



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

Sánchez
Salamanca, 6 de noviembre de 2006.
SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO
12220
Expte. 442/06 (GLM/ff)

AYUNTAMIENTO DE BEJAR	
DEPENDENCIA:	<i>GLM/ff</i>
FECHA:	17 NOV. 2006
Nº ENTRADA:	10895
Nº SALIDA:	

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
37700-BEJAR
SALAMANCA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA
SERVICIO T. FOMENTO
Salida Nº: 20060900008626
14/11/2006 07:50:53

ASUNTO: Remisión de informe previsto en el Art. 153 del RUCYL.

Adjunto se remite informe elaborado en este Servicio Territorial relativo a solicitud de informe sobre Modificación Puntual del PGOU con Ordenación Detallada de la unidad urbana del PERI Z-3. Redactores: Ignacio y Antonio Gonzalo Hernández. Promotor: Arelte, C.B. BEJAR (SALAMANCA) (Expte. 442/06), a los efectos del Art. 153 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Salamanca, 6 de noviembre de 2006

EL JEFE DEL SERVICIO
TERRITORIAL DE FOMENTO,
POR RESOLUCION DE 22/06/05
LA SECRETARIA TECNICA



[Signature]
Fdo.: M^a Isabel Pérez Rodríguez.

**INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO REFERIDO AL ARTICULO 153
DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON**

1.-OBJETO DEL EXPEDIENTE.

Modificación Puntual del PGOU con Ordenación Detallada de la unidad urbana del PERI Z-3. Redactores: Ignacio y Antonio Gonzalo Hernández. Promotor: Arelte, C.B. **BEJAR (SALAMANCA)** (Expte. 442/06)

2.- MARCO LEGAL

El art. 153.b) del RUCyL establece que el informe previo a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanísticos que corresponde al Servicio Territorial de fomento es vinculante en cuanto al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y orientativo en cuanto a la legalidad, oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación.

No siendo posible emitir informe urbanístico específico sobre el planeamiento remitido en disco CD o en diskette, por falta de medios y equipos informáticos adecuados, se remite informe comprensivo de la legislación y normativa sectorial que deberá ser tenida en consideración por esa corporación.

Con estas premisas se informa lo que sigue:

3.- Informe vinculante en materia de Ordenación del Territorio

Respecto al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, procede conocer si está afectado por alguno de los instrumentos que la Ley de Ordenación del Territorio de la comunidad de Castilla y León contempla en su artículo 5 y que son:

- a) Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- b) Directrices de Ordenación de ámbito subregional.
- c) Planes y Proyectos regionales
- d) Planes de ordenación de los Recursos Naturales.

4.- Informe orientativo en materia de Urbanismo.

4.1.- Informes sectoriales.

Este expediente puede afectar a las siguientes normativas sectoriales:

De la Administración General del Estado.

1. Respecto del planeamiento general y sus revisiones, deben solicitarse:
 - a) En todo caso, informe de la o las Confederaciones Hidrográficas a cuyas cuencas corresponda el término municipal.
 - b) Cuando en el término municipal existan:
 - 1º. Tramos de carreteras estatales: informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental (provincias de León, Palencia, Salamanca, Valladolid y Zamora) u Oriental (provincias de Ávila, Burgos, Segovia y Soria).
 - 2º. Terrenos incluidos en zonas de servicio de aeropuertos de interés general o sujetos a cualquier servidumbre aeronáutica: informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
 - 3º. Tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio: informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
 - 4º. Instalaciones de interés para la Defensa Nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la Defensa Nacional: informe de la Delegación de Defensa en la provincia.
 - 5º. Gasoductos, oleoductos y/o terrenos incluidos en sus zonas de servidumbre: informe del Área de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno.
 - 6º. Bienes de Interés Cultural de titularidad estatal: informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Cultura.
 - 7º. Alguna obra pública de interés general del Estado no incluida en los apartados anteriores: informe de la Subdelegación del Gobierno.
2. Respecto del planeamiento de desarrollo, deben solicitarse los informes señalados en el apartado anterior, si bien los señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito del instrumento de que se trate.

3. Respecto de las modificaciones de planeamiento, tanto general como de desarrollo, deben solicitarse los informes señalados en el apartado primero, si bien:

a) El informe de la Confederación Hidrográfica sólo es exigible si la Modificación afecta al suelo rústico o a las zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico.

b) Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la Modificación.

De la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

1. Respecto del planeamiento general y sus revisiones deben solicitarse en todo caso informes de los Servicios Territoriales de Fomento, Cultura y Medio Ambiente, remitiendo dos copias a cada uno. En aplicación del principio de colaboración administrativa, estos Servicios deben determinar los informes que han de emitir en el ámbito de sus competencias, sin que sea exigible que los mismos se citen expresamente en el escrito de remisión.

