

D/D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_,  
con DNI \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_,

comparece en nombre propio en el procedimiento de información pública de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR, CON ORDENACIÓN DETALLADA, DEL P.E.R.I. Z-4, A A INSTANCIA DE LÓPEZ DE HOYOS 127 S.L.**, abierto por acuerdo del Ayuntamiento de Béjar, publicado en el BOCyL de 26 de octubre de 2006 y, una vez analizada la documentación aprobada inicialmente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 155 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), expone las siguientes alegaciones:

## **PRIMERA**

### **Síntesis de la Modificación Puntual**

En síntesis, el objeto declarado de la Modificación Puntual es el cambio de ordenación vigente en una parcela de terreno, localizada entre la margen izquierda del río Cuerpo de Hombre y la carretera de Ciudad de Rodrigo, que queda comprendida dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) Z-4 previsto en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar de 1996, con la denominación de PARCELA B, a fin de posibilitar la ordenación detallada y el desarrollo de la misma, de forma separada del resto del ámbito del P.E.R.I., y con unas nuevas pautas de ordenación y aprovechamiento. Y dejando, por consiguiente, sin efecto, las determinaciones del citado P.E.R.I. Z-4.

La presente Modificación Puntual responde al Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión suscrito entre el Ayuntamiento de Béjar y la Sociedad Mercantil López de Hoyos 127 S.L., firmado en fecha de 28 de marzo de 2006, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 28 de junio de 2006 y publicado en el Boletín Oficial Provincial de Salamanca del 11 de agosto de 2006, con corrección de errores del 24 de agosto de 2006.

### **Planeamiento vigente**

El planeamiento vigente en la zona es el definido por la Modificación del Plan General de 1996 y se sintetiza del modo siguiente:

Ámbito de la Unidad de Actuación: conjunto con una extensión de 26.389 m<sup>2</sup>, dividido en tres grandes áreas o parcelas: una primera, al norte, sobre la margen derecha del río, con denominación de PARCELA A, con extensión nominal de 8.410 m<sup>2</sup>; una segunda parcela, al sur, sobre la margen izquierda del río, con denominación de PARCELA B, con extensión nominal de 6.424 m<sup>2</sup>; y una tercera, situada entre las dos anteriores, correspondiente a la denominada ISLA DE LA ALISEDA, con extensión nominal de 11.555 m<sup>2</sup>. Las

dos primeras, corresponden a antiguos asentamientos industriales, hoy obsoletos.

Determinaciones de ordenación: a desarrollar mediante un P.E.R.I., definiendo como áreas edificables las parcelas A y B, con ordenanza de BLOQUES ALTOS B2-UR y uso residencial mixto, a la que corresponde una altura máxima de 5 plantas (B+IV, no permitiéndose vivienda bajo cubierta y altura de 16 metros a cornisa) y una edificabilidad neta de 1'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Y destinando la Isla de la Aliseda a ZONA VERDE PÚBLICA. Se determina, asimismo, que se *“cederá como zona verde la isla de la Aliseda de 11.555 m<sup>2</sup>, no siendo computable a efectos de edificabilidad”*.

### **Planeamiento propuesto**

La Modificación Puntual se refiere exclusivamente, como se ha dicho, a la PARCELA B del P.E.R.I. Z-4, definiéndose, a tal efecto, los siguientes parámetros generales de aprovechamiento:

- Superficie de suelo: 10.790 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Residencial mixto en Suelo Urbano Consolidado.
- Coeficiente de edificabilidad: 1'56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento lucrativo: 16.832'40 m<sup>2</sup>.

Y realizando una ordenación detallada en la forma documental de un Estudio de Detalle, con planos y fichas urbanísticas.

La tipología de ordenación se adapta básicamente a la disposición en planta de las edificaciones existentes, ordenando diferentes alturas hasta agotar el aprovechamiento lucrativo propuesto.

### **Argumentos para la Modificación Puntual**

Se consignan como razones principales para la Modificación Puntual, de una parte, la dificultad del desarrollo del P.E.R.I. debido a que *“hay varios propietarios y la posibilidad de actuación pactada se percibe como imposible”* y, de otra, la conveniencia de sustituir la tipología de bloque aislado por otra tipología que conserve la disposición actual de naves y edificaciones en planta, así como algunos elementos de éstas.

### **Tamaño de la unidad de actuación**

Lo primero que llama la atención en los parámetros generales de ordenación propuestos, es la variación de la superficie de suelo de la parcela afectada por la Modificación Puntual con relación a la especificada en la documentación del Plan General de 1996.

**Así, en el planeamiento vigente, se le atribuye a la parcela B la superficie de 6.424 m<sup>2</sup>. Sin embargo, en la Modificación Puntual, la superficie reconocida pasa a ser de 10.790 m<sup>2</sup>.**

La nueva superficie de 10.790 m<sup>2</sup> (un 68% superior a la consignada en el plano nº 21 de la Modificación del Plan General de 1996, que define el ámbito de actuación y las determinaciones básicas de ordenación del P.E.R.I. Z-4), parece provenir de la extensión consignada en los títulos de propiedad. Asimismo, en la página 12 de la Memoria se indica textualmente que *“a todos los efectos de esta MODIFICACIÓN se ha tomado como superficie del ámbito la de 10.790m<sup>2</sup> que además coincide con la obtenida midiendo el terreno.”*

A fin de comprobar esta cuestión, hemos procedido a medir la superficie de la parcela de acuerdo con la delimitación del ámbito contenida en la documentación de la Revisión del Plan General recientemente expuesta a información pública, correspondiéndose con la denominada APP SU-4.

**Pues bien, la medición efectuada por ordenador, sobre la cartografía digital del propio Plan General suministrada por el Ayuntamiento, alcanza el resultado de 7.823'59 m<sup>2</sup>.**

Se ha procedido, asimismo, a efectuar **otra medición complementaria, sobre el plano de planta general de la ordenación propuesta**, contenido en el Convenio Urbanístico previo a la Modificación Puntual. Si bien la medición se ha efectuado sobre un escaneado digital de la copia del plano, se ha ajustado la escala, previamente, con precisión, a partir de las cotas de distancias consignadas en el mismo plano. **El resultado de la medición del predio, por este método, es de 7.058'09 m<sup>2</sup>** que, como se ve, queda mucho más cerca de los 6.424 m<sup>2</sup> consignados en los parámetros del PERI Z-4 definidos por el Plan General de 1996 que de los fantasmales 10.790 m<sup>2</sup> que medirían los terrenos según la Modificación Puntual.

