

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
URB.- URBANISMO Y ACTIVIDADES
459 - SSC

URB10I39F

URB/1053/2013

10-10-16 14:07

Asunto

SOLICITUD DE INICIO DE EXPEDIENTE PARA REVISAR SITUACION Y/O ADECUACION DEL CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y EROSKI S.COOP CON FECHA 27 DE ABRIL DE 2001 A LA SITUACION ACTUAL

Interesado

6H0S521A3N1V1C2F0WX5



Asunto: Revisión de convenio urbanístico con EROSKI S. COOP.

Expediente: URB/1053/2013

Trámite: Resolución de alegaciones

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Consta en el expediente de referencia el documento denominado *Propuesta de Modificación de Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y Eroski S. Coop. el 27 de abril de 200 y sus Anexos I y II*, el cual ha sido previamente negociado y suscrito entre ambas partes.

SEGUNDO. Con fecha 19 de mayo de 2016 esta técnico emitió informe jurídico en relación con el procedimiento y la Legislación aplicable para llevar a cabo la modificación del convenio urbanístico, concluyendo que el objeto principal de la modificación es la renegociación de aquellas cláusulas del convenio a las que no ha sido posible dar cumplimiento.

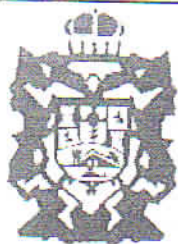
TERCERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 25.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el 262.5 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por Providencia de Alcaldía de 14 de junio de 2016, se dispuso someter el texto inicial de la *Propuesta de Modificación de Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y Eroski S. Coop. el 27 de abril de 200 y sus Anexos I y II* a información pública por período de veinte días mediante publicación en el Boletín Oficial de Cantabria nº 138 de 18 de julio de 2016, en el Tablón de Edictos Municipal y en el Portal de Transparencia.

CUARTO. De los certificados emitidos por la Secretaría de este Ayuntamiento se desprende la presentación de las siguientes alegaciones y reclamaciones durante el período de información pública:

Fecha	Nº registro	Descripción	Nombre y CIF del Interesado
24-08-2016	20.123	Alegaciones a borrador de propuesta de modificación de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y Eroski.	José Antonio Bazán Perales. DNI. 14.928.406-A

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/1053/2013





FUNDAMENTOS DE HECHO

PRIMERO. La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 18.3, 25 y 61 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Los artículos 140, y 259 a 264 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Los artículos 21.1.j), 22 y 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Los artículos 84 y 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- El artículo 111 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

SEGUNDO. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES.

Como se indicaba en el antecedente de hecho cuarto, a fecha 24 de agosto de 2016, dentro del trámite de información pública, se presentó escrito de alegaciones por D. Juan Antonio Bazán Perales, sobre las cuales procedo a informar lo siguiente:

1) Incompleta y deficiente información del convenio. No se ha realizado una evaluación del cumplimiento de las obligaciones del convenio de 2001. Alega el Sr. Bazán que a la web municipal únicamente se ha incorporado el borrador del convenio, no siendo posible saber si es una propuesta del promotor Eroski o un documento ya negociado por ambas partes. Asimismo establece que no se incluye la siguiente documentación, imprescindible a su juicio, para entender el contenido del convenio: proyecto de urbanización aprobado, informe técnico, memoria e informe jurídico.

Respecto al hecho de que únicamente se ha publicado en la web municipal el borrador del convenio, el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, establece que *"las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publicarán los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a información pública durante su tramitación"*. Visto que lo sometido a información pública en el presente expediente es la propuesta de modificación del convenio junto con sus anexos, ese es el motivo por el que se ha incorporado a la web municipal únicamente dicho documento.

