



**SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL  
ESTRATEGICA SIMPLIFICADA  
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U  
DE CASTRO URDIALES EN BRAZOMAR  
(PARCELA CATASTRAL Nº 2621401VP8022S0001PX)**

Emplazamiento:

Castro-Urdiales

Promotor:

NOTNA SL- Conservas Lolin SL

Febrero de 2016

Ref: PLA\_02-13

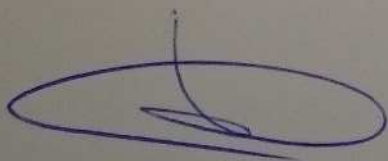
## SOLICITUD DE INICIO

Por la presente, los abajo firmantes, representantes de las sociedades promotoras de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales en Brazomar, correspondiente a la Parcela Catastral nº 2621401VP8022S0001PX,

### SOLICITAN

del Excmo. Ayuntamiento de Castro -Urdiales (Cantabria), en su calidad de órgano sustantivo, el inicio de la evaluación ambiental simplificada de la Modificación puntual señalada anteriormente, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Castro Urdiales, febrero de 2016



Jesús Gutierrez Castro



Fernando Gutierrez Castro



## **2.1. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE**

El Plan General de Ordenación Urbana del Ilmo. Ayuntamiento de Castro-Urdiales fue aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión celebrada el 20 de diciembre de 1996, siendo publicado en el Boletín Oficial de Cantabria nº 113 con fecha de 6 de Junio de 1997.

Este Plan General fue redactado en función de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, donde se incluía el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de lo definido en el Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

Dicho documento constituye el marco normativo municipal para el desarrollo del urbanismo en el Ayuntamiento de Castro-Urdiales, si bien, en el tiempo transcurrido desde su aprobación definitiva ha sido objeto de numerosas modificaciones puntuales.

## **2.2. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

El ámbito de la Modificación es la parcela en la que se encuentra en la actualidad la empresa Conservas Lolín, la cual fue construida en el año 1998 al amparo del vigente Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con las alineaciones y alturas fijadas en el plano 4.9 del citado documento.

El PGOU vigente delimita en la parcela un área de uso productivo de 5.538 m<sup>2</sup> y en su interior define las alineaciones (que delimitan una superficie de 3.313 m<sup>2</sup>) y alturas (tres plantas) de la edificación.



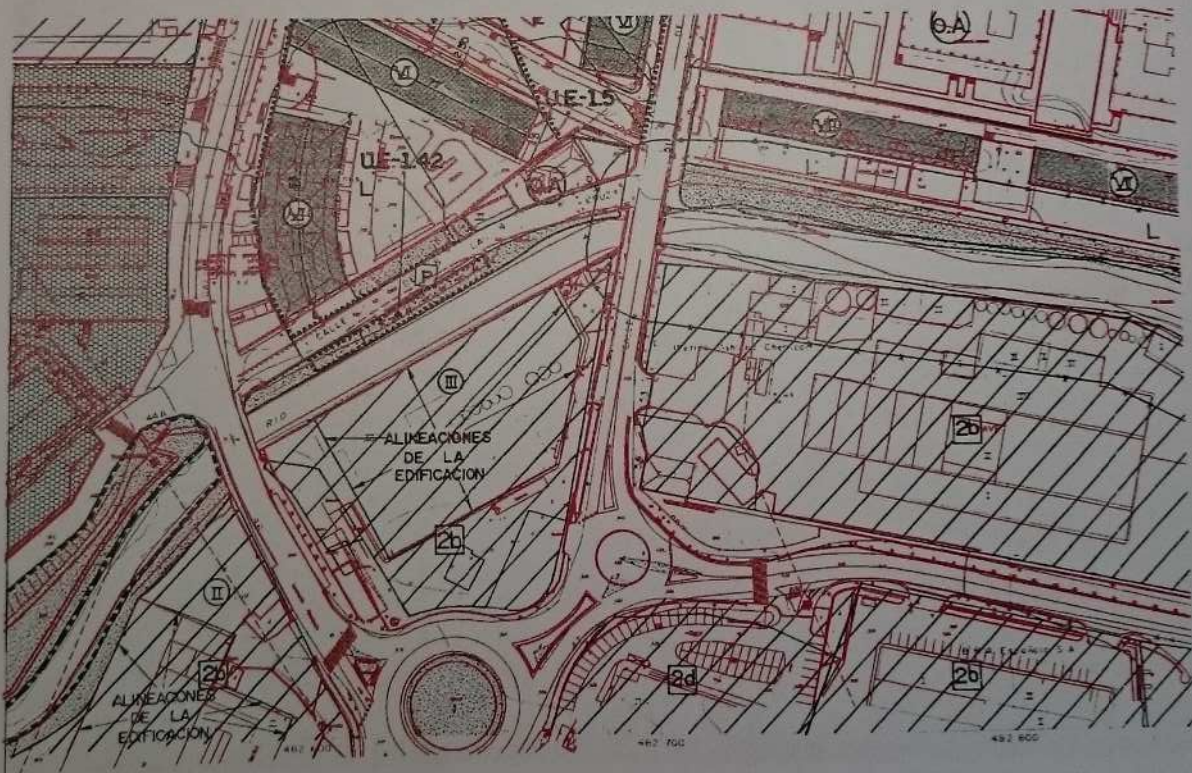
Sin embargo, es preciso llamar la atención sobre el hecho de que la cartografía en la que está dibujado el Plan General data de los años 80 y por tanto es bastante inexacta ya que los accesos a la autovía y ésta misma no estaban realizados, por lo que el PGOU recoge el proyecto y no lo realmente construido.

El mejor reflejo es la inexactitud tanto en la situación como en la distribución de su sección de la rotonda existente en el sur de la parcela, en la que coinciden la Calle Menéndez Pelayo (antigua N-634), la calle Leonardo Rucabado, la carretera autonómica CA- 501 y el acceso a la autovía.

Tampoco el PGOU recoge la rotonda existente en la calle Menéndez Pelayo.

Igualmente en el tiempo transcurrido se ha construido una cámara de descompresión gasista que tampoco figura con exactitud en el PGOU y que justificaría el remetido de las alineaciones de la calle Leonardo Rucabado.

En el montaje siguiente se aprecian las inexactitudes.









### 2.3. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

La parcela tiene una superficie según medición topográfica reciente de 6.178 m<sup>2</sup>, en los que se desarrolla una edificación que ocupa 3.313 m<sup>2</sup> en planta, con tres plantas y ático retranqueado.

Según la información catastral la parcela tiene 6.173 m<sup>2</sup> y una ocupación de nave de 3.321 m<sup>2</sup>, valores prácticamente idénticos entre ambas cartografías.