Por consiguiente, **se puede afirmar que, aunque la superficie de 10.790 m<sup>2</sup> sea la consignada en los títulos de propiedad, dicha superficie es errónea y no se adapta a la realidad física del predio.**

**Y lo que es más: es absolutamente imposible, ni aún metiendo dentro de la medición el propio cauce del río, justificar que la superficie del predio tenga una extensión como la pretendida de 10.790 m<sup>2</sup>.**

**Comparación entre el aprovechamiento lucrativo atribuible a la parcela B del P.E.R.I. Z-4, sin Modificación Puntual y con Modificación Puntual**

**Situación sin Modificación Puntual:**

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI Z-4)****APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

|                                  | SUPERFICIE SUELO (m2) | EDIFICABILIDAD (m2/m2) | SUP. EDIFICABLE (m2) |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| PARCELA A                        | 8.410                 | 1,2                    | 10.092,00            |
| PARCELA B                        | 6.424                 | 1,2                    | 7.708,80             |
| ISLA ALISEDA                     | 11.555                | 0                      | 0,00                 |
| TOTAL                            | 26.389                |                        | 17.800,80            |
| TOTAL APROVECHAMIENTO ATRIBUIBLE |                       | 90,00%                 | 16.020,72            |

**PARTICIPANTES EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN**

|              | SUPERFICIE SUELO (m2) | PARTICIPACIÓN |
|--------------|-----------------------|---------------|
| PARCELA A    | 8.410                 | 31,87%        |
| PARCELA B    | 6.424                 | 24,34%        |
| ISLA ALISEDA | 11.555                | 43,79%        |
| TOTAL        | 26.389                | 100,00%       |

**REPARTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

|                | DERECHO | APROV. ATRIBUIBLE |
|----------------|---------|-------------------|
| PROPIEDAD A    | 31,87%  | 5.105,70          |
| PROPIEDAD B    | 24,34%  | 3.900,00          |
| PROPIEDAD ISLA | 43,79%  | 7.015,02          |
| SUMA           | 100,00% | 16.020,72         |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| AYUNTAMIENTO | 10% APROV. LUCRATIVO<br>CESIÓN GRATUITA | 1.780,08 m2 sup. edificable<br>11.555 m2 de suelo ISLA DE LA ALISEDA |
|--------------|---|--|

Así pues, en la situación **SIN MODIFICACIÓN PUNTUAL**, a la propiedad de la parcela B le corresponde el 24'34% del aprovechamiento lucrativo atribuible al conjunto del PERI, o lo que es lo mismo, el 24'34% del 90% de 17.800'80 m2, esto es, 3.900 m2 de techo edificable.

Nótese que a la propiedad de la Isla de la Aliseda le corresponde el 43'79% del total aprovechamiento que, obviamente, debe materializarse en las parcelas A y B, ya que la Isla de Aliseda debe ser cedida de forma gratuita al Ayuntamiento, con destino al uso de espacio libre público.

**Situación con Modificación Puntual:****INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL, CON ORDENACIÓN DETALLADA****APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

|                                  | SUPERFICIE SUELO (m2) | EDIFICABILIDAD (m2/m2) | SUP. EDIFICABLE (m2) |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| PARCELA B                        | 10.790                | 1,56                   | 16.832,40            |
| TOTAL APROVECHAMIENTO ATRIBUIBLE |                       | 90,00%                 | 15.149,16            |

**REPARTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

|             | DERECHO | APROV. ATRIBUIBLE |
|-------------|---------|-------------------|
| PROPIEDAD B | 100,00% | 15.149,16         |

|   |                      |                             |
|---|----------------------|-----------------------------|
| AYUNTAMIENTO  | 10% APROV. LUCRATIVO | 1.683,24 m2 sup. edificable |
| ISLA DE LA ALISEDA DEBE SER OBTENIDA POR EXPROPIACIÓN |                      |                             |

Así pues, en la situación **CON MODIFICACIÓN PUNTUAL**, a la parcela B se le reconocen 10.790 m<sup>2</sup> de suelo y se le asigna una edificabilidad de 1'56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone un aprovechamiento lucrativo total de 16.832'40 m<sup>2</sup>.

En este caso, el aprovechamiento atribuible a la propiedad de la parcela B es el 90% de 16.832'40 m<sup>2</sup>, esto es, 15.149'16 m<sup>2</sup> de techo edificable.

Por consiguiente, con la **Modificación Puntual** el aprovechamiento lucrativo atribuido a la propiedad de la parcela B pasa de 3.900 m<sup>2</sup> a 15.149'16 m<sup>2</sup>, o lo que es lo mismo, se multiplica por 3'88, o lo que es lo mismo, se incrementa en una proporción del 288%, o lo que es lo mismo, aumenta en un total de 11.249'16 m<sup>2</sup> de techo edificable.

#### **Ordenación, por la Revisión del Plan General de 2006, de los terrenos comprendidos en el ámbito del P.E.R.I. Z-4**

Se expone, a continuación, una sucinta exposición comparada sobre el trato que la Modificación Puntual y la Revisión del Plan General de 2006, recientemente sometida a información pública, dan a las tres diferentes áreas o parcelas que forman parte del ámbito del PERI Z-4 previsto por la Modificación del Plan General de 1996:

Parcela B, situada en la margen izquierda del río (objeto de la Modificación Puntual):

- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.
- Uso: Residencial Mixto.
- Coeficiente de edificabilidad: 1'56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Cesiones obligatorias: 10% del aprovechamiento lucrativo.
- Dotaciones obligatorias: según artículo 173.b del RUCyL.

Parcela A, situada en la margen derecha del río:

Se ha dividido en dos zonas: una con superficie de 1.533 m<sup>2</sup> y ordenación de Zona Equipamiento (EQ-EG) y otra, que corresponde al resto de la parcela A, con extensión de 6.720 m<sup>2</sup>, con las siguientes condiciones de ordenación:

- Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado, Sector 10.
- Uso: Industrial.
- Coeficiente de edificabilidad: 0'75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Cesiones obligatorias: 10% del aprovechamiento lucrativo.
- Dotaciones obligatorias: las propias del suelo urbano no consolidado, definidas en los artículos 104, 105 y 106 del RUCyL (2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, siendo al menos 1 de uso público, 15 m<sup>2</sup> de suelo destinado a espacio libre público por cada 100 m<sup>2</sup>

de superficie edificable, 15 m<sup>2</sup> de suelo destinado a equipamientos por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, siendo al menos la mitad de titularidad pública).

Parcela de la Isla de la Aliseda:

Destinada a espacio libre público, sin posibilidad de compensación. A obtener, como actuación aislada en suelo urbano, mediante el sistema de expropiación.

