# ESTUDIO DE DETALLE
# PARCELA SEGREGADA 2
# SEGÚN RESOLUCIÓN Nº 544/15
# CALLE SIERRA DE FRANCIA Nº 2, 37700
# DEL MUNICIPIO DE BÉJAR
# (SALAMANCA)

**Fecha:** **Abril 2015**

**Promotor:** **Servicios y Repuestos José Miguel S.A.**

**Arquitecto:** **José Javier Galindo Carbajo**

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN ..... 3
DOCUMENTO Nº1. MEMORIA INFORMATIVA. ..... 4
1.1 – ANTECEDENTES ..... 4
1.2 – OBJETO Y ENCARGO ..... 4
1.3 – LEGISLACIÓN APLICABLE ..... 4
1.4 – INFORMACIÓN URBANÍSTICA ..... 6
1.4.1 – Datos del ámbito objeto del Estudio de Detalle ..... 6
1.4.2 – Edificación existente y usos ..... 7
1.4.3 – Superficies del ámbito objeto del Estudio de Detalle ..... 7
1.4.4 – Situación urbanística según planeamiento vigente ..... 7
1.4.5 – Parámetros y condiciones urbanísticas según planeamiento vigente ..... 8
DOCUMENTO Nº2. MEMORIA VINCULANTE. ..... 9
2.1 – ALCANCE Y OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE ..... 9
2.2– JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR EL PLAN GENERAL, ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE ..... 9
2.3– ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL ..... 10
2.4– RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE EN EL PLAN GENERAL ..... 12
2.5– PARÁMETROS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES. ..... 13
2.6 – GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN ..... 13
2.7 – CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. ..... 14
2.8 – RESUMEN EJECUTIVO ..... 14
2.8.1 – Delimitación del Ámbito donde la ordenación proyectada altera la vigente ..... 14
2.8.2 – Ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias ..... 14
DOCUMENTO Nº3. NORMATIVA. ..... 15
3.1. ORDENACIÓN DETALLADA ..... 15
DOCUMENTO Nº4. ESTUDIO ECONÓMICO. ..... 16
4.1 – INFORME DE SOSTENIBILIDAD ..... 16
4.2 – ESTUDIO ECONÓMICO ..... 16
DOCUMENTO Nº5. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN. ..... 17
5.1 – REPORTAJE FOTOGRÁFICO ..... 17
5.2 – CATÁLOGO ..... 19
INFLUENCIA SOBRE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ..... 19
DOCUMENTO Nº6. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN ..... 23



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

## INTRODUCCIÓN

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, un Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para concretar la ordenación detallada, y en **suelo urbano consolidado** debe limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, mediante una memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un "resumen ejecutivo", donde la nueva ordenación altere la vigente.

Sin embargo, dado que en la parcela objeto de este estudio de detalle existen suelos de cesión al municipio no ejecutados, ni detallados en un instrumento de planeamiento específico, se considera necesaria aportar además la siguiente documentación, para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

- Documentos de Información
- Normativa organizada de Ordenanzas de Uso del Suelo
- Estudio Económico
- Planos de Información y de Ordenación



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

# DOCUMENTO Nº1. MEMORIA INFORMATIVA.

## 1.1 – ANTECEDENTES

Durante muchos años, el entorno del Río Cuerpo de Hombre ha albergado el motor industrial de la ciudad de Béjar: la industria textil. Dicha actividad se convirtió durante décadas en el soporte fundamental de la economía del municipio de Béjar.

Pasado el tiempo, la actividad industrial sufrió una importante transformación. La mayoría de las fábricas cesaron su actividad, quedando estas edificaciones industriales en estado de abandono.

El Plan General de Ordenación Urbana de Béjar pretende frenar esta situación de deterioro de estos espacios puesto que se trata de elementos de gran importancia arquitectónica y cultural. El Plan General plantea para este conjunto de edificaciones la posibilidad de albergar nuevos usos bajo la ordenanza "Industria Fluvial Convertible". Esta ordenanza permite modificaciones interiores que permitan su adaptación al nuevo uso, buscando así una fórmula que propicie la rehabilitación de las edificaciones industriales existentes dotándolas de nuevos usos con el objetivo de atraer actividad a estas zonas.

## 1.2 – OBJETO Y ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de la empresa *Servicios y Repuestos José Miguel S.A.* como instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado en suelo urbano consolidado para completar las determinaciones de ordenación detallada de la parcela objeto de este Estudio de Detalle:

*Entidad que elabora el Estudio de Detalle: Servicios y Repuestos José Miguel S.A.*
*Cif: A37046612*
*Dirección: Ctra. de Béjar km 3,5, Arapiles (Salamanca)*

Redacta este estudio de Detalle el arquitecto:
*José Javier Galindo Carbajo, arquitecto COAL 3306*
*Domicilio: C/Rodriguez Vidal nº 3, Bajo. 37700, Béjar (Salamanca)*

## 1.3 – LEGISLACIÓN APLICABLE

Este Estudio de Detalle se redacta dentro del marco legal vigente y en el uso de los derechos que la legislación confiere.

