

Sr. Alcalde  
AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

Castro Urdiales, a 23 de agosto de 2016

Juan Antonio Bazán Perales, con DNI 14928406 A, vecino de Castro Urdiales, con domicilio a efecto de notificaciones en calle Antonio Hurtado de Mendoza, 8 3º izquierda, 39700 Castro Urdiales (Cantabria),  
**EXPONE:**

Que ha tenido conocimiento a través de la web municipal de un borrador de **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES Y EROSKI de 27 de abril de 2001**. La fecha de publicación en la web es el 2 de agosto de 2016 con indicación de que el plazo de presentación de alegaciones es de 20 días. También consta anuncio publicado en el BOC con fecha anterior, el 18 de julio de 2016, en el que se dice que el plazo de presentación de alegaciones es de 20 días.

Que la documentación publicada consiste en un borrador de convenio de 5 páginas más un anexo con un listado de eventos deportivos patrocinados por Eroski, y otro anexo con la procedencia de los trabajadores de la plantilla del centro comercial de Castro Urdiales.

Que una vez estudiado el único documento a disposición en la web municipal presenta las siguientes **ALEGACIONES:**

**Primera. Incompleta y deficiente información del convenio. No se ha realizado una evaluación del cumplimiento de las obligaciones del convenio de 2001.**

La información que se dispone de este convenio es escasa e insuficiente. Se incorpora en la web tan solo el texto borrador del convenio (todas sus páginas aparecen con una impresión que dice "borrador sujeto a cambios") con dos anexos aportados por Eroski s. coop., uno de ellos con un listado de patrocinios sin indicación de fechas ni cantidades aportadas, y otro en el que se certifica el lugar de residencia en Castro Urdiales de los trabajadores en plantilla.

No es posible saber si lo que se presenta es una propuesta del promotor Eroski, o es un proyecto de convenio ya negociado por ambas partes. Entiendo que el convenio urbanístico debe someterse a información pública una vez negociado y suscrito por Ayuntamiento de Castro Urdiales y Eroski, pero no consta en la documentación aportada tal circunstancia.

**No se incluye en la documentación información imprescindible** para entender el contenido del convenio:

- Planos y memoria del proyecto de urbanización aprobado, con la localización de las instalaciones a las que hace referencia el convenio, entre ellas la banda de protección del río Sámano, o la ubicación de la gasolinera e instalaciones anejas.
- Informe técnico que explique la realidad de hecho con el significado de las propuestas que se incorporan en el convenio modificado y las variaciones con respecto al convenio aprobado en el 2001, y todo el itinerario seguido desde 2001 hasta la actualidad con los instrumentos de planificación y ordenación aprobados, sentencias e incidencias acontecidas en relación con el convenio y con la unidad de ejecución 1.75.
- La memoria del convenio que, de acuerdo con el art. 259.2 de la ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen del suelo de Cantabria *"se expresen sucintamente los motivos, causas y fines de interés público que los justifiquen"*.

- Informe jurídico en el que se motive el cumplimiento de la legalidad, según lo previsto en la legislación del suelo de Cantabria, normativa ambiental, y demás normas aplicables.

Pero la mayor perplejidad que se introduce en esta especie de novación, o modificación del convenio, es que la misma se produce a la carta, es decir, sobre unas estipulaciones que no se han cumplido, y se dejan otras sin modificar a pesar de que tampoco se han cumplido. En realidad no hay una modificación de un convenio urbanístico, sino la constatación de que el convenio de 2001 no ha sido cumplido en aspectos muy sustanciales. Se despiezan del convenio tres de sus cláusulas sobre las que se introducen modificaciones, y se constatan algunos incumplimientos sobre los que se pasa de puntillas, sobre los que volveré más adelante.

Procede por tanto **una evaluación rigurosa del seguimiento del convenio de 2001** para medir las obligaciones cumplidas o no por ambas partes. Evaluación sobre la base de criterios técnicos y jurídicos que en este convenio brillan por su ausencia. Este debiera ser requisito imprescindible antes de acudir a una modificación parcial, cumpliendo así con la finalidad principal de los convenios urbanísticos y es que estos respondan al interés público.

### **Segunda. Defectuosa información pública.**

Se ha producido una errática información pública. Primeramente aparece una publicación en el BOC, el 18 de julio, y posteriormente una publicación en la web municipal, el 2 de agosto, publicación que pretende subsanar el incumplimiento de la ley 19/2013 de Transparencia, acceso a la información y buen gobierno, tras un escrito presentado por Juan A. Bazán Perales, y tras informe del servicio jurídico de Urbanismo en el que se desestima la petición de suspensión del procedimiento y se aprueba un nuevo periodo de información pública de 20 días.

Se produce una discordancia por no seguir una correcta aplicación del procedimiento administrativo en consonancia con la ley de Transparencia, de tal manera que un mismo procedimiento, el de aprobación de un convenio urbanístico, tiene dos periodos de información pública que se interseccionan en el tiempo, uno que se inicia tras publicación del BOC el 18 de julio, y otro que se inicia tras la publicación en la web el 2 de agosto. Ambos de 20 días.

