

Manuel Velasco Maíllo, mayor de edad, natural de Béjar, con DNI 08.091.818 G, de profesión Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, con domicilio profesional en Avenida Alejandro Rosselló, 15, 9ºF, 07002, Palma de Mallorca, comparece en nombre propio en el procedimiento de información pública del CONVENIO URBANÍSTICO EN MATERIA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BÉJAR Y LAS ENTIDADES BANCARIAS ACREEDORAS HIPOTECARIAS DE LA MERCANTIL BÉJAR PATRIMONIAL S.A., abierto por acuerdo del Ayuntamiento de Béjar, publicado en B.O.P. de Salamanca del 11 de agosto de 2006, y, una vez analizada la documentación expuesta al público, al amparo de lo dispuesto en los artículos 155 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), dentro del plazo de veinte días hábiles, expone las siguientes alegaciones:

Síntesis del convenio propuesto

En síntesis, el objeto declarado del convenio es la modificación del Plan General para cambiar la ordenación vigente en el predio industrial denominado Batán de Arriba, también conocido como la Thesa, a fin de posibilitar en el mismo el uso residencial con unos parámetros de 1 m²/m² de edificabilidad y una densidad de 100 viviendas por hectárea, bajo la premisa de clasificación del terreno como suelo urbano consolidado.

Dado que la superficie de la parcela es de 40.071 m², el aprovechamiento lucrativo que se deriva de tal modificación es el siguiente:

- Superficie construida: 40.071 m², con tipología de bloque aislado.
- Número de viviendas: 401.

Como dotaciones, el convenio únicamente hace mención de plazas de aparcamiento y del sistema local de espacio libre público según la normativa vigente.

Como obligaciones derivadas del Convenio se estipula la cesión a favor del Ayuntamiento, libre de cargas, del 40% del aprovechamiento lucrativo de las fincas debidamente urbanizadas.

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:

- Zona de uso industrial exento (de río) I1-UR.
- Edificabilidad: 6m³/m².
- Ocupación en planta: 80%.
- Altura máxima: PB+3 y 12 metros a cornisa.

- Retranqueos mínimos: 3 metros.
- Ancho mínimo: 12 metros o catastral.
- Parcela mínima: 250 m² ó catastral.
- Tipología de edificación: Nave o edificio en plantas.

Se acompaña, en el anejo a esta alegación, copia del plano de ordenación y de la normativa urbanística de aplicación según el planeamiento vigente. En la normativa de usos puede observarse que se prohíbe el uso residencial en general, permitiéndose únicamente una vivienda por industria.

Características físicas y urbanísticas del predio de la Thesa

El predio de la Thesa se localiza, junto al cauce del río, en la profunda vaguada existente entre la carretera de acceso a Candelario y el monte de Los Pinos. Su configuración fisiográfica corresponde a una terraza fluvial, conformada por sedimentos de materiales de arrastre del río. La plataforma se encuentra a escasa altura sobre el actual cauce. 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 dicho terreno un riesgo objetivo de inundación muy elevado ante avenidas o lluvias extraordinarias.

El predio de la Thesa se localiza, por consiguiente, en lo que, en términos de ordenación del territorio, se denomina un Área de Prevención de Riesgos de Inundación, en la que el uso residencial debe estar estrictamente prohibido. Cualquier análisis de impacto ambiental, medianamente riguroso, establecería esta cuestión. Y el sentido común también.

El área también puede calificarse como de alto riesgo de incendios, dadas la vegetación circundante y la conformación de la vaguada en que se ubica.

Finalmente, el predio constituye un área en posición marginal respecto a la trama urbana, en fondo de saco, conectado a la red viaria general por un solo punto, a través del camino de los Pinos y del Puente Nuevo, en una encrucijada cuya capacidad es claramente insuficiente para absorber el tráfico que se derivaría de la implantación de más de 1.600 habitantes en la zona (401 viviendas).

Se trata por consiguiente de una propuesta totalmente descabellada desde el punto de vista urbanístico.