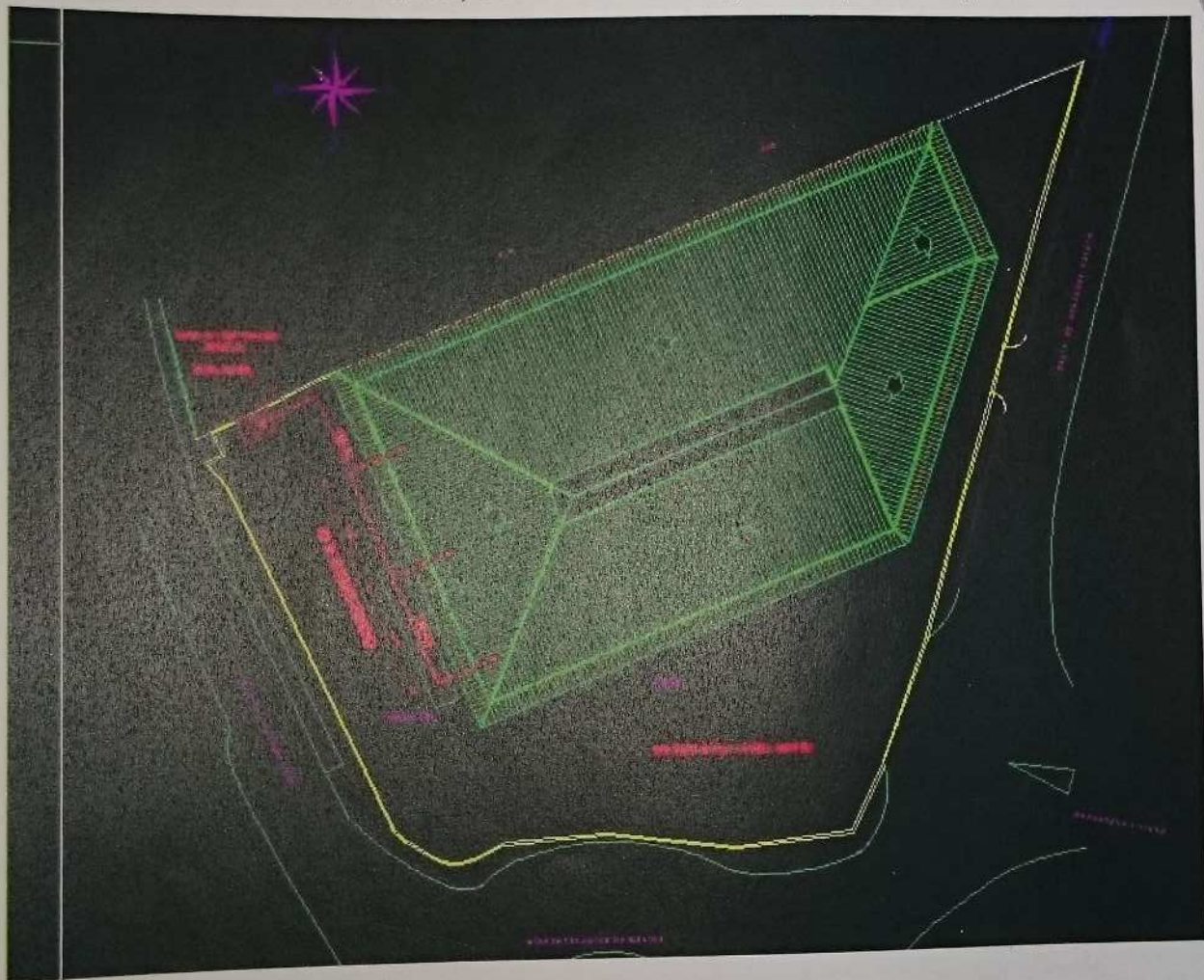
En la parcela el suelo vacío (2.865 m<sup>2</sup>) se dedica a aparcamiento e instalaciones propias del proceso productivo (depuradora, muelle de carga y descarga, etc).



Es preciso llamar la atención como los errores cartográficos provocan una diferencia de superficie afectada por la ordenanza n°8- Productivo de 600 m<sup>2</sup>, entre el PGOU y la realidad.

En esta zona de Brazomar las edificaciones residenciales y los antiguos talleres (hoy superficies comerciales) se sitúan al norte del río, en tanto que las industrias se han situado históricamente al sur del Brazomar.

En el interior de la parcela, las empresas promotoras de la modificación disponen de una concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas con capacidad para suministrar 600 m<sup>3</sup>/día, cuya situación se refleja en el plano adjunto.

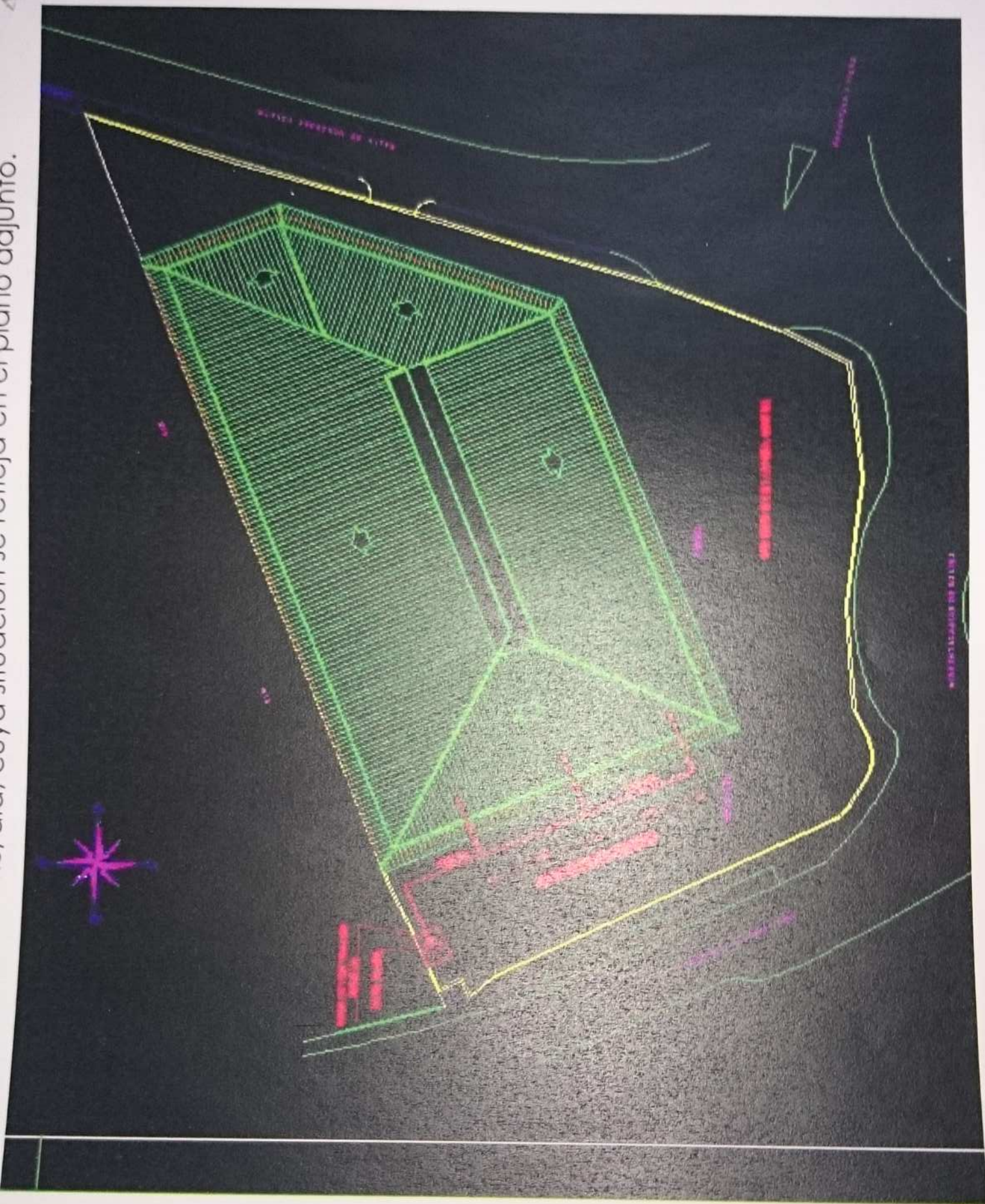


#### 2.4. PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACION

Los propietarios afectados por la modificación son exclusivamente los propietarios



...y área, con simulación de relieve en el plano adjunto.





En el siguiente cuadro se recoge nombre, NIF y dirección:

PROPIETARIO	NIF	DIRECCION
CONSERVAS LOLIN, S.L.	B-39241690	Calle Brazomar s/n - 39110, Castro-Urdiales (Cantabria).
NOTNA SL		Calle Brazomar s/n - 39110, Castro-Urdiales (Cantabria).

## 2.5. ZONIFICACION SEGÚN EL PLAN DE ORDENACION DEL LITORAL (POL)

El Plan de Ordenación del Litoral excluye los suelos urbanos incluidos en la presente Modificación Puntual,

En el plano adjunto se recoge el POL en la zona de la modificación.

## 2.6. AFECCION DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE LA LEY DE COSTAS

De acuerdo con el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, el ámbito de la Modificación está afectado por la servidumbre de protección de la Ley de Costas, como se recoge en el plano de información correspondiente.



La transformación de Castro-Urdiales durante la vigencia del plan general ha modificado el entorno sur de la ciudad, provocando la desaparición de empresas o el traslado a otras ubicaciones.

Es preciso por tanto modificar los usos previstos en el año 1996 para adecuarlos a las necesidades de una ciudad en la que se ha redefinido de manera no impuesta la implantación del uso industrial y, en el entorno de la parcela objeto de la modificación se ha consolidado un área claramente comercial.

En esta situación, los promotores de la modificación plantean el traslado de la fábrica de conservas al polígono del Vallegón, con lo que no se eliminan empleos industriales y la conversión de su fábrica en un centro comercial de medianas superficies (inexistente actualmente como oferta en la ciudad y por tanto que no entra en colisión con otros intereses), que complete el área, creando nuevos empleos y resolviendo de paso problemas ciudadanos (como el del tráfico motorizado, peatonal y de bicicletas).