Es incorrecto el procedimiento seguido, y no ha sido subsanado. Se hubiera subsanado tras una nueva publicación en el BOC siguiendo así el procedimiento establecido en la ley de procedimiento administrativo, ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que en su art. 86 dispone:

*1. El órgano al que corresponda la resolución del procedimiento, cuando la naturaleza de éste lo requiera, podrá acordar un periodo de información pública.*

*2. A tal efecto, se anunciará en el «Boletín Oficial del Estado», de la Comunidad Autónoma, o en el de la Provincia respectiva, a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el procedimiento, o la parte del mismo que se acuerde.*

*El anuncio señalará el lugar de exhibición y determinará el plazo para formular alegaciones, que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días.*

Este precepto hay que interpretarlo de modo conjunto con el art. 37 de la misma ley que establece que

*Los ciudadanos tienen derecho a acceder a la información pública, archivos y registros en los términos y con las condiciones establecidas en la Constitución, en la ley de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y demás leyes que resulten de aplicación.*

Como quiera que la ley 19/2013 de Transparencia establece en su art. 7.e la obligación de publicar "los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a un periodo de información pública durante su tramitación", siendo la forma de publicación la que establece el art. 5.4:



*La información sujeta a las obligaciones de transparencia será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y, preferiblemente, en formatos reutilizables.*

Debemos concluir que no puede omitirse ninguna de las condiciones para realizar una adecuada información pública, es decir, la publicación en el BOC, y la publicación en la web, estando la información de ambas publicaciones en coordinación y coherencia en cuanto a su contenido. Ahora mismo resulta que en el BOC aparece una información con indicación de plazo pero colgándose de forma tardía en la web la información de obligado cumplimiento, mientras que en la web aparece una información con unos plazos que no han sido publicados en el BOC.

El galimatías podría resultar gracioso, si no fuera porque se transgreden normas imperativas que avisan de la nulidad por cuanto se prescinde total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, a tenor del art. 62.1.e de la ley 30/1992.

### **Tercera. Incumplimiento del plazo de información pública.**

El art. 86.2 de la ley 30/1992 establece un plazo de información pública señalando que *“en ningún caso podrá ser inferior a veinte días”*. Es decir, puede ser superior. Es más, debe serlo cuando la ley señale otro plazo superior como así se dice en la ley del Suelo de Cantabria, como a continuación se explica.

El convenio entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y Eroski es un **convenio de planeamiento**, de los regulados en el art. 261 de la ley del Suelo de Cantabria en la medida de que entre sus objetivos se persigue la tramitación de instrumentos urbanísticos de planificación (la modificación del Plan General), así como la tramitación de instrumentos complementarios de la planificación (el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle). Así prevalece en las cláusulas primera y segunda del convenio que no han sido modificadas. No puede considerarse como convenio de gestión (plazo 20 días) en la medida de que este convenio no afecta de forma exclusiva a instrumentos de gestión o ejecución del planeamiento. A no ser que entandamos que lo modificado en el convenio (las cláusulas sexta, novena y undécima) va por libre sin ninguna relación con el convenio originario del que trae suerte. **El modificado o novación de un convenio de planeamiento debe considerarse convenio de planeamiento.**

El art. 261.2 de la ley de Suelo de Cantabria establece que *“la competencia para aprobar estos convenios en el ámbito municipal será del Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo no inferior a un mes sobre el proyecto de convenio”*.

Por lo tanto es ilegal someter el borrador de Convenio a un plazo de 20 días puesto que el mínimo que establece la ley del Suelo es de un mes, incurriéndose nuevamente en nulidad de acuerdo con lo previsto en el art. 62.1.e de la ley 30/1992.

### **Cuarta. En el convenio se estipulan cláusulas de imposible cumplimiento por estar afectadas por zonas inundables del río de Sámano. Imposible cumplimiento de la cláusula novena.**

Los convenios urbanísticos son pactos cuyo cumplimiento es obligatorio para las partes. Su regulación viene establecida en la ley del Suelo de Cantabria, y deben cumplirse en su negociación y tramitación los principios de transparencia, publicidad, y sometimiento a la ley y al interés general. Los convenios urbanísticos pueden incluir cláusulas condicionales, suspensivas o resolutorias, pero nunca pueden incluir cláusulas de imposible cumplimiento para cualquiera de las partes.

El convenio que ahora se modifica trae cuenta del aprobado en el año 2001 modificando tres de sus cláusulas (la sexta, la novena y la undécima), permaneciendo vigentes el resto de las cláusulas. En la parte expositiva del convenio se introducen aclaraciones que tratan de actualizar el cumplimiento, o justificar su incumplimiento, en una exposición parcial que genera inseguridad jurídica.



Una de las estipulaciones pactadas (la primera), y que no han sido modificadas por el nuevo contenido del convenio, establece la obligación para Eroski de construir un centro comercial (además del hipermercado ya construido) que debiera contar según la cláusula primera con UN ÁREA DE OCIO CONSISTENTE EN MINICINES Y RESTAURACIÓN Y UNA GALERÍA COMERCIAL. Se añade además en la cláusula novena el compromiso de destinar un 50% de la galería comercial al comercio especializado de Castro Urdiales. En la parte expositiva del nuevo convenio modificado se señala que **“actualmente esta cláusula es de imposible cumplimiento en tanto no se construya un centro comercial cuya ejecución está pendiente hasta que se solucione por parte de las administraciones competentes el problema de inundabilidad que afecta a la unidad”**.

La inundabilidad no es un problema que dependa de las administraciones públicas. La inundabilidad es una característica que depende de las condiciones físicas del terreno y de circunstancias sobrevenidas que modifican el caudal del río y el estado de la zona de policía del río Sámano en la que se ubica el complejo Eroski (unidad de ejecución 1.75). En el borrador se reconoce que la cláusula “es de imposible cumplimiento” pero introduce una condición suspensiva **“hasta que no se solucione por las administraciones públicas el problema de la inundabilidad”**, como si de ellas dependiera. No es así. Se parte del supuesto absolutamente tergiversado de que la inundabilidad puede adaptarse a los proyectos de urbanización, cuando es lo contrario, es el urbanismo el que debe adaptarse a la inundabilidad. Así se reconoce en el art. 14 del RD 849/1986 del reglamento de dominio público hidráulico:

*“Se consideran **zonas inundables** las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el Ministerio de Medio Ambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente”.*

