

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, SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BÉJAR Y LA SOCIEDAD MERCANTIL LÓPEZ DE HOYOS 127, S.L., abierto por acuerdo del Ayuntamiento de Béjar, publicado en el 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 un mes, expone las siguientes alegaciones:

1. Síntesis del convenio propuesto

En síntesis, el objeto declarado del Convenio es la modificación puntual del planeamiento 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.

2. 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 m², 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 m²; una segunda parcela, al sur, sobre la margen izquierda del río, con denominación de PARCELA B, con extensión nominal de 6.424 m²; y una tercera, situada entre las dos anteriores, correspondiente a la denominada ISLA DE LA ALISEDA, con extensión nominal de 11.555 m². 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 m²/m². 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 m², no siendo computable a efectos de edificabilidad”*.

Se acompaña, en el Anejo nº 1 a esta alegación, copia del plano de ordenación y de la normativa urbanística de aplicación según el planeamiento vigente.

3. Planeamiento propuesto

El Convenio 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 m².
- Clasificación: Residencial mixto en Suelo Urbano Consolidado.
- Coeficiente de edificabilidad: 1'56 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo: 16.832'40 m².

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

No han podido consultarse las fichas urbanísticas por no haber sido incluidas en la documentación del Convenio facilitada por el Ayuntamiento. No obstante, del examen de los planos se deduce que 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.

En el Anejo nº 2 a esta alegación se reproduce el plano 03, correspondiente al ESQUEMA DE ALZADOS de la ordenación propuesta.

El instrumento de ordenación elegido es el de una MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL con Ordenación Detallada, que deberá ser incorporada al Plan General en fase de tramitación como Conjunto con Proyecto.

4. Argumentos para el Convenio

Se consignan como razones principales para el Convenio Urbanístico, 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.

En cuanto al primer argumento expuesto, resulta tan conocido como débil y carece de sentido en el campo del urbanismo moderno, desde el momento que la Ley dispone de procedimientos de gestión, como el de compensación, justamente para hacer posible los desarrollos urbanísticos con varios propietarios, que es la situación más común. ¿Qué pruebas se aportan de que se hayan hecho gestiones con el resto de propietarios, que son tan sólo tres, para el desarrollo del P.E.R.I., cuando ni siquiera se ha dado audiencia individualizada a los mismos para notificarles la propuesta de modificación del planeamiento?

En cuanto al argumento del cambio de tipología para atender las recomendaciones de Patrimonio en el sentido de mantener la distribución general de naves y determinados elementos de las mismas, carece de peso. Hubiera bastado con modificar las condiciones de la tipología de aplicación para el conjunto del P.E.R.I. y desarrollar el mismo con dichas condiciones modificadas. ¿Por qué sólo se modificarían la condiciones tipológicas de ordenación en la parcela B cuando la parcela A presenta unas características físicas y urbanísticas análogas?

5. 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 el Convenio 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 m². Sin embargo, en el texto del Convenio, la superficie reconocida pasa a ser de 10.790 m².

Ignoramos de dónde sale la nueva superficie de 10.790 m² (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), aunque cabe suponer que provenga de la extensión del predio reconocida en los títulos de propiedad. No obstante, no hemos podido comprobar este extremo, ya que el Ayuntamiento no nos ha proporcionado hasta el momento esta documentación que, previsiblemente, debe contenerse en el Anexo nº 1 del Convenio: Fotocopias de los títulos de propiedad. Continuamos a la espera de la misma.

A fin de salir de dudas, 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 m². Véase, a este respecto, el Anejo nº 3 a esta alegación, donde se

reproduce la ordenación, según el Plan General de 2006, de las distintas áreas comprendidas dentro del P.E.R.I. Z-4 del Plan General de 1996 y las mediciones de superficies de suelo efectuadas. Podemos adelantar, pues, que aunque la superficie de 10.790 m² sea la consignada en los títulos de propiedad, dicha superficie es errónea y no se adapta a la realidad física del predio.