Nótese que las parcelas A y B están constituidas por suelos que presentan idénticas características físicas y urbanísticas, correspondiendo ambas a instalaciones industriales obsoletas y fuera de uso, situadas en una posición urbana central, en los márgenes del río. Y que ambas están ordenadas por la misma ordenanza (Bloques Altos B2-UR, uso residencial mixto, B+IV y 1'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad neta) con vistas al desarrollo del PERI Z-4, previsto por el planeamiento vigente.

No obstante, **la presente Modificación Puntual y la Revisión del Plan General en tramitación, confieren a una y otra parcela destinos y régimen del suelo muy distintos, como queda sintetizado más arriba, en lo que constituye un claro ejemplo de discriminación de los administrados ante la ley y de quiebra del principio de equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento.**

Como síntesis de lo antes expuesto, cabe concluir que:

- 1. La Modificación Puntual es gravemente lesiva para el interés público.** Con esta Modificación Puntual, ni siquiera se obtendría el dinero suficiente, o valor equivalente, para compensar el pago de la obligada expropiación de la isla de la Aliseda, la cual, sin la Modificación Puntual, mediante el desarrollo del PERI Z-4, se podría obtener de forma gratuita y libre de cargas. Esta sola razón, por sí misma, es suficiente para considerar que la Modificación Puntual es nula de pleno derecho.
- 2. Paralelamente, la Modificación Puntual posibilita un incremento desorbitado del aprovechamiento lucrativo atribuido a los propietarios de la parcela B y promotores de la Modificación, multiplicando, de acuerdo con las cifras nominales del Plan General de 1996 y los nuevos parámetros de ordenación, por 3'88 el aprovechamiento anterior, pasando de 3.900 m<sup>2</sup> a 15.149'16 m<sup>2</sup> de techo edificable.**
- 3. Se atribuye a la parcela B, objeto de la Modificación Puntual, una superficie de suelo de 10.790 m<sup>2</sup>, lo que no se corresponde ni con los 6.424 m<sup>2</sup> reconocidos por el planeamiento vigente ni con la dimensión real del terreno.** La dimensión de la zona, medida por ordenador, según la delimitación grafiada sobre la cartografía digital del Plan General de 2006, alcanza la extensión de 7.823'59 m<sup>2</sup> y según el plano de planta general de la ordenación propuesta, alcanza la extensión de 7.058'09 m<sup>2</sup>.

4. Con la **Modificación Puntual del PGOU se rompe la unidad de ejecución prevista en el planeamiento general vigente**, en clara confrontación con las disposiciones legales de aplicación, que obligan al desarrollo de las unidades de actuación por polígonos completos. El argumento expuesto en la Memoria, basado en la presunta dificultad para el desarrollo del P.E.R.I. debido a que *“hay varios propietarios y la posibilidad de actuación pactada se percibe como imposible”*, resulta tan repetido como débil y carece de sentido en el campo del urbanismo moderno, desde el momento en que la Ley dispone de procedimientos de gestión, como el de la compensación, justamente para hacer posibles los desarrollos urbanísticos con varios propietarios, que es la situación más común en la gestión urbanística.
5. Con la **Modificación Puntual** y las determinaciones de ordenación de la Revisión del Plan General para el resto de las zonas incluidas en el ámbito del PERI Z-4, se **quiebra gravemente el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento**.

## **SEGUNDA**

**A partir de la promulgación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación ambiental de determinados planes y programas en el medio ambiente**, por la que la legislación estatal básica se adecúa a la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, **antes de la aprobación inicial de cualquier Plan de Ordenación Urbana (o de su revisión o modificación), tiene que intervenir el órgano ambiental competente**, que luego intervendrá de nuevo en el estudio de impacto ambiental, **a fin de definir el contenido a analizar en el estudio de evaluación**.

**Es lo que se conoce conceptualmente como EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**, y resulta de obligada aplicación en todos los planes que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente (incluso en zonas de reducido ámbito territorial y en las modificaciones menores, cf. artículo 3.3 de la Ley).

Se transcriben a continuación, parte de la exposición de motivos y los artículos de especial relevancia de la citada Ley en relación a lo antes expuesto.

**Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación ambiental de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE núm. 102, de 29 de abril de 2006, pp. 16820-16830): EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

*La exigencia de una evaluación ambiental de las actividades que probablemente vayan a causar impacto negativo sobre el medio ambiente apareció en el marco internacional en la Conferencia de Naciones Unidas sobre Medio Ambiente Humano, celebrada en Estocolmo en 1972, y posteriormente en la Conferencia de Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, celebrada en Río de Janeiro en 1992. De ellas nacen buena parte de los tratados internacionales en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible, incluido también el derecho ambiental español y comunitario. Son ejemplos de ello las Directivas 85/337/CEE del Consejo, de 27 de junio de 1985, y 97/11/CE del Consejo, de 3 de marzo de 1997, relativas a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados*

sobre el medio ambiente, y, en el ámbito internacional, el Convenio de la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas sobre evaluación del impacto en el medio ambiente en un contexto transfronterizo, firmado en Espoo en 1991, y su Protocolo sobre evaluación ambiental estratégica, firmado en Kiev en 2003.

En esta línea de actuación, la evaluación de impacto ambiental constituye un instrumento eficaz en España para la consecución de un desarrollo sostenible mediante la consideración de los aspectos ambientales en determinadas actuaciones públicas o privadas, desde su incorporación a nuestro derecho interno con el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

**Sin embargo, este instrumento ha mostrado sus carencias cuando se trata de evitar o corregir los efectos ambientales en el caso de las tomas de decisión de las fases anteriores a la de proyectos. Era necesario, por lo tanto, establecer una herramienta que permitiera actuar de una forma estratégica en tales fases.**

**Esta Ley, por tanto, introduce en la legislación española la evaluación ambiental de planes y programas, también conocida como evaluación ambiental estratégica, como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, basándose en la larga experiencia en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, tanto en el ámbito de la Administración General del Estado como en el ámbito autonómico, e incorpora a nuestro derecho interno la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.**

**La entrada en vigor de la Ley supondrá la realización de un proceso de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas que elaboren y aprueben las distintas Administraciones públicas. En este sentido, las comunidades autónomas, titulares de competencias como la ordenación del territorio y urbanismo, que implican una actividad planificadora, tendrán un papel relevante en el adecuado cumplimiento de la citada directiva y de su norma de transposición.**

**Los fundamentos que informan tal directiva son el principio de cautela y la necesidad de protección del medio ambiente a través de la integración de esta componente en las políticas y actividades sectoriales. Y ello para garantizar que las repercusiones previsibles sobre el medio ambiente de las actuaciones inversoras sean tenidas en cuenta antes de la adopción y durante la preparación de los planes y programas en un proceso continuo, desde la fase preliminar de borrador, antes de las consultas, a la última fase de propuesta de plan o programa. Este proceso no ha de ser una mera justificación de los planes, sino un instrumento de integración del medio ambiente en las políticas sectoriales para garantizar un desarrollo sostenible más duradero, justo y saludable que permita afrontar los grandes retos de la sostenibilidad como son el uso racional de los recursos naturales, la prevención y reducción de la contaminación, la innovación tecnológica y la cohesión social.**

**En este mismo sentido, se considera que se obtiene un claro beneficio empresarial por la inclusión de la información ambiental en la toma de decisiones al promover soluciones sostenibles, eficaces y eficientes.**

También se garantiza la adecuada coordinación entre Estados miembros de la Unión Europea en relación con la afección ambiental transfronteriza de planes y programas que puedan tener influencia allende el Estado decisor.