*“La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.*

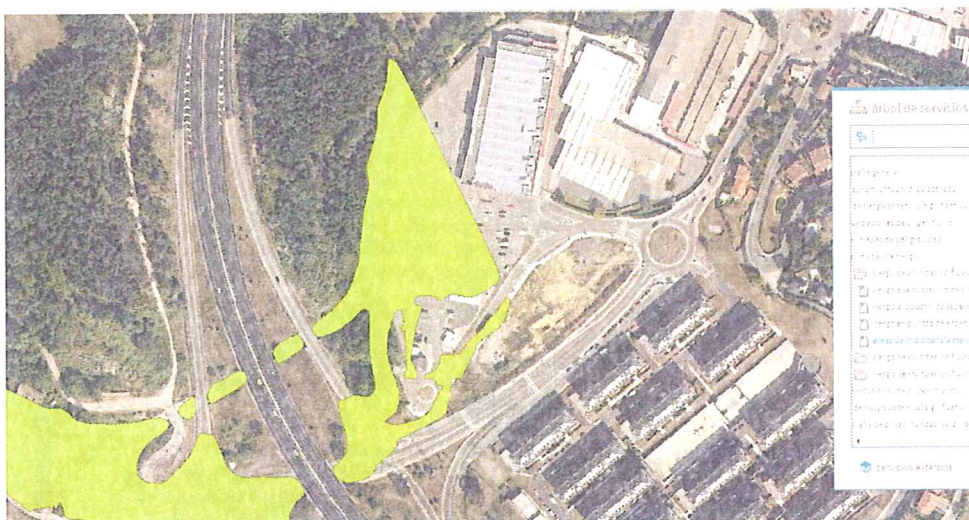
*“Los organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo, y en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables”.*

Los mapas de riesgo y peligrosidad por inundabilidad son públicos, y deben ser conocidos por la administración regional, y por la administración local, ambas con competencias en urbanismo. También deben ser conocidos por el propietario de los terrenos, Eroski. A continuación se reproducen los planos referidos al área que nos afecta y que son facilitados por el SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES del Ministerio de Medio Ambiente:

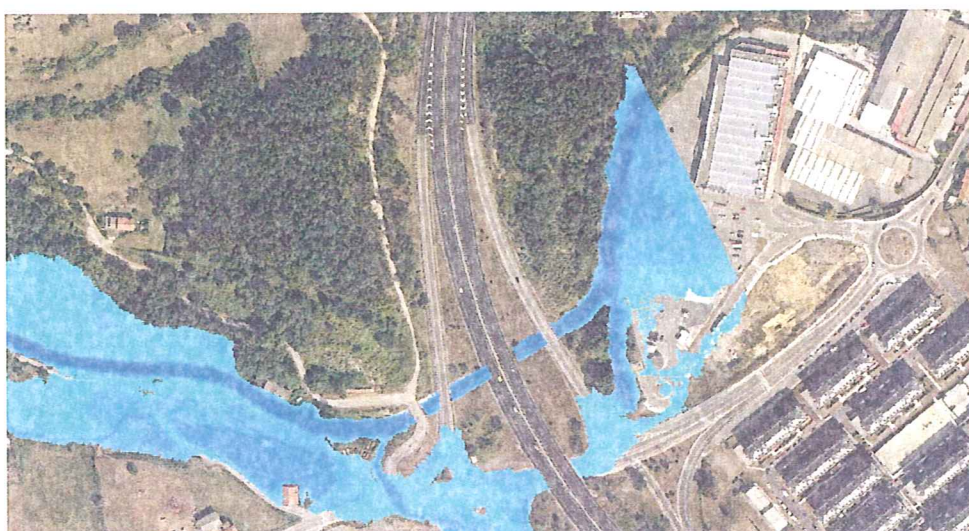


Mapa de riesgo a la población por inundación fluvial en el río de Sámano a 10 años.





*Área de importancia medio ambiental de origen fluvial.*



*Mapa de Peligrosidad por inundación fluvial a 10 años.*

Parece obvio que este convenio urbanístico ignora y prescinde de las zonas inundables, e incluso los instrumentos de desarrollo que traen cuenta planifican usos inadecuados contraviniendo con ello la legislación de aguas.



*Superposición de los límites de la unidad de ejecución 1.75 sobre la zona inundable del río de Sámano que afecta a una buena parte del aparcamiento, y del recinto que alberga las instalaciones de la gasolinera.*

Este convenio introduce una modificación de la cláusula novena del convenio firmado en 2001 que tenía la siguiente redacción original:



**NOVENA.- Preferente incorporación de comerciantes y trabajadores de la localidad.** La Sociedad EROSKI S. COOP., se compromete a destinar al comercio especializado de Castro-Urdiales al menos un 50% de la superficie de galería comercial que resulte del estudio de mercado como óptima para Castro y su área de influencia y para ello otorgará desde concesión de la licencia de actividad del Centro Comercial un derecho preferente de instalación en igualdad de condiciones, y se establecerá un plazo máximo de incorporación de tres meses, transcurridos los cuales EROSKI S. COOP., podrá acudir a comerciantes de otras localidades. Al efecto de facilitar el máximo de información, una vez obtenida la autorización por parte del Gobierno de Cantabria, y presentados proyectos para solicitud de las licencias de obras y actividades, EROSKI S. COOP., pondrá a disposición de las entidades comerciales de la ciudad dicho proyecto, así como las condiciones para su incorporación que tendrán la debida difusión a través de los medios de comunicación social y oficinas municipales.

Finalmente aquellos comerciantes que se incorporen durante el plazo de los tres meses antes mencionados, serán bonificados con una rebaja del 20 % de las rentas establecidas en concepto de alquileres en dicho Centro Comercial, durante DOS AÑOS desde la apertura del establecimiento transcurrido dicho periodo la renta que se aplicará será la que se apruebe con carácter general y sin bonificaciones.