Análisis de la reglamentación vigente: obligada consideración de los terrenos como suelo urbano no consolidado

La toma en consideración de la propuesta del Convenio supone la clasificación automática de los terrenos como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.1.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyo contenido literal es el siguiente:

“Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

d) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.”

Dado que la ordenación vigente permite 1 vivienda y la propuesta permite 401 viviendas, el aumento previsto es de 400 viviendas, o lo que es lo mismo, del 40.000 por ciento, lo que parece una cantidad superior al 30 por ciento definido por la Ley.

La cuestión no admite réplica ni comentario algunos.

¿Cómo es posible que el Ayuntamiento de Béjar se preste a semejante farsa?

¿Cómo es posible que el Ayuntamiento de Béjar firme un Convenio Urbanístico en el que se compromete a modificar el planeamiento cometiendo un fraude de ley?

Esta cuestión, la de clasificación como suelo urbano consolidado, como pretende el Convenio, o suelo urbano no consolidado, como es obligado en cumplimiento de la Ley, no es baladí, ya que el régimen de dotaciones públicas y de cesiones de suelo es muy diferente en uno y otro caso, tal y como se establece en los artículos 104, 105 y 106 del RUCyL.

En el presente caso, las dotaciones mínimas serían las siguientes:

- Plazas de aparcamiento: 2 plazas por cada 100 m² edificables de uso predominante, siendo al menos 1 plaza de uso público. Lo que significa que deberían preverse 802 plazas de aparcamiento, siendo al menos 401 de uso público.
- Espacio libre público: 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables de uso predominante. Lo que significa que deberían reservarse un mínimo de 6.010'65 m² de suelo para espacios libres públicos.
- Sistema local de equipamientos: 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables de uso predominante. Lo que significa que deberían reservarse

un mínimo de 6.010'65 m² de suelo para equipamientos, siendo al menos la mitad de titularidad pública.

Está claro que el panorama del Convenio Urbanístico cambia de forma espectacular ante estas obligaciones. Tanto cambia, que, en la ESTIPULACIÓN SEXTA apartado d) del texto firmado, se dice expresamente que *“si el terreno que nos ocupa fuera considerado como Suelo Urbano No Consolidado quedará sin efecto el presente Convenio”*. O dicho de otra forma: el Convenio no conviene.

En este contexto, la propuesta de cesión a favor del Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo en una proporción del 40% (i) debe considerarse una cortina de humo, cuyo fin no parece ser otro que el de la mixtificación del debate urbanístico. Como si el hecho de obtener esa suculenta cesión pudiera legitimar, en cierto modo, la fraudulenta y chapucera recalificación propuesta.

A este respecto, resulta patético y esclarecedor, a un tiempo, el “chalaneo” expuesto en la ESTIPULACIÓN SEXTA del Convenio, cuando se empiezan a introducir rebajas en la cesión ofrecida al Ayuntamiento si, como parecen temerse todos los firmantes de semejante bodrio, la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca redujera los parámetros de aprovechamiento o considerara, como no puede ser de otra forma, que los terrenos deban ser clasificados como suelo urbano no consolidado. Así, si la edificabilidad adjudicada es de 1 m²/m² (40.071 m² de techo edificable), la cesión sería del 40%. Pero si se reduce a 0'5 m²/m² (20.035 m² de techo edificable) la cesión sería del 20%, prorrateándose el porcentaje de cesión para edificabilidades intermedias. Todo ello con un límite, eso sí: si la edificabilidad finalmente adjudicada resultara inferior a 0'5 m²/m² ó si, como se ha dicho anteriormente, el terreno fuera considerado como suelo urbano no consolidado, el Convenio quedaría sin efecto. En esos casos, el Convenio no conviene.

Todo un prodigio del regateo.

¿Me puede decir alguien qué tiene que ver el urbanismo con todo esto?

