
  - Talleres, hasta 200 m2 y 10 KW (\*), siempre limitado por la superficie máxima
  - Almacenes, hasta 500 m2 (\*), siempre limitado por la superficie máxima
  - Colectivo (\*)
  - Espacios libres
  - Garaje y estacionamiento
  - Gasolinera (\*\*)
  - **Equipamiento Mortuorio (\*\*)**

**Artículo 138.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA URBANA (IU)**

- a) Uso dominante: Industria,
- b) La suma de los usos industria, taller, comercio y servicios y almacén supondrá, al menos, el 50%
- c) Usos permitidos. Los señalados con (\*) serán exclusivos de parcela:
- Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
  - Residencial colectivo
  - Talleres
  - Almacenes
  - Comercio y servicios
  - Colectivo.
  - Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
  - Garaje y estacionamiento
  - Espacio Libre
  - **Equipamiento Mortuorio (\*)**

#### **Artículo 139.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA GENERAL (IG)**

- a) Uso dominante: Industria, mínimo 40%
- b) La suma de los usos industria, taller, comercio y servicios y almacén supondrá, al menos, el 60%
- c) Usos permitidos. Los señalados con (\*) serán exclusivos de parcela:
  - Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
  - Residencial colectivo
  - Talleres
  - Almacenes
  - Comercio y servicios
  - Colectivo.
  - Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
  - Gasolineras
  - Garaje y estacionamiento
  - Espacio Libre
  - **Equipamiento Mortuorio (\*)**

#### **1.4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.**

Las modificaciones planteadas a través del presente documento de propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar constituyen cambios en parámetros de la Ordenación Detallada, ya recogidos en el mencionado Instrumento.

La propuesta no tiene influencia en el modelo territorial ni sobre la Ordenación General vigente por no modificarse ninguna determinación de Ordenación General.

#### **1.5.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 22 DEL TEXTO REFUNDIDO DE 2.015.**

El artículo 22 del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece en sus apartados cuarto y quinto que los instrumentos de ordenación de las actuaciones urbanísticas, sean o no de transformación, deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en la Hacienda Pública (apartado cuarto) así como una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad para los propietarios afectados (apartado quinto).

Atendido el limitado objeto de esta modificación puntual y considerando que se limita a establecer un uso básico, así como sus condiciones de implantación carece de impacto alguno para la Hacienda municipal por lo que no resulta necesario elaborar documento específico de sostenibilidad económica.

Por el mismo motivo y considerando que la regulación del uso mortuorio no supone una atribución menor de aprovechamiento al promotor, tampoco es necesario incluir la memoria de viabilidad económica a que se refiere el apartado quinto.

Quedan así, con lo afirmado en este apartado, justificadas las previsiones de los apartados cuarto y quinto del artículo 22 TRLS15.

## **1.6.- PROCEDIMIENTO.**

En cuanto a la tramitación del presente documento, se indica que, aun tratándose de una modificación sin incidencia sobre la Ordenación General, la aprobación definitiva corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, regulándose dicho trámite en los artículos 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **2.- RESUMEN EJECUTIVO.**

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a partir de la aprobación inicial del presente documento deberían quedar suspendidas las licencias para el uso básico "Equipamiento Mortuorio" en todo el suelo urbano de Béjar. Esta suspensión se producirá en las condiciones descritas en el citado artículo.

El alcance de la Modificación se motiva y recoge en el apartado 1.1 de la Memoria Vinculante

---

Con todo lo anteriormente expuesto, queda, a juicio de este arquitecto, completada la Memoria Vinculante correspondiente al presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar.

EL ARQUITECTO  
D. DANIEL CELESTINO CREGO

En Béjar, a 02 de julio de 2019

A continuación se incluyen los documentos relativos a:

## **ANEJO 1.- INFORMACIÓN CATASTRAL.**



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4342105TK6744S0001ZT**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**CR ESTACION 85**

**37700 BEJAR [SALAMANCA]**

USO PRINCIPAL

**Sanidad,Benefic**

AÑO CONSTRUCCIÓN

**2014**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,000000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