Por último, uno de los objetivos principales de esta directiva, y así se recoge en esta Ley, es el fomento de la transparencia y la participación ciudadana a través del acceso en plazos adecuados a una información exhaustiva y fidedigna del proceso planificador.

.....

**Las siguientes disposiciones finales establecen la aplicación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, como supletoria, el título competencial al amparo del cual se dicta la ley, la autorización al Gobierno para su ejecución y desarrollo y la entrada en vigor.**

Finalmente, incorpora dos anexos, el primero, relativo al contenido del informe de sostenibilidad ambiental, y el segundo, sobre los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente de los planes y programas

**En definitiva, esta Ley pretende integrar los aspectos ambientales en la elaboración y aprobación de planes y programas para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible en su triple dimensión económica, social y ambiental, a través de un proceso continuo de evaluación en el que se garantice la transparencia y la participación.**

### **Artículo 1. Objeto de la Ley.**

*Esta Ley tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*

*Por medio de esta Ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.*

### **Artículo 3. Ámbito de aplicación.**

*1. Serán objeto de evaluación ambiental, de acuerdo con esta ley, los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:*

- a. Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.*
- b. Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.*

*2. Se entenderá que tienen efectos significativos sobre el medio ambiente aquellos planes y programas que tengan cabida en alguna de las siguientes categorías:*

- a. Los que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.*
- b. Los que requieran una evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, regulada en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestres.*

*3. En los términos previstos en el artículo 4, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente:*

- a. Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.*
- b. Las modificaciones menores de planes y programas.*
- c. Los planes y programas distintos a los previstos en el apartado 2.a.*

*4. Esta Ley no será de aplicación a los siguientes planes y programas:*

- a. Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.*
- b. Los de tipo financiero o presupuestario.*

### **Artículo 4. Determinación de la existencia de efectos significativos en el medio ambiente de determinados planes y programas.**

*1. En los supuestos previstos en el artículo 3.3, el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental. Para ello, se consultará previamente al menos a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9.*

*2. Tal determinación podrá realizarse bien caso por caso, bien especificando tipos de planes y programas, bien combinando ambos métodos. En cualquiera de los tres supuestos, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II.*

**3. En cualquier caso, se hará pública la decisión que se adopte, explicando los motivos razonados de la decisión.**

#### **Artículo 7. Evaluación ambiental.**

**1. La legislación reguladora de los planes y programas introducirá en el procedimiento administrativo aplicable para su elaboración y aprobación un proceso de evaluación ambiental en el que el órgano promotor integrará los aspectos ambientales y que constará de las siguientes actuaciones:**

- a. La elaboración de un informe de sostenibilidad ambiental, cuya amplitud, nivel de detalle y grado de especificación será determinado por el órgano ambiental.**
- b. La celebración de consultas.**
- c. La elaboración de la memoria ambiental.**
- d. La consideración del informe de sostenibilidad ambiental, del resultado de las consultas y de la memoria ambiental en la toma de decisiones.**
- e. La publicidad de la información sobre la aprobación del plan o programa.**

**2. Cuando no estuviese previsto un procedimiento para la elaboración y aprobación del plan o programa, las Administraciones públicas competentes establecerán los procedimientos que garanticen el cumplimiento de esta Ley.**

**3. El proceso de evaluación establecido en el apartado 1 de este artículo establecerá también los procedimientos para asegurar que la evaluación ambiental siempre se realice durante el proceso de elaboración de los planes o programas y antes de la aprobación.**

#### **Artículo 8. Informe de sostenibilidad ambiental.**

**1. En el informe de sostenibilidad ambiental, el órgano promotor debe identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa. A estos efectos, se entenderá por alternativa cero la no realización de dicho plan o programa.**

**2. El informe de sostenibilidad ambiental facilitará la información especificada en el anexo I, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del informe. A estos efectos, se tendrán en cuenta los siguientes extremos:**

- a. Los conocimientos y métodos de evaluación existentes.**
- b. El contenido y nivel de detalle del plan o programa.**
- c. La fase del proceso de decisión en que se encuentra.**
- d. La medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases de dicho proceso, para evitar su repetición.**

**3. Se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en otras fases del proceso de decisión o en la elaboración de los planes y programas promovidos por otras Administraciones públicas así como los que se deriven de la aplicación de la normativa vigente.**

**4. El informe de sostenibilidad ambiental, como parte integrante de la documentación del plan o programa, debe ser accesible e inteligible para el público y las Administraciones públicas, y contendrá un resumen no técnico de la información a que se refiere el anexo I.**

#### **Artículo 9. Alcance del informe de sostenibilidad ambiental.**

**1. La amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental se determinará por el órgano ambiental, tras identificar y consultar a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado.**

*Se considerarán Administraciones públicas afectadas, exclusivamente a los efectos de esta Ley, aquellas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: biodiversidad, población, salud humana,*

*fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo.*

*La consulta se podrá ampliar a otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, vinculadas a la protección del medio ambiente.*

**La determinación de la amplitud y nivel de detalle del informe de sostenibilidad ambiental se comunicará al órgano promotor mediante un documento de referencia que incluirá además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.**

*2. Durante la determinación del alcance del informe de sostenibilidad ambiental, el órgano ambiental deberá definir las modalidades de información y consulta, así como identificar a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado.*

*3. El contenido de las actuaciones a las que se refieren los apartados 1 y 2 será público.*

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Planes y programas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.**

**1. La obligación a que hace referencia el artículo 7 se aplicará a los planes y programas cuyo primer acto preparatorio formal sea posterior al 21 de julio de 2004.**

*2. La obligación a que hace referencia el artículo 7 se aplicará a los planes y programas cuyo primer acto preparatorio formal sea anterior al 21 de julio de 2004 y cuya aprobación, ya sea con carácter definitivo, ya sea como requisito previo para su remisión a las Cortes Generales o, en su caso, a las asambleas legislativas de las comunidades autónomas, se produzca con posterioridad al 21 de julio de 2006, salvo que la Administración pública competente decida, caso por caso y de forma motivada, que ello es inviable.*

