



**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
REGISTRO ÚNICO AGRICULTURA Y  
G. FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

SEIDE Nº. 20071650036727 08.08.07  
13:35:58

<b>AYUNTAMIENTO DE BÉJAR</b>	
DEPENDENCIA:	<u>URB.</u>
FECHA	<u>13 AGO. 2007</u>
N.º ENTRADA	<u>2560</u>
N.º SALIDA	_____

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
Béjar  
37700 SALAMANCA

**ASUNTO: Remisión de informe** (Expte 44/2007)

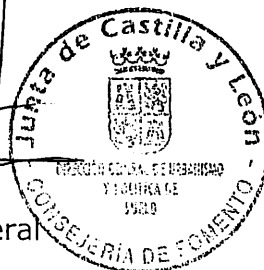
Adjunto le remito informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, relativa a la posibilidad de la consideración como Suelo Urbano Consolidado en virtud de criterios de urbanización y disposición de servicios, de unos terrenos con uso industrial reconvertible a residencial mediante redacción de un P.E.R.I., para su conocimiento y efectos oportunos.

Valladolid, 7 de agosto de 2007

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y  
POLÍTICA DE SUELO**

\_\_\_\_\_

Fdo.: Ángel M<sup>a</sup> Marinero Peral





## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

EXPTE: 44/2007

### **CONSULTA FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE BÉJAR (SALAMANCA), RELATIVA A LA POSIBILIDAD DE LA CONSIDERACIÓN COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO EN VIRTUD DE CRITERIOS DE URBANIZACIÓN Y DISPOSICIÓN DE SERVICIOS, DE UNOS TERRENOS CON USO INDUSTRIAL RECONVERTIBLE A RESIDENCIAL MEDIANTE LA REDACCIÓN DE UN P.E.R.I.**

#### **ANTECEDENTES**

Con fecha 09/07/2007 se ha recibido en este Servicio de Urbanismo un escrito remitido por el Ayuntamiento de Béjar (Salamanca) conteniendo la siguiente consulta:

En unos terrenos que el PGOU de Béjar clasifica como suelo urbano, y en los que se permite edificar de manera directa construcciones vinculadas a un uso industrial a la vez que se ofrece la posibilidad de cambio de uso a residencial mediante la redacción y desarrollo de un P.E.R.I. bajo unas determinadas condiciones de desarrollo, ¿cuál ha de ser la consideración de este tipo de sectores: suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado? La argumentación para ser considerado suelo urbano consolidado se basa en criterios de urbanización y disposición de servicios.

#### **INFORME**

Mediante la técnica de la clasificación del suelo se determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de hecho y aptitudes de cada terreno, incluyéndolo en una u otra clase y categoría de suelo. La primera de estas clases de suelo que menciona la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) es el suelo urbano y, dentro de éste distingue dos categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

El PGOU de Béjar no está adaptado a la LUCyL y, por tanto, no distingue categorías dentro del suelo urbano. El criterio válido para situar un determinado suelo urbano dentro de una u otra categoría a fin de aplicarle el régimen urbanístico más adecuado, habrá que buscarlo en el art.12 LUCyL, que a su vez desarrollan el art.25 (suelo urbano consolidado) y 26 (suelo urbano no consolidado) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL). Así:

- El suelo urbano consolidado corresponderá a los solares y demás terrenos aptos para su **uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico**, así como los que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

- El suelo urbano no consolidado lo constituirán aquellos terrenos en los que sean precisas actuaciones de **urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones** urbanísticas, que deban ser objeto de **equidistribución**, así como aquéllos sobre los que se prevea una **ordenación sustancialmente diferente** de la existente.

Por otro lado, en virtud del art.79 RUCYL:

### *Artículo 79.Objeto del Plan General de Ordenación Urbana.*

El objeto principal del Plan General de Ordenación Urbana es establecer la ordenación general del término municipal. Otros objetos del Plan General son:

- a) Establecer la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.
- b) Establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Es decir, mientras que el establecimiento de la ordenación detallada (OD) de los terrenos por parte del PGOU es potestativo sobre el suelo urbano no consolidado, en el caso del suelo urbano consolidado es una cuestión ineludible. Por tanto, si el PGOU no establece la OD de un determinado suelo urbano, éste no puede considerarse consolidado y habrá de clasificarse como suelo urbano no consolidado; su OD, en este caso, la establecerá el instrumento de planeamiento de desarrollo que se considere más adecuado: Estudio de Detalle o Plan Especial.

Esta cuestión ya se ponía de manifiesto en los mencionados arts. 25 y 26 RUCyL:

### *Artículo 25.Suelo urbano consolidado.*

(...)

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

- a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

### *Artículo 26.Suelo urbano no consolidado.*

(...)

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 RUCyL o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial.

Es decir, el mismo instrumento de planeamiento de desarrollo (en nuestro caso PERI), mientras que en suelo urbano consolidado **completa o mejora** la ordenación detallada que **siempre** ha sido establecida previamente por el PGOU, en suelo urbano no consolidado **puede** cumplir **idéntica** misión cuando la OD ya haya sido establecida desde el PGOU, o bien, establecerla **ex-novo** si éste no lo hubiera hecho.



# Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento  
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

En el caso que nos ocupa, parece claro que la ordenación de un uso nuevo, residencial, va a ser sustancialmente diferente de la actualmente en vigor, propia del uso industrial al que estaban dedicados los terrenos y, en consecuencia, requerirá de una OD nueva, que se podrá establecer mediante la redacción del correspondiente PERI. Estaremos, por tanto, ante un SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Valladolid, 6 de agosto de 2007

Vº Bº:  
El Director General



Fdo.: Ángel M<sup>a</sup> Marinero Peral

El arquitecto del  
Servicio de Urbanismo

Fdo.: Santos Martín López