LEGISLACIÓN AUTÓNOMICA

NORMAS DE RANGO LEGAL
• LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).
*Modificada por:*
*– LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).*
*– LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).*
*– LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).*
*– LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).*
*– LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).*
*– LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).*
*– LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).*
*– LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).*
*– LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).*

• LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

Modificada por:
*– LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).*
*– LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).*
*– LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).*
*– LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).*
*– LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).*
*– LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).*
*– LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).*
*– LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).*
*– LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).*
*– LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).*
*– LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).*

NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO
• DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).
Modificado por:
*– DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).*
*– DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).*
*– DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).*
*– LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).*
*– DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).*
*– DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).*
*– DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).*
*– LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).*
*– DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).*
*– LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).*

• DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).
• DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
Modificado por:
*– DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).*

LEGISLACIÓN ESTATAL

• Texto Refundido de la Ley del Suelo
REAL DECRETO 2/2008, de 20 de Junio, de Ministerio de la Vivienda
B.O.E.: 26-JUN-2008
*DEROGADO el art.13, la disposición adicional undécima y las disposiciones transitorias segunda y quinta por:*
*-Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*
*LEY 8/2013, de 26 de junio, de Jefatura del Estado*
*B.O.E.: 27-JUN-2013*
*MODIFICADOS los arts. 17, 20, 51 y 53 por:*
*- Arts. 24 y 25 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de Jefatura del Estado*
*BOE: 7-JUL-2011*
*- Corrección de errores*
*BOE: 13-JUL-2011*



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

*MODIFICADO el apartado 2 de la disposición transitoria tercera por:*
*-Disposición final novena del Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de noviembre*
*B.O.E.: 31-DIC-2011*
*MODIFICADOS los arts. 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, la disposición adicional tercera y la disposición final primera por:*
*-Disposición final duodécima de la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*
*LEY 8/2013, de 26 de junio, de Jefatura del Estado*
*B.O.E.: 27-JUN-2013*
*MODIFICADOS el art 39 por:*
*-Disposición final cuarta de la Ley 27/2013, de 27 diciembre, de Jefatura del Estado, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.*
*B.O.E. 30-DIC-2013*

## 1.4 – INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 1.4.1 – Datos del ámbito objeto del Estudio de Detalle

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra reflejado en los planos de información que acompañan el presente documento. Comprende la parcela segregada 2, según Resolución municipal nº 544/15, con fecha 6 de Abril de 2015, de solicitud de Licencia de Parcelación, situada en Calle Sierra de Francia nº 2 del municipio de Béjar (Salamanca).

La parcela objeto del estudio de detalle está enclavada entre la margen izquierda del rio Cuerpo de Hombre y la carretera de Ciudad Rodrigo, también llamada Calle Sierra de Francia, dentro de la cual se ubica un edificio antiguamente destinado a la industria textil. Dicha parcela proviene de la parcelación de una parcela matriz en tres parcelas.

Linda al Norte con la parcela segregada 1, en la que se ubican varios edificios de la industria textil, actualmente en desuso. Al este, con el río Cuerpo de Hombre; Al Oeste, con la carretera de Ciudad Rodrigo o Calle Sierra de Francia; Y al sur, con la parcela segregada 3 o resto de la parcela matriz, en la que se ubican también varios edificios de la industria textil actualmente en desuso.

El edificio situado en la parcela objeto del Estudio de Detalle consta de dos plantas (B+I) y una planta sótano, y alberga en la actualidad un uso comercial en planta baja y de garaje-aparcamiento en planta sótano. Tiene a su vez dos patios; uno colindante con la Calle Sierra de Francia, y otro patio trasero, colindante con el Río Cuerpo de Hombre.

Dispone de un acceso para vehículos desde la calle Sierra de Francia a través de una rampa, y de otro acceso peatonal desde la misma Calle Sierra de Francia. A su vez, dispone de un segundo acceso de vehículos a un aparcamiento en superficie así como al aparcamiento subterráneo situado en la Calle Sierra de Francia.

La parcela segregada 2 ocupa una superficie de 3.296,54 m2. El edificio ubicado en la parcela ocupa una superficie en planta de 2.020,00 m2 y tiene una superficie construida de 6.395,00 m2 y en la cual se ubican los siguientes locales:

- Local correspondiente al garaje de una única planta destinado a aparcamiento.

*Titular: Inversiones Ñeka S.L.*
*Cif: B99127870*
*Dirección: C/ 4 de Agosto ,7, 2ºC, Zaragoza.*
*Fecha de escrituras: 29/12/2006*

- Local correspondiente a un garaje de una única planta donde también se ubican la turbina existente, el aljibe y el canal.

*Titular: Servicios y Repuestos José Miguel S.A.*
*Cif: A37046612*
*Dirección: Ctra. de Béjar km 3,5, Arapiles (Salamanca)*
*Fecha de escrituras: 15/6/2011*



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

- Local correspondiente a la planta baja, (donde se ubica el uso comercial en funcionamiento en la actualidad), así como un patio frontal destinado a aparcamiento y otro lateral a la calle Sierra de Francia.

*Titular: Inversiones Ñeka S.L.*
*Cif: B99127870*
*Dirección: C/ 4 de Agosto ,7, 2ºC, Zaragoza.*
*Fecha de escrituras: 29/12/2006*

- Local correspondiente a la planta primera situado sobre el local de planta baja. Tiene acceso de vehículos y peatones a través de la rampa sobre la parcela segregada 3 o resto de la parcela matriz.

*Titular: Servicios y Repuestos José Miguel S.A.*
*Cif: A37046612*
*Dirección: Ctra. de Béjar km 3,5, Arapiles (Salamanca)*
*Fecha de escrituras: 15/6/2011*

### 1.4.2 – Edificación existente y usos

El edificio existente es un resto del complejo fabril establecido en toda la zona que fue en su día. Mientras que la mayoría de las naves industriales en torno a la parcela están en desuso y en un estado de semi abandono, el edificio objeto de este Estudio de Detalle se encuentra parcialmente rehabilitado y alberga un uso comercial en planta baja y de garaje-aparcamiento en planta sótano que están en funcionamiento en la actualidad.