La necesidad de permitir la evolución económica de la ciudad dentro de todo el marco legal, es básico desde el punto de vista de ordenación territorial, social y económico y, en ningún caso el progreso y desarrollo de la sociedad puede encontrarse con el impedimento y el obstáculo de un plan general que no permite resolver algunos de los problemas existentes.

Por supuesto, esta modificación cumple con la Ley 2/2001 y será tramitada mediante el procedimiento de aprobación previsto en el apartado 3 del artículo 83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, LOTRUSCA.

En definitiva, la necesidad y oportunidad de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana está plenamente justificada.



desaparecen las aguas depuradas que produce la conservera.

Todo ello, en beneficio del principio de interés general, al igual que se cumple el mismo principio con la creación del nuevo viario peatonal y la nueva ordenación viaria propuesta, que repercute en la mejora de las condiciones internas de la ciudad y, por tanto, en las condiciones vitales, laborales y económicas de los vecinos en la medida que supone una mejora de la calidad de vida.

Además, el incremento de puestos de trabajo tanto industriales como terciarios como consecuencia de las nuevas actividades comerciales, es de claro interés público y social.

Existe una última poderosa razón de interés general, que es el paso de la concesión de aguas existente en la parcela, de manos privadas a manos municipales, lo que significa una nueva fuente de suministro para momentos puntuales de necesidad.

### 3.2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Este apartado constituye la base conceptual y metodológica del proceso de elaboración de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

Los objetivos son la expresión coherente e integrada de las aspiraciones que en materia de política urbanística pretenden alcanzarse.

Los objetivos propuestos son:

1. Establecer una nueva infraestructura para usos productivos, ligados a los sectores emergentes de la economía.



aguas procedentes de la industria conservera.

3. Crear nuevas dotaciones deportivas que coadyuven al desarrollo económico del municipio.
4. Establecer un nuevo esquema de la red viaria, en el entorno de la rotonda que mejore todos los tipos de tráfico, dándole coherencia interna y mejorando la accesibilidad, de todo el área de Brazomar.
5. Conseguir la conectividad interior del área de Brazomar mediante sistemas alternativos al motorizado: bicicletas y peatones.
6. Mejorar el servicio de abastecimiento de agua, aportando una nueva fuente de suministro.

### 3.3. FINALIDAD DE LA MODIFICACION

De conformidad con los antecedentes expuestos la modificación del planeamiento tiene por objeto:

- a. Redelimitación del ámbito de afección de la ordenanza nº 8 Productivo, adecuando el PGOU a la realidad modificando el viario del entorno de la parcela, ampliando la superficie de uso público y generando nuevas vías peatonales y bicicletas.
- b. Modificación de las alineaciones de la edificación.
- c. Modificación del grado y nivel del uso productivo, dentro de la ordenanza de aplicación



adecuando el PGOU a la realidad y modificación del viario en el entorno de la parcela.

Como ya se ha señalado es preciso adecuar el PGOU a la realidad y consecuentemente adecuar el ámbito de aplicación de la ordenanza nº8 Productivo, recogiendo todos los elementos infraestructurales existentes (las rotondas en su tamaño y posición y la cámara gasista).

Además los nuevos límites propuestos de la ordenanza nº8 permiten ampliar las aceras existentes en todo el perímetro de la edificación, ya que a la ampliación en 810 m<sup>2</sup> del espacio viario, se suma que sobre el lindero norte (rio Brazomar) se propone la construcción de una pasarela peatonal a lo largo de todo el margen, comunicando los dos puentes existentes, incrementando la permeabilidad peatonal de la zona.

Esta adecuación no solo no implica un incremento de suelo afectado por la ordenanza sino que se reduce la superficie calificada, ya que se pasa de 5.538 m<sup>2</sup> calificados a 5.368 m<sup>2</sup> calificados.

Igualmente, se propone la construcción de una nueva rotonda en la C/ Leonardo Rucabado en el acceso al actual polígono industrial de La Tejera y del instituto. Esta rotonda elimina un punto negro del tráfico castreño a la vez que mejorará los movimientos de los nuevos tráficos con origen o destino la parcela objeto de modificación

Como complemento de la reordenación del tráfico se propone construir una pasarela peatonal y de bicicletas que conecta la Calle Leonardo Rucabado con el trazado del antiguo ferrocarril minero, en el otro lado de la rotonda en el que arranca el acceso a la autovía.

#### B. Modificación de las alineaciones de la edificación

Las actuales alineaciones responden a un modelo de implantación industrial,



para una fina concreto de producción (conservas de atún y sardinas), una vez finalizado el periodo de producción para el que fue concebido (tanto en producto como en tamaño de producción), que motiva el traslado de la empresa al polígono industrial de Vallegón y la construcción de una nueva fábrica adecuada a las nuevas condiciones productivas, se hace preciso redefinir las alineaciones pensando en nuevas actividades productivas no industriales (comerciales de mediana superficie).

Las nuevas alineaciones propuestas no implican un incremento de la superficie productiva total de la parcela, sino una redistribución en altura de la superficie necesaria para los nuevos usos propuestos incluidos los de aparcamiento, núcleos de comunicación y nuevos equipamientos deportivos, tanto cerrados (gimnasio) como abiertos (pistas de pádel). Además la ampliación en planta se ejecutará en la misma altura que ya tiene la planta baja.

		SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA				
		ocup pb	vacio pb					
		3313	2865					
				ocup pb		vacio pb		
				4874		1304		
Uso		industrial	Aparcam.	Comercial	deportivo	Aparcamiento		peatonal
			descubierto			descubierto	cubierto	
superficies m²	planta baja	3313	2865	4391		364		810
	planta 1ª	3313		1720			3161	
	planta 2ª	3313				1815	3146	
	planta 3ª	3036		175	2861			
	TOTAL	12975	2865	6.286	2861	2.179	6.307	810

	PGOU actual	Superficie Real actual	Modificación	Diferencia
ordenanza nº8 productivo	5.538	6.178	5.368	-170
espacio publico	0	0	810	810
Total	5.538	6.178	6.178	



para una tipo concreto de producción (conservas de anchoa y tunidos), pero una vez finalizado el periodo de producción para el que fue concebido (tanto en producto como en tamaño de producción), que motiva el traslado de la empresa al polígono industrial de Vallegón y la construcción de una nueva fábrica adecuada a las nuevas condiciones productivas, se hace preciso redefinir las alineaciones pensando en nuevas actividades productivas no industriales (comerciales de mediana superficie).

Las nuevas alineaciones propuestas no implican un incremento de la superficie productiva total de la parcela, sino una redistribución en altura de la superficie necesaria para los nuevos usos propuestos incluidos los de aparcamiento, núcleos de comunicación y nuevos equipamientos deportivos, tanto cerrados (gimnasio) como abiertos (pistas de padel). Además la ampliación en planta se ejecutará en la misma altura que ya tiene la planta baja.

		SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA				
		ocup pb	vacio pb	ocup pb		vacio pb		
		3313	2865	4874		1304		
Uso		industrial	Aparcam.	Comercial	deportivo	Aparcamiento		peatonal
			descubierto			descubierto	cubierto	
superficies m²	planta baja	3313	2865	4391		364		810
	planta 1ª	3313		1720			3161	
	planta 2ª	3313				1815	3146	
	planta 3ª	3036		175	2861			
	TOTAL	12975	2865	6.286	2861	2.179	6.307	810

	PGOU actual	Superficie Real actual	Modificación	Diferencia
ordenanza nº8 productivo	5.538	6.178	5.368	-170
espacio publico	0	0	810	810
Total	5.538	6.178	6.178	



Como se observa se cede superficie de espacio peatonal público (inexistente anteriormente), se incrementa la superficie de aparcamiento vinculado a los usos productivos (de 2.865 m<sup>2</sup> se pasa a 8.486 m<sup>2</sup>), reduciéndose la superficie construida dedicada a usos productivos y apareciendo nuevos equipamientos deportivos.

#### C. Modificación del nivel del uso productivo, dentro de la ordenanza nº8

No es objetivo ni finalidad de la presente modificación el cambio de la ordenanza ni del uso global productivo, sino el establecer como uso característico el uso comercial en edificio exclusivo (en la actualidad el uso comercial en categoría I y II es uno de los usos compatibles en la parcela).

Esto implica pasar del nivel "b" al nivel "d", en el que además es compatible el uso de equipamiento deportivo.

La transformación de Castro-Urdiales durante la vigencia del plan general ha modificado el entorno sur de la ciudad, provocando la desaparición de empresas o el traslado a otras ubicaciones.

