

ANEJO: DIMENSIÓN GLOBAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. TECHO DE POBLACIÓN ORDENADO POR EL PGOU

La única referencia al techo o capacidad de población del PGOU, sin cálculo alguno que lo avale, la podemos encontrar en la página 44 de la Memoria Vinculante:

“La previsión de techo máximo de población con el desarrollo completo de las perspectivas del Plan General, junto con las modificaciones puntuales ya aprobadas anteriormente es de 28.161 habitantes”.

Por otra parte, podemos encontrar otras referencias a esta cuestión en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y son las siguientes:

En la página 11, se especifica un cuadro resumen de las superficies resultantes de la nueva zonificación, en el que se indican las cifras siguientes:

*“A la vista de las superficies clasificadas en el instrumento de Planeamiento General vigente y las previstas con el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana propuesta, hay dos cambios básicos. En primer lugar, un aumento de la superficie clasificada como suelo urbano, debido a que durante la vigencia del anterior Plan General de Ordenación Urbana, hay parcelas que han adquirido esta condición debido a que se han urbanizado viarios y se han ampliado los servicios. Estos suelos, que no suman superficies importantes ya cuentan con todas las características para ser considerados urbanos en base a la legislación urbanística actual, tal y como se recoge y justifica en la Memoria Vinculante del nuevo Plan General de Ordenación Urbana. **Cabe destacar que el aumento de suelo clasificado como Urbano es de 14,5 Hectáreas** El resto del suelo del Término Municipal está clasificado como suelo rústico, si bien se incluye dentro de diferentes categorías, tal y como se ha especificado antes, en función de sus características particulares. **Teniendo en cuenta la población actual, en el caso de que el desarrollo del suelo clasificado como urbano fuese completo y se edificase en todos los solares existentes en el municipio y en los nuevos sectores urbanizables, se puede determinar que se podría llegar a alcanzar una población máxima de 13.605 habitantes”.***

Hay una nueva referencia a la población máxima ordenada, en la página 147 de dicho Informe de Sostenibilidad, en el apartado que analiza la disponibilidad del recurso agua:

“Como se ha manifestado anteriormente en el apartado, los nuevos crecimientos propuestos podrían dar lugar como máximo a la construcción de aproximadamente 5.442 viviendas. Si se aplica a este número de viviendas previstas un ratio de 2,5 habitantes por vivienda, puede determinarse que con el desarrollo del Plan General se podrían alcanzar los 13.605 habitantes totales. A continuación se adjunta una tabla-resumen con las demandas calculadas según los parámetros y consideraciones enunciados anteriormente:

Tipo de vivienda	Viviendas	Habitantes
Principales	5.995	12.534
Vacacionales	1.986	2.482
Vacías	929	0
Propuestas	5.442	13.605
TOTAL	14.352	26.621

Finalmente, en la página 152 de dicho ISA encontramos una nueva referencia a la población, actual y futura:

“Del análisis realizado previamente se desprende que las actuales infraestructuras (captación y depósito) son suficientes para abastecer a la población actual (15.016 hab.) y a la futura (28.621 hab.)”.

Y eso es todo.

Así pues, haciendo abstracción de las múltiples incoherencias contenidas en los párrafos que hemos transcrito, **podemos concluir que el techo de población del PGOU, según la documentación del mismo, sería de 14.352 viviendas y 28.621 habitantes.**

Pues bien, demostraremos que la previsión de población de 28.621 habitantes, indicada por el Plan, es una pura falacia. Para ello, hemos calculado la capacidad de población con la metodología que debe utilizarse en este tipo de estudios, que no es otra que la de contar, núcleo a núcleo, sector a sector, zona a zona, el número de viviendas susceptibles de implantación en cada caso, según las condiciones de edificabilidad y uso ordenadas por el planeamiento.