**1.014**

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

**CR ESTACION 85**

**BEJAR [SALAMANCA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

**1.014**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

**1.185**

TIPO DE FINCA

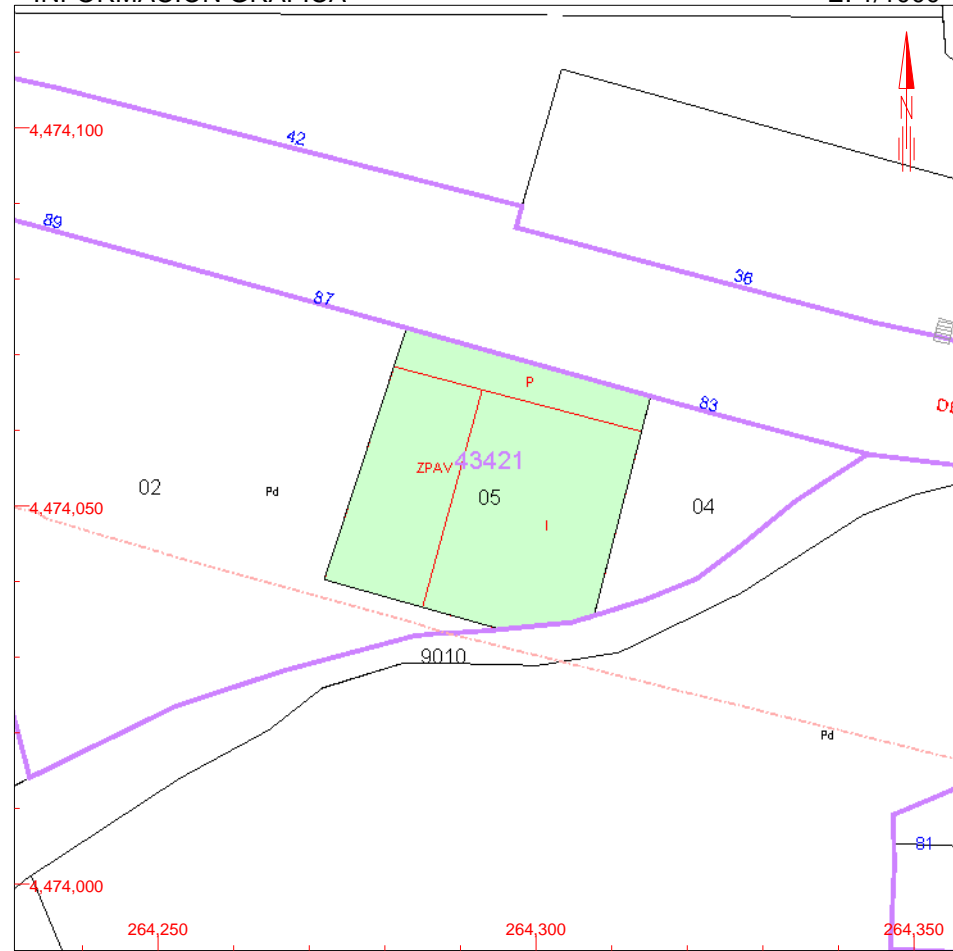
**Parcela construida sin división horizontal**

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OTROS USOS	00	00	01	551
APARCAMIENTO	00	00	01	85
OBR URB INT	00	00	01	378

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

264,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Jueves , 11 de Abril de 2019



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5042802TK6754S0001DO**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CR ESTACION 18	
37700 BEJAR [SALAMANCA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Sanidad,Benefic	1983
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	476

## PARCELA CATASTRAL

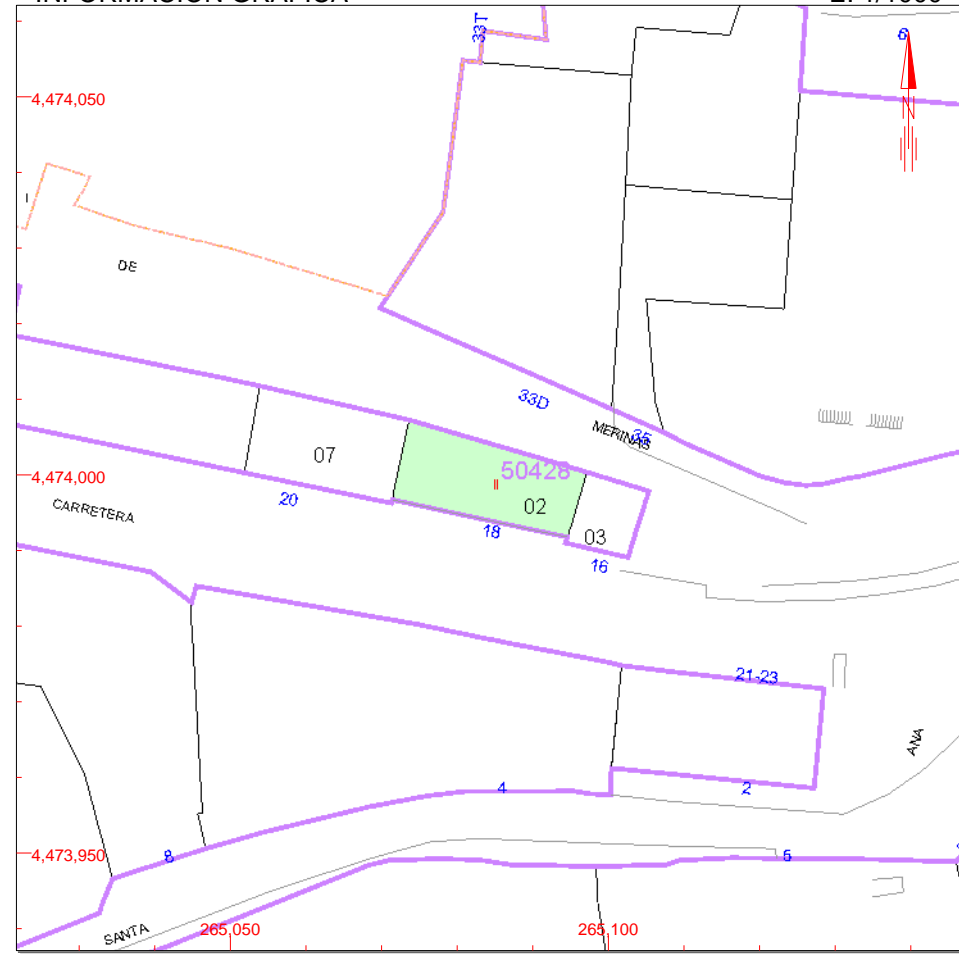
SITUACIÓN		
CR ESTACION 18		
BEJAR [SALAMANCA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
476	238	Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OTROS USOS	1	01	01	238
OTROS USOS	1	00	01	238