### 1.4.3 – Superficies del ámbito objeto del Estudio de Detalle

La parcela segregada 2 ocupa una superficie de 3.296,54 m2. El edificio ubicado en la parcela ocupa una superficie en planta de 2.020,00 m2 y tiene una superficie construida de 6.395,00 m2, con el siguiente desglose de superficies:

| **PARCELA SEGREGADA 2** | |
|---|---|
| **Superficie de Parcela** | **3.296,54 m2** |
| Superficie Ocupada | 2.020,00 m2 |
| Superficie Libre | 1.276,54 m2 |
| Superficie Construida Sobre Rasante | 3.773,00 m2 |
| Superficie Construida Bajo Rasante | 2.622,00 m2 |
| Superficie Construida Total | 6.395,00 m2 |

### 1.4.4 – Situación urbanística según planeamiento vigente

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se clasifica como SUELO URBANO CONSOLIDADO, según el Plan General de Ordenación Urbana, vigente desde su fecha de publicación 17 de Julio de 2.014.

El terreno dispone de la condición de solar, puesto que cuenta todos los servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

En la parcela segregada 2 son de aplicación las siguientes ordenanzas, reflejadas en el Plano de Ordenación Actual:

- **Industria Fluvial Convertible (IF)**, en la edificación existente.
- **Patio Ocupado (PO)**, en el espacio libre interior de la parcela colindante con la Calle Sierra de Francia.
  **Espacio Libre Privado (ELR),** en el espacio de retranqueo a la calle Sierra de Francia situado más al sur.
- **Espacio Libre Público (ELP)**, en el espacio trasero colindante con el río Cuerpo de Hombre.

Por otra parte, cabe mencionar que la edificación existente en la parcela, según se recoge en PGOU del año 2014, se encuentra dentro de la RELACIÓN DE ELEMENTOS PROTEGIDOS, siendo la ficha del Catálogo de Edificios y elementos industriales con el número 49.



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

### 1.4.5 – Parámetros y condiciones urbanísticas según planeamiento vigente.

- Cesiones de Espacio Libre Público

| | |
|---|---|
| Cesión Espacio Libre Público | 90,41 m2 |

- Cesiones de viales

| | |
|---|---|
| Cesión de Viales | 45,61 m2 |

- Industrial Fluvial Convertible

| | Superficie Ocupación Edificación | Edificabilidad Asignada | Superficie edificable |
|---|---|---|---|
| Edificio | 2.020,00 m2 | 2.00 m2/m2 | 4.040,00 m2 |

- Patio Ocupado

| | Superficie Patio Ocupado | Edificabilidad Asignada | Superficie edificable |
|---|---|---|---|
| Patio a | 949,11 m2 | 0.30 m2/m2 | 284,73 m2 |

- Espacio Libre Privado

| | Superficie Espacio Libre Privado | Edificabilidad Asignada | Superficie edificable |
|---|---|---|---|
| Patio b | 235,37 m2 | 0.03 m2/m2 | 7,06 m2 |

- Relación superficie edificable y existente

| | Superficie edificable | Superficie construida existente |
|---|---|---|
| Edificio | 4.040,00 m2 | 3.772,46 m2 |

- Resumen superficies totales

| | |
|---|---|
| Superficie Parcela Segregada 2 | 3.296,54 m2 |
| Cesión Espacios Libres Públicos | 90,41 m2 |
| Cesión de Viales | 45,61 m2 |
| Superficie Industrial Fluvial | 2.020,00 m2 |
| Superficie Patio Ocupado | 949,11 m2 |
| Superficie Espacio Libre Privado | 235,37 m2 |

Béjar (Salamanca), Abril de 2015.

El Arquitecto.
José Javier Galindo Carbajo.



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

# DOCUMENTO Nº2. MEMORIA VINCULANTE.

## 2.1 – ALCANCE Y OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones fijadas por los Art. 131-136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el Art. 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la formulación del presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de los propietarios de las fincas pertenecientes al ámbito propuesto.

**Con la redacción de este Estudio de Detalle se pretende implantar un uso de equipamiento en la edificación existente, cambiando la ordenanza actual Industrial Fluvial Convertible (IF), a ordenanza Equipamiento (EQ), en cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, pormenorizando las cesiones a realizar en la parcela existente.**

## 2.2– JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDAS POR EL PLAN GENERAL, ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE

Actualmente, el Plan General establece que en la **edificación** de la parcela objeto de este Estudio de Detalle es de aplicación la Ordenanza Industrial Fluvial Convertible, con el uso pormenorizado, Uso convertible (UC).