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

Situación sin Convenio:

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

	SUPERFICIE SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUP. EDIFICABLE (m ²)
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 (m ²)	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 CESIÓN GRATUITA	1.780,08 m ² sup. edificable 11.555 m ² de suelo ISLA DE LA ALISEDA
--------------	---	--

Así pues, en la situación SIN CONVENIO, 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 Convenio:

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
	MÁS DONACIÓN DE OBRA POR VALOR DE	180.810 €
ISLA DE LA ALISEDA DEBE SER OBTENIDA POR EXPROPIACIÓN		

Así pues, en la situación CON CONVENIO, a la parcela B se le reconocen 10.790 m2 de suelo y se le asigna una edificabilidad de 1'56 m2/m2, lo que supone un aprovechamiento lucrativo total de 16.832'40 m2.

En este caso, el aprovechamiento atribuible a la propiedad de la parcela B es el 90% de 16.832'40 m2, esto es, 15.149'16 m2 de techo edificable.

Por consiguiente, con el Convenio el aprovechamiento lucrativo atribuido a la propiedad de la parcela B pasa de 3.900 m2 a 15.149'16 m2, 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 m2 de techo edificable.

7. Comparación entre el aprovechamiento lucrativo y las cesiones atribuibles al Ayuntamiento de Béjar, sin Convenio y con Convenio

Situación sin Convenio:

Tal y como se expone en las tablas anteriores, en la situación SIN CONVENIO, esto es, con las previsiones del PERI Z-4, al Ayuntamiento le correspondería, como mínimo, la cesión de suelo edificable en el que pueda construirse una superficie de 1.780'08 m2 de techo, en concepto del 10% del aprovechamiento lucrativo total, más la cesión gratuita y libre de cargas de la Isla de la Aliseda.

Situación con Convenio:

En la situación CON CONVENIO, al Ayuntamiento le corresponde la cesión de suelo edificable en el que pueda construirse una superficie de 1.683'24 m² de techo, equivalente al 10% del aprovechamiento lucrativo total, suelo para el que se pacta, en el propio Convenio, una indemnización sustitutiva en metálico de 300.000 euros.

A esta cesión, de carácter obligatorio, debe añadirse otra, en concepto de donación, en la forma de construcción de parte de un edificio que cubrirá una piscina pública hasta un importe de 180.810 euros.

En este caso, al quedar sin efecto el P.E.R.I., la Isla de la Aliseda deberá ser obtenida por vía onerosa o expropiación.

8. Valoración del coste de expropiación de la Isla de la Aliseda

Utilizando los criterios expresados en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley, referentes, respectivamente, al valor del suelo urbano y al valor del suelo en los supuestos de carencia de plan o sin atribución de aprovechamiento.

No tenemos datos, en estos momentos, del ámbito del polígono fiscal en que se localiza la Isla de la Aliseda, pero, en cualquier caso, lo que deja claro la Ley es que las zonas verdes que no están incluidas en un ámbito de gestión (lo que sucedería en el caso de aprobarse la Modificación Puntual derivada de este Convenio), deben valorarse como si de un suelo edificable se tratara, con un aprovechamiento asimilable al medio de la zona urbana en que se ubica.

En todo caso, a mi juicio, el menor aprovechamiento que se puede considerar para valorar la parcela de la Isla de la Aliseda es el que tiene atribuido por el PERI Z-4, pues éste sería el perjuicio mínimo, para los propietarios de la Isla, que se derivaría del Convenio. En efecto, con la ordenación propuesta, la propiedad de la Isla dejaría de percibir el aprovechamiento lucrativo que le otorga el PERI, que alcanza, como se ha calculado anteriormente, la cifra de 7.015'02 m² de techo edificable.

Así pues, el menor valor que se le podría asignar a la Isla sería el valor de la repercusión del suelo correspondiente a un aprovechamiento lucrativo de 7.015'02 m², que es el que le otorga el PERI en razón del porcentaje que representa la superficie de la Isla respecto del total ámbito del mismo (el 43'79%).