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 265,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 11 de Abril de 2019



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6849310TK6764N0001XT**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL REBOLLAR 3 Es:1 Pl:00 Pt:01

37700 BEJAR [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Sanidad,Benefic

AÑO CONSTRUCCIÓN

1964

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

599

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL REBOLLAR 3

BEJAR [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

599

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

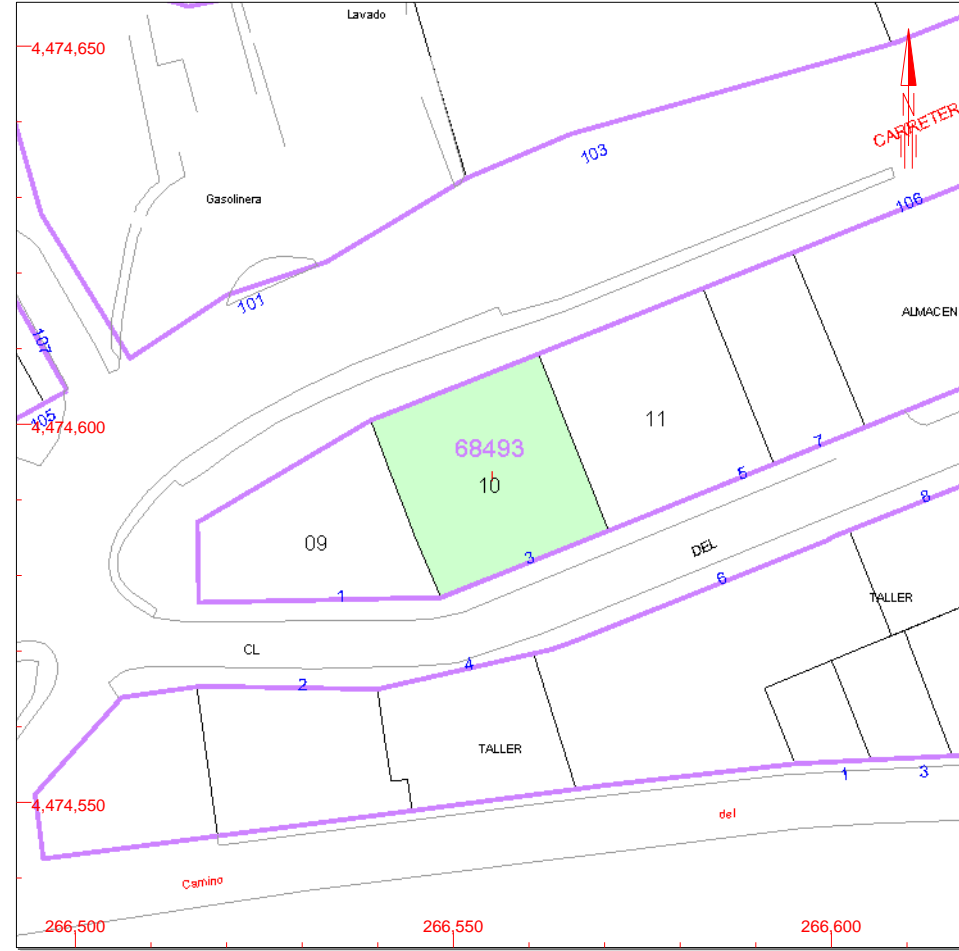
602

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

266,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 11 de Abril de 2019

**COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  
Registro: BEJAR  
Código finca registral: 37002001078099  
Fecha coordinacion: 21/02/2017