

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 proyecta una nueva ordenación para los conjuntos de edificaciones existentes, tanto en el barrio de los Praos como en el barrio que se extiende por debajo de los Salesianos, entre la calle del Padre Roca, la Ronda de Viriato y la Bajada de Barrioneila y que denominaremos Padre Roca, que implica, en ambos casos y sin plazo definido, la demolición y sustitución de las mismas por nuevos edificios dentro del mismo ámbito, pero en distintas ubicaciones con mayor volumetría y altura.

Como razones para apoyar tal propuesta de derribo y sustitución de los edificios existentes, el PGOU, en el caso de los Praos, argumenta que se trata de *“edificaciones de escasa calidad constructiva y condiciones higiénicas”*, además los edificios son estrechos (sólo 9 metros de fondo), de baja altura (entre 2 y 4 plantas) y sin locales en planta baja, calles estrechas y falta de aparcamiento. En el caso de Padre Roca, el PGOU argumenta que *“resulta evidente la falta de iluminación y las malas condiciones de salubridad”*.

La operación se ha diseñado, en ambos casos, sin dar ninguna información a las asociaciones de vecinos de dichos barrios, sin darles ninguna oportunidad de debatir la pertinencia técnica y las consecuencias sociales de la ordenación propuesta, que afecta, en los Praos a 342 viviendas, y en Padre Roca a unas 110, lo que supone que el número total de familias afectadas, entre los dos barrios, se sitúa en torno a las 450.

El procedimiento diseñado para llevar a cabo las operaciones de remodelación urbana propuestas consiste en dividir cada barrio en una serie de sectores más pequeños a fin de poder acometer su ejecución por partes. En términos legales, se han definido lo que se conoce como Unidades de Normalización: 11 en los Praos (UN26.1 a UN26.11) y 3 en Padre Roca (UN09, UN11 y UN12).

La primera cuestión que cabe denunciar es que **se trata de una determinación ilegal, pues al prever un incremento de volumen edificable superior al 30% respecto a la ordenación antes vigente (en los Praos se prevé, según la Memoria Vinculante del PGOU -pág.66-, un incremento del 46%, mientras que en Padre Roca el incremento de volumen estimado, sin cálculo en la documentación aportada, es superior al 100%), en virtud de lo dispuesto en el artículo 12.b.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y (LUCyL) y en el artículo 26.1.c del Reglamento (RUCyL), los terrenos deben incluirse, obligatoriamente, en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, no pudiendo aplicarse a los mismos el régimen de las Unidades de Normalización, previsto en la legislación urbanística exclusivamente para el Suelo Urbano Consolidado.** Ello implica que el desarrollo propuesto debería efectuarse mediante la previsión de uno o varios sectores de suelo urbano no consolidado sujetos, por consiguiente, a los derechos y deberes propios de ese tipo de suelo, definidos en los

artículos 17, 20 y 42 de la LUCyL y 42, 43, 48, 86 y 86bis del RUCyL; en particular, los propietarios sólo tendrán derecho al 90% del aprovechamiento lucrativo total siendo el 10% restante atribuible al Ayuntamiento, al tiempo que deben producirse unas cesiones para el Municipio, con destino a Espacios Libres Públicos y Equipamientos, de 25 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos. Téngase en cuenta, adicionalmente y en esta perspectiva, que los propietarios lo son sólo de los edificios y los solares netos en que se enclavan, siendo el Ayuntamiento el titular de los actuales espacios libres comprendidos en los ámbitos delimitados, lo que añade mayor complejidad a la eventual obligación de cesiones de suelo adicionales en favor del Municipio derivadas de la legislación de aplicación.

Así pues, el sistema de Unidades de Normalización no puede aplicarse para el desarrollo de la nueva ordenación prevista. Pero es que, además, resulta inviable para la ejecución de la operación por los propietarios actuales, los cuales tendrían que ponerse de acuerdo, en cada una de las unidades delimitadas, en una proporción de al menos el 50% para iniciar el proceso, redactar los proyectos de actuación correspondientes, formar las juntas de compensación y requerir al Ayuntamiento para que proceda, en su caso, a la expropiación de los propietarios que se opongan al mismo, como paso previo al derribo de los edificios actuales, la construcción de los nuevos en las nuevas ubicaciones indicadas y la ejecución de las obras urbanización comprendidas en el ámbito de la unidad. Como es fácil de comprender, en la mayor parte de los casos, los propietarios actuales jamás podrán acometer, por ellos mismos, esas operaciones tan complejas y costosas.