En el Artículo 140 del Plan General en relación a las condiciones del Uso Convertible (UC), se establece:

*"c) Siempre que se lleve a cabo un cambio de uso del industrial actual a cualquier otro uso se deberá tramitar un Estudio de Detalle sobre la parcela a los efectos de completar, mejorar o modificar la ordenación detallada de la parcela y adaptarla al nuevo uso… Este estudio de Detalle sobre Suelo Urbano Consolidado establecerá las condiciones de ordenación detallada que se modifiquen con respecto al uso existente."*

Además, en el Artículo 199, de la ordenanza Industria Fluvial CONVERTIBLE (IF) del Plan General, se establece:

*"15. En todas las industrias con la ordenanza IF incluidas dentro del catálogo de elementos protegidos se permitirá modificaciones de uso siempre que supongan la rehabilitación de dichos edificios. Se incentivarán, por entenderse como los más apropiados a estos edificios con uso industrial textil anterior, los usos terciarios, haciendo especial hincapié en usos vinculados al turismo, comercio, servicios, hostelería y espectáculos. También se admitirán acciones de adecuación de los edificios existentes para adaptarlos a usos residenciales, siempre que se actúe sobre ellos de manera global."*

Puesto que la actividad industrial ha cesado en la parcela, el principal objetivo del presente Estudio de Detalle (implantar un uso equipamiento compatible en la parcela) respeta lo dispuesto en la normativa urbanística, resulta acorde y coherente con los objetivos generales del planteamiento vigente y se orienta a resolver las necesidades urbanísticas del ámbito.

El presente Estudio de Detalle respeta por tanto los objetivos, criterios y demás condiciones establecidas en el Plan General.

Por otro lado, se garantiza la conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta ya que debe considerarse que la parcela está en pleno casco urbano consolidado, delimitado por calles con circulación muy activa.

La implantación de este uso permitirá la recuperación de un edificio de importante valor constructivo y estético justificándose así la conveniencia de la actuación, debido a su marcado interés público, manteniendo las condiciones de edificación resultantes del proyecto originario, conservando la composición y ritmo de los huecos de fachada y rehabilitando en definitiva, dicha edificación.



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

Finalmente, el Estudio de Detalle es compatible con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que se establecen en los instrumentos de ordenación del territorio, al no afectar a ninguno de ellos.

## 2.3– ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL

En la edificación de la parcela segregada 2 es de aplicación la siguiente ordenanza:

Artículo 199.- Industria Fluvial CONVERTIBLE (IF)

*1. Edificación de uso industrial ligada al cauce del río Cuerpo de Hombre. Se caracteriza por una implantación libre en la parcela y por tener asociadas infraestructuras hidráulicas como pozos, depósitos, cauces, presas y turbinas. Tienen en común un entorno natural de gran valor, así como el valor constructivo de la mayor parte de los edificios existentes.*
*2. Se busca la recuperación de estos edificios de importante valor constructivo y estético y que en la actualidad se encuentran abandonados, para otros usos, principalmente de tipo terciario.*
*3. Siempre que se lleve a cabo un cambio de uso del industrial actual a cualquier otro uso se deberá tramitar un Estudio de Detalle sobre la parcela a los efectos de completar, mejorar o modificar la ordenación detallada de la parcela y adaptarla al nuevo uso. Este estudio de Detalle sobre Suelo Urbano Consolidado establecerá las condiciones de ordenación detallada que se modifiquen con respecto al uso existente. En el caso de usos residenciales, se deberá estudiar su viabilidad y su clasificación como Suelo Urbano no Consolidado, en su caso.*
*4. Se mantienen las condiciones de edificación resultantes del proyecto originario: alineaciones, alturas, cubiertas, composición de fachadas, ocupación de parcela, pudiendo modificarse estas, siempre que se respeten los valores establecidos en la correspondiente ficha de catálogo.*
*5. Se conservará la composición y ritmo de los huecos de fachada, pudiendo modificarse para adaptarlos a los nuevos usos a que se destine el edificio. siempre que no suponga una transformación sustancial de la composición general. Cualquier modificación deberá tender a uniformar la composición, pudiendo autorizarse otros tipos de huecos para usos especiales.*
*6. Se podrán sustituir las carpinterías siempre que se mantenga el aspecto original en las ventanas existentes.*
*7. Se mantendrá el aspecto original de acabado de las fachadas, permitiéndose la limpieza, rejuntado y reposición de piezas perdidas, prohibiéndose el adosado a ellas de nuevos elementos constructivos.*
*8. El enfoscado deteriorado existente se deberá sustituir por otro de colores acordes con el entorno circundante, permitiéndose su eliminación en el caso de existir sillares de piedra de cierto tamaño y valor estético.*
*9. Se permite la demolición de las edificaciones auxiliares sin valor arquitectónico que adosadas o no, perjudiquen el aspecto visual del conjunto.*
*10. Será necesario realizar un desbroce y limpieza adecuado del entorno de las edificaciones, eliminando cualquier elemento vegetal que dañe las construcciones.*
*11. Las medidas de protección del conjunto en torno al Río Cuerpo de Hombre, quedan reguladas en el artículo 17 de la Normativa del documento de Catálogo de Protección adjunto a estas fichas.*
*12. Queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que menoscabe la apreciación del elemento.*
*13. Además de esta condiciones deberán cumplirse las condiciones específicas para cada edificio incluido en esta ordenanza que se señalan en las fichas de Catalogo. En caso de contradicción entre esta Normativa y las fichas de Catalogo, prevalecerán éstas últimas.*
*14. Índice de edificabilidad: El expresado en los planos de ordenación.(2.00 m2/m2)*
*15. En todas las industrias con la ordenanza IF incluidas dentro del catálogo de elementos protegidos se permitirá modificaciones de uso siempre que supongan la rehabilitación de dichos edificios. Se incentivarán, por entenderse como los más apropiados a estos edificios con uso industrial textil anterior, los usos terciarios, haciendo especial hincapié en usos vinculados al turismo, comercio, servicios, hostelería y espectáculos. También se admitirán acciones de adecuación de los edificios existentes para adaptarlos a usos residenciales, siempre que se actúe sobre ellos de manera global.*
*16. En cualquier caso, cualquier cambio de uso en estas zonas deberá resolver tanto la dotación de servicios como los accesos.*
*17. En el caso de industrias que se encuentren en funcionamiento, podrán continuar con la actividad.*