Considerando el valor unitario de repercusión contemplado el propio Convenio para determinar la indemnización económica sustitutiva del 10% atribuible al Ayuntamiento, obtenemos un valor unitario mínimo de repercusión de suelo de:

$$300.000 \text{ €} / 1.683'24 \text{ m}^2 = 178'23 \text{ €/m}^2.$$

Con lo que obtenemos que el valor de la Isla sería de:

$$7.015'02 \text{ m}^2 \times 178'23 \text{ €/m}^2 = 1.250.287 \text{ €}$$

A los que hay que añadir el 5% de premio de afección, contemplado por la Ley de Expropiación Forzosa:

$$1.250.287 \times 1'05 = 1.312.891 \text{ €}$$

A mi juicio, esta es una valoración de carácter conservador que debemos considerar como mínima y que bien podría verse aumentada de forma notable. Téngase en cuenta que la propiedad de la Isla puede argüir que se le asigne la edificabilidad que se le ha asignado a la parcela objeto del Convenio (1'56 m²/m²) o a otros desarrollos similares situados en proximidad, o bien que el valor unitario de repercusión de suelo utilizado, que no es otro que aquél que ha usado el Ayuntamiento para la venta pactada de su participación del 10% del aprovechamiento lucrativo, es bajo, y no le faltaría razón. En estos momentos, en las zonas centrales de la ciudad, tal que la que nos ocupa, el precio de repercusión de suelo sobre metro cuadrado edificado no resulta inferior a 300 €/m², pudiendo alcanzar hasta los 550 €/m².

Por otra parte, este es un valor estimado a partir de las superficies nominales consignadas para las distintas zonas comprendidas en el PERI Z-4 por el Plan de 1996, que debe corregirse de acuerdo con las superficies reales que tengan finalmente dichas zonas. En todo caso, el valor arriba estimado debe considerarse como un valor de referencia suficientemente válido para ser comparado con el importe de la curiosa donación ofrecida en forma de obra a ejecutar, a modo de contrapartida, en el Convenio, que alcanza un valor de 180.810 €.

Todo parece indicar que, con este Convenio Urbanístico, el saldo final arrojará números rojos para el Ayuntamiento de Béjar, siendo claramente superiores las pérdidas o costes que se derivan del mismo, a las ganancias. Ni aún añadiendo los 300.000 euros en metálico en que se ha valorado el 10% del aprovechamiento lucrativo, se tendrá dinero suficiente para hacer frente a la expropiación de una zona verde que, sin el Convenio, se obtendría de forma gratuita. Con los cálculos efectuados, el grado de cobertura del coste estimado de la expropiación sería de:

$$(300.000 + 180.810) / 1.312.891 = 36'62 \%$$

Así pues, podemos preguntar, cargados de razón: ¿Qué gana el Ayuntamiento de Béjar con este Convenio?

9. Clasificación de la parcela objeto del Convenio

Las determinaciones de ordenación del Convenio implican la obligada consideración de los terrenos como suelo urbano no consolidado, con un régimen de cesiones y dotaciones propios de este tipo de suelo, definido en los artículos 104, 105 y 106 del RUCyL, ya que, al quedar sin efecto el PERI, se pasa de una situación de uso industrial, donde no hay ninguna vivienda, a un uso residencial intensivo.

Sin embargo, el Convenio no solamente ignora esta circunstancia, sino que, haciendo una interpretación torticera del artículo 26.1.d del RUCyL, estira el coeficiente de edificabilidad neta asignado por el PERI no desarrollado, incrementándolo en un 30%.

No es admisible en modo alguno que un suelo industrial (la parcela A del PERI Z-4) cuyo destino el Plan General prevé que siga siendo industrial, con una edificabilidad limitada (0'75 m²/m²), sea clasificado como suelo no consolidado, mientras que otro suelo industrial (la parcela B del PERI Z-4, objeto del Convenio), con idénticas características físicas, destinado al uso residencial intensivo y con una alta edificabilidad (1'56 m²/m²), sea clasificado como suelo urbano consolidado y esté, por consiguiente, exento de cesiones de suelo para aparcamientos, espacios libres públicos o dotaciones públicas.