El asunto no tendría mayor importancia y quedaría como un mero brindis al sol, fruto de la veleidad de la actual autoridad municipal, si no surgiera el problema de que **los edificios existentes, al quedar situados, en toda o en parte de su extensión, en terrenos que en la nueva ordenación aparecen ordenados como viales o espacios libres, y que por tanto deben ser objeto de cesión, pasan automáticamente y de forma incontrovertible, en aplicación del artículo 64.1 de la LUCyL y del artículo 170.1.b de las propias Normas Urbanísticas del PGOU, a la situación de FUERA DE ORDENACIÓN**, lo que viene a ser lo mismo que condenarlos a su extinción. Una muerte lenta, pero segura.

En efecto, **en estos edificios sólo se podrán autorizar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64.2 de la LUCyL y recogido en el artículo 170.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y en tanto no se acometan las obras necesarias para la ejecución del planeamiento, “las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles”**. Y según la redacción del artículo 185.2.a del RUCyL: *“las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.”* Lo que, en términos técnicos, viene a significar que únicamente se podrán reparar las goteras y las averías en las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad o gas. **Es decir, no se podrán realizar obras de mantenimiento, mejora, reforma, cambio o cualquier otra actuación, por pequeña que sea, que incremente el valor de expropiación de los inmuebles.** Lo que, a la postre, abocará a las viviendas y edificios actuales al abandono y la ruina.

Tal y como están diseñadas las “Operaciones Praos y Padre Roca”, sólo podrán salir adelante con la aparición de agentes urbanizadores externos, que una vez depreciadas las viviendas existentes, entren en juego para comprarlas a bajo

precio, expulsando a los propietarios actuales del proceso y ejecutando, como promotores, la remodelación urbana prevista con las correspondientes plusvalías. Es un tema perfectamente conocido y descrito en los tratados de gestión urbanística: la expulsión de las clases humildes de los espacios urbanos valiosos, mediante operaciones de remodelación urbana, con la colaboración necesaria de algunos ayuntamientos.

Es un hecho demostrado que estas operaciones se han fraguado a espaldas de los vecinos afectados, 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 dichas operaciones.

Ante este atropello, tan burdamente justificado por los redactores del PGOU y por los responsables políticos del mismo, que incluso se atreven a negar la evidencia de la propuesta contenida en el Plan, cabe argumentar lo siguiente:

1. El barrio de los Praos constituye un ejemplo del mejor urbanismo y la mejor arquitectura de protección pública (barriada obrera de vivienda protegida) creados en España en los difíciles momentos de la postguerra por el arquitecto Francisco Cabrero Torres-Quevedo. Las viviendas existentes, lejos de carecer de condiciones higiénicas adecuadas presentan unas características higiénicas, así como de distribución e iluminación, adecuadas y, desde luego, con un nivel de calidad superior al que se pueda encontrar en buena parte de las viviendas de la Ciudad. Las viviendas sitas en el barrio de Padre Roca, por su parte, presentan, en su mayor proporción, unas condiciones de iluminación y salubridad aceptables.

2. Según el análisis efectuado por el profesor José Muñoz Domínguez, *“lo que se propone en “Los Praos” es convertir un barrio habitado en un solar, por fases independientes cuya ejecución puede durar decenios. Sobre el solar se edificarían once nuevos bloques. Nueve de ellos de planta baja más cuatro plantas, y los otros dos de baja más cinco y baja más seis. La edificabilidad se incrementa un 46% respecto de la existente y como se aumentan notablemente las alturas, la ocupación del suelo pasa de cerca de 10.000 metros cuadrados a algo más de 7.000, pero con un desproporcionado incremento de población residente. La descripción que se hace de la barriada, en términos como “...cuenta con viales de escasa anchura, falta de plazas de aparcamiento y falta de dotaciones urbanísticas...”, resulta, más que sesgada, de una manifiesta y demostrable falsedad. Por otra parte, no se ve cómo se solucionan tales problemas en la propuesta: la superficie de viales se incrementa en menos de un ridículo 4%, las plazas de aparcamiento pasarían de las 210 actuales para 342 viviendas, a sólo 269 para un número de usuarios mucho mayor que el actual, con lo que el nuevo desarrollo estará, a este efecto, mucho peor dotado que la barriada que se quiere derribar. Finalmente, el 12% de la nueva edificabilidad se destina a equipamientos que, por cierto, no faltan en las inmediaciones del conjunto (cine, iglesia, centro de profesores -o equivalente- y centro de salud). La ausencia de comercios dentro de la barriada (mención aparte del mercado semanal al aire libre) no supone ningún problema, toda vez que en su entorno más inmediato se encuentra la mayor parte de las grandes superficies comerciales de Béjar, sin problema alguno de accesibilidad. A pesar del errado juicio de la Memoria Vinculante, las casas baratas de “Los Praos” constituyen hoy el conjunto bejarano mejor dotado de viales, y no sólo de viales, sino también de plazas y jardines, fruto de una organización y de una planificación racionales que no son comunes en los actuales desarrollos urbanísticos, tanto en Béjar como en el resto de nuestro país. Por otra parte, ¿cómo se pagará este desarrollo? Se supone que*