El cálculo se desarrolla de forma pormenorizada en la hoja de cálculo adjunta y al mismo deben añadirse las siguientes aclaraciones:

- No se trata de calcular la capacidad de población en el supuesto teórico de que se agote la edificabilidad del Plan sobre todo el suelo, sino de añadir al desarrollo residencial existente y consolidado las previsiones de crecimiento adscritas al suelo susceptible del mismo, es decir, que únicamente se contabiliza, a tal efecto, el suelo de uso residencial no desarrollado o sujeto a operaciones de planeamiento.
- Se distinguen, de acuerdo con lo dispuesto por el Plan, en el suelo urbano: las Unidades de Normalización (UN), en número de 33, y los Sectores de suelo no consolidado (SUNC), en número de 28, a los que hay que añadir las grandes áreas con ordenación detallada directa para uso residencial sobre suelos desarrollados recientemente o no desarrollados, entre las que hemos distinguido el Jardín de Olivillas, la Fabril, el Tinte del Duque, la Carretera de Salamanca, la Carretera de la Estación, el desarrollo previsto en la parcela de las piscinas de Ramiro Arroyo y, bajo el epígrafe de DIVERSAS, otras previsiones de uso residencial sobre la calle Industrias, caminos del Rebollar y del Bosque, calles Colón, Nogalera, Fuentehonda y otros; y en el suelo urbanizable: los Sectores delimitados (SUR) en número de 21, de los cuales 14 tienen uso residencial.
- Para el caso de los SUNC y SUR se han utilizado las densidades máximas de población ordenadas por el Plan. No sería verosímil que los promotores se conformaran con las densidades mínimas, ni tampoco sería congruente con los índices de edificabilidad ordenados. Aún así, se obtienen valores medios de edificabilidad comprendidos entre 130 y 170 m² por vivienda. Para el caso de los SUR18 y SUR19, con uso global terciario, se calcula la capacidad de población correspondiente al 20% de la edificabilidad susceptible de ser destinada al uso residencial.

- Para el caso de los demás sectores y áreas, se ha estimado, en cada caso, la edificabilidad global asignada, previa medición sobre plano de las superficies afectadas y posterior aplicación de la ordenanza correspondiente, se ha estimado después el techo susceptible de ser destinado al uso residencial y, finalmente, se ha calculado el número de viviendas utilizando módulos comprendidos entre 100 y 150 m²/vivienda.
- Para la determinación de la capacidad existente actualmente en el suelo urbano, se parte de la cifra de 8.910 viviendas, deducida de la página 147 del Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- La equivalencia entre viviendas y habitantes se realiza mediante el módulo generalmente aceptado en los estudios de urbanismo, que es el de 4 habitantes por unidad de vivienda.

Se llega, así, a la determinación de la verdadera capacidad de población prevista por la ordenación del Plan, que no sería, en ningún caso, inferior a 21.290 viviendas y 85.160 habitantes. Aún utilizando un módulo de 3 habitantes por vivienda, se alcanzaría la cifra de 63.870 habitantes. Compárese esta cifra con la de 28.621 habitantes, señalada por el Plan como techo de población previsto.

Debe tenerse en cuenta, adicionalmente, que se ha efectuado un cálculo conservador, utilizando módulos de tamaño medio de vivienda claramente superiores a los existentes en el mercado.

Con una población de derecho de 15.016 habitantes en el año 2006, con una dinámica de población regresiva o estancada desde 1970, con una capacidad de habitación construida en la actualidad en torno a 8.910 viviendas ó 35.640 habitantes, resulta patético intentar justificar la desmesurada capacidad que el Plan propone. Sólo desde posiciones extremas de codicia o de ignorancia se podría defender la propuesta de este Plan.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR

CÁLCULO DE LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN SEGÚN DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