En otras palabras, en un área con una edificabilidad global de 16.832'40 m², en la que se podrá implantar, con toda probabilidad, un número de viviendas no inferior a 130 unidades, y en la que en la situación actual no hay ninguna vivienda, el Ayuntamiento de Béjar no considera necesario que se prevean reservas de suelo para aparcamientos públicos, para zonas verdes públicas o para equipamientos públicos. Mientras que en la parcela de enfrente, Sector SUNC 10 del Plan General de 2006, en la que se podrá edificar un total de 5.043'75 m² de techo destinado al uso industrial, deberán preverse, al menos, 101 plazas de aparcamiento, siendo al menos 51 de uso público, 757 m² de zona verde pública y otros 757 m² para equipamientos, siendo al menos la mitad de titularidad pública.

¿Qué clase de urbanismo es éste? ¿Atiende este tipo de urbanismo a los intereses públicos?

10. Licencias concedidas en la parcela objeto del Convenio

En estos momentos, el planeamiento vigente en la zona es la Modificación del Plan General de 1996, que contempla el desarrollo de la misma mediante el PERI Z-4, pendiente de redacción, tramitación y aprobación.

El Convenio, por su parte, no contiene más que una propuesta de Modificación Puntual del Plan General que aún no está tramitada y, menos aún, aprobada.

No obstante, en la parcela objeto del Convenio se ha procedido a la ejecución de obras de edificación para la instalación de un centro comercial de gran tamaño, centro que está abierto al público desde agosto de 2005.

Obviamente, para ello, el Ayuntamiento de Béjar debe de haber concedido una licencia de edificación y otra de apertura y utilización de instalaciones, lo que, a mi entender, no parece posible desde la óptica de la legislación urbanística.

¿Cómo es posible conceder una licencia de edificación o de cambio de uso sobre un suelo ubicado dentro de una Unidad de Actuación que carece de determinaciones de ordenación detallada y que está obligado a participar en un procedimiento de compensación, pendiente de ejecución, mediante el cual se deberá distribuir, en función de la ordenación finalmente adoptada, la localización pormenorizada del aprovechamiento lucrativo atribuible a cada uno de los propietarios incluidos dentro del ámbito de la actuación, máxime cuando es notorio que sobre la parcela en que se ubica el suelo objeto de la licencia deberá hacerse efectivo parte del aprovechamiento atribuible a los propietarios de los terrenos destinados a zona verde pública ordenados en la Unidad de Actuación?

¿Al amparo de qué instrumento de ordenación se han concedido dichas licencias?

Consultando la hemeroteca, he podido averiguar que la Secretaría del Ayuntamiento de Béjar emitió un informe, a finales de 2004, que indicaba, como no podía ser de otra forma, la necesidad de desarrollar el PERI Z-4 para poder conceder la licencia de edificación del Centro Comercial. Se acompaña, en el Anejo nº 4 a esta alegación, copia de una noticia de prensa, del 10 de noviembre de 2004, obtenida a partir de la página web del diario digital i-bejar.com, donde se reseña esta cuestión.

11. Realización de actuaciones, por el Ayuntamiento de Béjar, para la expropiación de la Isla de la Aliseda

Según me informa la propiedad de la Isla de la Aliseda, el Ayuntamiento ha realizado diversas actuaciones para la expropiación de los terrenos de la misma, habiendo expropiado, en vía administrativa, una superficie de 700 m² del total de la Isla. Expropiación que está impugnada ante los Tribunales de Justicia.

Y cabe preguntarse, ¿al amparo de qué instrumento de ordenación urbanística pueden efectuarse actuaciones para la expropiación de unos terrenos, cuya obtención no puede considerarse de urgente necesidad para el Municipio, cuando, según la ordenación vigente, están comprendidos en el ámbito de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI Z-4) en el que está prevista la obtención pública de dichos terrenos de forma gratuita, mediante el sistema de compensación?

12. 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 Área de Planeamiento Previo (APP) y Conjunto con Proyecto (CP).

Ahora bien, si uno se lee toda la documentación del citado Plan General se queda sin conocer cuál es el concreto aprovechamiento asignado a la zona, constituyendo uno de los muchos “agujeros negros” que contiene dicho Plan.