*En tal supuesto, se informará al público de la decisión adoptada.*

**3. A los efectos de lo previsto en esta disposición transitoria, se entenderá por el primer acto preparatorio formal el documento oficial de una Administración pública competente que manifieste la intención de promover la elaboración del contenido de un plan o programa y movilice para ello recursos económicos y técnicos que hagan posible su presentación para su aprobación.**

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Aplicación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.**

*En todo lo no establecido en esta Ley será de aplicación lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

**DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Título competencial.**

*Esta Ley tiene carácter de legislación básica al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.23 de la Constitución, excepto el título III, las disposiciones adicionales segunda apartado segundo, sexta, y séptima, y la disposición final cuarta apartado tercero, que se aplicarán a la Administración General del Estado y sus organismos públicos.*

**DISPOSICIÓN FINAL SEXTA. Entrada en vigor.**

*La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.*

**El primer acto preparatorio de la Modificación Puntual del PGOU de Béjar, con Ordenación Detallada, del PERI Z-4, objeto de la presente alegación, tuvo lugar el 29 de marzo de 2006, fecha en que el Alcalde de Béjar ordenó**

incoar el expediente de aprobación del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Béjar y la Sociedad Mercantil López de Hoyos 127 S.L., Convenio del que dimana la presente Modificación Puntual (publicado en el BOP de Salamanca número 154, de 11 de agosto de 2006), **lo que significa que ha sido realizado con posterioridad al 21 de julio de 2004, por lo que, en virtud de la Disposición Transitoria de la Ley 9/2006, dicha Modificación Puntual está sujeta a las disposiciones de la misma.**

**Al no haber intervenido, con carácter previo, el órgano ambiental competente, ni efectuada la evaluación ambiental pertinente antes de la aprobación, la aprobación inicial de la Modificación Puntual es nula de pleno derecho,** en aplicación del artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

## **TERCERA**

**La Modificación Puntual aprobada inicialmente y sometida a información pública afecta a terrenos situados en la margen izquierda del cauce del río Cuerpo de Hombre.**

El artículo 6 de la **Ley de Aguas**, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001, pp. 26791-26817), **determina los requisitos de las riberas de los cauces públicos y establece que sus márgenes estarán sujetas a un régimen de protección, en la forma de una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público, y de una zona de policía, de 100 metros de anchura, en la cual el uso del suelo estará condicionado.**

*Artículo 6. Definición de riberas.*

*1 . Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.*

*Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:*

*a ) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.*

*b ) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*

*2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.*

Igualmente, el artículo 95 de la Ley de Aguas, regula el apeo y deslinde del dominio público hidráulico.

**Artículo 95. Apeo y deslinde de los cauces de dominio público.**

1. El apeo y deslinde de los cauces de dominio público corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los Organismos de cuenca, según el procedimiento que reglamentariamente se determine.
2. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento.
3. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con el mismo, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. En todo caso los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.

De manera concordante, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, dispone en su Título III: DE LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y DE LA CALIDAD DE LAS AGUAS CONTINENTALES, capítulo primero: NORMAS GENERALES, APEO Y DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO Y ZONAS DE PROTECCIÓN, sección segunda: APEO Y DESLINDE, lo siguiente:

**Artículo 240. Cuestiones generales.**

1. El apeo y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico corresponde a la Administración General del Estado, que los efectuará por los Organismos de cuenca, según el procedimiento regulado en esta sección.
2. Para la delimitación del dominio público hidráulico habrán de considerarse como elementos coadyuvantes a su determinación, además del cauce natural determinado con arreglo al artículo 4 de este reglamento, la observación del terreno y de las condiciones topográficas y geomorfológicas del tramo correspondiente de cauce fluvial, las alegaciones y manifestaciones de los propietarios de los terrenos ribereños, de los prácticos y de los técnicos del ayuntamiento y comunidad autónoma y, en general, cuantos datos y referencias resulten oportunos.
3. En los casos de tramos de cauce próximos a su desembocadura en el mar, se tendrá en cuenta el deslinde del dominio público marítimo terrestre si se hubiera practicado. En caso contrario, la línea probable de deslinde será facilitada por el Servicio Periférico de Costas, en los términos previstos en la disposición transitoria decimoctava del Reglamento general para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.

**Artículo 241. Incoación del procedimiento de apeo y deslinde.**

1. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del Organismo de cuenca, ya sea por propia iniciativa o a instancia de los interesados. En este último caso, todos los gastos que se deriven de la tramitación del procedimiento y de las operaciones sobre el terreno que correspondan correrán a cargo del solicitante.
2. La incoación del procedimiento faculta al Organismo de cuenca para realizar o autorizar, incluso en terrenos privados, previa comunicación al propietario, los trabajos necesarios para la toma de datos y fijación de puntos, sin perjuicio de las indemnizaciones a que pudiera dar lugar por daños y perjuicios, debidamente contrastados, y a resultas del deslinde que se apruebe definitivamente.
3. El acuerdo de incoación definirá claramente el tramo de cauce que se ha de deslindar, referido a puntos fijos sobre el terreno, y dispondrá la suspensión cautelar del otorgamiento de concesiones y autorizaciones que puedan afectar al dominio público hidráulico o dificulten los trabajos que deben realizarse para su delimitación.

**Artículo 242. Instrucción del procedimiento.**

1. El Organismo de cuenca elaborará el presupuesto aproximado del coste de todos los trabajos necesarios hasta completar el apeo y deslinde del tramo.

*Si el procedimiento se inicia a instancia de los interesados, el peticionario deberá depositar la totalidad del importe estimado en concepto de provisión de fondos, así como abonar las tasas correspondientes, sin perjuicio de la liquidación final que se realice una vez terminado el procedimiento.*

2. El acuerdo de incoación se publicará en el boletín oficial de la provincia, se comunicará a los ayuntamientos de los municipios en cuyo término municipal se sitúe el tramo que se ha de deslindar, se notificará a los titulares registrales afectados y se publicará en algún medio de amplia difusión en la zona, todo ello para que los interesados puedan aportar cuanta información estimen conveniente sobre el tramo de cauce que se ha de deslindar, en el plazo de un mes y sin perjuicio del trámite de información pública regulado en el apartado 4.

