



EXCMO. AYUNTAMIENTO
BÉJAR

**INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BÉJAR CON
ORDENACIÓN DETALLADA DEL PERI Z-3
BÉJAR (SALAMANCA)**

Informe AM / 192 / 06

Situación: Predio industrial PERI Z-3
Solicitante: Arefte, S.L.
N.I.F.: E-97.339.694
Domicilio: Avda. de los Claveles nº 37, 3ªA, Majadahonda, 28220-Madrid
Teléfono:
Documento: Modificación Puntual del PGOU de Béjar con Ordenación
Detallada del PERI Z-3, Béjar (Salamanca)
Técnico redactor: Ignacio González Hernández, Antonio Gonzalo Hernández
Solicitud: R.E. 8616, 14-9-2006

PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en la parcela propuesta es el Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, con aprobación definitiva el 5-10-1983, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, con aprobación definitiva el 26-11-1985, modificados finalmente por el Texto Refundido de la Modificación de Suelo Urbano, con aprobación definitiva el 30-1-1996 y publicación en el BOCYL el 20-11-1996.

La parcela se encuentra en suelo clasificado como URBANO, pero con la peculiaridad de que se debe mantener el uso industrial, debiendo en caso contrario desarrollar el sector mediante un PERI. La calificación es B2-UR, Bloques Altos.

CONSIDERACIONES PREVIAS

1. El conjunto de solares englobados en el sector denominado como Z-3, pertenece a la tipología de manzanas que tienen actualmente uso industrial. Estas naves tenían como fin original la actividad textil, con paulatina desaparición en el municipio. Actualmente se sigue desarrollando esta actividad en uno de los edificios menores, con escasa actividad y en el resto, aparte de las naves abandonadas, se desarrollan otras actividades de carácter industrial.
2. Si se desea dotar al sector de otro uso se debe desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior. Con respecto a esto y de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Urbanismo, como Béjar no tiene aún el Plan General adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Pleno del Ayuntamiento no puede aprobar ninguna figura de planeamiento de desarrollo. Por otro lado, el Ayuntamiento es el único que puede aprobar tales proyectos. De esto se deduce que no puede ser aprobado por ningún organismo ninguna figura de planeamiento de desarrollo en Béjar. Por ello debemos acudir a las Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana con Ordenación Detallada, y así lo hace el promotor de la presente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
BÉJAR

3. La intención es la de conseguir la máxima edificabilidad posible, sin perder la condición de suelo urbano consolidado que actualmente posee, y materializarla dentro del sector nuevo creado.
4. Una vez revisado el documento se hace necesario exponer lo siguiente:
 - a. Se realiza un estudio de densidades de un entorno de 11,53 Ha, resultando del análisis una densidad media de 130 viviendas/Ha. En la Modificación Puntual no se supera este índice 117.
 - b. La edificabilidad pretendida llega a $1,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$, no sobrepasando el 30% de la edificabilidad inicial, por lo que el suelo se sigue considerando Urbano Consolidado.
 - c. El planeamiento vigente obliga a ceder el 5% del aprovechamiento al Ayuntamiento y a establecer una superficie de al menos 4.000 m^2 de espacios libres públicos. En la presente Modificación se plantea sobradamente estas obligaciones: 10% de cesión y 4.000 m^2 más el 20% del aprovechamiento lucrativo incrementado, respectivamente.
 - d. Se dice que la gestión será mediante una actuación aislada de Normalización y Urbanización.
 - e. Queda justificado el interés público por el desarrollo urbanístico del sector
 - f. Quedan reflejados, de manera comparativa las determinaciones actuales y cómo se modifican en la propuesta de modificación
 - g. Se expresa la influencia sobre el modelo territorial vigente.

CONSIDERACIÓN FINAL

Una vez revisado el documento, comprobado que cumple con lo dispuesto en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se informa favorable la tramitación de la Modificación Puntual del PGOU de Béjar con Ordenación Detallada de una Unidad Urbana del PERI Z-3, redactada por los arquitectos Ignacio Gonzalo Hernández y Antonio Gonzalo Hernández, para su aprobación inicial.

Y para que así conste a los efectos oportunos, expido el presente informe según mi leal saber y entender en Béjar, a 14 de septiembre de 2006.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo.: Javier Borilla Rodríguez