Veamos qué entiende el Plan General de 2006 por Áreas de Planeamiento Previo APP, según se define en el artículo 40.1 y 40.2 de la Normativa:

“Las Áreas de Planeamiento Previo son aquellas zonas que aún no están ejecutadas y asumen las determinaciones de ordenación detallada establecidas por los correspondientes instrumentos de planeamiento aprobado conforme al planeamiento general anterior.

El régimen aplicable a estos ámbitos viene establecido por las determinaciones específicas contenidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que éstos se hubieran aprobado definitivamente de manera previa a la aprobación definitiva del presente documento.”

Veamos qué entiende el Plan General de 2006 por Conjunto con Proyecto CP, según se define en el artículo 186.1 de la Normativa:

“Cuenta con su propio planeamiento de desarrollo aprobado”.

Por lo que yo sé, el Convenio contiene una propuesta de Modificación Puntual del Plan General que todavía debe tramitarse y aprobarse. No puede considerarse en modo alguno como Conjunto con Proyecto, porque su planeamiento de desarrollo no está aprobado.

Y si lo que se pretende es que la tramitación del Plan General sirva como soporte técnico y administrativo de la tramitación de la Modificación Puntual, el expediente completo del Convenio debería haber sido incorporado a la documentación del expediente del Plan General, conforme a lo dispuesto en el artículo 437.3 del RUCyL. Lo que no ha sido el caso.

La realidad es que 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. No obstante, el Plan General da por aprobada, sin definirla, una Modificación Puntual que dista mucho de estar aprobada.

Más aún, la única información que proporciona el Plan General sobre la nueva ordenación de la zona no se corresponde con lo previsto en el Convenio.

Así, si se observa con detenimiento el plano de ordenación del suelo urbano correspondiente a la zona (APP SU-4) se verá que, sobre la distribución en planta de los distintos cuerpos o bloques de edificación, se consigna la altura de los mismos, indicando alturas de B, B+I, B+III y B+IV. Ahora bien, del examen de la documentación del Convenio se deduce que al menos en los cuerpos de edificación correspondientes a las naves 3, 4 y 5, se prevé una altura máxima de B+V+ático, con unas edificabilidades netas sobre rasante de 6'1, 6'6 y 6'6 m²/m², respectivamente.

¿Cómo puede materializarse una edificabilidad neta superior a 6 m²/m² con una altura de B+IV?

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

Para acabar, haré una sucinta exposición comparada sobre el trato que el Convenio 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 del Convenio):

- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.
- Uso: Residencial Mixto.
- Coeficiente de edificabilidad: 1'56 m²/m².
- Cesiones obligatorias: 10% del aprovechamiento lucrativo.
- Dotaciones obligatorias: ninguna.

Parcela A, situada en la margen derecha del río:

Se ha dividido en dos zonas: una con superficie de 1.533 m² y ordenación de Zona Equipamiento (EQ-EG) y otra, que corresponde al resto de la parcela A, con extensión de 6.720 m², con las siguientes condiciones de ordenación:

- Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado, Sector 10.
- Uso: Industrial.
- Coeficiente de edificabilidad: 0'75 m²/m².
- 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 m² edificables, siendo al menos 1 de uso público, 15 m² de suelo destinado a espacio libre público por cada 100 m² de superficie edificable, 15 m² de suelo destinado a equipamientos por cada 100 m² 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 m²/m² de edificabilidad neta) con vistas al desarrollo del PERI Z-4, previsto por el planeamiento vigente.

No obstante, el presente Convenio 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 y de quiebra del principio de equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

RESUMEN DE ALEGACIÓN

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

1. El Convenio es gravemente lesivo para el interés público. Lo menos que puede exigirse a un Convenio Urbanístico es que, del mismo, se derive, un beneficio contabilizable para la colectividad.

Todo parece indicar que, con este Convenio, ni siquiera se obtendría el dinero suficiente, o valor equivalente, para compensar el pago de la expropiación de un Espacio Libre Público que, sin el Convenio, mediante el desarrollo del PERI Z-4, se obtendría de forma gratuita y libre de cargas. Esta sola razón, por sí misma, es suficiente para considerar que el Convenio es nulo de pleno derecho.