También la sociedad EROSKI S. COOP., se compromete a cubrir al menos el 70 % de puestos de trabajo de la plantilla del Centro Comercial con trabajadores de Castro-Urdiales, y en su defecto de la comarca siempre y cuando se acrediten las condiciones específicas propias de cada puesto de trabajo y en cada caso cumpliendo con las leyes laborales vigentes, garantizando los citados puestos de trabajo durante al menos dos años, según valía del personal, y con la posibilidad de incorporación como plantilla fija del hipermercado.

El modificado que ahora se somete a información pública añade a esta cláusula el siguiente párrafo: **“Esta cláusula en lo relativo a los comerciantes locales, se aplicará en el caso de que se proceda a la construcción del centro comercial”** cuando es sabido que el centro comercial depende de una condición que no se puede cumplir, la de la inundabilidad, por lo que los dos primeros párrafos de esta cláusula que hacen referencia a prerrogativas hacia los comerciantes de Castro Urdiales no se puede cumplir.

Esta consideración, la de la imposibilidad de construir más espacios comerciales, es sabida por Eroski y por el Ayuntamiento de Castro Urdiales, pues ha sido Eroski quien ha presentado, y el Ayuntamiento quien ha aprobado, el estudio de detalle y el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 1.75 en el que no se reflejan otras edificaciones salvo el actual hipermercado, y la gasolinera, además de algunas edificaciones auxiliares preexistentes.

Tampoco se puede cumplirse su cláusula primera que al no modificarse en el convenio que se somete a información pública se mantiene en su redacción original:

**PRIMERA.- Objeto.** Es objeto del presente Convenio Urbanístico el establecimiento entre el Excmo. Ayuntamiento de Castro Urdiales y EROSKI S.COOP. de las determinaciones precisas para la implantación de un centro comercial en el término municipal de Castro Urdiales, que supondrá el traslado y desaparición del vial con fondo de saco existente, dicho centro comercial, contará con un hipermercado de una superficie de al menos 4.000 m2 de sala de ventas, un área de ocio, consistente en minicines y restauración y una galería comercial, ambos según metraje que arroje el estudio de mercado atendiendo a la demanda local y de su entorno, así como de una estación de servicio y servicios del automóvil y transporte.

**La cláusula primera del convenio es de imposible cumplimiento. Ni el área de ocio (minicines, restauración), ni la galería comercial, pueden realizarse al ser terrenos incluidos en zona inundable del río de Sámano.**

Baste decir que en zonas inundables deben evitarse la ocupación para prevenir riesgos contra la población, el medio natural, y las propias actividades económicas. Incluso la autorización del hipermercado (construcción ya consolidada desde hace 15 años y que aprovecha una nave industrial) puede considerarse una temeridad por su proximidad con el cauce del río Sámano. Ni en este convenio, ni en el estudio de detalle, ni en el proyecto de urbanización se mencionan medidas relativas a la prevención de riesgos, o a reducir las consecuencias negativas por causa de inundación.



Resulta especialmente grave que las instalaciones de la gasolinera estén ocupando zona inundable. De esta cuestión nos ocuparemos en la siguiente alegación.

Por lo tanto, al incluirse en este convenio cláusulas de imposible cumplimiento, la primera y novena, el mismo deviene en nulidad de pleno derecho en la medida de que no puede disponer de potestades y competencias que le corresponden a la administración hidrológica que, por otro lado, ha declarado las zonas donde estaba previsto construir parte de las infraestructuras objeto de este convenio como zonas inundables, libres por tanto de un uso urbanístico edificatorio.

**Quinta. La gasolinera no cumple con parámetros medio ambientales ni urbanísticos y se está construyendo además en zona inundable.**

La cláusula primera del convenio establece la construcción de una estación de servicio. En el modificado no aparece mención alguna sobre la gasolinera.

La construcción de la gasolinera ya fue denunciada en el año 2003 por la Asociación Ciudadana OTRO CASTRO ES POSIBLE. Ha estado en funcionamiento durante 6 años sin contar con licencia de obras, ni el preceptivo estudio de detalle y proyecto de urbanización, y finalmente fue parada por orden judicial por sentencia del tribunal contencioso administrativo de Cantabria de 30 de junio de 2006, confirmada por STSJ de 7 de junio de 2007. Este convenio viene a consolidar una actividad, la de la gasolinera, que sido bastante intempestiva, hasta el punto de que recientemente ha vuelto a pararse las obras por parte del Ayuntamiento por no disponer ni de licencia de obras y ni licencia de actividad.

La construcción de la gasolinera en dependencias próximas al supermercado Eroski puede ser un elemento de gran interés para la estrategia comercial de Eroski, pero es bastante probable que su construcción esté alejada de criterios racionales y sea contraria a la planificación de un urbanismo sostenible en el que se respete el medio ambiente, tal como se verá a continuación.



*Vista parcial de la gasolinera de Eroski prácticamente terminada de construir. Foto de 18 de agosto de 2016.*

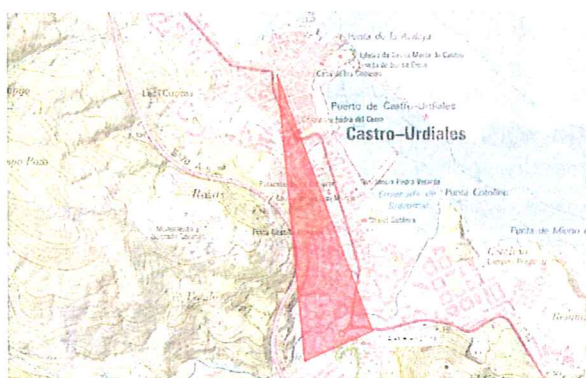
Los precedentes que rodean la construcción de la gasolinera tras el convenio de 2001 resultan inquietantes. Sin haberse aprobado el instrumento urbanístico que autorizaba su uso la gasolinera ya estuvo en funcionamiento entre 2003 y 2009, y actualmente está construida (sin licencia de obras ni licencia de actividad). Más aún, siendo como es una construcción ilegal, sin licencias, construida sin hacerse aprobado ni el estudio de detalle ni el proyecto de urbanización, no se ha abierto expediente de restauración de la legalidad a su promotor a pesar de la evidencia de graves infracciones urbanísticas tal y como corrobora la sentencia del juzgado de lo contencioso administrativo nº 1 de 2007 en la que se declara la nulidad de la licencia, sentencia que se confirma por el TSJC el 12 de mayo de 2011.