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

Además, se establecen las siguientes condiciones del uso pormenorizado:

Artículo 140.- USO CONVERTIBLE (UC)
*a) Uso* dominante*: Industria*
*b) Usos permitidos, que podrán establecerse una vez cese la actividad industrial (cualquiera de ellos puede ser exclusivo de parcela):*
- *Residencial familiar*
- *Residencial colectiva*
- *Comercio y servicios*
- *Oficina*
- *Espectáculo y reunión*
- *Hostelería*
- *Taller*
- *Almacén*
- *Garaje y estacionamiento*
- *Colectivo*
- *Recreo, ocio y expansión.*

*c) Siempre que se lleve a cabo un cambio de uso del industrial actual a cualquier otro uso se deberá tramitar un Estudio de Detalle sobre la parcela a los efectos de completar, mejorar o modificar la ordenación detallada de la parcela y adaptarla al nuevo uso. En caso de cambio a usos residenciales, se deberá analizar, en su caso, la posible desconsolidación del suelo, en base a lo establecido por la Ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

## 2.4– RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE EN EL PLAN GENERAL

La ordenación propuesta tiene los siguientes objetivos:

- Modificar la ordenación previa establecida por el Plan General para implantar el uso Equipamiento General para la edificación existente.

**Puesto que la ordenación actual de la parcela según el Planeamiento vigente permite la implantación de los usos permitidos en la edificación de la parcela, una vez cesada la actividad industrial, se propone la siguiente ordenación propuesta:**

**ORDENACIÓN PROPUESTA:**

EQUIPAMIENTO (EQ).
Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

a) Índice de edificabilidad: el establecido en los planos de ordenación.
b) Número máximo de plantas: las existentes
c) Ocupación máxima de solar: la existente
d) Alineaciones: las existentes
e) Pendiente máxima de cubierta: la existente
f) Parcela mínima a efectos de segregaciones: la existente
g) Área de movimiento: el existente
h) Retranqueos: los existentes
i) Se mantendrán las condiciones de edificación existentes: alineaciones, alturas, cubiertas, composición de fachadas y ocupación de parcela.
j) Además de esta condiciones deberán cumplirse las condiciones específicas se señala en las ficha 40 de Catálogo de Edificios y elementos industriales.

Además, se proponen las siguientes condiciones del uso pormenorizado:

USO EQUIPAMIENTO GENERAL (EG)
*a) Uso dominante: Colectivo*
*b) Usos permitidos. Los señalados con (*) podrán ser exclusivos de parcela:*
*· Comercio y servicios (*)*
*· Residencial colectivo (*)*
*· Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores*
*· Hostelería (*)*
*· Servicios Urbanos (*)*
*· Garaje y Estacionamiento*
*· Talleres (*)*
*· Almacenes (*)*
*· Oficinas (*)*
*· Espectáculo y reunión (*)*
*· Gasolineras (*)*
*· Espacio Libre (*)*

Esta modificación del uso propuesto permitirá la recuperación de estos edificios de importante valor constructivo y estético para usos terciarios, vinculados al turismo, comercio, servicios, hostelería y espectáculos, manteniendo las condiciones de edificación resultantes del proyecto originario.

No se modifican las alturas, ocupación, ni la edificabilidad establecidas previamente en el Plan General, proponiendo las siguientes condiciones de la edificación:

**El resto de las ordenanzas de la parcela establecidas por el Plan General (Patio Ocupado, Espacio Libre y Espacio Libre Privado), no se ven modificados por este Estudio de Detalle.**



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

## 2.5– PARÁMETROS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES.

- Equipamiento General (EG)

| | Superficie Ocupación Edificación | Edificabilidad Asignada | Superficie edificable |
|---|---|---|---|
| Edificio | 2.020,00 m2 | 2.00 m2/m2 | 4.040,00 m2 |

- Patio Ocupado (PO)

| | Superficie Patio Ocupado | Edificabilidad Asignada | Superficie edificable |
|---|---|---|---|
| Patio a | 949,11 m2 | 0.30 m2/m2 | 284,73 m2 |

- Uso Espacio Libre Privado (ELR)

| | Superficie Espacio Libre Privado | Edificabilidad Asignada | Superficie edificable |
|---|---|---|---|
| Patio b | 235,37 m2 | 0.03 m2/m2 | 7,06 m2 |

- Relación superficie edificable y existente

| | Superficie edificable | Superficie construida existente |
|---|---|---|
| Edificio | 4.040,00 m2 | 3.772,46 m2 |

- Resumen superficies totales

| | |
|---|---|
| Superficie Parcela Existente | 3.296,54 m2 |
| Superficie Equipamiento General | 2.020,00 m2 |
| Superficie Patio Ocupado | 949,11 m2 |
| Superficie Espacio Libre Privado | 235,37 m2 |

En los planos adjuntos se detalla gráficamente la propuesta de ordenación de forma pormenorizada.

## 2.6 – GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN

En las determinaciones urbanísticas que figuran en el documento del Plan General de Ordenación Urbana, y al tratarse de suelo urbano consolidado cuyo desarrollo no requiere gestión integrada, se prevé la actuación directa sobre el solar afectado de conformidad con la ordenación establecida, sin necesidad de procedimiento de equidistribución alguno.

El presente Estudio de Detalle modifica la Ordenación Detallada con desarrollo documental suficiente para su posterior gestión urbanística mediante actuaciones aisladas para su edificación.