3. A partir de la información aportada y de la disponible en el Organismo de cuenca, éste preparará la siguiente documentación:

- a. Memoria descriptiva que incluya: objeto del deslinde, características del tramo y de la propiedad en los terrenos colindantes así como los estudios realizados en la zona.
- b. Solicitud a los ayuntamientos y al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de los planos y relación de titulares de las fincas colindantes con sus domicilios respectivos, para su posterior remisión al Registro de la Propiedad, a fin de que el registrador manifieste su conformidad con dicha relación o formule las observaciones que estime pertinentes. Transcurridos 15 días sin que se reciba contestación expresa, se entenderá otorgada.
- c. Levantamiento topográfico de la zona, a escala no inferior a 1/1.000.
- d. Estudio de la hidrología del tramo que se ha de deslindar, con base en la información pluviométrica y foronómica disponibles, estudios del terreno, de mareas en zonas próximas a su desembocadura en el mar, y mediante los modelos matemáticos que sean de aplicación y permitan deducir el caudal teórico de la máxima crecida ordinaria.
- e. Estudio hidráulico que permita fijar el área ocupada por la máxima crecida ordinaria, considerando asimismo otros criterios de aplicación para delimitar los terrenos de dominio público hidráulico.
- f. Propuesta de deslinde definida mediante línea poligonal referida a puntos fijos.

4. Completada la documentación a que se refiere el apartado anterior, se realizará el trámite de información pública mediante anuncios en el boletín oficial de la provincia, en el ayuntamiento y en algún otro medio de amplia difusión con apertura de plazo de un mes para examinar, en las oficinas del Organismo de cuenca donde se instruye el procedimiento, la documentación preparada conforme al apartado anterior y, en su caso, formular alegaciones y aportar o proponer pruebas.

5. Simultáneamente a la apertura del trámite de información pública, el Organismo de cuenca remitirá la información necesaria a la comunidad autónoma y al ayuntamiento, con solicitud de informe en relación con las cuestiones propias de sus respectivas competencias. De no emitirse el informe en el plazo de un mes, continuará la tramitación.

Además del informe, el Organismo de cuenca solicitará al ayuntamiento la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de obras en el ámbito afectado por el deslinde.

**Artículo 242 bis. Proyecto de deslinde y resolución del procedimiento.**

1. El Organismo de cuenca, una vez examinadas las alegaciones e informes aportados, convocará con antelación mínima de 10 días hábiles, conjuntamente o agrupados por tramos, a todos los interesados y a los representantes del ayuntamiento, de la comunidad autónoma y, si les afecta, de otros órganos de la Administración General del Estado, para la celebración del acto de reconocimiento sobre el terreno, en donde se replanteará la línea teórica definida en planos, mediante estaquillas. De estas operaciones se levantará acta, en la que se hará constar la conformidad o disconformidad de los asistentes, quienes, en este último caso, dispondrán de un plazo de 15 días para formular alegaciones y proponer motivadamente una delimitación alternativa.

2. Cuando los interesados en el expediente aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el Organismo de cuenca lo comunicará al

registrador, al objeto de practicar la anotación preventiva correspondiente, en donde se hará constar, además de las circunstancias previstas con carácter general en la legislación hipotecaria, las específicas que acrediten la tramitación de un expediente de deslinde, y la advertencia, según proceda, de que en su virtud la finca puede resultar en todo o en parte de dominio público.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez iniciado el procedimiento de deslinde, el Organismo de cuenca podrá solicitar al registrador que extienda anotación preventiva acreditativa de la existencia de aquel en las fincas que pudieran resultar afectadas. Si las fincas no estuvieran inscritas, la anotación preventiva se tomará, además, por la falta de previa inscripción.

3. Practicadas las actuaciones anteriores, se formulará el proyecto de deslinde que se compondrá de los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de los trabajos efectuados, con análisis de los informes y alegaciones presentadas y justificación de la línea de deslinde propuesta, así como anejos.
- b. Planos a escala no inferior a 1/1.000 con el trazado propuesto de la línea de deslinde replanteada sobre el terreno.
- c. Cuando la línea de deslinde establecida en este proyecto suponga una modificación sustancial de la propuesta inicial, a juicio del Organismo de cuenca, éste podrá retrotraer el expediente al trámite de información pública, si así lo estimase oportuno para la mejor delimitación del dominio público hidráulico.

4. Dicho proyecto se pondrá de manifiesto a los interesados, en los términos del artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, durante un plazo máximo de 15 días, para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes a propósito de cualquier modificación que pretendan introducir sobre la línea de deslinde replanteada sobre el terreno.

5. El Organismo de cuenca, previo informe de la Abogacía del Estado, dictará resolución que acuerde el deslinde, que deberá ser publicada en el boletín oficial de la provincia o provincias afectadas, notificada a los titulares registrales de los terrenos colindantes y a cuantos hayan comparecido como interesados en el expediente, y comunicada al ayuntamiento, a la comunidad autónoma, al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y al Registro de la Propiedad.

6. La aprobación del deslinde llevará implícito el levantamiento de la suspensión de otorgamiento de concesiones o autorizaciones en el dominio público hidráulico que, en su caso, se hubiesen producido. Asimismo, llevará implícita la cancelación de las anotaciones preventivas practicadas en el Registro de la Propiedad con motivo del deslinde, relativas a fincas que hayan resultado incluidas total o parcialmente en el dominio público hidráulico, en virtud de aquel.

7. Una vez amojonada la línea definitiva del deslinde, el Organismo de cuenca procederá al levantamiento de acta a la que se adjuntará el plano de definición de la poligonal del deslinde.

El Organismo de cuenca deberá aprobar el acta, lo que permitirá efectuar la liquidación definitiva de los gastos, en el supuesto de que el expediente se hubiera incoado a instancia de parte.

#### **Artículo 242 ter. Efectos de la aprobación del deslinde.**

1. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento, de acuerdo con el artículo 95.2 del texto refundido de la Ley de Aguas.

2. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con aquel, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria.

En todo caso, los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, y será susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.

3. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considera que el titular registral ha intervenido en el expediente cuando el Organismo de cuenca le haya notificado su incoación con arreglo a los artículos

58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, aunque no haya comparecido.

4. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente, a la vista de las circunstancias físicas o jurídicas concurrentes y, en todo caso, cuando la posesión no sea ostensible por sus características naturales o cuando exista un riesgo de invasión del dominio público.

5. El Organismo de cuenca podrá ejercer de oficio la facultad de recuperación posesoria cuando exista invasión efectiva del dominio público hidráulico, aun cuando no esté deslindado, siempre que sea evidente el carácter demanial del bien objeto de invasión y sin perjuicio de incoar el oportuno procedimiento sancionador.