Es preciso por tanto modificar los usos previstos en el año 1996 para adecuarlos a las necesidades de una ciudad en la que se ha redefinido de manera no impuesta la implantación del uso industrial y, en el entorno de la parcela objeto de la modificación se ha consolidado un área claramente comercial.

Así, frente a la nave de Conservas Lolín se ha instalado un supermercado Dia, el antiguo concesionario de Volkswagen es hoy un supermercado (BM), al lado de otro supermercado (LIDL) (ver foto adjunta), un aparte de la empresa BMA se ha convertido en un bazar chino de tamaño considerable. Además, en el entorno, se ha autorizado la apertura de un restaurante de una conocida cadena de comida rápida americana.



Por último, la estación de autobuses se ha construido en un lugar no previsto en el PGOU aprobado en el año 1996 (se preveía situar en el centro de la ciudad), ayudando a la creación del nuevo polo de actividad comercial.

La parcela objeto de la modificación constituye el extremo sur de lo que se podría llamar la columna vertebral urbana de Castro-Urdiales, formada por la supermanzana definida por la Calle Leonardo Rucabado y la antigua nacional 634 (con sus sucesivos nombres de Silvestre Ochoa, La Ronda y Menendez Pelayo).

En esta superestructura en la que se insertan las distintas zonas o áreas de la ciudad (entorno de la playa de Ostende, casco histórico, área del ensanche de Luis Ocharan, zona de Santa Catalina, concesión de Sanz, etc) la parcela de Conservas Lolín constituye el último elemento a modo de rótula en la que se inserta el área industrial –comercial de Brazomar, siendo la imagen de Castro Urdiales para todos los que entran en la ciudad en vehículo rodado por el acceso sur de la autovía.

En esta situación, los promotores de la modificación plantean el traslado de la fábrica de conservas al polígono del Vallegón, con lo que no se eliminan empleos industriales y la conversión de su fábrica en un centro comercial de medianas superficies (inexistente actualmente como oferta en la ciudad y por tanto que no entra en colisión con otros intereses), que complete el área, creando nuevos empleos y resolviendo de paso problemas ciudadanos (como el del tráfico).



La modificación afecta a suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización.

### 3.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2.001 DE CANTABRIA.

En relación con la normativa autonómica vigente y teniendo en cuenta que el vigente Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Castro Urdiales es anterior a la aprobación de la Ley de Cantabria 2/2001 y por tanto no se encuentra adaptado a sus determinaciones, es de directa aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Primera en relación con la normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores, que literalmente establece lo siguiente:

1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 32 a 37 y en los Títulos IV a VII de esta Ley.

2. Los Planes o Normas Subsidiarias aprobados con anterioridad conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 anterior y en las restantes disposiciones transitorias.

3. Los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de cuatro años y, en todo caso, y salvo que se trate de las permitidas en el apartado 4 de la presente disposición, con ocasión de la primera modificación que se tramite después de dicho plazo.

4. Trascurrido el plazo previsto en el apartado anterior, podrá realizarse modificaciones puntuales de Planes o Normas que tengan por objeto la regulación de la implantación de instalaciones destinadas a usos productivos y terciarios, infraestructuras, equipamientos, servicios de especial importancia así como viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, siempre que no impliquen alteración de la clasificación del suelo.

Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones consistentes en la calificación del suelo no urbanizable en cualquiera de las categorías del suelo rústico a que esta Ley se refiere o en la transformación del suelo como no urbanizable ordinario, no sometido a especial protección, en suelo urbanizable residual, siempre que la finalidad de la modificación sea la implantación de alguna de las actuaciones previstas en el párrafo anterior.

A tal efecto, las modificaciones que tengan por objeto la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contendrán las determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 48 y 53 a 58 bis de esta Ley, debiéndose destinar a tal fin el 100% de la superficie construida de uso residencial. De dicho porcentaje, un mínimo del 40% se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para régimen especial o régimen equivalente.

Lo previsto en los párrafos anteriores podrá realizarse simultáneamente mediante un expediente de modificaciones. Dichas modificaciones se podrán llevar a cabo mediante el procedimiento de aprobación previsto en el apartado 3 del artículo 83 de esta Ley.

5. La adaptación o revisión podrá contemplar todas las determinaciones de los artículos 44 a 50 de esta Ley o limitarse a las determinaciones mínimas previstas en el artículo 44.



Los Planes Generales podrán... régimen transitorio, en las que contendrán las determinaciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, precisando el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad.

6. La adaptación se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto para la aprobación de los Planes en el capítulo IV del título I de esta Ley.

7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de la Ley, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento para que éste inicie el procedimiento de adaptación de los Planes y Normas preexistentes. Dicho requerimiento motivará las razones e intereses de ámbito supramunicipal que justifiquen tal pretensión y otorgará un plazo, no inferior a tres meses, para iniciar la adaptación. Transcurrido dicho plazo la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal.

8. El Consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá efectuar el mismo requerimiento previsto en el apartado anterior cuando exista un Plan de Ordenación Territorial que imponga la referida adaptación.

De este modo en virtud de lo establecido en la citada DT Primera en su apartado 4º, la presente modificación puntual se ajusta a los supuestos permitidos para aquellos Planes Generales no adaptados al contenido de la citada Ley 2/2001, ya que únicamente regula aspectos relacionados con los usos productivos como es el cambio de uso industrial a uso comercial en una parcela de suelo urbano.

Por otro lado, la Ley 2/2001 regula el contenido de la modificación en el apartado 2 del artículo 83 y establece condiciones en los apartados 4, 5, 6 y 7:

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia

4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del art. 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del art. 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.

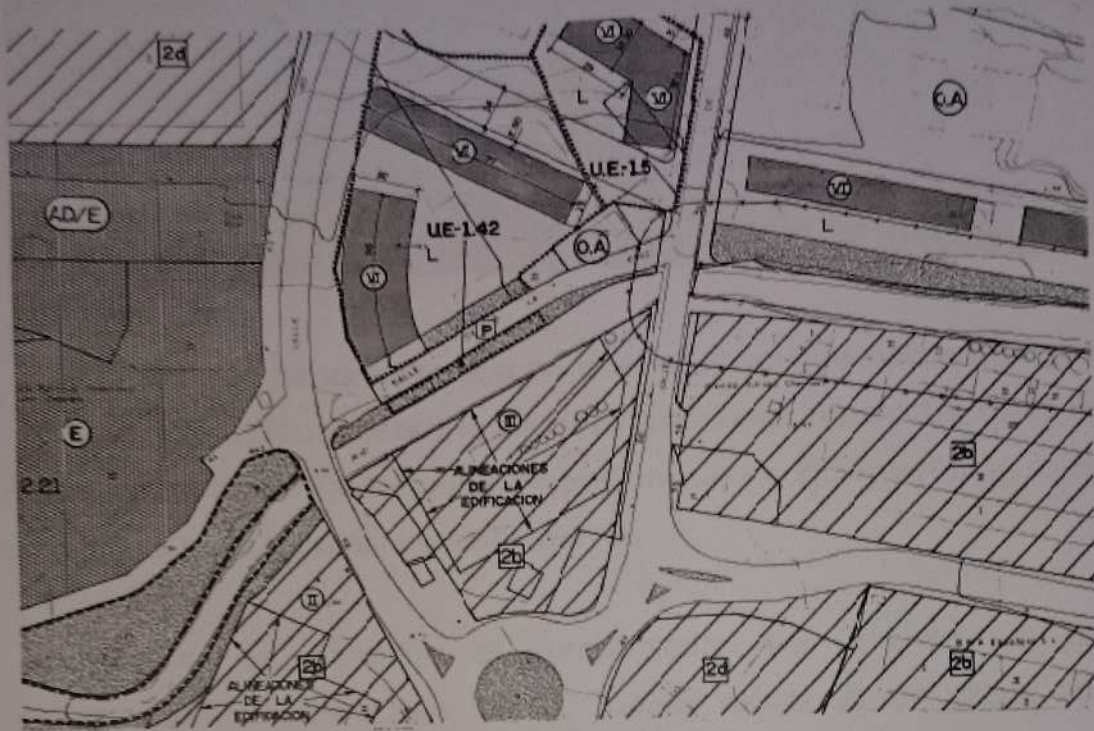
En el presente caso, la modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos recogidos en los citados apartados 4, 5 6 y 7 del artículo 83.

### **3.6. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS**

En el proceso de redacción de la presente Modificación Puntual, se han evaluado las siguientes alternativas:



La primera de las alternativas, se corresponde con mantener el PGOU como está en la actualidad, sin actuar, manteniendo la edificación sin posibilidades de renovación en cuanto a usos se refiere.