El que uno de los objetivos del Convenio sea la obtención de recursos para el pago de los créditos de los trabajadores de la empresa Béjar Patrimonial S.A., lo que me parece perfectamente legítimo, no puede suponer una coartada para el incumplimiento de las disposiciones legales en materia de urbanismo ni debe enturbiar la naturaleza del debate, que, a mi entender, debe situarse, pura y exclusivamente, en el marco de la ordenación del territorio y la gestión pública de su desarrollo.

Las cuestiones que hay que debatir aquí son de esta índole:

¿ Son los terrenos de La Thesa aptos para el uso residencial?

¿Son las bolsas de tejido industrial obsoleto, localizadas en las márgenes de los ríos Frío y Cuerpo de Hombre, en áreas escarpadas y con accesos imposibles, aptas para el uso residencial?

¿Se permitirá, siguiendo el ejemplo y los parámetros de aprovechamiento que propugna este Convenio, que se destinen al uso residencial todas las instalaciones industriales de río, lo que significaría la posible construcción de 2.076 nuevas viviendas con una capacidad de habitación de 8.304 habitantes a añadir a los casi 70.000 que prevé la Revisión del Plan General aprobada inicialmente en fechas recientes?

¿O convendría quizá redactar un Plan Especial de Instalaciones Industriales de los ríos Frío y Cuerpo de Hombre donde, instalación a instalación, y previo un verdadero debate público, se defina su destino en coherencia con el planeamiento general? ¿Cuál debe ser el destino de esas zonas e instalaciones? Está claro que algunas pueden seguir prestando su uso industrial. Otras deberán conservarse como partes de nuestra memoria histórica. Otras quizá puedan destinarse a equipamientos o a la configuración de espacios públicos de ocio o deportivos al aire libre.

RESUMEN DE ALEGACIÓN

Como resumen de los argumentos y razonamientos antes expuestos, cabe concluir lo siguiente:

- Los terrenos del predio industrial Batán de Arriba o la Thesa son totalmente inadecuados para destinarlos al uso residencial, debido a su localización en un área con elevado riesgo de inundación y de incendios, al tiempo que presentan unas condiciones de accesibilidad y conectividad con el resto de la trama urbana muy precarias.
- La recalificación de las denominadas zonas industriales de río (Plan 1983), zonas de uso industrial exento o de río (Plan 1996 vigente) o zonas de industria fluvial (Revisión 2006 en trámite), para su destino al uso residencial, es incoherente con la ordenación general establecida en los sucesivos instrumentos de planeamiento. La generalización de la propuesta del presente Convenio sobre todas las zonas que gozan de tal calificación según el planeamiento vigente, las cuales alcanzan una extensión de 20'76 ha., supondría la posible edificación de 2.076 nuevas viviendas (8.304 habitantes) en las márgenes fluviales, en áreas desconectadas de la trama urbana y sin equipamientos públicos.
- La recalificación del predio industrial Batán de Arriba para su destino al uso residencial supone un incremento del número de viviendas edificables en la zona en una proporción del 40.000 por ciento respecto de la ordenación vigente, lo que implica la clasificación automática de los terrenos como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, de acuerdo con lo dispuesto en el

artículo 26.1.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Lo contrario constituiría un fraude de ley.

- La propuesta de cesión a favor del Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo en una proporción del 40% constituye, a mi juicio, una cortina de humo, cuyo fin no parece ser otro que el de la mixtificación del debate urbanístico. Como si el hecho de obtener esa excesiva cesión pudiera legitimar, en cierto modo, la fraudulenta e irracional recalificación propuesta.

Por lo que solicito:

La retirada y archivo del presente Convenio Urbanístico.

La dimisión de los responsables políticos del mismo.

Solicito, asimismo, al amparo de la Ley, que se me dé cumplida respuesta a esta alegación, en todos y cada uno de sus puntos.