**Al no estar realizado el apeo y deslinde del río Cuerpo de Hombre en el tramo del cauce lindante con el ámbito de la Modificación Puntual, no están definidas las obligatorias zonas de protección del mismo, por lo que la aprobación inicial de dicha Modificación Puntual es nula de pleno derecho, en aplicación del artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.**

## **CUARTA**

En relación con la alegación anterior, **la presente Modificación Puntual del PGOU no incluye ningún estudio de los posibles riesgos derivados de la situación de los terrenos junto al cauce del río. Su posición respecto a la cuenca del río Cuerpo de Hombre, en el primer rellano orográfico situado al final de una vaguada con pendientes muy acusadas, con tiempos de concentración muy cortos, confiere a dichos terrenos un riesgo objetivo de inundación elevado ante avenidas o lluvias extraordinarias. Debe tenerse en cuenta, adicionalmente, la existencia, aguas arriba, a escasa distancia, de la presa de Navamuño, cuya rotura podría afectar gravemente al núcleo urbano y, en particular, a los terrenos situados en las márgenes de río Cuerpo de Hombre, tal es el caso del ámbito de la Modificación Puntual.**

**Lo que conculca lo dispuesto en el artículo 18 del RUCyL referente al DEBER DE PREVENCIÓN DE RIESGOS, cuyo texto literal se transcribe a continuación:**

*Artículo 18*

### **DEBER DE PREVENCIÓN DE RIESGOS**

**1. Los propietarios de bienes inmuebles deben respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación, o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. En dichas áreas no debe permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con tales riesgos.**

**2. Las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos y las limitaciones impuestas en las mismas son las establecidas, en esos términos o en cualesquiera otros análogos, por las Administraciones**

*públicas competentes para la prevención de cada riesgo, a las que también corresponde evaluar en cada caso el cumplimiento del deber de prevención de riesgos.*

*3. Conforme al principio de prevención que debe guiar la actuación administrativa, cuando no exista un pronunciamiento expreso de la Administración competente en relación con un determinado riesgo, la delimitación del área amenazada y las limitaciones necesarias pueden ser establecidas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, con carácter subsidiario respecto del pronunciamiento de la Administración competente*

**La Modificación Puntual ignora, asimismo, lo dispuesto en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones,** aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de diciembre de 1994 (BOE de 14 de febrero de 1995).

**Al no incluir la presente Modificación Puntual ningún estudio del riesgo de inundación derivado de la situación de los terrenos junto al cauce del río ni justificar el cumplimiento de las determinaciones de la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil arriba mencionada, la aprobación inicial de dicha Modificación Puntual es nula de pleno derecho,** en aplicación del artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

## **QUINTA**

**El Plan General de Béjar está, en estos momentos, en proceso de revisión,** habiendo sido sometido a información pública por un periodo de dos meses, entre el 25 de mayo y el 24 de julio de 2006.

Pues bien, **en pleno procedimiento de revisión del planeamiento general,** cuando aún no han sido resueltas las alegaciones efectuadas al mismo por organismos, entidades y particulares, **se procede a iniciar una Modificación Puntual del mismo Plan General, lo que,** obviamente, **implica nuevos cambios en la ordenación urbanística,** no contemplados en la documentación expuesta al público en la citada revisión. **Cambios que suponen un tratamiento diferenciado y privilegiado de una determinada zona en relación al conjunto del Plan.**

**Esto significa introducir privilegios individuales respecto de la ordenación urbanística general, lo que infringe el principio de generalidad del plan y vulnera la igualdad jurídica de los administrados que esta generalidad entraña. Constituye lo que se conoce, en términos jurídicos, como una reserva de dispensación, prohibida por la Ley, y como tal, nula de pleno derecho,** conforme a lo dispuesto en el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

## **SEXTA**

El **Inventario de Industrias Textiles de Béjar**, elaborado por el Instituto del Patrimonio Histórico Español (IPHE) para la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Educación, Cultura y Deportes, en el año 2004, cuyos autores son M<sup>a</sup> del Carmen León Pérez (coordinadora de un estudio previo, elaborado en 2001) y Joaquín Pérez García, constituye el primer paso en el proceso de declaración del Patrimonio Textil de Béjar dentro de los Bienes Culturales españoles.

Dentro de dicho Inventario, **el conjunto de instalaciones industriales localizadas en el ámbito de la Modificación Puntual aparece catalogado con la ficha 98**, bajo la denominación de Tinte de Hermanos Francés y Bruno (FYBSA), **correspondiéndole un grado de INTERÉS ALTO.**

Por otra parte, la **Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca**, en informe emitido el **11 de febrero de 2004**, a requerimiento del Ayuntamiento de Béjar, sobre el posible derribo de algunas naves de los "Tintes Hnos. Francés y Bruno", **acordó "que el Ayuntamiento proteja a través del Planeamiento Urbanístico los elementos de interés señalados en el informe (inclusión en el Catálogo, flexibilidad de usos ...)"**.

Se transcribe, a continuación, la conclusión del informe redactado por el Arquitecto del Servicio Territorial de Cultura:

*"No existe ninguna protección actualmente para el conjunto industrial. **En el Inventario de Patrimonio Industrial de Béjar citado, se aconseja la protección de los edificios correspondientes a nave principal, nave antigua, sala de calderas y chimenea.** Está incluido en el PERI Z-4, encontrándose definidos exclusivamente los parámetros correspondientes a altura máxima (Planta baja + 4, con 14.00 metros a cornisa) y edificabilidad (3.60 m3/m2 y 1.2 m2/m2). Los usos permitidos en la actualidad apenas tienen limitación, lo que posibilita la adaptación de los edificios existentes que se puedan conservar. Tal y como se cita con anterioridad, **las características de los inmuebles, amplios espacios con grandes luces, los hacen aptos para usos culturales, comerciales, hosteleros, educativos, etcétera, con la ventaja de una imagen ya consolidada.** No obstante existen elementos de escaso o nulo interés cuya sustitución por otros más adecuados conllevaría la mejora del conjunto. Tal es el caso del hastial hacia la zona de acceso de las naves principales y la nave de confección. **Los elementos fundamentales para el conjunto serían la distribución general, los muros laterales de cierre, las fábricas de las dos naves principales, la nave de 1869, el canal del río y de la turbina, la sala de calderas y la chimenea.** El Mantenimiento de otras zonas no sería fundamental para la percepción del conjunto industrial reutilizado por lo que podría ser optativo, como el edificio de oficinas o la nave de taller. En cuanto a la maquinaria sería conveniente el informe por experto sobre el interés de la existente, e incluso sobre su posible conservación en el lugar o su traslado al Museo Textil.*

*Sería pues adecuado en el caso de un planteamiento de reutilización del conjunto fabril incluir en el planeamiento urbanístico aquellos elementos fundamentales para el conjunto industrial que deberían mantenerse, con la suficiente flexibilidad en cuanto a usos e incluso nuevas conexiones con el tejido urbano, de manera que tal reacondicionamiento sea posible”.*

Pues bien, la **Modificación Puntual** preserva cabalmente sólo la chimenea y la nave de calderas, constituyendo, las demás determinaciones de ordenación, una intervención de conservación de carácter cosmético que utiliza los edificios actuales como proyección en planta de nuevas edificaciones que alcanzan, en alguno de los casos, hasta una altura de 7 plantas (baja + 5 + ático).