SUELO URBANO UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

UNIDAD	LOCALIZACIÓN	EXTENSION	SUP. NETA	USO GLOBAL	ORDENANZA	DENS EST (viv/ha)	M2 CONSTR	Nº VIV ESTIMADO
UN-1	FUENTEBUENA	6.996	5.776	RESIDENCIAL	RT-RM 1,5		8.664,00	72
UN-2	FUENTEBUENA	4.363	3.590	RESIDENCIAL	RT-RM 1,5		5.385,00	45
UN-3	EL GUIJARRAL	27.132		INDUSTRIAL	VARIOS			0
UN-4	FABRICA GÓMEZ-RODULFO	14.639	13.406	INDUSTRIAL	IF-IG 2,0		26.812,00	0
UN-5	CRTA ALDEACIPRESTE	1.376	645	RESIDENCIAL	RH-RE 0,8		594,90	5
UN-6	CRTA ALDEACIPRESTE	2.919	2.484	RESIDENCIAL	RH-RE 1,5		3.726,00	31
UN-7	CRTA ALDEACIPRESTRE-FUENTEHONDA	4.299	3.480	RESIDENCIAL	RC-RM 3,0		10.440,00	87
UN-8	CRTA ALDEACIPRESTRE-FUENTEHONDA	5.555	3.467	RESIDENCIAL	RC-RM 3,5		13.005,80	108
UN-9	PADRE ROCA-RONDA VIRIATO	2.624	1.259	RESIDENCIAL	RC-RM 6,5/5,5		11.632,00	116
UN-10	CRTA N-630	1.983	1.006	RESIDENCIAL	RC-RM 4,5		4.527,00	38
UN-11	PADRE ROCA	2.073	1.292	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5		7.262,60	73
UN-12	BAJADA BARRIONEILA-RONDA VIRIATO	3.768	1.591	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5/4,5		7.557,50	76
UN-13	BAJADA DEL TÚNEL	561	355	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5		1.952,50	16
UN-14	OLIVILLAS-GIBRAHERREROS	2.602	1.640	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5		9.020,00	75
UN-15	RONDA DE NAVARRA	1.499	605	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5		3.327,50	28
UN-16	CAMINO DEL CHORRITO	1.619	682	RESIDENCIAL	RC-RM 4,5		3.069,00	26
UN-17	CASTAÑAR	16.839	13.774	RESIDENCIAL	REX-RE 0,35		4.820,90	40
UN-18	CASTAÑAR	8.827	7.467	RESIDENCIAL	REX-RE 0,35		2.613,45	22
UN-19	FÁBRICAS CAMPOPARDO	6.011	2.593	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5/4,5		14.197,50	118
UN-20	NOGALERA	1.475	751	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5/4,5		3.848,50	32
UN-21	NOGALERA	5.229	2.077	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5/4,5		9.993,50	83
UN-22	CORDEL DE MERINAS	1.866	1.141	RESIDENCIAL	RC-RM 4,5/3,5		4.911,50	41
UN-23	CORDEL DE MERINAS	5.528	2.828	RESIDENCIAL	RA-RM 3,0/2,5		9.388,00	78
UN-24	CORDEL DE MERINAS	3.745	3.096	RESIDENCIAL	RU-RE 0,5		1.548,00	13
UN-25	GIBRALEON	4.353	1.939	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5		10.664,50	89
UN-26	LOS PRAOS	33.795		RESIDENCIAL			39.633,00	396
UN-27	C/INDUSTRIAS	892	362	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5		1.991,00	17
UN-29	MATADERO PALOMARES	8.481	7.066	RESIDENCIAL	RA-RM 2,5/2,0		15.913,50	133
UN-30	PALOMARES	9270	5.888	RESIDENCIAL	RU-RE 0,5		2.944,00	25
UN-31	PALOMARES	2.811	2.136	RESIDENCIAL	RT-RM 2,5		5.340,00	45
UN-32	PALOMARES	4.449	3.132	RESIDENCIAL	RT-RM 2,5		7.830,00	65
UN-33	CASABLANCA	10.438	7.969	TERCIARIO	EQ-EG 2,5		19.922,50	0
UN-34	CASABLANCA	15.594	11.058	TERCIARIO	EQ-EG 2,5		27.645,00	0
SUMA		223.611						1.993
NUMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS EXISTENTE EN LAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN DEFINIDAS								-510
TOTAL INCREMENTO ESTIMADO EN UNIDADES DE NORMALIZACIÓN								1.483

