

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

Asunto

CONVENIO URBANISTICO DE
PLANEAMIENTO PARA MODIFICAR
PGOU (2 COPIAS)

Interesado

SALAZONES Y ANCHOAS LOLIN, S L
BARRO BRAZOMAR, S/N
39700-CASTRO-URDIALES
CANTABRIA

6Z5K3Q294F4Q163Z05Y0



ALEGACIONES A LA SUSCRIPCIÓN INICIAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO.

INFORME A LA ALEGACIONES DE D. ALEJANDRO GIL VIZCAYA (Registro de entrada nº 8521 de 25-04-2017)

Debemos de poner como denominador común de las alegaciones lo que plantea en sus conclusiones a la página 22, que tomaremos como referencia para el resto del informe:

D. Alejandro Gil Vizcaya no plantea una oposición frontal a los contenidos del convenio, al interés del promotor en trasladarse a Vallegón a unas instalaciones más modernas, o al interés de que la zona pueda ser de uso comercial en lugar de industrial. Pero se teme que el ayuntamiento sólo reciba "migajas" y lo que solicita es que el presente documento-alegación sirva para ampliar la visión de los representantes políticos y tenga en cuenta las cuestiones urbanísticas que se plantean.

Ante esta actitud crítica constructiva, planteando ideas o contenidos tales como alertar de la falta coeficientes de homogeneización de usos, o que se tengan en cuenta criterios sobre retranqueos, la configuración arquitectónica de la pasarela peatonal, la construcción de una rotonta, se realiza el informe sobre dichas cuestiones en los siguientes términos:

1º) Como primer punto, la alegación plantea la incorporación a la modificación puntual de los coeficientes de homogeneización entre el uso productivo industrial y el productivo comercial, afirmando que es de suponer que el coeficiente para uso comercial sea muy superior al de uso productivo industrial. Presenta como ejemplo

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

130



los coeficientes de homogeneización de otro municipio. Echa en falta en suma que se distinga el término edificabilidad y el de aprovechamiento urbanístico, porque no son lo mismo, a efectos de valoraciones y plusvalías urbanísticas.

En efecto ambos términos no son coincidentes: La edificabilidad se refiere a la potencialidad constructiva de una parcela, mientras que el aprovechamiento es un concepto que se refiere a los metros cuadrados de techo construible, pero referidos al uso característico de la zona.

Tomando como valor 1 el uso característico, habría de asignar a los restantes usos un valor superior o inferior según su valor potencial. (coeficiente de homogeneización).

La exigencia de los coeficientes de homogeneización entre distintos usos, la encontramos justificada entre otros en el art. 44.2 de la Ley 2/2.001 de Cantabria, en su remisión al art. 55 del mismo texto legal. En dichos preceptos se establece que se introduzcan en los planes *la determinación de asignación de usos, intensidades tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del sector o sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y en su caso el de las unidades de actuación.*

En consecuencia, conforme a los citados preceptos, esta alegación en su planteamiento jurídico es correcta: Los diferentes usos de una unidad de distribución han de ser objeto de homogeneización. Y de aprobarse el convenio por el pleno municipal, la modificación puntual a la que el convenio se compromete incorporaría un coeficiente homogeneizador de usos.

No obstante ha de tenerse en cuenta, conforme al texto legal citado, la homogeneización de usos, donde realmente encuentra su función es en la equidistribución de aprovechamientos entre distintos propietarios, con distintos usos, dentro de un mismo área de reparto o sector; y el trámite en el que se hace uso de los mismos es en la redacción de los proyectos de reparcelación entre propietarios.



En la presente actuación todo apunta a que se da un caso de innecesariedad de reparcelación, del art. 73. A) del Reglamento de Gestión Urbanística, conforme al cual, no será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.

No obstante nos parece que a otros efectos, como podría ser el de la constancia de la valoración de las cesiones y dotaciones, nunca sobraría que se introduzca coeficientes de ponderación entre usos. Si bien como se ha visto en la cita legal, constituye ésta una determinación de los planes, no del convenio urbanístico de cambio de uso. Consideramos en suma la alegación correcta para ser incorporada a la modificación puntual, caso de aprobarse el convenio urbanístico que se ha sometido a información pública.

2º) Alegación respecto a los usos de planta tercera.

Se plantea que queda por especificar qué área sería cedida al ayuntamiento, aunque, expone, por comentarios, se sobreentiende que sería la zona de pádel a la que califica de inviable constructivamente, por el régimen de alturas para este tipo de actividad.

Hemos de informar que esta especificación no se contiene ya en el convenio. En el curso de las negociaciones del mismo se llegó a la misma conclusión que el alegante, y dado que se está planteando planificar sobre el uso de un inmueble ya construido, sin proceder a su derribo (cambio de uso) todos los usos, inclusive el objeto de cesión, lo serán de elementos que sean compatibles con la normativa vigente.

