

ANÁLISIS DEL CONVENIO URBANÍSTICO EN MATERIA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BÉJAR Y LA SOCIEDAD MERCANTIL PROMOCIONES SALMANTINAS PUENTE ROMANO S.L., REPRESENTADA POR FRANCISCO MORÁN ASTORGA, publicado en el B.O.P. de Salamanca del 27 de febrero de 2006

1. Síntesis del convenio propuesto

En síntesis, el objeto declarado del Convenio es la modificación puntual del planeamiento vigente para clasificar directamente como suelo urbanizable delimitado unos terrenos, de 11'53 hectáreas de extensión, localizados entre el barrio de La Glorieta y la variante de la carretera N-630, al oeste del camino viejo de Valdesangil, que tienen actualmente la clasificación de suelo rústico.

2. Planeamiento vigente

En el planeamiento vigente, que es el definido por el Plan General de 1983, los terrenos tienen una clasificación de suelo no urbanizable en área excedente, la cual es asimilable, según la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a SUELO RÚSTICO de entorno urbano.

Su aprovechamiento urbanístico es nulo.

3. Planeamiento propuesto

El Convenio define los siguientes parámetros generales de aprovechamiento:

- Superficie de suelo: 115.306 m².
- Clasificación: Suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.
- Uso predominante: Residencial.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0'50 m²/m².
- Densidad máxima de viviendas: 30 viviendas por hectárea.
- Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje mínimo de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante (residencial): 20%.
- Índice de integración social, que expresa el porcentaje mínimo de aprovechamiento del sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: 10%.
- Reservas de suelo para dotaciones: Se ordenan según el RUCyL:
 - Aparcamientos (artículo 104 RUCyL):
2 plazas por cada 100 m² edificables en el uso predominante, con las siguientes condiciones adicionales:
 - Al menos, 1 (de cada 2) de uso público
 - Al menos, el 25% sobre terrenos de dominio y uso público

- Al menos, el 50% sobre terrenos de dominio privado
- Espacios libres públicos (artículo 105 RUCyL):
20 m² por cada 100 m² edificables en el uso predominante, con las siguientes condiciones adicionales:
 - Al menos, 10% de la superficie total
- Equipamientos (artículo 106 RUCyL):
20 m² por cada 100 m² edificables en el uso predominante, con las siguientes condiciones adicionales:
 - Al menos, el 5% de la superficie total
 - Al menos, el 50% de titularidad pública

Cesiones al Ayuntamiento:

Además de las reglamentarias cesiones de suelo para dotaciones, se prevén:

- Cesión reglamentaria del 10% del aprovechamiento lucrativo.
- Construcción de una piscina y sus instalaciones, conforme a proyecto y ubicación a definir por el Ayuntamiento, hasta un coste total de 1.200.000 euros de ejecución material. Dirección de obra por técnicos municipales.

El instrumento de ordenación elegido es el de una MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL con Ordenación Detallada, formalizada documentalmente como un Plan Parcial, que será tramitada por el Ayuntamiento.

4. Comparación entre el aprovechamiento lucrativo atribuible al ámbito de “La Glorieta de Béjar”, sin Convenio y con Convenio

Situación sin Convenio:

En la situación SIN CONVENIO, el aprovechamiento urbanístico atribuible a los propietarios del suelo es nulo.

Situación con Convenio:

En la situación CON CONVENIO, el aprovechamiento atribuible a los propietarios del suelo se puede estimar del modo siguiente:

Edificabilidad global: 115.306 m² x 0’50 m²/m² = 57.653 m² de techo.

El cual, estimando un índice de variedad de uso del 20%, puede distribuirse del modo siguiente:

- Techo uso residencial: $57.653 \text{ m}^2 \times 80\% = 46.122 \text{ m}^2$.
- Techo usos compatibles: $57.653 \text{ m}^2 \times 20\% = 11.531 \text{ m}^2$.

Número máximo de viviendas: $11'5306 \text{ ha} \times 30 \text{ viv/ha} = 346 \text{ viviendas}$.