Evidentemente, es la alternativa que reúne los problemas que se pretenden resolver.

#### B. Alternativa 1

Consistente en modificar exclusivamente el grado dentro de la ordenanza sin alterar las alineaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1996, para posibilitar la instalación del uso comercial.

Se incluiría también la corrección de los errores del PGOU vigente así como las medidas de mejora del tráfico en su entorno (pasarelas y rotonda)

de renovación en cuanto a usos se refiere.



Evidentemente, es la alternativa que reúne los problemas que se pretenden





El problema fundamental radica en que la altura libre necesaria para los usos comerciales es diferente que la de los actuales usos industriales, razón por la que hay que modificar las actuales alineaciones para incrementar la superficie útil con altura igual o superior a cinco metros.

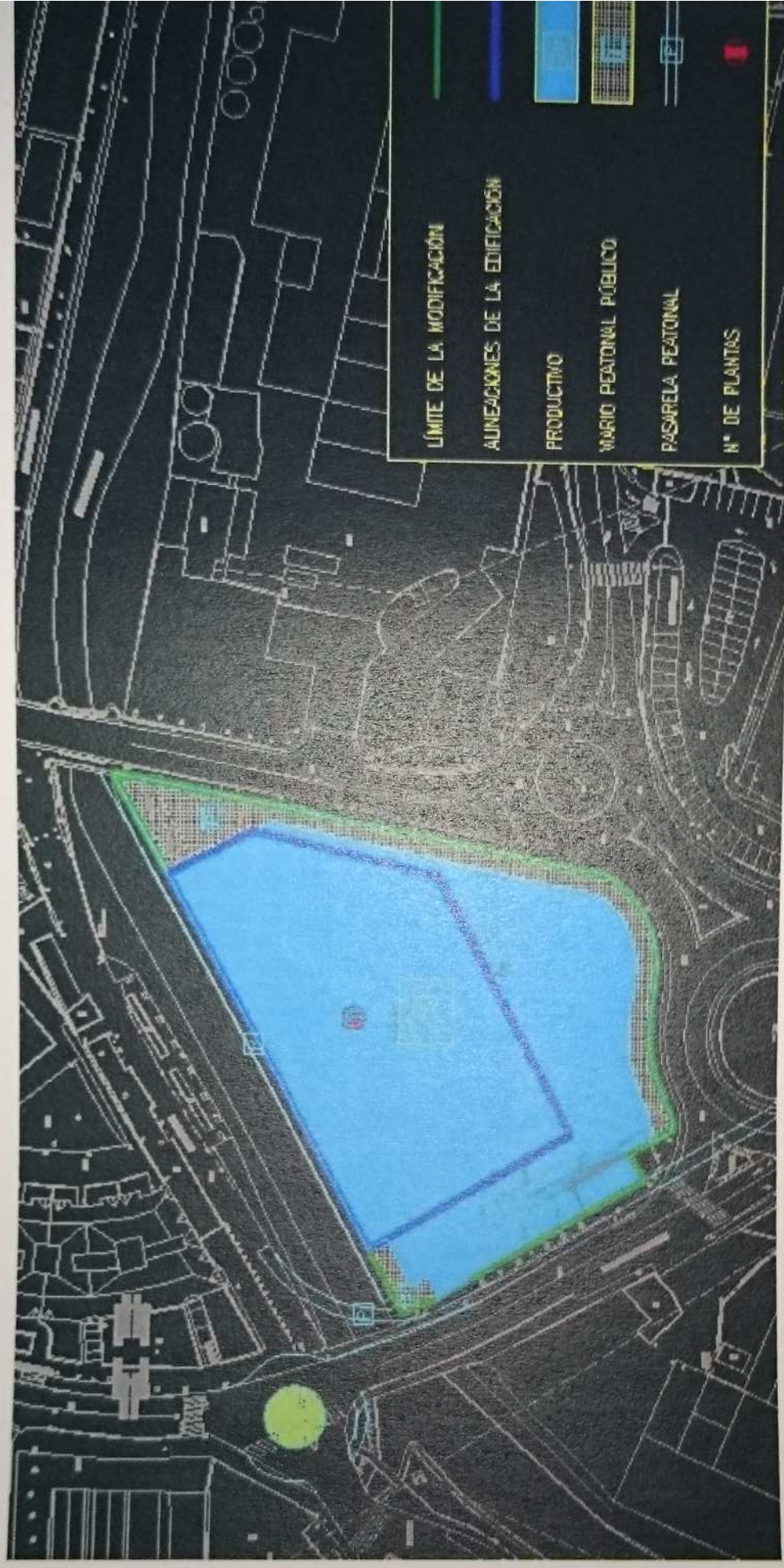
Además no se garantiza el cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento al tener que utilizar, de los existentes, un mayor número de metros cuadrados construidos para destinarlos al uso comercial.

### C. Alternativa 2

Consistente en redefinir las alineaciones y el uso pormenorizado (pasando de industrial a comercial como uso característico), cumplir dentro de la edificación con el estándar de aparcamiento fijado en el PGOU e incrementar la permeabilidad peatonal de todo el área incrementando la superficie peatonal pública y construyendo una nueva pasarela que conecte con la vía verde..

Tanto en esta alternativa como en la alternativa 1 se incluye la construcción de la nueva rotonda y la pasarela peatonal en el río Brazomar.





El problema fundamental radica en que la altura libre necesaria para los usos comerciales es diferente que la de los actuales usos industriales, razón por la que hay que modificar las actuales alineaciones...





Con esta alternativa se resuelve el problema de la altura necesaria en las superficies comerciales y se incrementa el número de plazas de aparcamiento, por encima de los estándares exigidos por el PGOU.

Además, en esta tercera alternativa, se posibilita la aparición de equipamientos deportivos en la última planta de la edificación.

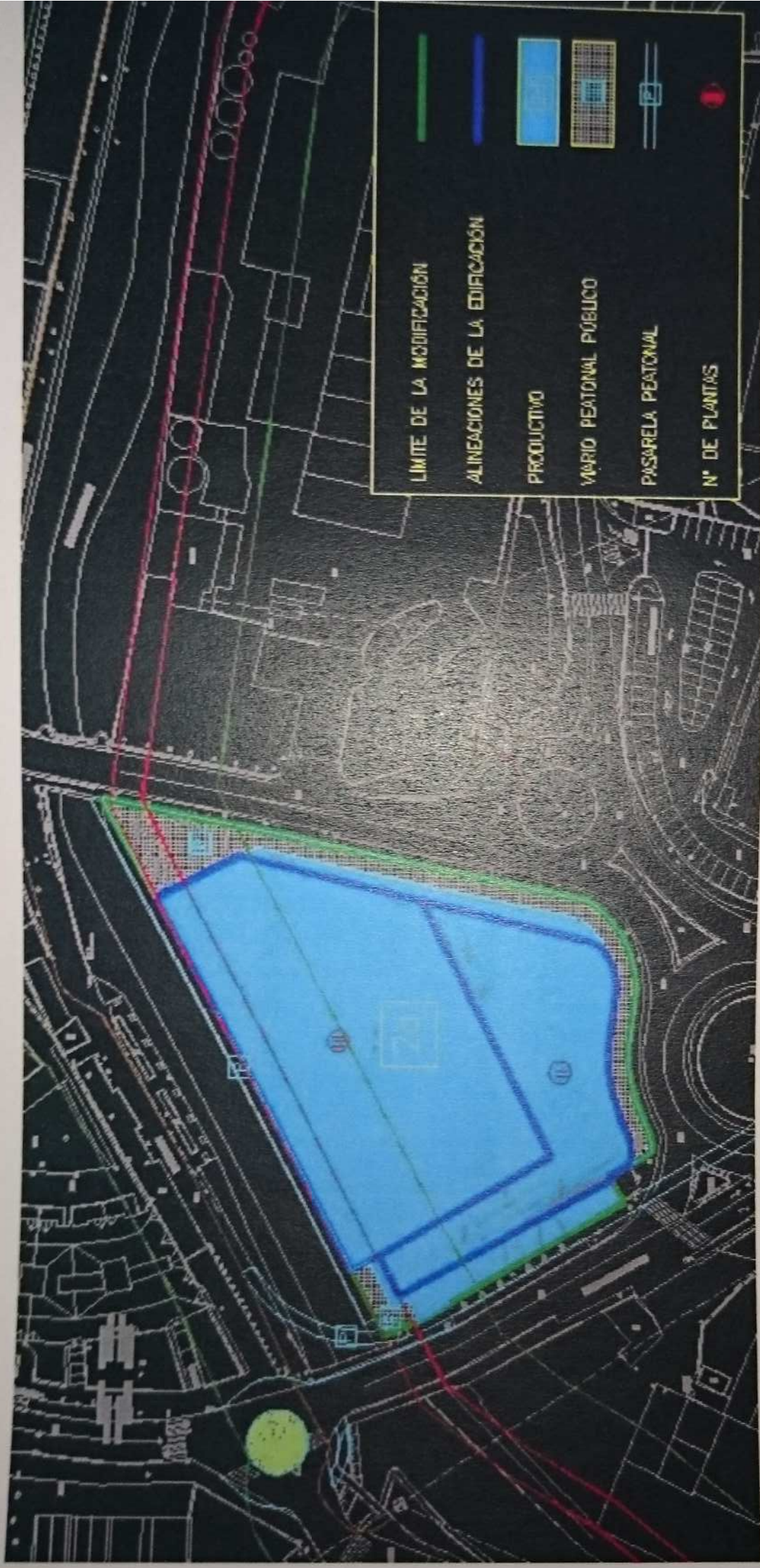
Además, el hecho de establecer la continuidad de las circulaciones peatonales salvando mediante una pasarela la conexión con la autovía, constituye un elemento muy importante para la habitabilidad de la ciudad.