2. Respecto del planeamiento de desarrollo, deben solicitarse los informes señalados en el apartado anterior, en las mismas condiciones, salvo cuando afecten exclusivamente al suelo urbano, en cuyo caso sólo es necesario solicitar informe de los Servicios Territoriales de Fomento y Cultura.

3. Respecto de las modificaciones de planeamiento, tanto general como de desarrollo, deben solicitarse los informes señalados en el apartado primero, si bien:

a) El informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente sólo es exigible si la Modificación afecta al suelo rústico.

b) El informe del Servicio Territorial de Cultura sólo es exigible si la Modificación afecta a Bienes de Interés Cultural (tanto declarados como en proceso de declaración) o a su entorno de protección.

4. Respecto del Planeamiento General y de desarrollo, al Servicio Territorial de Medio Ambiente, según determina el artículo 39 de la ley de Montes 43/2003 de 21-11-2003

Otras materias.

Además de los informes ya citados, deben solicitarse también:

a) En todo caso, el informe de la Diputación Provincial.

b) Los informes que exijan los instrumentos de planeamiento sectorial, urbanístico y de ordenación del territorio, en sus correspondientes ámbitos de aplicación.

Alcance y vinculación.

El alcance y la vinculación de los informes citados es el que se establezca en su correspondiente normativa, y en su defecto en el artículo 153.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Informe Técnico.-

El plan General de Béjar vigente, prevee la ordenación detallada de este Sector Z-3 mediante un Plan Especial de Reforma Interior de 14.000 m² con fachada a la carretera CC-515 y el río Cuerpo de Hombre. Además se establece que se dejará una zona verde no menor a 4000 m² y un 5% del aprovechamiento lucrativo corresponderá al Ayuntamiento.

El Plan General de Béjar es anterior a la Ley y Reglamento de Castilla y León, por lo que en primer lugar procede identificar la condición de suelo urbano consolidado o no consolidado del Sector. En la actualidad, "las edificaciones existentes que quedan, son restos del complejo fabril que fue en su día. Su estado es de abandono controlado salvo alguna prácticamente en ruina.

Sólo permanece en funcionamiento una instalación dedicada a la perfilaria metálica, Cejuela, S.L. insuficiente para imprimir carácter a todo el ámbito.

Existe un error en la página 14 donde se indica que la superficie del Sector en el Plan General es de 17479 m², ya que en realidad es de 14.000 m². En la modificación si se define una superficie de 17479 m², lo que supone un 25 % superior a la que figura en el Plan General, lo que requiere una justificación gráfica mediante levantamiento topográfico, lo que se hace en el plano A-03. En este plano debe justificarse el dominio público hidráulico con informe favorable de Confederación. En el expediente no se definen cuantas viviendas existen, presumiendo que no existen, suponiendo con la modificación una densidad de 117 viv/Ha. Y un máximo de 203 viviendas, sin incluir planta baja. El artículo 12.b de la Ley de urbanismo establece que en suelo urbano no consolidado se incluirán "los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente de la existente".

Por su parte el art. 26.1.d del Reglamento establece que en suelo urbano no consolidado deben incluirse "los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto a la ordenación anteriormente vigente".

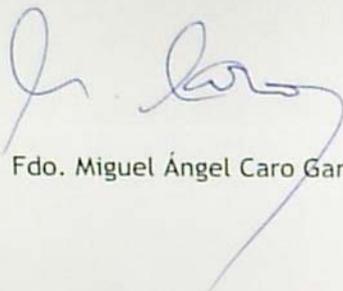
Por tanto es evidente que se trata de un suelo urbano no consolidado sujeto al artículo 86 del reglamento, excluyendo los sistemas generales de la superficie del

Sector y limitando la densidad máxima a 5000 m²/Hectárea y 30 viv/Ha por aplicación de la disposición transitoria Tercera apartado 3 de la Ley.

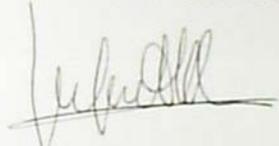
Salamanca, 6 de noviembre de 2006

EL TECNICO JURIDICO

EL JEFE DE LA SECCIÓN DE URBANISMO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



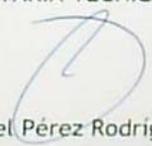
Fdo. Miguel Ángel Caro García-Quismondo



Fdo. Germán Lafont Mateo



EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO
POR RESOLUCION DE 22/06/05
LA SECRETARIA TECNICA,



Fdo.: M^a Isabel Pérez Rodríguez.