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	LOCALIZACIÓN	EXTENSION	USO GLOBAL	EDIF (m2/m2)	DENS MAX (viv/ha)	M2 CONSTR	Nº MAX. TEORICO VIV
SUNC01	FUENTEBUENA	13.400	RESIDENCIAL	0,40	30	5.360,00	40
SUNC02	FUENTEBUENA	7.800	RESIDENCIAL	0,40	30	3.120,00	23
SUNC03	FUENTEBUENA	12.500	RESIDENCIAL	0,40	30	5.000,00	38
SUNC04	VALDESANGIL	31.500	RESIDENCIAL	0,40	30	12.600,00	95
SUNC05	VALDESANGIL	22.500	RESIDENCIAL	0,40	30	9.000,00	68
SUNC06	POLIGONO INDUSTRIAL	21.400	INDUSTRIAL	0,75	0	16.050,00	0
SUNC07	HUERTAS/GÓMEZ RODULFO	16.500	RESIDENCIAL	0,60	40	9.900,00	66
SUNC08	BAJOS MURALLA/RÍO	10.000	RESIDENCIAL	0,40	30	4.000,00	30
SUNC09	ESTACIÓN	43.500	EQUIPAMIENTO	0,40	0	17.400,00	0
SUNC10	FABRIL/ESTACION	11.100	RESIDENCIAL	0,75	50	8.325,00	56
SUNC11.1	HUERTAS	76.300	RESIDENCIAL	0,75	50	57.225,00	382
SUNC11.2	ISLA ALISEDA	12.100	RESIDENCIAL	0,75	50	9.075,00	61
SUNC11.3	THESA	40.300	RESIDENCIAL	0,75	50	30.225,00	202
SUNC12	CRTA SALAMANCA	8.500	RESIDENCIAL	0,40	30	3.400,00	26
SUNC13	CRTA SALAMANCA	3.000	RESIDENCIAL	0,40	30	1.200,00	9
SUNC14	SANTANA/CRTA CASTANAR	20.200	RESIDENCIAL	0,40	30	8.080,00	61
SUNC15	ARELTE/CEJUELA	19.200	RESIDENCIAL	0,75	50	14.400,00	96
SUNC16	CARRIZALES	7.900	TERCIARIO	0,60	40	4.740,00	32
SUNC17	PALOMARES NAVES	21.400	RESIDENCIAL	0,75	50	16.050,00	107
SUNC18	PALOMARES	10.400	RESIDENCIAL	0,60	40	6.240,00	42
SUNC19	PALOMARES ROBERTO HERAS	30.600	RESIDENCIAL	0,75	50	22.950,00	153
SUNC20	PALOMARES	7.500	RESIDENCIAL	0,40	30	3.000,00	23
SUNC21	PALOMARES	10.300	RESIDENCIAL	0,40	30	4.120,00	31
SUNC22	PALOMARES	9.400	RESIDENCIAL	0,60	40	5.640,00	38
SUNC23	PALOMARES	15.100	RESIDENCIAL	0,40	30	6.040,00	45
SUNC24	PALOMARES	37.200	RESIDENCIAL	0,40	30	14.880,00	112
SUNC25	PALOMARES	23.800	RESIDENCIAL	0,40	30	9.520,00	71
SUNC26	PALOMARES	15.700	RESIDENCIAL	0,40	30	6.280,00	47
SUNC27	PALOMARES	29.400	RESIDENCIAL	0,40	30	11.760,00	88
SUNC28	PALOMARES	10.200	RESIDENCIAL	0,40	30	4.080,00	31
SUMA		598.700				329.660	2.073

GRANDES ÁREAS EN SUELO URBANO CON ORDENACIÓN DETALLADA DIRECTA

DENOMINACIÓN	LOCALIZACION	EXTENSION	USO GLOBAL	EDIF (m2/m2)	ALT MAX	M2 CONSTR	Nº VIV ESTIMADO
JARDIN DE OLIVILLAS	COLON-OLIVILLAS	10.053	RESIDENCIAL	RC-RM 4,0	B+III	8.852,00	60
VIVIENDAS FABRIL	RONDA DE VIRIATO	15.347	RESIDENCIAL	?	B+IV	?	120
TINTE DEL DUQUE	TINTE GUTIERREZ	15.776	RESIDENCIAL	?	B+IV	?	129
CARRETERA SALAMANCA	LAS MESTAS	17.856	RESIDENCIAL	RA-RM 3,0	B+IV	53.568,00	357
CARRETERA ESTACIÓN	ESTACIÓN A TR SANTA ANA	3.791	RESIDENCIAL	RC-RM 4,5	B+III	13.268,50	88
CARRETERA ESTACIÓN	ESTACIÓN A TR SANTA ANA	9.850	RESIDENCIAL	RC-RM 5,5	B+IV	44.325,00	296
OPERACIÓN PERMUTA PISCINAS	RAMIRO ARROYO	4.228	RESIDENCIAL	RC-RM 10,5	B+IX	24.345,00	202
OTROS	DIVERSAS		RESIDENCIAL				400
SUMA							1.652