A la vista de las ventajas y desventajas de cada una de las alternativas se ha optado por la alternativa 2, que es la que se desarrolla.

### 3.7. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO

La modificación del régimen no supone una alteración de la estructura y modelo territorial, sino que se concreta en el uso y alineaciones de una parcela concreta y precisa así como en la mejora del viario (peatonal y rodado) de su entorno, mediante lo que se trata de corregir las carencias o deficiencias detectadas en el PGOU.





Con esta alternativa se resuelve el problema de la altura necesaria en las superficies comerciales y se incrementa el número de plazas de aparcamiento,



las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- a)....en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.
- b)... en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.
- c)...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

Esta modificación, por lo tanto, no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Por tanto, como la incidencia del planeamiento sobre el núcleo urbano es mínima, las modificaciones introducidas en el Plan, que afectan a elementos puntuales, no modifican el modelo territorial, la estructura del plan ni la morfología y estructura del propio núcleo.

### **3.8. POTESTAD DISCRECIONAL E IUS VARIANDI**

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración, la cual, no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997). El ejercicio de la potestad discrecional supone la facultad del ente que la ostenta de elegir entre varias soluciones posibles la que considere más adecuada, con el único límite de que tal

**Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:**

"...la jurisprudencia de esta Sala viene declarando en forma constante que en el planeamiento se contiene una de las manifestaciones típicas del ejercicio administrativo de potestades discrecionales. La calificación y asignación de un destino a los distintos terrenos es actividad de oportunidad técnica, en la que el planificador elige una solución determinada de modelo del territorio entre varias alternativas admisibles".

La diversidad de intereses concurrente en el campo del urbanismo, hacen del planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas, a través de un procedimiento bifásico en el que la aprobación provisional del Municipio, viene rematada por la definitiva de la Administración Autonómica, y siempre sobre la base de que en la relación entre el interés local y el supralocal, es claramente predominante éste, como ya quedó fijado en la sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989 de 19 de octubre EDJ1989/9283 .

La LOTRUSCA recoge este esquema tradicional en los artículos 68 y 69 en cuanto a la aprobación inicial y provisional por el Ayuntamiento y definitiva por la CROTU y en el artículo 83 en cuanto a modificación de los instrumentos de planeamiento. La competencia está claramente delimitada en el artículo 71 de la LOTRUSCA:

*Artículo 71. Aprobación definitiva*

1. La aprobación definitiva del Plan General corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo.
2. La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias. A tal efecto, la Comisión Regional podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que éste subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, y salvo que proceda la delegación, aprobará el Plan en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por



el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 72 en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior".

El alcance del control de legalidad e intereses supralocales ha sido analizado por el TS a la luz de la legislación estatal anterior a la LOTRUSCA, aunque con el matiz del refuerzo a la autonomía municipal del apartado 3 del artículo 71, la regulación de ésta es similar a aquélla, por lo que nos sirve la jurisprudencia del TS para analizar el contenido y alcance de ambas competencias.

La doctrina jurisprudencial sobre la dicotomía entre la autonomía municipal y el control autonómico se condensa en la muy conocida sentencia de 18 de mayo de 1992 (dictada en el recurso de apelación número 1694 de 1990), ha concretado la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento en los siguientes términos:

- A. Aspectos reglados del Plan: control pleno de la Comunidad, con una matización para el supuesto de que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados -es bien sabido que éstos admiten una única solución justa y que por tanto integran criterios reglados-:
- a. Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal, el margen de apreciación que tales conceptos implican corresponde a la Administración municipal.
  - b. Si el punto ordenado por el plan afecta a intereses superiores ese margen de apreciación se atribuye a la Comunidad.
- B. Aspectos discrecionales: también aquí es necesaria aquella subdistinción:
- a. Determinaciones del plan que **no inciden en materias de interés comunitario**. Dado que aquí el plan traza el entorno físico de una convivencia puramente local y sin trascendencia para intereses superiores ha de calificarse como norma estrictamente municipal y por tanto:

- o Serán, sí, viables **los controles tendentes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos** tal como en este terreno las viene concretando la Jurisprudencia -SS. 1 y 15 diciembre 1986, 19 mayo y 11 julio 1987, 18-7-1988, 23 enero y 17 junio 1989, 20 marzo, 30 abril y 4 mayo 1990, 11 febrero, 2 abril y 27 marzo 1991, 20 enero, 14 abril y 12 mayo 1992, etc.-
  - o **No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad:** en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el Municipio con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.
- b. Determinaciones del planeamiento que **tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior:** además de lo ya dicho antes en el apartado a'), aquí y dado que «en la relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante este último» -Sentencia ya citada del Tribunal Constitucional 170/1989 - resulta admisible un control de oportunidad en el que prevalece la apreciación comunitaria".

### 3.9. CONTENIDO NORMATIVO DE LA MODIFICACION

Con la finalidad expuesta se modifica el siguiente contenido del Plan General:

#### A. Cartografía

Se modifica el plano nº 4.9, de acuerdo con el plano de ordenación O.1.

### 3.10. RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA):



1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión

Dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación del plan general ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación o determinación normativa, sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. Así lo reitera la jurisprudencia.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- a. ...en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.
- b. ...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.
- c. ...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

El contenido exigido de la modificación se regula en el apartado 2 del citado artículo 83 de la Ley 2/2001:

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia

3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:

- a) El trámite previsto en el art. 67 tendrá carácter meramente potestativo.
- b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del art. 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.
- c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los arts. 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.

4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de



art. 71, la necesidad de mantener la...  
previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al  
amparo del apartado 4 del art. 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de  
desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma  
simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de  
aprobación sucesiva.

El artículo 71 apartado 2 establece que la Comisión Regional de Ordenación del  
Territorio y Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a  
introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses  
supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya  
asumido competencias.

PLANOS



SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN  
SERVIDUMBRE DE TRANSITO  
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE  
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Emplazamiento  
Fecha:  
Esc:  
Ref:  
Dibujado por:  
Sustituye a plano N°:  
Sustituido por plano N°:  
Número:

Título Proyecto:  
**SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
SOLICITUD DE INICIO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE  
SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN EN LA PARCELA CATASTRAL 2621401  
CASTRO URDIALES EN LA PARCELA CATASTRAL 2621401**  
Documento  
**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN Y ESTADO ACTUAL**  
del Plano:





Emplazamiento  
Fecha:  
Esc:  
Ref:

Título Proyecto:  
**SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE  
CASTRO URDIALES EN LA PARCELA CATASTRAL 2621401**





Emplazamiento

Título Proyecto: **INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**  
SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE  
SIMPLIFICADA DE LA PARCELA CATASTRAL 2621401  
CASTRO URDIALES

Fecha:  
Esc:  
Ref:  
Dibujado por:





CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN:

- PG Protección Costera
- PI Protección Intermarial
- PR Protección de Riberas
- PE Protección Ecológica
- AP Áreas de Interés Paisajístico
- PL Protección Litoral

CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN:

- QEE Ordenación Ecológica Forestal
- MT Modelo Tradicional
- AP Área Periurbana
- NL Área No Litoral

Título Proyecto:  
SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE  
CASTRO URDIALES EN LA PARCELA CATASTRAL 2621401

Documento  
BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
Título del Plano:  
PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL (POL)

Promotor:

NOTNA S.L  
Conservas Lolin S.L

Emplazamiento  
Castro Urdiales  
Fecha:  
Febrero 2016  
Escala:  
1/5.000  
Ref:  
PLA\_02-13  
Dibujado por:  
CMR  
Sustituye a plano N°:  
Sustituido por plano N°:  
Número:  
1.6









Castro Urdiales

Emplazamiento

Fecha: Febrero 2016

Escala: 1/1.000

Ref: PLA\_02-13

Dibujado por: CMR

Sustituye a plano Nº:

Sustituido por plano Nº:

Número: 0.1

Título Proyecto: **SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CASTRO URDIALES EN LA PARCELA CATASTRAL 2621401**

Documento: **BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Título del Plano: **CALIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTO**

Promotor: NOTNA S.L.  
Conservas Loin S.L.