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

## 2.7 – CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En cumplimiento del Artículo 4.b, de la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico:
El ámbito de este Estudio de Detalle no se encuentra afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Béjar. Es por ello, y en cumplimiento del citado artículo, que no es necesaria la solicitud de informe de la Agencia de Protección Civil.

## 2.8 – RESUMEN EJECUTIVO

### 2.8.1 – Delimitación del Ámbito donde la ordenación proyectada altera la vigente

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra reflejado en los planos de información que acompañan el presente documento. Comprende la parcela segregada 2, según Resolución municipal nº 544/15, con fecha 6 de Abril de 2015, de solicitud de Licencia de Parcelación, situada en Calle Sierra de Francia nº 2 del municipio de Béjar (Salamanca).

La parcela segregada 2 ocupa una superficie de 3.296,54 m2. El edificio ubicado en la parcela ocupa una superficie en planta de 2.020,00 m2 y tiene una superficie construida de 6.395,00 m2.

### 2.8.2 – Ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias

La delimitación del ámbito de la nueva ordenación detallada se ajusta estrictamente al ámbito descrito, para la cual se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas. Dichas suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá en vigor hasta la entrada en vigor del Estudio de Detalle, con un máximo de un año.

Béjar (Salamanca), Abril de 2015.

El Arquitecto.
José Javier Galindo Carbajo.



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

## DOCUMENTO Nº3. NORMATIVA.

### 3.1. ORDENACIÓN DETALLADA

**CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:**

EQUIPAMIENTO (EQ).

a) Índice de edificabilidad: el establecido en los planos de ordenación.
b) Número máximo de plantas: las existentes
c) Ocupación máxima de solar: la existente
d) Alineaciones: las existentes
e) Pendiente máxima de cubierta: la existente
f) Parcela mínima a efectos de segregaciones: la existente
g) Área de movimiento: el existente
h) Retranqueos: los existentes
i) Se mantendrán las condiciones de edificación existentes: alineaciones, alturas, cubiertas, composición de fachadas y ocupación de parcela.
j) Además de esta condiciones deberán cumplirse las condiciones específicas que se señalan en las ficha 49 de Catálogo de Edificios y elementos industriales.

**CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS:**

USO EQUIPAMIENTO GENERAL (EG)

*a) Uso dominante: Colectivo*
*b) Usos permitidos. Los señalados con (*) podrán ser exclusivos de parcela:*
*· Comercio y servicios (*)*
*· Residencial colectivo (*)*
*· Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores*
*· Hostelería (*)*
*· Servicios Urbanos (*)*
*· Garaje y Estacionamiento*
*· Talleres (*)*
*· Almacenes (*)*
*· Oficinas (*)*
*· Espectáculo y reunión (*)*
*· Gasolineras (*)*
*· Espacio Libre (*)*

Béjar (Salamanca), Abril de 2015.

El Arquitecto.
José Javier Galindo Carbajo.



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

# DOCUMENTO Nº4. ESTUDIO ECONÓMICO.

## 4.1 – INFORME DE SOSTENIBILIDAD

El objeto del informe de sostenibilidad económica es determinar el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha de prestación de servicios resultantes.

La gestión, tramitación y desarrollo urbanístico no generarán coste al Ayuntamiento de Béjar, al ser todo el suelo ámbito de la actuación de titularidad privada y de iniciativa privada.

Así mismo, la urbanización del viario previsto correrá por cuenta de los propietarios de las fincas afectadas.

## 4.2 – ESTUDIO ECONÓMICO

La actuación urbanizadora prevista para desarrollar el presente Estudio de Detalle correrá exclusivamente a cargo de los propietarios que deberán ceder al Ayuntamiento, libre de cargas, la zona destinada a viario público y espacios libres públicos.

Para la estimación de los gastos se han considerado los conceptos e importes que se recogen en la siguiente tabla:

| | | € |
|---|---|---|
| Derribos | 50,00 m3 | 3.000 € |
| Urbanización de viales | 45,00 m2 | 4.500 € |
| Electricidad | (transformador) | 8.000 € |
| Tramitación | | 2.500 € |
| TOTAL | | 18.000 € |
| I.V.A. | | 3.780 € |
| TOTAL | | 21.780 € |

La previsión de inversión total asciende a VENTIUN MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS.

Béjar (Salamanca), Abril de 2015.

El Arquitecto.
José Javier Galindo Carbajo.



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

# DOCUMENTO Nº5. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.

## 5.1 – REPORTAJE FOTOGRÁFICO

**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734

jjgalindo.bejar@gmail.com

**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734

jjgalindo.bejar@gmail.com

**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

## 5.2 – CATÁLOGO

### INFLUENCIA SOBRE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO

Según se recoge en PGOU del año 2014, el edificio existente en el ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro de la RELACIÓN DE ELEMENTOS PROTEGIDOS, siendo la ficha del Catálogo de Edificios y elementos industriales con el número 49 (se incluye copia).

Las operaciones de rehabilitación o mejora obligadas por el planeamiento sobre los bienes protegidos, no son objeto del presente Estudio de Detalle puesto que se ejecutarán con las actuaciones aisladas posteriores de edificación, recogiéndolas en los proyectos específicos de dichas actuaciones.