La legislación sobre instalación de gasolineras en España es muy permisiva, sin estándares ni recomendaciones sobre la mejor ubicación de las gasolineras. Los requisitos técnicos para la construcción de instalaciones exteriores o depósitos de almacenamiento de combustible vienen regulados en la ley 34/1998



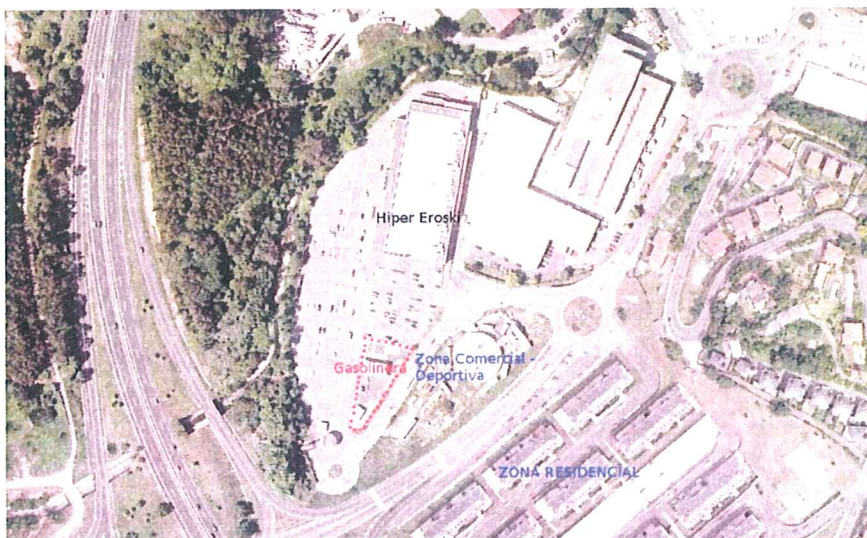
del sector de Hidrocarburos, el RD 2085/1994 por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas y por el RD 2201/1995 por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 04 «Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público». No existe legislación sobre el número máximo de instalaciones en casco urbano, o en el municipio, distancias entre gasolineras, distancias a viviendas, colegios, o establecimientos públicos. Todo ello a pesar de que las gasolineras son un foco de contaminación que tiene consecuencias negativas para el medio ambiente y la salud.

En el municipio de Castro Urdiales existen en la actualidad cinco gasolineras en servicio. Una en Islares, en la carretera N-634 (a 8 kms. del centro urbano dirección Santander); otra en El Haya, en la CN-634 (a 9 kms. Dirección Bilbao); y dos en casco urbano. Entre las urbanas, una de ellas está sin calificar por el Plan General, y es producto de una concesión extinguida, y se sitúa en el centro urbano de Castro. Con la normativa del Plan General sería inviable su renovación. La otra se encuentra a 450 m. de la de Eroski, en el barrio de Brazomar, también lindando con la N-634. La gasolinera que contempla el convenio con Eroski es por tanto la tercera gasolinera en casco urbano. Las tres gasolineras urbanas conforman entre sí un triángulo de unas 40 hectáreas, y entre las que más distan apenas hay dos kilómetros.



*Las tres gasolineras en los vértices del triángulo de la imagen.*

La gasolinera de Eroski se encuentra dentro de la unidad de ejecución 1.75, en suelo calificado como industrial grado 2d. Ocupa una superficie de unos 1.300 m<sup>2</sup> y linda con los aparcamientos del hipermercado y con los viales de acceso y salida al conjunto de las instalaciones. Se sitúa a 56 m. de la entrada al hipermercado, a 15 m. del espacio comercial y deportivo que se sitúa al otro lado del vial, y a 85 m. de la urbanización residencial Vela Mayor. Actualmente se encuentran ya construidos e instalados los elementos de la gasolinera: faldón, tres surtidores, depósitos de almacenamiento en el que parecen visibles las bocas de hombre, caseta de cajero, y oficinas. Las instalaciones limitan con el aparcamiento del hipermercado, y con los viales de acceso y salida al conjunto de las instalaciones.



*El recinto de la gasolinera delimitado por una línea roja discontinua.*



El Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales establece en el capítulo IX.4.8 de sus Normas Urbanísticas las condiciones especiales para la implantación del uso de la gasolinera señalando la posibilidad de que además de en suelo no urbanizable anexas al viario, puedan autorizarse gasolineras en suelo urbano no residencial. La parcela de Eroski se encuentra en suelo calificado como industrial grado 2.d. por lo que la actividad de la gasolinera sería autorizable. El PGOU fija además los siguientes parámetros:

- La parcela tendrá un frente de calle no inferior a 30 m.
- Los surtidores, depósitos o, en general, elementos que almacenen combustible se separarán: del lindero frontal una distancia  $d$  (en metros) tal que  $d + a$  sea mayor o igual a 15 m., siendo  $a$  la anchura de la calle en metros; y de los restantes linderos no menos de 15 m.