Las cuales, estimando un índice de integración social del 10%, pueden distribuirse del modo siguiente:

- Viviendas de promoción libre: $346 \text{ viv} \times 90\% = 311 \text{ viviendas}$
- Viviendas con protección pública: $346 \text{ viv} \times 10\% = 35 \text{ viviendas}$

El aprovechamiento lucrativo atribuible al Promotor es el 90% del total, por lo que, de una forma simplificada, suponiendo unos coeficientes de ponderación para los diferentes usos y diferentes tipos de viviendas igual a la unidad, así como una distribución del aprovechamiento entre Promotor y Ayuntamiento, proporcional, en cada concepto, a su respectivo porcentaje de participación, obtendríamos:

Estimación del aprovechamiento atribuible al Promotor:

- **Viviendas de promoción libre:** $311 \times 90\% = 280$
- **Viviendas con protección pública:** $35 \times 90\% = 31$
- **Techo uso residencial:** $46.122 \times 90\% = 41.510 \text{ m}^2$.
- **Techo usos compatibles:** $11.531 \times 90\% = 10.378 \text{ m}^2$.

Estimando unos costes unitarios de construcción de:

- Coste medio construcción m2 vivienda: 660 €/m2
- Coste medio construcción m2 usos compatibles: 630 €/m2
- Coste global de urbanización: 48 €/m2 de suelo bruto

Y unos precios unitarios de venta de:

- Precio medio venta m2 vivienda: 1.350 €/m2
- Precio medio venta m2 usos compatibles: 1.300 €/m2

Obtenemos los costes totales siguientes:

	M2	€/m2	Cantidad (€)
Construcción viviendas	41.510	660	27.396.600
Construcción usos compatibles	10.378	630	6.538.140
Urbanización	115.306	48	5.534.688
SUMA DE COSTES			39.469.428

Y como producto de la venta:

	M2	€/m2	Cantidad (€)
Venta viviendas	41.510	1.350	56.038.500
Venta usos compatibles	10.378	1.300	13.491.400
SUMA DE VENTAS			69.529.900

Lo que significa que el margen de la operación es de:

$$69.529.900 - 39.469.428 = 30.060.472 \text{ euros}$$

Con los módulos medios de coste de construcción y precio de venta que se manejan en estos momentos en Béjar, y estimando unos gastos financieros del 30%, la rentabilidad total de la operación inmobiliaria atribuible a la repercusión del suelo y a la promoción sería de:

$$30.060.472 \times 70\% = 21.042.330 \text{ euros.}$$

5. Análisis de la aptitud de los terrenos para ser destinados al uso residencial

Los terrenos objeto del Convenio, los cuales se pretende destinar a la implantación de 346 viviendas (1.384 habitantes), **se sitúan sobre una ladera con pendiente media muy acusada**, entre el río y la carretera general, **careciendo de condiciones adecuadas no ya para el uso residencial, sino para cualquier tipo de urbanización.**

Al mismo tiempo, **sus condiciones de accesibilidad**, a través de la carretera de Ciudad Rodrigo y el Barrio de la Glorieta, **son muy precarias.**

Por otra parte, **el impacto paisajístico de la urbanización de dichos terrenos sería muy alto**, siendo visible desde numerosos puntos del núcleo urbano.

6. Incorporación de la Modificación Puntual derivada del Convenio a la Revisión del Plan General en fase de tramitación

En la documentación del Plan General expuesta a información pública del 25 de mayo al 24 de julio de 2006, el área objeto del Convenio aparece **ordenada como SUELO RÚSTICO**, lo cual constituye una sorpresa más que mayúscula.

La documentación del Convenio no ha formado parte del expediente del Plan General, no existiendo ni en la Memoria Vinculante ni en la Normativa ni en los Planos de Ordenación, ninguna referencia al mismo.

Es decir que, aún habiendo firmado el Convenio el 20 de octubre de 2005 (7 meses antes de la fecha de iniciación de la información pública de la Revisión del Plan General) y habiendo sido publicado en el BOP de Salamanca el 27 de

febrero de 2006 (3 meses antes), este suelo no fue incorporado a la susodicha Revisión del Plan General en tanto que suelo urbanizable, ni como delimitado ni como no delimitado. Se quedó como rústico. ¿Qué pasó?

Y eso que en los preámbulos justificativos del Convenio se indica expresamente que los términos del mismo son *“coherentes con el planteamiento de futuro que se quiere otorgar a la ciudad de Béjar como localidad orientada al turismo y al sector servicios...”*. Es decir, los términos del Convenio eran coherentes con los objetivos de la Revisión del Plan General, pero al parecer, en el último minuto, dejaron de ser coherentes, puesto que no se incluyeron en la citada Revisión.