Sin embargo, cabe señalar que las actuaciones sobre la edificación incluida en este Estudio de Detalle, deberán cumplir los artículos 16 y 17 del CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR vigente, que se incluyen a continuación:

**Artículo 16.- Condiciones de protección de la arquitectura fabril.**

1. En aquellas edificaciones industriales incluidas en éste catálogo (fichas 29 a 53), se deberán mantener los elementos más característicos y singulares de las mismas, y en especial los siguientes:

a) los elementos pétreos, como el recercado de sillería de los huecos, impostas y esquinas, zócalos y aleros
b) las estructuras originales que aún se puedan conservar, como cerchas metálicas, cuchillos de madera, pilares de forja…
c) las fábricas de ladrillo, fachadas, arcos, chimeneas.
d) las infraestructuras hidráulicas asociadas a las instalaciones fabriles: pozos, cauces, canales, presas, etc.

2. Se mantendrá, asimismo, el orden y las proporciones de los huecos en las fachadas típicos de la arquitectura industrial, manteniendo el recercado de piedra o ladrillo de los huecos y en lo posible el despiece de las carpinterías.

3. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura original, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable, para garantizar la homogeneidad del conjunto edificado.

4. Tratamiento de las plantas bajas y locales comerciales. El tratamiento de las plantas bajas deberá tener un tratamiento similar al del resto del edificio. En las obras de nueva planta se deberá establecer de forma clara y precisa la posición y tamaño de los huecos y macizos que compongan la fachada, quedando asimismo definido el tratamiento del muro y los acabados en el proyecto de edificación.

5. En cuanto a los usos permitidos en este tipo de edificios, pueden coexistir varios usos básicos en un mismo solar o edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones establecidas en el Plan General y en la Normativa sectorial que les fuese de aplicación.

6. Excepcionalmente podrá autorizarse dentro de un uso pormenorizado un uso básico no contemplado en él (o en un porcentaje distinto del establecido), siempre y cuando se declaren actividades compatibles, para lo cual será preceptivo un informe favorable de los servicios correspondientes del Ayuntamiento, Medio Ambiente o Industria, en su caso.

7. Se incentivarán, por entenderse como los más apropiados a estos edificios, los usos residenciales y terciarios, haciendo hincapié en usos como el residencial, comercio, servicios, hostelería y espectáculos.

8. Compatibilidad entre usos básicos permitidos:

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



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

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 m².
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.

9. Las condiciones específicas de cada uso serán las señaladas en la normativa específica del documento de normativa del plan General de Ordenación Urbana.

**Artículo 17.- Condiciones de protección del entorno del río Cuerpo de Hombre.**

1. Con objeto de salvaguardar la riqueza arquitectónica, histórica y ambiental de las edificaciones fabriles y las infraestructuras fluviales existentes en el entorno del río Cuerpo de Hombre, se delimita un área de protección y se establece un refuerzo de las garantías legales, que eviten la destrucción o deterioro del patrimonio histórico, especificándose las limitaciones en las intervenciones a realizar en ese área, así como aquellas acciones de mejora imprescindibles para la salvaguarda de dichos valores.

2. Además de la protección individual de cada uno de los elementos que conforman esta área (fábricas, chimeneas, puentes, azudes, etc), se incentivará por considerarse de un gran valor ambiental, la recuperación del recorrido que discurre paralelo al cauce del río Cuerpo de Hombre desde el oeste del núcleo urbano hasta el Puente de los Serenos.

3. Se protegen en este catálogo además, en fichas individuales, los puentes, los azudes, las presas y los saltos de agua como elementos característicos y singulares de la infraestructura fluvial del municipio.

4. ACCIONES DE MEJORA:

a) Deberá realizarse una mejora y adecuación de los diferentes accesos (rodados y peatonales) a esta área, adaptándolos en la medida de lo posible, con elementos que faciliten el acceso a personas con movilidad reducida.
b) Se promocionarán los recorridos peatonales o de coexistencia dentro del área, diseñándose pavimentaciones con materiales acordes al ámbito en que se encuentran.
c) Mediante inspecciones periódicas deberá realizarse un mantenimiento de las infraestructuras existentes, sustituyendo o reponiendo los elementos que se deteriores con el paso del tiempo o debido a otros factores.
d) Será necesario llevar a cabo un exhaustivo control de la vegetación dentro del área de protección, impidiendo la proliferación de elementos vegetales no procedentes y evitando que esta invada los recorridos.
e) Se aconseja diseñar una instalación de redes de alumbrado que pongan en valor los elementos más destacables del recorrido, permitiendo su contemplación en las horas nocturnas.
f) Los nuevos usos a los que se destinen las edificaciones existentes, deberán poner en valor y destacar los elementos de infraestructura fluvial que se encuentren en su entorno.

5. LIMITACIONES DE LAS INTERVENCIONES:

a) Están prohibidas las construcciones de nueva planta salvo en casos justificados y vinculados directamente a la actividad culturo-ambiental a que está destinado este espacio. En caso de cambios de uso, mediante un estudio de detalle, se podrá aumentar la superficie construida tanto en los propios edificios como en edificios de nueva planta.
b) Se prohíbe la modificación de cualquier elemento natural existente en este área, excepto para las labores de limpieza necesarias citadas en el apartado ‘d’ del punto anterior.

6. Deberá procurarse que la recuperación de este entorno sea global y no ceñirse a realizar actuaciones aisladas que generarían micro-espacios no vinculados entre si, ni con el resto del núcleo urbano.