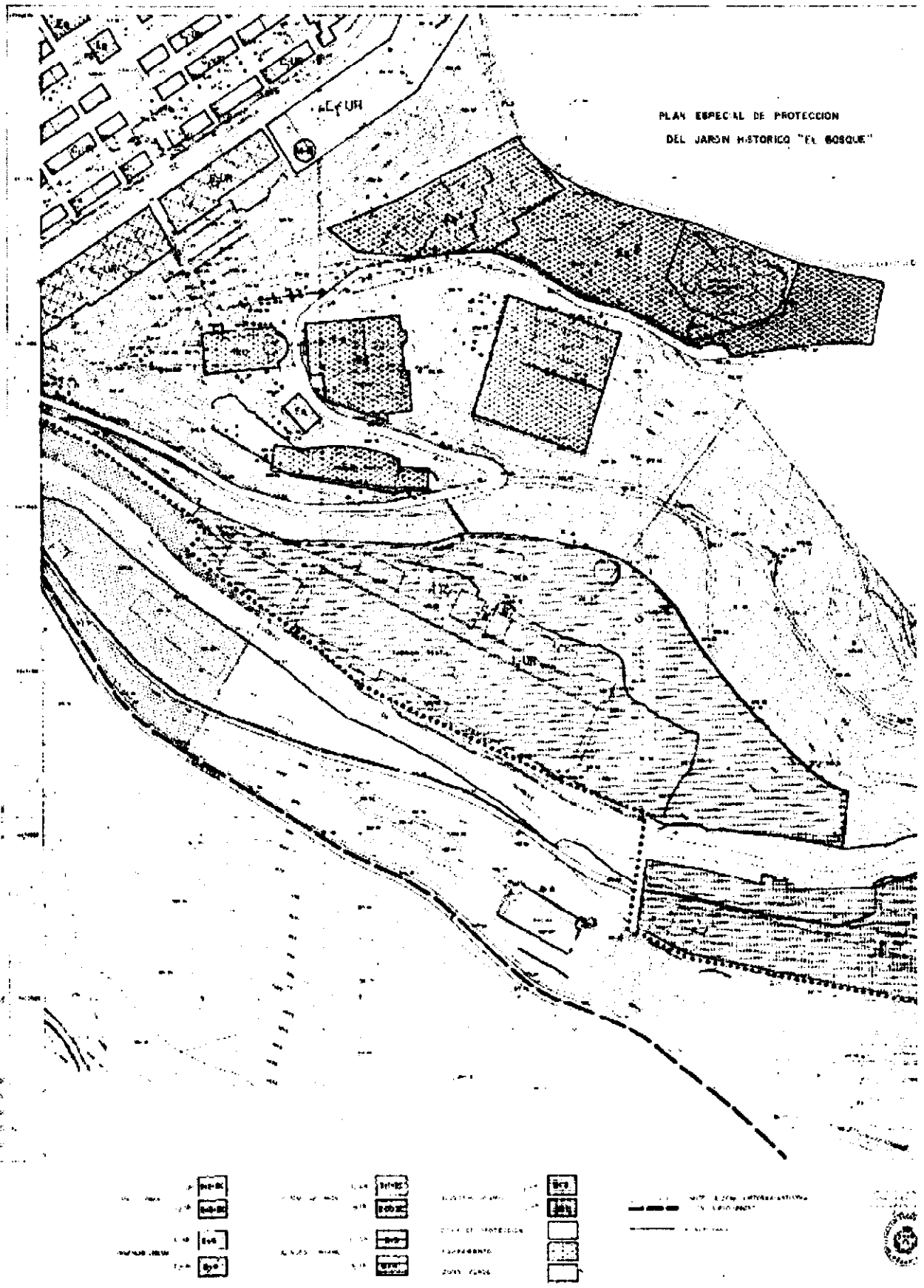
Palma de Mallorca, a 5 de septiembre de 2006

Manuel Velasco Maíllo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Director del equipo Redactor del Plan General de Béjar de 1983

Esta alegación al CONVENIO URBANÍSTICO EN MATERIA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BÉJAR Y LAS ENTIDADES BANCARIAS ACREEDORAS HIPOTECARIAS DE LA MERCANTIL BÉJAR PATRIMONIAL S.A., consta de un escrito principal de 6 páginas y un anejo de 4 páginas.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BÉJAR