*En primer plano los depósitos de almacenamiento de combustible, y al fondo uno de los tres surtidores que tiene la gasolinera. La escollera lateral define el lindero con el vial de acceso y salida a las instalaciones de Eroski.*



*Entrada a la gasolinera, junto al vial de acceso a la gasolinera y salida de las instalaciones. En el centro dos de los tres surtidores bajo el faldón.*

Tal como puede observarse, uno de los surtidores se encuentra a unos 5 m. del lindero frontal, siendo el ancho del vial, de unos 7m.; la distancia computable es  $7+5 = 12$  m. (menor que la exige la norma urbanística del PGOU (15 o más metros). El otro surtidor se encuentra a unos 9 m. del lindero lateral en el que está el vial entrada y salida cuando debe estar a más de 15 m. Por otro lado los depósitos de combustible se encuentran a 6 m. del lindero de los aparcamientos, y a 7 m. del lindero lateral, por lo que incumple la norma urbanística del PGOU que exige un mínimo de 15 metros.





En el croquis de la imagen sacada del SIGPAC las distancias aproximadas de depósitos de combustibles y surtidores (bajo el faldón) con los linderos.

De acuerdo con estos parámetros, **la gasolinera no podría obtener ni licencia de obras ni licencia de actividad por incumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General que regula las condiciones especiales para la implantación del uso de gasolinera** (capítulo IX.4.8 de las Normas Urbanísticas).

Por otro lado al enclavarse una parte de la parcela en zona inundable de policía no podría obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico al ser la gasolinera un uso de alto riesgo en cuanto al nivel de contaminación de materiales combustibles. La propia CHC reconoce un impacto severo de los usos contemplados en el estudio de detalle a la zona de dominio público *"tanto sobre el paisaje como sobre la calidad de las aguas"*, señalando que *"todas las obras han de contar con la autorización de la Confederación"* (STSJC 126/2013 de 4 de abril). No consta en la información publicada ninguna alusión al trámite de evaluación ambiental, ni en la tramitación del estudio de detalle, ni en la del proyecto de urbanización tal y como exige el art. 9 de la ley 21/2013 de evaluación ambiental en relación con el anexo V de la propia ley:

*"Los planes, los programas y los proyectos incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley deberán someterse a una evaluación ambiental antes de su adopción, aprobación, autorización, o bien, si procede, en el caso de proyectos, antes de la presentación de una declaración responsable o de una comunicación previa a las que se refiere el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común".*

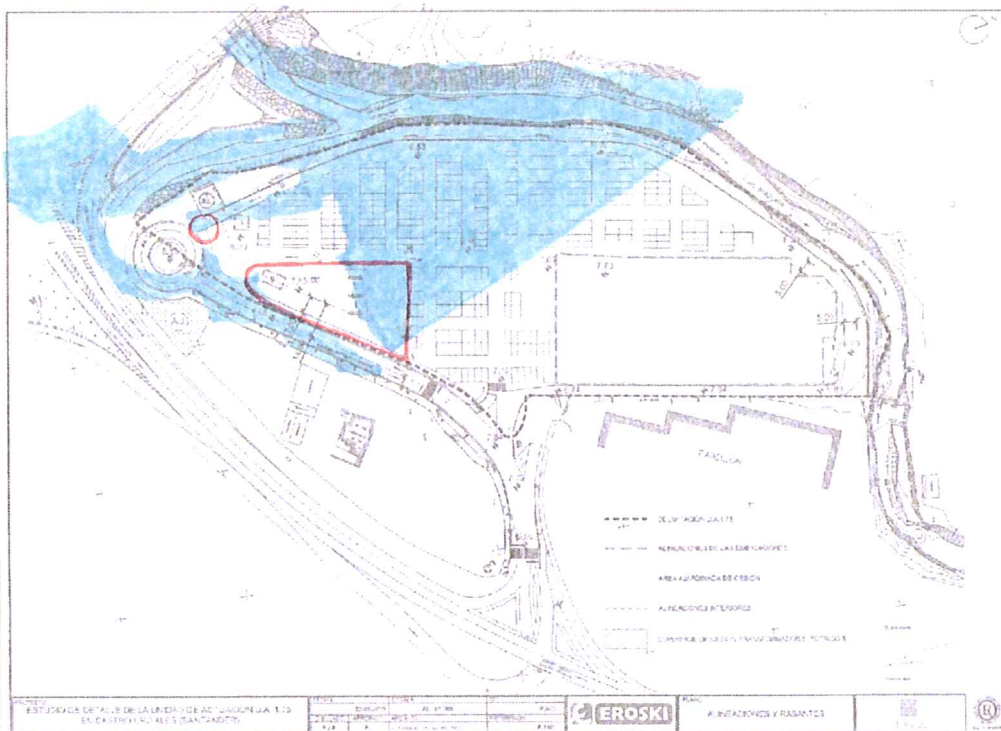
*"Carecerán de validez los actos de adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos que, estando incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley no se hayan sometido a evaluación ambiental, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, puedan corresponder".*

Resulta además de ilegal, irresponsable, no haber sometido ni el Estudio de Detalle ni el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución 1.75 al procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en el capítulo 1 de la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental. Desde mi punto de vista, en ausencia de trámite ambiental del modificado puntual nº 3 y 4 del PGOU de Castro Urdiales del que trae suerte la unidad de ejecución 1.75, los instrumentos que la desarrollan, en especial el Proyecto de Urbanización (aprobado en octubre de 2015), **deberían haber incorporado como condición previa la evaluación ambiental estratégica por reunir varias de las características previstas en el art. 31 en relación con el anexo V de la citada ley:**

- Es un plan que afecta a una zona en la que se dan problemas ambientales significativos como la proximidad al dominio público hidráulico, y la incursión de actividades como el aparcamiento y gasolinera en zona inundable (anexo V apartado 1.d de la ley 21/2013).
- En el área se incorpora una actividad, la gasolinera, con riesgos para la salud humana y el medio ambiente, así como riesgos de accidentes (anexo V apartado 2.d de la ley 21/2013).



- Es un área vulnerable en la que se concentran usos intensivos (comercial, industrial, aparcamiento, gasolinera, tráfico de salida a la autovía, proximidad de zonas residenciales...). (Anexo V apartado 2.f.4º de la ley 21/2013).