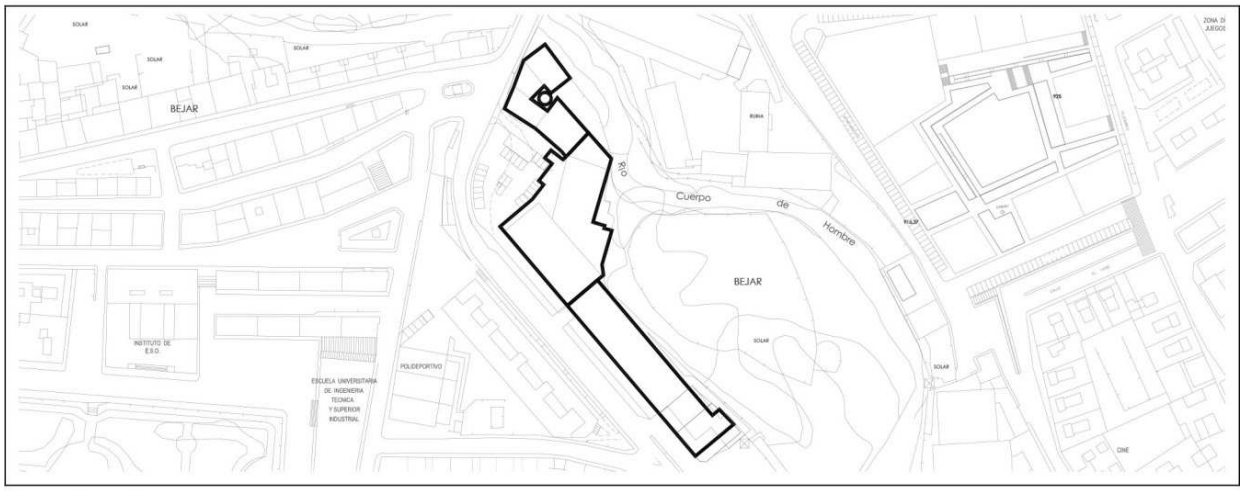


**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

| FICHA DE CATÁLOGO | | |
|---|---|---|
| **Instrumento:** Plan General de Ordenación Urbana | | **Núcleo:** Béjar |
| **Elemento: FÁBRICA HERMANOS FRANCÉS Y BRUNO, S.A.** | **Nº ficha:** 49 | **Grado de Protección:** PA |

**Documentación fotográfica**

**Plano de situación**




**Localización**

**Dirección:** Calle Sierra de Francia, 2

**Referencia catastral:** 5944201TK6754S0001PO



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

**Descripción**

**Características:** Conjunto industrial de piedra con tejados a doble vertiente de teja plana, de la década de los años 30-40 (siglo XX), formado por cinco edificios: tres naves dedicadas a tintes, aprestos y acabados, una dedicada a oficinas y una nave de calderas. Todo ello formaba parte del antiguo complejo industrial de Hijos de Remigio Gosálvez.

Posee una Chimenea del año 1940 de ladrillo, de desarrollo troncocónico.

**Estado de conservación:** Bueno.

**Elementos discordantes, impactos negativos:** Ninguno importante a excepción de algo de suciedad en fachadas y algo de cableado adosado a ellas.

**Medidas de protección, conservación y recuperación**

Se deberá mantener el aspecto exterior de todo el conjunto tanto en fachada, como en la conformación de cubiertas, si bien se permitirán ampliaciones de volumen y alturas.

Se conservará la composición y ritmo de los huecos de fachada, pudiendo modificarse eventualmente para adaptarlos a los nuevos usos a que se destinen los edificios.

El enfoscado deteriorado existente en alguna de las edificaciones se deberá sustituir por otro de colores acordes, permitiéndose su eliminación en el caso de existir sillares de piedra de cierto tamaño y valor estético.

Deberán ponerse en valor las líneas de imposta y los recercos de puertas y ventanas así como cualquier otro elemento pétreo de similares características.

La chimenea existente deberá conservarse en su estado original permitiéndose su limpieza y rejuntado, prohibiéndose el adosado a ella de nuevos elementos constructivos.

Se permite la demolición de las edificaciones auxiliares sin valor arquitectónico que adosadas o no, perjudiquen el aspecto visual del conjunto.

Será necesario realizar un desbroce y limpieza adecuado del entorno de las edificaciones, eliminando cualquier elemento vegetal que dañe las construcciones.

Las medidas de protección del conjunto en torno al Río Cuerpo de Hombre, quedan reguladas en el artículo 17 de la Normativa del documento de Catálogo de Protección adjunto a estas fichas.

Cualquier intervención en este inmueble deberá contar con la licencia municipal correspondiente, quedando prohibida además la instalación de cualquier elemento menoscabe la apreciación del inmueble.



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349

## DOCUMENTO Nº6. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Planos de Información
A-01. Plano de Situación
A-02. Plano de Estado Actual. Ámbito del Estudio de Detalle
A-03. Plano de Estado Actual. Ordenación Actual

Planos de Ordenación
A-04. Plano de Ordenación Propuesto
A-05. Plano de Alineaciones
A-06. Plano de Cesiones
A-07. Plano de Clasificación
A-08. Plano de Ocupación
A-09. Plano de Edificabilidad
A-10. Plano de Infraestructuras. Abastecimiento.
A-11. Plano de Infraestructuras. Saneamiento.
A-12. Plano de Infraestructuras. Energía Eléctrica.
A-13. Plano de Infraestructuras. Zonificación y Viario.



**José Javier Galindo Carbajo**
C/Monte Esquinza, 40, 28010 Madrid
91016734
jjgalindo.bejar@gmail.com
**Arquitecto**
C/Rodríguez Vidal, 3, Bajo, 37700 Béjar (Salamanca)
923400349