**ANEJO: NORMATIVA Y PLANO DE ORDENACIÓN DE LA ZONA, SEGÚN
EL PLANEAMIENTO VIGENTE (PLAN DE 1996)**



<table border="0"> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> </table>	<table border="0"> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> </table>	<table border="0"> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> </table>	<table border="0"> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> </table>	<table border="0"> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>...</td><td>...</td></tr> </table>
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											
...	...																																											



-Usos.....se permiten:

- a)Residencial:unifamiliar aislada,pareada y adosada.
- b)Automóvil:garages privados y públicos.
- c)Artesanía:Categoría 1ª,2ª y 4ª.
- d)Espectáculos:Todas las categorías.
- e)Religioso:Todas las categorías.
- f)Deportivo:Categorías 3ª,4ª y 5ª.
- g)Hotelero:Todas las categorías.
- h)Comercio:Categorías 2ª y 3ª.
- i)Oficinas:Categoría 2ª y 4ª.
- j)Cultural:Todas las categorías.
- k)Sanitario:Categorías 3ª,4ª,5ª y 6ª.

se prohíben:

- a)Industria:Cualquier tipo de industria definida en el Reglamento de actividades molestas,insalubres,nocivas y peligrosas.
- b)Automóvil:Estaciones de servicio.

Nota: Para la zona del Barrio Palomares, la edificabilidad, será de 1,6 m3/m2 y 0,6 m2/m2. Además los adosados no estarán formados por más de 4 unidades.

A-2.-USO INDUSTRIAL

Industrial Exento (de río) I1-UR

Como su nombre indica,son industrias instaladas a los márgenes de los ríos Frío y Cuerpo de Hombre. Se trata de edificaciones aisladas.

Superficie aproximada...20,76 Has.

NORMAS URBANISTICAS:

- Altura máxima: P.B.+3 y 12,00 m. a cornisa.
- Edificabilidad6,00 m3/m2
- Ocupación en planta sobre parcela neta 80%.
- Retranqueos mínimos..3 metros.
- Ancho mínimo: 12,00 m. o catastral.
- Parcela mínima: 250 m2 o finca catastral.
- Tipología..Nave o edificio en plantas.

-Usos.....se permiten:

- a) Industrial: Menos las definidas como insalubres y peligrosas.
- b) Automóvil: aparcamiento en general y servicio del automóvil.
- c) Deportivo: Cualquier tipo.
- d) Hotelero: Solo a borde de las carreteras hasta un fondo de 50 metros, cualquier tipo.
- e) Comercio: Cualquier tipo.
- f) Espectáculos: Solo con fachada a las carreteras.
- g) Oficinas: Cualquier tipo.
- h) Sanitario: Solo con fachada a las carreteras.

se prohíben:

- a) Industria: Las definidas como insalubres y peligrosas.
- b) Residencial: En general, permitiéndose una vivienda por industria.

Nota: Las alturas serán tomadas a partir de la cota natural del terreno, en contacto con la edificación.

Para las plantas semisótanos, se permite un fondo horizontal hasta 25 m. Caso de pasar de 25 m. se obliga a un banqueo a partir de los 20 m. de profundidad.

Industrial General (de carretera) I2-UR

Como su nombre indica, son industrias instaladas a los márgenes de la carretera CN-630 Gijón Sevilla. Se trata de edificaciones con poco fondo debido a la dificultad de la topografía.

Superficie aproximada...16,73 Has.

NORMAS URBANISTICAS:

- Altura máxima: P.B.+1 y 8 m.l. a cornisa.
- Edificabilidad6,00 m3/m2
- Ocupación en planta sobre parcela neta 100%.
- Retranqueos mínimos..ninguno.
- Ancho mínimo: 12,00 m. o catastral.
- Parcela mínima: 250 m2 o finca catastral.
- Tipología..Nave o edificio en dos plantas.