La propuesta de modificación del convenio ha sido debidamente negociada entre las partes previo su sometimiento a información pública. Si bien dicha circunstancia no consta en el expediente administrativo, la que suscribe puede dar cuenta de ello por haber formado parte de dichas negociaciones. El resultado de las mismas es el documento aprobado inicialmente, el cual ha sido presentado por Eroski en el Registro General a petición de este Ayuntamiento, a fin de dar a entender la conformidad de dicha mercantil con el documento a tramitar.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/1053/2013



FUNDAMENTOS DE HECHO

PRIMERO. La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 18.3, 25 y 61 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Los artículos 140, y 259 a 264 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- Los artículos 21.1.j), 22 y 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Los artículos 84 y 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- El artículo 111 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

SEGUNDO. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES.

Como se indicaba en el antecedente de hecho cuarto, a fecha 24 de agosto de 2016, dentro del trámite de información pública, se presentó escrito de alegaciones por D. Juan Antonio Bazán Perales, sobre las cuales procedo a informar lo siguiente:

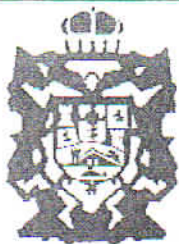
1) Incompleta y deficiente información del convenio. No se ha realizado una evaluación del cumplimiento de las obligaciones del convenio de 2001. Alega el Sr. Bazán que a la web municipal únicamente se ha incorporado el borrador del convenio, no siendo posible saber si es una propuesta del promotor Eroski o un documento ya negociado por ambas partes. Asimismo establece que no se incluye la siguiente documentación, imprescindible a su juicio, para entender el contenido del convenio: proyecto de urbanización aprobado, informe técnico, memoria e informe jurídico.

Respecto al hecho de que únicamente se ha publicado en la web municipal el borrador del convenio, el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, establece que *"las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publicarán los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a información pública durante su tramitación"*. Visto que lo sometido a información pública en el presente expediente es la propuesta de modificación del convenio junto con sus anexos, ese es el motivo por el que se ha incorporado a la web municipal únicamente dicho documento.

La propuesta de modificación del convenio ha sido debidamente negociada entre las partes previo su sometimiento a información pública. Si bien dicha circunstancia no consta en el expediente administrativo, la que suscribe puede dar cuenta de ello por haber formado parte de dichas negociaciones. El resultado de las mismas es el documento aprobado inicialmente, el cual ha sido presentado por Eroski en el Registro General a petición de este Ayuntamiento, a fin de dar a entender la conformidad de dicha mercantil con el documento a tramitar.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/1053/2013

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
URB.- URBANISMO Y ACTIVIDADES
459.- SSC

URB10I39F

URB/1053/2013

10-10-16 14:07

Al respecto de la documentación que el alegante indica es imprescindible y no consta en el expediente, cabe informar lo siguiente:

- El proyecto de urbanización obra en expediente independiente y fue sometido a información pública dentro de su proceso de tramitación, entendiéndose que no procede acumular el mismo dentro del presente expediente de modificación de convenio por corresponder a diferentes procedimientos.

- Reitero que el texto del documento sometido a información pública ha sido ampliamente negociado por las partes, y su redacción ha sido efectuada principalmente por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento. En su parte expositiva se detalla el desarrollo temporal del área, desde su delimitación hasta la aprobación de los instrumentos urbanísticos, las obligaciones que quedan pendientes de cumplir por parte de Eroski y la necesidad de modificar determinadas cláusulas a los efectos de poder dar cumplimiento a parte de esas obligaciones pendientes. Visto que la principal modificación es la relativa a la estipulación undécima, que supondrá hacer efectivo el abono al Ayuntamiento de la cantidad de 240.404,84 Euros, se entiende que la misma es del suficiente interés público como para motivar la tramitación de la presente modificación de convenio.

- Consta en el expediente informe jurídico emitido por la que suscribe a 19 de mayo de 2016 (documento URB10I1GT), relativo al procedimiento y la Legislación aplicable para llevar a cabo la modificación del convenio urbanístico, del cual cabe reproducir lo siguiente:

"En relación al contenido de la propuesta de modificación, el mismo ha sido ampliamente negociado entre representantes y técnicos del Ayuntamiento de Castro Urdiales y Eroski S. Coop., siendo el documento presentado previamente acordado por ambas partes.