¿Qué pasó entre esas fechas? ¿El equipo redactor del Plan General se negó a incluir los nuevos terrenos como suelo urbanizable o es que al Concejal de Urbanismo se le olvidó cursar las instrucciones pertinentes a dicho equipo? ¿Qué pasó para que se rompiera la baraja? ¿Alguien puede explicar qué pasó?

Ahora, en una nueva cabriola de la Concejalía de Urbanismo, se aprueba inicialmente la Modificación Puntual acordada en el Convenio. ¿Ha ocurrido algo nuevo? ¿Los términos del Convenio, que al principio eran coherentes y luego fueron incoherentes, vuelven a ser coherentes con el Plan?

7. Deberes adicionales del promotor

Siguiendo el “modus operandi” de otros Convenios Urbanísticos firmados por el Alcalde de Béjar, en esta ocasión, la obligación que, a modo de propina para el pueblo soberano, asume el promotor, es la de la construcción de una piscina y sus instalaciones por un valor de 1.200.000 euros (200 millones de pesetas).

Lo que llama poderosamente la atención de esta cuestión es que, en estos momentos, está construyéndose una piscina pública en el polígono de la Cerrallana y que el Concejal de Urbanismo, en el Pleno del 30 de octubre de 2006, en el que se produjo la aprobación inicial de la Modificación Puntual derivada de este Convenio, dijo textualmente, en respuesta a la intervención de la Sra. Muñoz de la Peña, portavoz del PSOE, que los promotores de La Glorieta *“han aportado 200 millones... se han gastado ya 200 millones...”*, cifra que coincide exactamente con el valor de la obligación asumida en el Convenio. No se tiene conocimiento, además, de que el Ayuntamiento haya sacado a licitación pública la construcción de piscina alguna, por lo que cabe conjeturar que son los promotores de La Glorieta los que están construyendo la citada piscina. ¿Nos equivocamos? Porque si nos equivocamos, nos tendrán que explicar qué significa eso de que los promotores *“se han gastado ya 200 millones”*.

En cualquier caso, **la manifestación del Concejal Sr. Valle indica que el promotor ha pagado o está pagando por adelantado la nada despreciable cantidad de 200 millones de pesetas.** Parece un riesgo demasiado alto, a no ser que la aprobación de la Modificación Puntual esté asegurada o garantizada, a no ser que todo esté atado y bien atado. ¿Pero cómo es ello posible? ¿Es

posible estar seguro de una aprobación definitiva de tal envergadura, cuando deben pronunciarse un gran número de Organismos y, en última instancia, la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca? ¿Alguien puede explicar esto?

RESUMEN DEL ANÁLISIS

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

1. El Convenio pretende la clasificación directa, como suelo urbanizable delimitado, de 11'53 hectáreas de suelo rústico, con destino al uso residencial, posibilitando la construcción de 57.653 m² de techo y 346 viviendas (1.384 habitantes).
2. Los terrenos se localizan en una posición de fondo de saco, sobre una ladera con pendiente muy acusada y con una accesibilidad muy precaria, careciendo de características naturales adecuadas para destinarlos tanto al uso residencial como a cualquier tipo de uso urbano. Adicionalmente, el impacto paisajístico derivado de la urbanización de dichos terrenos sería muy elevado.
3. La rentabilidad privada que se deriva de la promoción urbanística convenida, referida exclusivamente al valor de repercusión del suelo y al beneficio de la actividad promotora, se estima, de forma aproximada, en torno a los 21 millones de euros (unos 3.500 millones de pesetas).
4. La nueva clasificación de los terrenos, como suelo urbanizable, no fue recogida en la documentación de la Revisión del Plan General sometida a información pública con posterioridad a la fecha de la firma del Convenio y de su publicación, permaneciendo dichos terrenos, en dicha documentación, clasificados como suelo rústico.
5. Según manifestaciones del Concejal de Urbanismo, la entidad promotora ha aportado ya una cantidad de 200 millones de pesetas, lo que parece coincidir, de una parte, con la obligación voluntariamente asumida de construcción de una piscina por ese importe y, de otra, con la efectiva construcción en estos momentos de una piscina en el polígono municipal de la Cerrallana, cuya inauguración está anunciada para fechas próximas por el propio Ayuntamiento. Todo ello, antes de que se haya producido la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Palma de Mallorca, a 12 de noviembre de 2006

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