con la bola de oro de la especulación urbanística, es decir, con las plusvalías generadas por la transmisión de la propiedad, ya que los nuevos propietarios no serán, con seguridad, los actuales residentes o sus descendientes. Una actuación más sensata y sostenible, que, eso sí, no movería tanto dinero como la propuesta en el PGOU, sería la remodelación y rehabilitación de lo existente, que en muchos aspectos está por encima de la que se puede encontrar en cualquier otra zona de Béjar, incluidas las de nuevo desarrollo.

*Si comparamos este conjunto amenazado con su vecino Barrio del Recreo, las diferencias saltan a la vista: en el primero, **escala humana en los edificios -de promoción pública- y baja densidad, espacio para jardines, aparcamientos, desahogo para el mercado y centro cívico (con diferentes funciones a lo largo del tiempo), todo ello ordenado de forma racional y cómoda para el vecindario** por una mente pensante; en el segundo caso, una verdadera barrera de ladrillo, heterogénea y monstruosa, levantada a golpe de promoción inmobiliaria y descontrol edilicio.*

*Pues bien, la mente pensante que diseñó el Barrio de “Los Praos” tiene nombre y apellidos: Francisco de Asís Cabrero Torres-Quevedo, arquitecto santanderino fallecido hace tan sólo cuatro años que goza de muy buena reputación entre sus colegas. Ahora que he buceado un poco en la biografía de este hombre, comprendo por qué mi viejo barrio recibía las visitas de estudiantes de Arquitectura de la Universidad de Valladolid, concretamente del Departamento de Urbanística. A pesar de tratarse de su primera obra importante, **es una excelente muestra del tipo arquitectónico y urbanístico al que pertenece (barriada obrera de vivienda protegida) y acredita suficientes cualidades como para ser respetada y conservada, cuando no mejorada desde la política municipal, pues representa un punto inicial significativo en la obra del arquitecto y sus valores son plenamente vigentes desde verdaderos criterios de crecimiento sostenible.**”*

3. Por otra parte, hay que denunciar que las determinaciones del PGOU por las que se proponen unas operaciones 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 estos 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.

4. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), referente a la Actividad Urbanística Pública, ésta debe:

- *Asegurar que el **uso del suelo** se realice **conforme al interés general** (art. 4.a).*
- *Establecer 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** y orientado a la articulación e integración del término municipal a escala de Castilla y León, de España y de la Unión Europea (art. 4.b.1º).*
- *Establecer una ordenación urbanística, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca el cumplimiento del **derecho constitucional a disfrutar***

de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado (art. 4.b.3º).

- **Establecer una ordenación urbanística, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca la mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales, el control de densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas. (art. 4.b.5º).**
- **Establecer una ordenación urbanística, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca la igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos (art. 4.b.6º).**
- **Establecer una ordenación urbanística, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca a protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural (art. 4.b.9º).**
- **Garantizar 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).**
- **Impedir 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).**

Lo que queda gravemente conculcado en el PGOU sometido a información pública.

5. PGOU que conculca, 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.”

6. Cabe denunciar, adicionalmente, el despilfarro y el capricho que suponen la propuesta de extinción y derribo de unas viviendas dignas y unas edificaciones en uso, que configuran barrios tradicionales de la ciudad, vivos y habitados, para su sustitución por nuevos edificios, 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 la clasificación desorbitada de suelo de nuevo desarrollo, sin demanda que lo justifique, y por operaciones de remodelación urbana que comportan el derribo de barriadas enteras con gran número de personas afectadas. 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 aún cuando no se acuerde anular el PGOU en su conjunto, se acuerde:

- 1. Retirar la ordenación prevista para los barrios de los Praos y Padre Roca, de forma que se mantengan, esencialmente, las pautas de ordenación vigentes.**
- 2. Prever y programar, dentro del propio PGOU, una campaña de rehabilitación y mejora de las viviendas y edificios existentes en ambos barrios, habilitando ayudas para los propietarios de los inmuebles.**
- 3. Solicitar la incorporación de los barrios de los Praos y Padre Roca al programa estatal de rehabilitación y mejora de barrios emprendido dentro de las medidas generales acordadas por el Gobierno en el campo de la economía sostenible.**

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

En _____, a 5 de abril de 2010

Firmado:

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BÉJAR