El objeto principal de la modificación es renegociar aquellas cláusulas del convenio a las que no ha sido posible dar cumplimiento, de lo cual se da cuenta detalladamente en el texto de la propia propuesta de modificación.

Estando la que suscribe de acuerdo con el texto inicialmente propuesto, reiterando que el mismo es el resultado de las previas negociaciones y posterior acuerdo entre las partes, procede someter el texto inicial a información pública por período de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento."

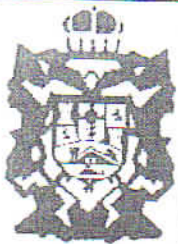
Esta técnico no ha entendido necesario reproducir en dicho informe jurídico la parte expositiva de la propuesta de modificación, visto que la misma ha sido redactada por estos Servicios Técnicos tras las negociaciones realizadas entre las partes.

Por último, indicar que la presente es una modificación de determinadas estipulaciones del convenio urbanístico suscrito en el año 2001, y no una reclamación de incumplimientos, constando en la parte expositiva una evaluación del cumplimiento o no de las obligaciones adquiridas por ambas partes (apartados segundo, tercero y cuarto).

En consecuencia, de lo informado por esta técnico se desprende que el documento sometido a información pública ha sido ampliamente negociado por ambas partes, redactado por estos Servicios Técnicos, y cuenta con informe jurídico relativo al procedimiento y Legislación aplicable, por lo que se propone desestimar la presente alegación.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/1053/2013





2) Defectuosa información pública. Alega el Sr. Bazán que se ha producido una errática información pública por cuanto existen dos periodos de información pública que se interseccionan en el tiempo, incumpliendo con el procedimiento administrativo.

En efecto, existen dos periodos de información pública, uno tras la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de 18 de julio y otro tras la publicación en el Tablón de Edictos Municipal y Portal de Transparencia el 2 de agosto. Al igual que ocurre en otros procedimientos que requieren publicación en más de una plataforma (boletines, diarios, tablón, web...), como puede ser la tramitación de un estudio de detalle, la publicación en todas ellas no siempre ocurre de manera simultánea.

Si bien es cierto que el Sr. Bazán presentó escrito solicitando se dispusiera de la publicación del texto sometido a información pública en el Portal de Transparencia por no poder acudir a las dependencias municipales para su examen, en el informe jurídico de fecha 2 de agosto ya se indicó que el artículo 7.e) de la ley 19/2013 de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, no especifica que dicha publicación haya de realizarse y coincidir con el periodo de información pública. A pesar de ello, consta la publicación simultánea en la web municipal y en el Tablón de Edictos.

En todo caso, la que suscribe no entiende que se alegue una errática información pública, cuando el documento ha sido sometido a la misma, no veinte días como establece la Legislación aplicable, sino cuarenta días (el doble) por esta falta de coincidencia de publicación en los distintos medios. En consecuencia, se entiende que el procedimiento ha estado suficientemente garantizado, no siendo su información pública para nada errática, proponiéndose la desestimación de esta alegación.

3) Incumplimiento del plazo de información pública. Alega el Sr. Bazán que el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y Eroski es un convenio de planeamiento, no de gestión, por lo que se deberá aplicar el art. 261.2 de la Ley del Suelo de Cantabria que establece un periodo de información pública no inferior a un mes.

En respuesta a la misma, cabe indicar que el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y Eroski a 27 de abril de 2001 es un convenio mixto, es decir, de planeamiento (por cuanto implica modificaciones en el Plan General de Ordenación Urbana) y de gestión (por cuanto establece la monetarización del aprovechamiento y diversas obligaciones monetarias y de gestión por parte de Eroski).

