

D/D^a _____,
con DNI _____, con domicilio en _____,

comparece en el procedimiento de información pública de la **REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR**, abierto por acuerdo del Ayuntamiento de Béjar, publicado en el BOCyL de 13 de marzo de 2010 y, al amparo de lo dispuesto en los artículos 158 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), expone la siguiente alegación:

El PGOU ordena un sector de suelo urbano no consolidado, de tipo discontinuo, con código SUNC-11, en el que quedan incluidos tres subsectores o zonas: El Valle de las Huertas, en su parte más cercana al centro de la ciudad, la Isla de la Aliseda, junto con una parcela colindante a ésta, situada en la esquina de la Carretera de Salamanca con la Calle Sierra de Francia y por último, la zona de la antigua fábrica Hispano Textil o Thesa.

La ordenación detallada adjudica edificabilidad residencial lucrativa a las tres zonas y la traslada a la zona de Huertas, de forma que en esta zona se puedan construir un total de 98.028 m2 de techo y 653 viviendas, con una tipología de torres aisladas de 13 plantas, equivalentes a 40 metros de altura.

Es evidente que los terrenos de la zona de Huertas (subsector SUNC11.1) son terrenos de características rurales que han quedado localizados en posición adyacente al núcleo de población, sin que estén integrados, en modo alguno, en la trama urbana del mismo. Su clasificación como suelo urbano incumple lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), ya que se trata de terrenos que ni cuentan con acceso público integrado en la malla urbana ni tampoco con redes de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica) con condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que prevé el planeamiento urbanístico, o lo que es lo mismo, son terrenos que no están integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población de Béjar. Estos terrenos deben ser clasificados, en todo caso, como suelo urbanizable, tal y como estaban ordenados por el planeamiento vigente.

Se procede a la adjudicación de edificabilidad residencial, para su traslado a la zona de Huertas, a un espacio situado dentro del SUNC-11.2, como la isla de la Aliseda, que forma parte del cauce del río Cuerpo de Hombre y como tal, debería ser adscrito al dominio público hidráulico, y en el que, además, únicamente está registrada la titularidad privada de una parcela de unos 800 m2 de extensión. No se indica, en la documentación, a quién y cómo se adjudica la edificabilidad lucrativa derivada de la operación, que asciende a 7.640 m2 de techo construido y cuyo valor de repercusión mínimo estimado es de 2.887.000 euros.

A lo que se añade una confusa operación de permuta de la denominada “parcela junto al río”, que también forma parte de esta zona SUNC-11.2, con una parcela municipal de equipamientos sita en la calle Ramiro Arroyo. En términos cuantitativos, lo que propone el PGOU con dicha permuta es el cambio de titularidad de la mencionada parcela privada, de 1.833 m2 de extensión, en la que se puede construir un aparcamiento público bajo rasante de 170 plazas y un edificio de equipamientos de 400 m2 de superficie construida y que cuenta con un derecho de edificación de 1.375 m2 en el valle de Huertas, dentro del desarrollo del sector SUNC-11, con una parcela de

4.228 m2 de extensión, de propiedad municipal, en la que, según la ordenación definida por el PGOU, se pueden edificar 24.345 m2, equivalentes a unas 200 viviendas de tamaño superior a 100 m2. De acuerdo con los aprovechamientos ordenados, **el valor objetivo de la parcela municipal es, cuando menos, seis millones de euros superior al de la parcela junto al río, objeto de la permuta propuesta.**

La tipología de edificación prevista en la zona de Huertas, por sus condiciones de altura y volumen, supone una gravísima alteración del paisaje urbano, con acusada limitación de visuales sobre el Casco Histórico. Supone también una ruptura total con la tipología de ciudad compacta existente.

La ordenación propuesta impide la utilización del valle de Huertas para la posible implantación de un Polígono Central de Equipamientos Públicos: esta zona es el único espacio disponible en el Municipio, en posición central y bien localizado respecto a la red viaria básica, susceptible de albergar los equipamientos públicos que necesita perentoriamente la ciudad para impulsar y apoyar su recuperación económica, tales como un hospital comarcal, un campus educativo moderno y un centro de ferias y muestras.

Es un hecho demostrado que esta propuesta de ordenación que, de llevarse a cabo, cambiará completamente la fisonomía de la ciudad, se ha fraguado a espaldas de los vecinos afectados, en particular los residentes de los barrios aledaños de la calle de Olivillas y travesía de Santa Ana. No sólo no se les ha pedido opinión, sino que no se les ha dado información ninguna, en ningún momento a lo largo del proceso de redacción de este PGOU, sobre el alcance y las consecuencias de esta macrooperación urbanística.