SUELO URBANIZABLE

SECTOR	LOCALIZACIÓN	EXTENSIÓN	USO GLOBAL	EDIF (m2/m2)	DENS MAX (viv/ha)	M2 CONSTR	Nº MAX VIV
SUR01 ENDENILLAS	VALDESANGIL	34.700	RESIDENCIAL	0,50	30	17.350,00	104
SUR02 LA ZAMORANA	LA CONDESA/SA220	65.200	RESIDENCIAL	0,60	40	39.120,00	261
SUR03 LA SOLANILLA 1	PRADOS MARCOS/PRADO DE LA MOZA/SA220	191.500	INDUSTRIAL	0,75	0	143.625,00	0
SUR04 LA SOLANILLA 2	PRADOS MARCOS/PRADO DE LA MOZA/SA220	239.300	INDUSTRIAL	0,75	0	179.475,00	0
SUR05 LA SOLANILLA 3	PRADOS MARCOS/PRADO DE LA MOZA/SA220	376.200	INDUSTRIAL	0,75	0	282.150,00	0
SUR06 LA SOLANILLA 4	LA TENERÍA/SA220/CRTA NAVALMORAL	187.500	INDUSTRIAL	0,75	0	140.625,00	0
SUR07 HONTORIA 1	LA CONDESA/SA220	95.200	RESIDENCIAL	0,50	30	47.600,00	286
SUR08 HONTORIA 2	BARRO COLORAO/CRTA NAVALMORAL	164.700	RESIDENCIAL	0,50	30	82.350,00	494
SUR09 LAS HUERTAS 4	BEJAR	65.400	RESIDENCIAL	0,60	50	39.240,00	327
SUR10 LAS HUERTAS 3	BEJAR	82.600	RESIDENCIAL	0,60	50	49.560,00	413
SUR11 LAS HUERTAS 2	BEJAR	49.000	RESIDENCIAL	0,75	50	36.750,00	245
SUR12 LA GLORIETA	LA GLORIETA/LADERA VALDESANGIL	112.410	RESIDENCIAL	0,60	40	67.446,00	450
SUR13 LA DEHESA	LADERA VALDESANGIL	163.800	RESIDENCIAL	0,60	40	98.280,00	655
SUR14 EL JARDIN	EL BOSQUE	98.900	RESIDENCIAL	0,75	50	74.175,00	495
SUR15 CARRIZALES	LADERA VALDESANGIL	106.700	RESIDENCIAL	0,60	40	64.020,00	427
SUR16 LA PASADILLA	LADERA VALDESANGIL	37.200	RESIDENCIAL	0,60	40	22.320,00	149
SUR17 PEÑACABALLERA	PALOMARES	136.300	RESIDENCIAL	0,60	40	81.780,00	545
SUR18 CASABLANCA 1	N-630/NAVACARROS	125.900	TERCIARIO	0,60	20% residencial	75.540,00	101
SUR19 CASABLANCA 2	N-630/NAVACARROS	43.800	TERCIARIO	0,60	20% residencial	26.280,00	35
SUR20 LA CERRALLANA	LADERA VALDESANGIL	378.600	EQUIPAMIENTOS		0		0
SUR21 LA CONDESA	LA CONDESA	772.213	RESIDENCIAL	0,34		262.436,00	2.185
SUMA		3.527.123				1.830.122	7.172

TOTAL SUELO URBANIZABLE

USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2)	VIVIENDAS	POBLACION
RESIDENCIAL	1.984.323	7.036	28.144
INDUSTRIAL	994.500		
TERCIARIO	169.700	136	544
EQUIPAMIENTOS	378.600		
TOTAL SUELO URBANIZABLE	3.527.123	7.172	28.688

PARÁMETROS GENERALES DEL PGOU

SÍNTESIS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

		Ha	
SUELO URBANO CONSOLIDADO		322,95	7,03%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		59,87	1,30%
TOTAL SUELO URBANO		382,82	8,34%
SUELO URBANIZABLE		352,71	7,68%
TOTAL URBANO Y URBANIZABLE		735,53	16,02%
TOTAL SUELO RÚSTICO		3.856,47	83,98%
TOTAL TERMINO MUNICIPAL		4.592,00	100,00%

CAPACIDAD DE POBLACION REALMENTE PREVISTA	VIVIENDAS	HABITANTES
EXISTENTE EN SUELO URBANO	8.910	35.640
PREVISTA EN GRANDES ÁREAS DE SUELO URBANO CON ORDENACIÓN DIRECTA	1.652	6.608
INCREMENTO PREVISTO EN UNIDADES DE NORMALIZACIÓN	1.483	5.932
PREVISTA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	2.073	8.292
TOTAL EN SUELO URBANO	14.118	56.472
TOTAL EN SUELO URBANIZABLE	7.172	28.688
TOTAL PREVISION PLAN GENERAL	21.290	85.160