**Dierguer**

Avda. Reina Victoria, 21 - 39004 - Santander - Cantabria

El Director del Proyecto: **Xavier Leonardo Martín**  
Ingeniero de Caminos





LÍMITE DE LA MODIFICACIÓN

ALINEACIONES DE

PRODUCTIVO

VIARIO PEATONAL PRODUCTIVO

PASARELA PEATONAL PRODUCTIVA

Nº DE PLANTAS

Título Proyecto:

PLAN DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA





Emplazamiento

Título Proyecto: **SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**  
**SOLICITUD DE INICIO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE**  
**CASTRO URDIALES EN LA PARCELA CATASTRAL 2621401**

Fecha:

Esc:

Ref:

Dibujado por:

Sustituye a plano Nº:

Sustituido por plano Nº:

Número:

Documento

**Borrador de la Modificación Puntual**

Título del Plano:

**CESIONES**

Promotor:

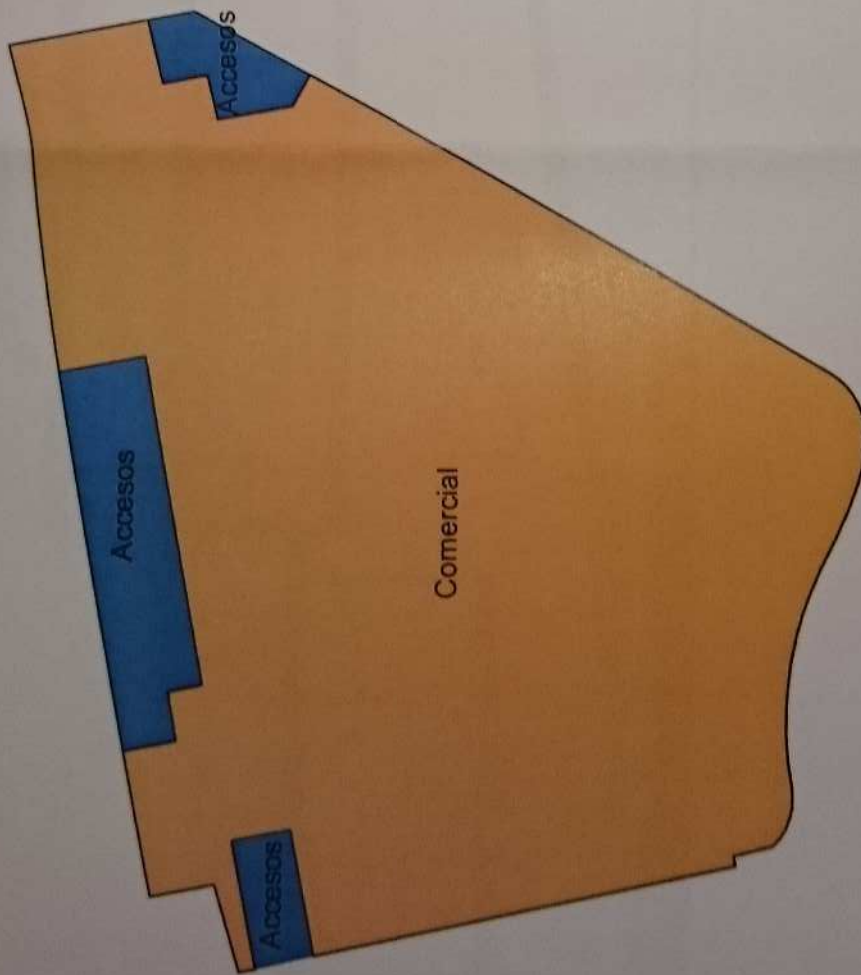
NOTNA S.L

Conservas Lolín S.L

Sup: 810 m²

LOLIN

NUEVOS ESPACIOS PEATONALES



PLANTA BAJA

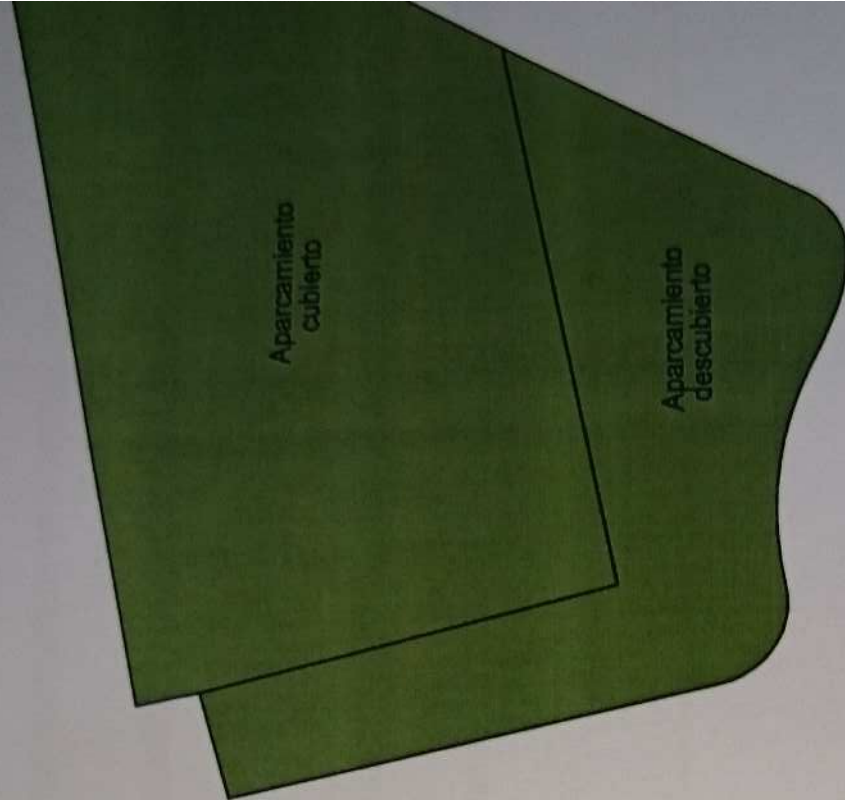


PLANTA PRIMERA





PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA





COMERCIAL



DEPORTIVO



PISTAS DE PADEL



APARCAMIENTO

Título Proyecto:

**SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE  
CASTRO URDIALES EN LA PARCELA CATASTRAL 2621401**

Documento

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Título del Plano:

**DISTRIBUCION INDICATIVA DE USOS**

Promotor:

NOTNA S.L  
Conservas Lolin S.L

Emplazamiento

Fecha:

Esc:

Ref:

Dibujado por:

Sustituye a plano N°:

Sustituido por plano N°:

Número:

Director del Proyecto:

Javier Leonardo Martín  
Ingeniero de Caminos

**Diers**

Avda. Reina Victoria, 21 - 39004 - San



COMERCIAL



DEPORTIVO



PISTAS DE PADEL



APARCAMIENTO

Título Proyecto:  
**SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE  
CASTRO URDIALES EN LA PARCELA CATASTRAL 2621401**

Documento

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Título del Plano:

**DISTRIBUCION INDICATIVA DE USOS**

Promotor:

NOTNA S.L  
Conservas Lolín S.L

Emplazamiento

Fecha:

Esc:

Ref:

Dibujado por:

Sustituye a plano N°:

Sustituido por plano N°:

Número:

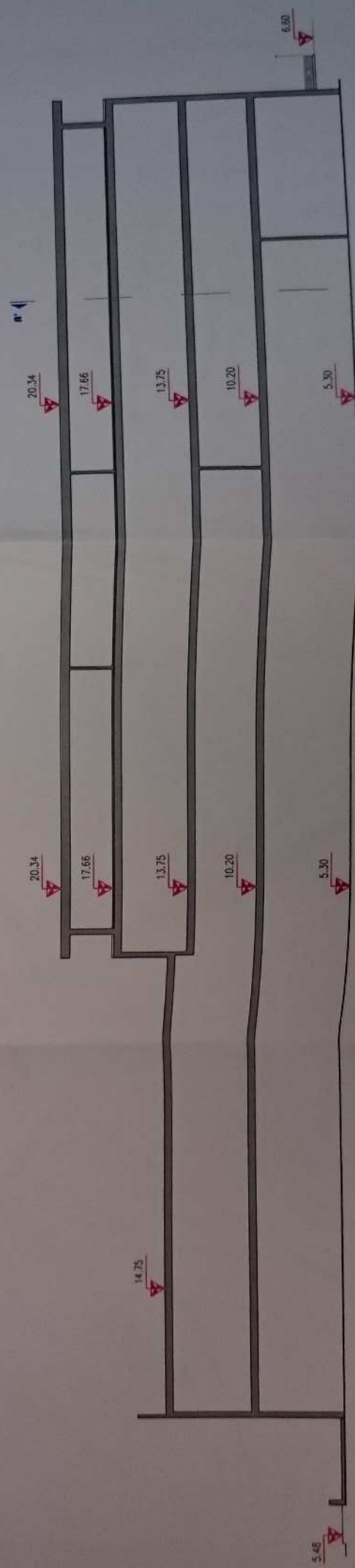
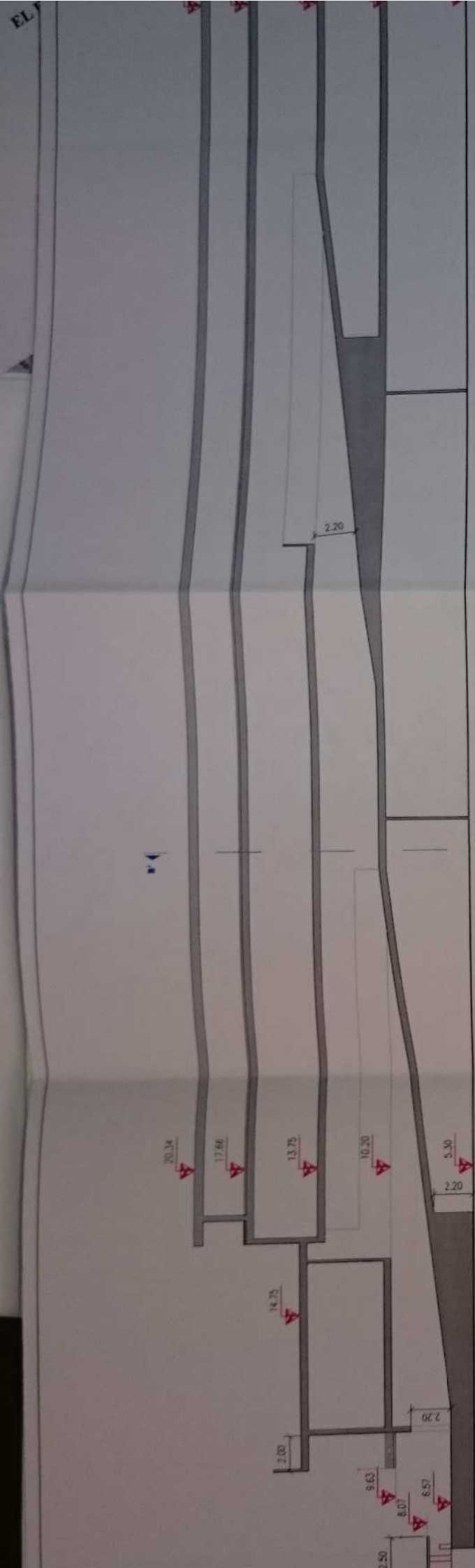
**Dira**

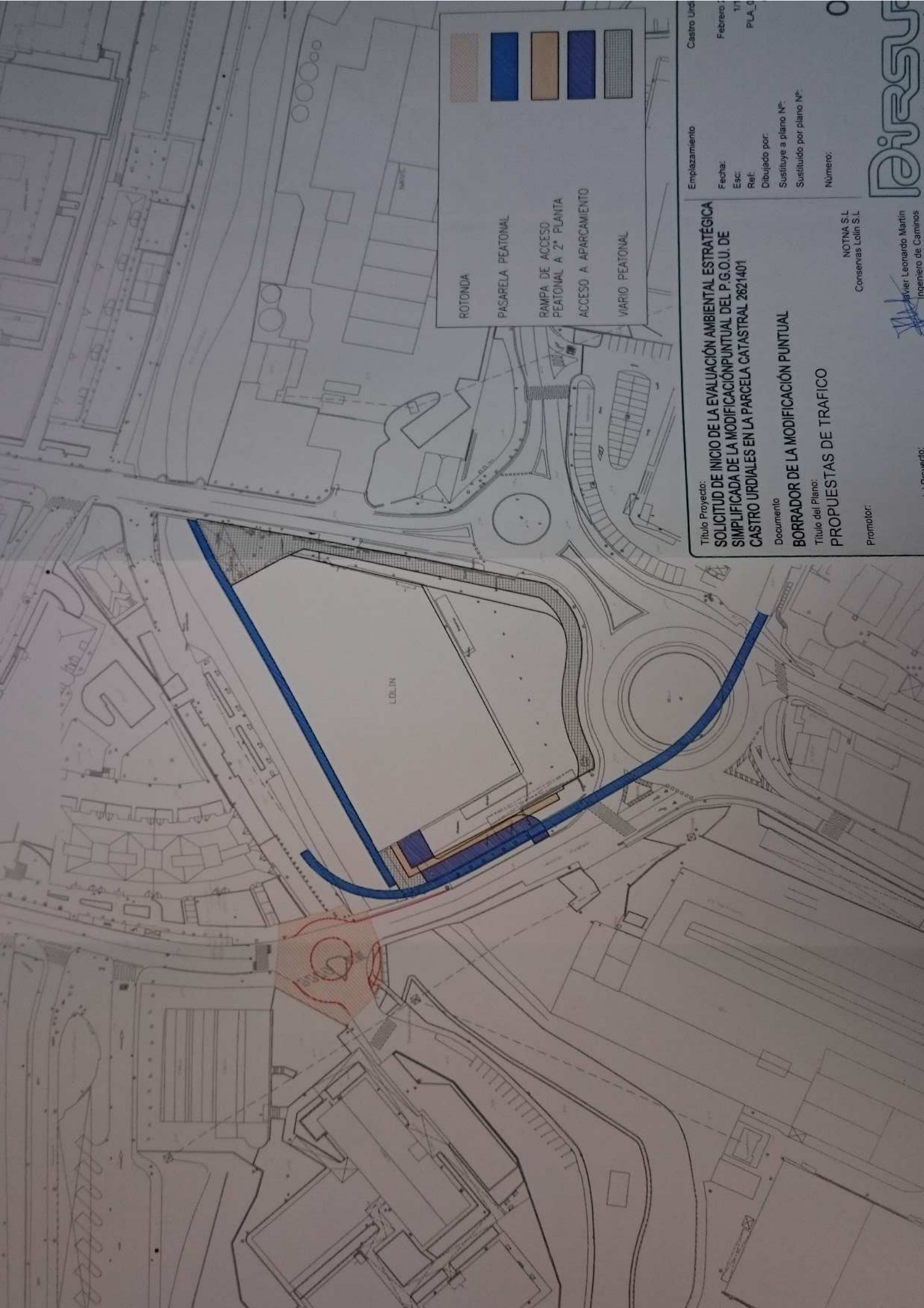
Director del Proyecto:

Javier Leonardo Martín  
Ingeniero de Caminos

Avda. Reina Victoria, 21 - 39001







ROTONDA	
PASELELA PEATONAL	
RAMPA DE ACCESO PEATONAL A 2ª PLANTA	
ACCESO A APARCAMIENTO	
VIAJO PEATONAL	

Título Proyecto:  
**SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE  
CASTRO URDIALES EN LA PARCELA CATASTRAL 2621401**

Documento  
**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PROPUESTAS DE TRAFICO**

Promotor:

NOTNA S.L  
Conservas Lolín S.L

Emplazamiento

Fecha:

Esc:

Ref:

Dibujado por:

Sustituye a plano N°:

Sustituido por plano N°:

Número:

Castro Urd

Febrero:

1/17

PLA

Javier Leonardo Martín  
Ingeniero de Caminos

Proyecto:

0

Dir