Así pues, en la presente **Modificación Puntual** del PGOU no se respeta el informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, ni se cumplimentan las disposiciones del artículo 37 de la LUCyL, referente a la **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**, ni las del artículo 86 del RUCyL, referente a la **CATALOGACIÓN**, ni las determinaciones correspondientes contenidas en la legislación general sobre el patrimonio histórico: Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley del Patrimonio Cultural de Castilla y León. Por lo que la aprobación inicial de dicha **Modificación Puntual** es nula de pleno derecho, en aplicación del artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

## **SÉPTIMA**

Al no haberse redactado el PERI Z-4, la **ordenación urbanística prevista por la Modificación Puntual es sustancialmente diferente de la existente**, que es la propia de unas instalaciones industriales obsoletas situadas al borde del río.

Por otra parte, el número de viviendas previsto suponen un aumento muy superior al 30% respecto de la ordenación vigente (en la actualidad no hay ninguna vivienda).

Asimismo, la superficie o volumen edificables previstos con destino privado suponen un aumento muy superior al 30% respecto de la ordenación vigente.

Finalmente, en los terrenos son precisas actuaciones de urbanización y de reforma interior.

Por consiguiente, **confluyen en dichos terrenos las circunstancias** expuestas en el artículo 12.b de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León LUCyL), así como en el artículo 26.1.a, 26.1.b y 26.1.d del Reglamento (Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de

Urbanismo de Castilla y León RUCyL), en virtud de las cuales los terrenos deben ser considerados como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**.

**Ello queda, complementariamente, refrendado por la Disposición Transitoria Tercera del RUCyL, apartado b), referente al régimen urbanístico aplicable en los municipios con PGOU no adaptado a la Ley 5/1999, que es el caso de Béjar. De acuerdo con la misma, en el suelo urbano incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen previsto para el suelo urbano no consolidado.**

Por lo que, en aplicación del artículo 36.1.c.2º de la LUCyL, **en los sectores de suelo urbano no consolidado el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 50 viviendas ó 7.500 m2 por hectárea** (municipios con población inferior a 20.000 habitantes que cuenten con PGOU).

Asimismo, en aplicación del artículo 87 del RUCyL (según el 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), **deberá reservarse para la construcción de viviendas con protección pública al menos el 10% de la edificabilidad residencial.**

Si consideramos que **la edificabilidad nominal prevista es de 1'56 m2/m2 respecto a una superficie de 10.790 m2**, esto significa que se prevé una densidad de edificación que multiplica por 2'08 la máxima admisible, que es de 0'75 m2/m2.

Dado que, de hecho, la nueva edificabilidad neta prevista, calculada con respecto a la superficie de suelo original de la parcela, que es de 6.424 m2, es de:  $16.832'40 \text{ m}^2 / 6.424 \text{ m}^2 = 2'62 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , esto significa que, en realidad, se prevé una densidad de edificación que representa 3'49 veces la máxima admisible, que es de 0'75 m2/m2.

**Adicionalmente, no se observa en la documentación de la Modificación Puntual ninguna referencia a reservas de edificabilidad para construcción de viviendas con protección pública.**

**Lo que contraviene la legislación de aplicación, resultando la Modificación Puntual del PGOU nula de pleno derecho**, conforme a lo dispuesto en el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero,

## **OCTAVA**

**En los informes municipales jurídico y técnico que avalan la tramitación de la Modificación Puntual del PGOU, se indica textualmente que “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. Por eso debemos acudir a las Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana con Ordenación Detallada.***”

Pues bien, el artículo 163 del RUCyL, que trata sobre las competencias para la aprobación del planeamiento de desarrollo, dice expresamente:

Sección 4ª

#### **APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

Artículo 163

#### **COMPETENCIAS**

*La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:*

- a) *Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.*
  
- b) *Para los Planes Parciales en suelo urbanizable delimitado y los Planes Especiales que estén previstos en el planeamiento general:*
  - 1. *En Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.*
  - 2. *En los demás Municipios, a la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a los artículos 159 a 162.*
  
- c) *Para los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado y los Planes Especiales que no estén previstos en el planeamiento general: a la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a los artículos 159 a 162.*
  
- d) *Para los Planes Especiales que afecten a varios términos municipales, a la junta de Castilla y León, conforme al procedimiento regulado en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio, para la aprobación de Planes Regionales.*

**Al no tener el municipio de Béjar una población igual o superior a 20.000 habitantes ni contar con un PGOU adaptado la Ley 5/1999, la competencia para la aprobación, tanto de los Planes Parciales en suelo urbanizable delimitado como de los Planes Especiales que estén previstos en el planeamiento general, corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo.**

**Son, por consiguiente, completamente erróneos el razonamiento y la conclusión contenidos en los informes de la Secretario General y del**

**Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Béjar.** Queremos pensar, a este respecto, que esta interpretación equivocada y errónea de los citados técnicos es fruto de un lapsus y no de una complicidad con el promotor urbanístico.

**La competencia para aprobar el PERI Z-4, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo y no al Ayuntamiento, siendo perfectamente posible su tramitación y aprobación.**

**Lo que viene a significar que el hecho de acudir a un procedimiento de Modificación Puntual del PGOU no es más que un subterfugio para incrementar desmesuradamente la edificabilidad atribuida a los propietarios de los terrenos y promotores de la Modificación Puntual, al tiempo que se disminuyen las cargas derivadas del planeamiento general vigente, todo ello, al margen de las determinaciones del planeamiento general y de la legislación vigentes, y con un claro desprecio del interés público.**

**Por lo que solicito:**

**Primero: Que se tenga por presentado este escrito y, conforme con lo expuesto, se acuerde anular, revocar y dejar sin efecto la presente Modificación Puntual del PGOU de Béjar.**

**Segundo: Solicito, asimismo, que se dé respuesta razonada a estas alegaciones, en todos y cada uno de sus puntos.**

En \_\_\_\_\_, a 26 de noviembre de 2006

Firmado:

**Este escrito de alegaciones a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Béjar, con Ordenación Detallada, del P.E.R.I. Z-4, a instancia de López de Hoyos 127 S.L., consta de 22 páginas.**

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BÉJAR**