2. Paralelamente, el Convenio posibilita un incremento desorbitado del aprovechamiento lucrativo atribuido a la propiedad de la parcela B, multiplicando, de acuerdo con las cifras nominales del Plan General de 1996 y los parámetros acordados en el Convenio, por 3'88 el aprovechamiento anterior, pasando de 3.900 m² a 15.149'16 m² de techo edificable.
3. Se atribuye a la parcela B, objeto del Convenio, una superficie de suelo de 10.790 m², lo que no se corresponde ni con los 6.424 m² reconocidos por el planeamiento vigente ni con la dimensión real del terreno. La dimensión real 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 m².

4. La consideración que se hace de la zona en la Revisión del Plan General en fase de tramitación, como Área de Planeamiento Previo (APP) o Conjunto con Proyecto, es incorrecta y equívoca, ya que trata a la zona como si su planeamiento de desarrollo estuviera aprobado definitivamente, cuando en realidad, su situación jurídico-administrativa es la propia de una propuesta de Modificación Puntual del Plan General aún no tramitada ni aprobada. La documentación del Convenio no ha sido siquiera incorporada a la documentación de la Revisión del Plan General expuesta al público recientemente, conculcando lo dispuesto en el artículo 437.3 del RUCyL, por lo que, en términos jurídico-administrativos, no ha sido aún iniciada la tramitación de la Modificación Puntual. A este respecto, las únicas determinaciones del Convenio que se incluyen en las definiciones del Plan General, que corresponden a la disposición en planta de los distintos cuerpos de edificación y su altura, son incorrectas en parte. Así, en la zona APP SU-4 se define, para determinados cuerpos de edificación, una altura máxima de B+IV, cuando, según los documentos del Convenio, la altura máxima admisible en los mismos es de B+V+ático, con una edificabilidad neta de aplicación de 6'1 ó 6'6 m²/m², según los casos.
5. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 437.1 del RUCyL, los Convenios Urbanísticos no pueden dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, tal y como se contempla en el presente Convenio respecto de la exención de la obligatoriedad de prever reservas de suelo para aparcamientos, zonas verdes y equipamientos públicos, al considerar el suelo, en clara confrontación con las disposiciones vigentes, como suelo urbano consolidado. Lo que es causa de su nulidad.
6. El planeamiento vigente en la zona, que es el PERI Z-4 concebido e impulsado por el Plan General de 1996, no ha sido desarrollado. Por otro lado, el Convenio contiene una propuesta de Modificación Puntual del Plan General que no está tramitada ni, por consiguiente, aprobada. ¿En este contexto, al amparo de qué instrumentos de ordenación urbanística se han concedido las licencias de edificación y de apertura que, obviamente, han debido otorgarse para la puesta en marcha de un gran centro comercial en la zona?
7. ¿Al amparo de qué instrumento de ordenación urbanística o de qué otras determinaciones legales ha podido el Ayuntamiento de Béjar realizar actuaciones para la expropiación de los terrenos de la Isla de la Aliseda, cuando, según la ordenación vigente, están comprendidos en el ámbito de actuación de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI Z-4) en el que está prevista la obtención pública de dichos terrenos de forma gratuita, mediante el sistema de compensación?
8. Con el Convenio 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.

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 presente Convenio Urbanístico.

Segundo: Que se identifique a las autoridades y al personal al servicio del Ayuntamiento de Béjar bajo cuya responsabilidad se tramita este procedimiento.

Tercero: Que se me proporcione copia de los expedientes de las licencias de actos constructivos y no constructivos que se hayan otorgado para la construcción y apertura del Centro Comercial ubicado en el área objeto del Convenio, abierto al público en agosto de 2005.

Cuarto: Que se me proporcione copia de los expedientes que se hayan incoado para la expropiación de los terrenos de la Isla de la Aliseda.

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

Palma de Mallorca, a 11 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, SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BÉJAR Y LA SOCIEDAD MERCANTIL LÓPEZ DE HOYOS 127, S.L.**, consta de un escrito principal de 14 páginas y cuatro anejos con un total de 11 páginas.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BÉJAR