El recinto de la gasolinera señalado en rojo, y en azul la zona inundable de acuerdo con los mapas de riesgo del ministerio de Medio Ambiente.

Tampoco se ha sometido el proyecto de gasolinera estando la obra prácticamente finalizada al trámite de comprobación ambiental previsto en el art. 31 de la ley de Control Ambiental Integrado en coherencia con el anexo C de dicha ley:

*"Las licencias para la realización de actividades o el establecimiento y funcionamiento de instalaciones, así como para su modificación sustancial, que puedan ser causa de molestias, riesgos o daños para las personas, sus bienes o el medio ambiente y no precisen de autorización ambiental integrada ni declaración de impacto ambiental, se otorgarán previa comprobación y evaluación de su incidencia ambiental. En todo caso, estarán sujetos a la comprobación ambiental las actividades e instalaciones enumeradas en el anexo C de la presente Ley". (En el anexo C apartado 26.b se incluye las estaciones de servicio de suministro de combustible para vehículos a motor).*

Es por lo que a la vista de lo expuesto este convenio urbanístico es nulo por contener en él la construcción de una gasolinera contraria al Plan General y a la legislación de aguas (al invadir zona inundable y de policía) y por no haberse tramitado los instrumentos de evaluación ambiental que exige la ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado de Cantabria, y ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

#### **Sexta. El modificado actual del convenio de Eroski es más perjudicial para el interés público.**

Los convenios urbanísticos de acuerdo con la ley del Suelo de Cantabria, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, deben responder al interés general, y a los principios de la buena administración (art. 259 de la ley 2/2001 del Suelo de Cantabria).

En el convenio que se trae a información pública se modifican aquellas cláusulas que quedaban pendientes de cumplirse por parte de Eroski en relación al convenio firmado en 2001. Todas las obligaciones de índole urbanística por parte del Ayuntamiento se han cumplido. Como ya se ha dicho en la alegación primera



hubiera sido necesario un informe técnico sobre el estado actual del convenio de 2001 con las modificaciones introducidas y una valoración rigurosa del cumplimiento del convenio de 2001. Tal como está presentado este borrador de convenio más parece una propuesta de Eroski, que el resultado de una negociación. Desde mi punto de vista dos hubieran sido las condiciones para que el interés público quede subrayado en este convenio urbanístico:

- **La iniciativa municipal.**
- **La participación ciudadana.**

Resulta dudoso que este modificado de convenio sea resultado de la iniciativa municipal. Baste el siguiente ejemplo. En el apartado segundo letra e de la parte expositiva del convenio modificado en la que se hace un sucinto repaso del convenio de 2001 se dice: ***“Actividades de dinamización cultural. Consta la participación y financiación todos los años de distintas actividades, según queda acreditado en el anexo II del presente”***. En el anexo II solo consta una relación de actividades que resultan ser los patrocinios de Eroski en 2014/2015 sin indicación de fechas ni cantidades aportadas. No se dice nada de actividades de dinamización cultural entre 2001 y 2013. Pero lo más grave es que no se aporta informe técnico en el que se corroboren las actividades de dinamización cultural a las que quedaba obligada Eroski en el convenio de 2001. Eroski aporta información a su criterio, el Ayuntamiento no contrasta dicha información.

En cuanto a la participación ciudadana es reclamable que esta se produzca no solo como un trámite en la información pública sino **como resultado de un proceso en el que los vecinos intervienen en el diseño de la ciudad y del municipio, y por lo tanto participan en el proceso de negociación proponiendo sugerencias y observaciones en la elaboración del convenio**.

Pero el principal requisito que de acuerdo con la jurisprudencia debe observarse en los convenios para mantener el interés público es el equilibrio que compense las diferentes obligaciones y prerrogativas para ambas partes.

Se reconoce en el convenio modificado que Eroski no puede hacer frente a las obras del centro comercial que hubiera permitido la incorporación de comerciantes locales. Esto es algo muy importante para equilibrar los efectos nocivos de la enorme competencia de un Hipermercado sobre el comercio local. En cuanto a la cláusula primera del convenio de 2001 en la que se establecía un área de ocio con minicines y restauración... simplemente se ignora. Sin embargo la estación de servicio que se incluía en la misma cláusula primera, es un hecho a pesar de las ilegalidades cometidas en su proyecto.

Se reproduce a continuación un cuadro comparativo de las obligaciones del convenio de 2001:

Grado de cumplimiento del convenio Ayuntamiento – Eroski del año 2001				
Cláusula	Contenido	Parte obligada	Cumplimiento	Observaciones
<b>Primera</b>	-Traslado y desaparición del vial con fondo de saco. - Construcción de centro comercial (hipermercado, área de ocio, minicines, restauración y galería comercial). - Estación de servicio y servicios de automóvil y transporte.	Eroski	Se ha transformado el vial. Se ha construido el hipermercado. Se ha construido la estación de servicio. No se ha construido la galería comercial. No se ha construido el área de ocio, ni minicines.	En el convenio modificado no se menciona la falta de cumplimiento del área de ocio, y se dice que la galería comercial no puede construirse por ser zona inundable.
<b>Segunda</b>	Tramitación de instrumentos urbanísticos	Ayuntamiento	SI	Modificación del Plan General (2003).
<b>Tercera</b>	Tramitación de instrumentos de ejecución y gestión. Conexión infraestructuras. Revegetación margen derecha del río.	Ayuntamiento	SI	Estudio de Detalle (2014). Proyecto de Urbanización (2015).
		Eroski Eroski	SI En ejecución.	