Visto que las modificaciones incluidas en la *Propuesta de modificación del Convenio* afectan a cláusulas relativas a la gestión, y no al planeamiento, se entiende que la modificación del convenio ha de estar sujeta al procedimiento de aprobación de los convenios de gestión, para los cuales el periodo de información pública es de veinte días, de conformidad con lo establecido en el artículo 262.5 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Se propone, por tanto, desestimar la presente alegación.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/1053/2013



4) 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. Alega el Sr. Bazán que la estipulación primera del convenio suscrito en el año 2001, de la cual no se propone la modificación, establece la obligación de construcción de un centro comercial, justificándose en la parte expositiva de la presente modificación que actualmente es de imposible cumplimiento hasta que no se solucione el problema de inundabilidad que afecta a la zona. Asimismo indica que se propone modificar la cláusula novena en lo relativo a los comerciantes locales, que únicamente se aplicará cuando se proceda a la construcción de un centro comercial. Alega la nulidad del convenio por incluir cláusulas de imposible cumplimiento (primera y novena).

En primer lugar, esta técnico ha de indicar que la cláusula primera no es objeto de modificación en la presente propuesta, por lo cual se entiende no proceden las alegaciones al respecto de falta de cumplimiento. En todo caso, tal y como expresa la memoria de la modificación, el cumplimiento de la misma dependerá de la ejecución del encauzamiento del río, no deseando renunciar a su realización ni este Ayuntamiento ni la mercantil Eroski.

Al respecto de la modificación de la estipulación novena, tras indicar que lo relativo a los comerciantes locales será de aplicación cuando se construya el centro comercial, se procede a insertar una definición de Centro Comercial a los efectos de aplicación de dicha estipulación, considerándose que existe el mismo en el momento en que *"el número de nuevos locales disponibles supere el de cuatro, o que la superficie total en conjunto de los nuevos locales sea superior a los 2.000 m²"*. Esto es así, porque se podría llegar a plantear por la mercantil el establecimiento de pequeños locales comerciales en el interior del actual hipermercado, o se podría dar el caso de que se deseara incrementar las alturas del mismo. Al incorporar esta modificación se pretende que, si Eroski desea abrir nuevos locales sin incrementar la superficie edificada en planta en la unidad, deba ofrecer los mismos a comerciantes locales una vez supere las cantidades indicadas en la modificación.

En consecuencia, no se considera una cláusula de imposible incumplimiento, proponiendo desestimar la presente alegación.

5) La gasolinera no cumple con parámetros medio ambientales ni urbanísticos y se está construyendo además en zona inundable. Alega el Sr. Bazán la nulidad del convenio urbanístico por contener en él la construcción de una gasolinera contraria al Plan General y a la legislación de aguas 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.

Cabe incidir nuevamente en que el presente expediente trata de una modificación de determinadas cláusulas del convenio urbanístico suscrito en el año 2001, entre las cuales no se hace mención alguna a la estación de servicio, por lo que no se entiende que se alegue algo que no está siendo sometido a información pública.

En todo caso, esta técnico desea indicar que la estación de servicio ha sido objeto

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/1053/2013

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
URB.- URBANISMO Y ACTIVIDADES
459.- SSC

URB10I39F

URB/1053/2013

10-10-16 14:07

En conclusión, vista la contestación anterior a cada una de las alegaciones interpuestas en el escrito presentado por el Sr. Juan Antonio Bazán Perales, se entiende que la presente modificación de convenio no es contraria a derecho, ni causa de nulidad, ni lesiva al interés público. Se propone, por tanto, la desestimación de las mismas y la aprobación definitiva del texto de la propuesta de modificación sometida a información pública.

Es lo que se tiene a bien informar, salvo error u omisión y a reserva de mejor parecer fundado en Derecho.

En Castro Urdiales a 10 de octubre de 2016,

Técnico Administración
General de Urbanismo
Susana Sabin Carreño

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/1053/2013

77