Del mismo modo, hay que denunciar que las determinaciones del PGOU por las que se proponen unas operaciones de desarrollo intensivo de viviendas, no sólo en esta zona sino por todas las áreas del Municipio, incluyendo actuaciones de remodelación urbana que comportan el derribo y sustitución de los edificios y viviendas existentes en los barrios de los Praos y Padre Roca, barrios habitados y perfectamente insertados en el tejido urbano y social de la Ciudad, **mientras que se ignoran las verdaderas necesidades colectivas en materia de rehabilitación de vivienda y edificios,** no sólo en dichos barrios sino en el propio Casco Histórico, **se han tomado sin contar con la participación de los ciudadanos de Bejar y de las asociaciones y entidades** de todo tipo por las que éstos canalizan sus legítimos intereses, lo que conculca las disposiciones de la LUCyL sobre la obligada participación social en el proceso de elaboración del planeamiento.

La propuesta del PGOU conculca las disposiciones de la LUCyL referentes a la actividad urbanística pública, contenidas en su artículo 4, en lo que se refiere, en particular, a: la realización del uso del suelo conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico (art. 4.a); el establecimiento de una ordenación urbanística, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca el desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales (art. 4.b.1º); el fomento de la cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad (art. 4.b.4º); el control de densidad (art. 4.b.5º); la igualdad de trato y de

oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información y el fomento de la participación social (art. 4.b.6º); la prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el desarrollo urbano compacto (art. 4.b.8º); la protección del patrimonio cultural y del paisaje (art. 4.b.9º); la mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades (art. 4.b.11º); la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística (art. 4.c); la lucha contra la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas (art. 4.e).

La propuesta de edificación sobre la zona de Huertas vulnera de forma dramática las estipulaciones del LUCyL sobre el deber de adaptación de las construcciones y urbanizaciones al medio ambiente, expuestas en su artículo 9, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 9. Deberes de adaptación al ambiente

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

c) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.”

La propuesta vulnera, igualmente, las disposiciones sobre participación social e información pública contenidas en los artículos 6 y 141, apartados 1 y 2, de la LUCyL, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 6. Participación social.

Las Administraciones públicas procurarán que la actividad urbanística se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de Castilla y León, ***promoviendo la más amplia participación social y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.***

Artículo 141. Derecho a la información urbanística.

1. Las Administraciones públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

2. Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.”

Cabe denunciar, adicionalmente, el despilfarro que supone la propuesta de construcción compulsiva de nuevos edificios que propugna este PGOU, frente a la alternativa de rehabilitación y mejora de los edificios y viviendas existentes, en un momento histórico en que son absolutamente necesarias, por parte de todos, políticas de sostenibilidad económica y medioambiental, tal y como reclaman el propio Gobierno de la Nación y los Organismos Internacionales.

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 el PGOU en su conjunto, debido a las graves deficiencias y carencias que presenta en relación a la política de rehabilitación de barrios y viviendas existentes, al tiempo que apuesta por desarrollos residenciales de enormes proporciones, como el propuesto para la zona de Huertas, así como por la clasificación desorbitada, en prácticamente todos los ámbitos del Municipio, de suelo de nuevo desarrollo, sin demanda que lo justifique. Y que se proceda a la elaboración de uno nuevo con la participación activa de todos los colectivos y entidades de la Ciudad, un Plan que atienda y resuelva las necesidades y problemas de los ciudadanos desde la óptica del consenso y el interés general.

Segundo: Que aun cuando no se acuerde anular el PGOU en su conjunto, se acuerde retirar la ordenación prevista para el conjunto de las tres zonas que conforman el sector SUNC-11:

- 1. Por ser contraria a las disposiciones legales de aplicación referentes a la clasificación del suelo.**
- 2. Por adjudicar edificabilidad lucrativa a un suelo, como la isla de la Aliseda, que forma parte del cauce del río Cuerpo de Hombre y como tal, debería ser adscrito al dominio público hidráulico, y en el que, además, únicamente está registrada la titularidad privada de una parcela de unos 800 m², sin que se indique, en la documentación, a quién y cómo se adjudica el**

aprovechamiento derivado de la operación, en lo que supone una operación urbanística que fomenta la especulación del suelo y, presumiblemente, favorece de modo injustificable a particulares.

3. Por prever, para una de las parcelas de titularidad privada comprendidas en el sector, una permuta de propiedad y usos con una parcela de titularidad municipal sita en la calle Ramiro Arroyo, en lo que supone una operación urbanística que lesiona gravemente el interés público, fomenta la especulación del suelo y favorece de modo injustificable a particulares.
4. Por romper la armonía y continuidad del espacio urbano, favoreciendo soluciones que concentran usos residenciales de forma desproporcionada y propician la descohesión social.
5. Por alterar de forma gravísima e irreversible el paisaje urbano de la Ciudad de Béjar y de su Casco Histórico.

Tercero: Que se destine la zona de Huertas a la implantación de un Polígono Central de Equipamientos Públicos, con características de edificación adaptada al entorno.

Cuarto: Solicito, asimismo, que se dé respuesta razonada a esta alegación, en todos y cada uno de sus puntos.

En _____, a 12 de abril de 2010

Firmado:

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BÉJAR