<b>Cuarta</b>	Inmediata y urgente tramitación de instrumentos de planeamiento.	Ayuntamiento	El modificado del P. G. se realiza en el año 2.003. El Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización fueron omitidos por parte de Eroski que tenía la obligación de encargarse y costear su redacción.	Varias sentencias declaran la nulidad de la gasolinera y del hipermercado por no haberse aprobado el ED y PU.
<b>Quinta</b>	Cesión patrimonial 10% de aprovechamiento. Aumento del aprovechamiento lucrativo al modificarse el P. G.	Eroski	SI.	Se trata de una obligación legal que monetiza el aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento. No consta informe que valore la legalidad y el cálculo del aprovechamiento.
<b>Sexta</b>	Ejecución de vial y rotonda. Cumplimiento de ejecución de obras según previsiones de planeamiento.	Eroski	SI. Construido vial y rotonda. Terminando obras de urbanización.	MODIFICADA. Se introduce varios párrafos en relación con el cumplimiento del ED y PU. El Ayuntamiento asume el mantenimiento de los viales, y Eroski asume el mantenimiento de la zona verde.
<b>Séptima</b>	Plazo de 12 meses para ejecución obras proyecto de urbanización.  Plazo de 15 meses para apertura centro comercial.	Eroski	Pendiente de terminar obras de urbanización tras aprobarse el PU en octubre de 2015. El centro comercial se abrió sin licencia de obras en el año 2003.	El requisito de aprobarse el PU se cumple 15 años después de aprobarse el convenio. Toda la obra realizada en el complejo Eroski es ilegal. No se abrieron expedientes de restauración de la legalidad. En realidad el HiperEroski no podría haber abierto hasta un mes después de aprobarse el PU, en octubre de 2015.
<b>Octava</b>	Impulso de tramitación autorización comercial.	Ayuntamiento	¿?  La autorización comercial por el gobierno de Cantabria se obtiene en julio de 2007.	El ayuntamiento no debió impulsar ni tramitar ningún permiso sin haberse aprobado antes ED y PU. El hipermercado Eroski está funcionando desde finales de 2003.
<b>Novena</b>	Preferente incorporación de comerciantes y trabajadores de la localidad.	Eroski	SI trabajadores. No comerciantes.	MODIFICADA estableciendo una condición de imposible cumplimiento por inundabilidad.
<b>Décima</b>	Actividades de dinamización cultural.  Financiación durante 10 años de certamen anual de artes plásticas (500.000 ptas. al año)	Eroski	"Eroski se compromete a involucrarse en la vida cultural de la ciudad..."  SI. Se ingresa a favor del Ayuntamiento 30.050,61 € en el año 2007.	Es una cláusula ambigua que no diferencia lo que es esponsorización con intereses comerciales de la financiación de actividades culturales.
<b>Undécima</b>	Apoyo a la actividad deportiva y desarrollo de equipamientos. - Financiación proyecto nuevo estadio. 10 millones de ptas. - Construcción nuevo pabellón polideportivo. 30 millones de ptas.	Eroski	NO. Esta parte del convenio debiera haberse ejecutado al mes siguiente de la licencia de obras ¿qué licencia de obras? la del hipermercado (no consta) la de la gasolinera (no consta).	MODIFICADA. Se dedican las mismas cantidades (total: 240.404,84 €) para instalaciones deportivas y actividades culturales a pagar en tres anualidades CONDICIONADAS A LA FIRMA DEL CONVENIO MODIFICADO.
<b>Duodécima</b>	Condición suspensiva. El convenio queda afecto a la aprobación de instrumentos urbanísticos y licencia comercial.	Ayuntamiento / Gobierno de Cantabria	NO.	

Este nuevo convenio que modifica las cláusulas sexta, novena y décima, no añade ventajas para el interés público.

La cláusula sexta modificada simplemente puntualiza las obligaciones de las partes para mantener las zonas urbanizadas (algo que le corresponde a Eroski porque así lo prevén los diferentes instrumentos urbanísticos aprobados).



La cláusula novena modificada es simplemente humo, y es sabido que no es posible cumplirse porque no habrá construcción de galería comercial ni más espacio comercial que el que ya está construido, y por lo tanto no habrá ningún tipo de prerrogativa para los comerciantes castreños. Se introduce una cláusula a sabiendas de su imposible incumplimiento

La cláusula undécima modificada cambia el destino de la obligación de Eroski de abonar 240.404,84 euros al Ayuntamiento para destinarlos a equipamientos y actividades socio-culturales que también estaba previsto en el anterior convenio (en 2001 se habían aprobado 80 millones de pesetas) y que no se pudo materializar por porque el nuevo estadio de fútbol fue financiado por el gobierno de Cantabria, y porque el pabellón polideportivo del APD-2 no llegó a realizarse. Esta cláusula debería haberse cumplido en el plazo de un mes desde que se otorgó la licencia de obras, sin saberse bien a qué licencia de obras se refiere el convenio. Quizás a la licencia de obras del hipermercado Eroski que solamente cabría solicitar una vez aprobado el proyecto de urbanización, es decir en octubre de 2015. Sin embargo, en el convenio modificado se emplaza la recepción de esas cantidades (tres anualidades de 80.134,95 €) a la firma del modificado.

Así pues el convenio modificado es más perjudicial para el interés público que el que se aprobó en el año 2001. Lo que viene a hacer este convenio novado es distraerse de lo que eran cuestiones esenciales en el convenio de 2001 que nunca van a cumplirse. No se compensa la pérdida del espacio de ocio, los comercios locales, los minicines. El resultado es un convenio más desequilibrado, más negativo para el interés público.

Es por todo ello por lo que **SOLICITO**:

Que a la vista de las alegaciones presentadas se sirva admitirlas y sean tenidas en cuenta.

Que sea retirado el convenio modificado por ser contrario a derecho y se abra un nuevo periodo de negociación que concluya con un nuevo convenio que responda al interés público, bajo los presupuestos de iniciativa municipal, participación ciudadana, cumplimiento de la legalidad y respeto al medio ambiente.



Juan Antonio Bazán Perales