3º) Del resto de las apreciaciones técnicas, anchura de la pasarela peatonal, posibilidad o imposibilidad de un retranqueo a la ría.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

Existen convenios urbanísticos de planeamiento, que están acompañados de la modificación puntual a la que el convenio se compromete.

En ese caso su aprobación tendría que ser, conjunta y ya de inicio, por mayoría absoluta de la Corporación, éste sería el último periodo de exposición pública. Y todos los pormenores técnicos de los que habla la alegación tendrían en consecuencia que estar ya planteados inclusive los planos de ordenación, sobre los que la alegación realiza detalladas sugerencias gráficas.

La Ley de Cantabria distingue los que siguen esa tramitación, de los que siguen una tramitación autónoma sucesiva.

El proyecto de convenio se planteó inicialmente como modificación puntual conjunta, acometiendo las cuestiones que trata la alegación.

Pero se desechó esta tramitación acelerada y pormenorizada. Y se consideró que todos los pormenores de la ordenación, analizados en esta alegación varios de ellos, no podían ser acometidos, sino hasta conocer si se tomaba en consideración el objeto principal. Y el objeto principal en este momento es el de considerar la conveniencia de modificar, en esta parcela de suelo urbano, el uso productivo industrial por el de comercial. Y de ser así, y de llegarse a la conclusión de que efectivamente supone una modificación beneficiosa para la zona - y para el promotor del convenio que nadie lo niega ni lo esconde-, que se instrumentalizase dentro una actuación de dotación, incrementando las dotaciones de la zona como consecuencia del cambio de uso. Ello al margen de las cesiones de aprovechamiento obligatorias.

Es éste el momento en el que se está, ya que la modificación puntual, comprensiva de los planos de ordenación, no está siquiera redactada, y entendemos que será redactada a instancias municipales, y no de la mercantil, como algunas alegaciones dan ya por supuesto.

Las alternativas urbanísticas que el Sr. Gil Vizcaya plantea, tendrán que ser valoradas también por el técnico ingeniero/a o arquitecto/a, o equipo redactor al que el ayuntamiento encomiende la modificación, caso de aprobarse este convenio de cambio de uso.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

Y es que por poner un ejemplo, la rotonda de la que se habló en un principio, no parece que vaya a ser una solución que se contemple en la futura modificación, según criterio manifestado por técnicos de ingeniería municipales, ni está, salvo error contemplado en el convenio. La zona deportiva en los áticos, tampoco.

También es necesario poner de manifiesto, cuando se sugiere que se realicen retranqueos, porque otra cosa sería faltar a la verdad, que el convenio opera sobre el mantenimiento del edificio existente *no de su derribo* (ya que no se encuentra ni mucho menos al final de su vida útil. Y tampoco se trata de una nave sin interés,)

No obstante, son cuestiones todas ellas del mayor interés, que deberán enfocarse en uno u otro sentido en el instrumento de planeamiento que, con todo detalle tendrá obligación de diseñar, planificar y resolver.

Son motivos por los cuales estas alegaciones, y los puntos que plantea tanto sobre el edificio como sobre las dotaciones, las podemos calificar como "del mayor interés", pero se trataría de determinaciones pormenorizadas del Plan General, siendo el presente convenio el instrumento que se limita a plantear la conveniencia en la tramitación de la modificación puntual con el objeto de autorizar el cambio de uso y traslado de las instalaciones industriales al polígono industrial.

Y éste entendemos que es el único compromiso que el Ayuntamiento asume con su suscripción, a tramitarla con diligencia y supeditada al dictamen e indicaciones de los organismos sectoriales que, ambas partes asumen, en este compromiso inicial.

En este sentido, conforme establece el art. 261.4. de la Ley 2/2001 de Cantabria, a lo que se compromete este ayuntamiento *es a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento.*

ALEGACION DE EQUO CANTABRIA. (Registro de entrada n.º 10186 de 17-05-2017)

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016





Dña Dolores Póliz y D.Juan Antonio Bazán presentan una extensa alegación en nombre de la mesa regional de EQUO CANTABRIA. Si bien no acreditan la representación de esta Entidad.

No obstante, en favor del principio de participación, se informará como alegación de las personas físicas citadas, y no de la jurídica, hasta tanto no sea adjuntada dicha acreditación.

Así como la alegación anterior tiene un contenido muy crítico, pero muy constructivo, en la presente los términos que más resaltan son los títulos y las expresiones como "falsedad" en los hechos, prohibición para su suscripción, usurpación, investigación y denuncia. Las alusiones personales son numerosas también, y prácticamente todas las discrepancias con el convenio, que son todas, equivalen a una descalificación de algo o de alguien.

Realizamos un breve análisis de su contenido:

A LA ALEGACIÓN TERCERA. Imposibilidad de que un concejal de la Corporación pueda suscribir este convenio

Resulta necesario analizarla en primer lugar porque, según sus consideraciones, lo que no se podría es suscribir el convenio urbanístico por tratarse de un concejal de la Corporación y si esta alegación es objeto de aceptación, no procede a entrar a analizar las restantes.

Informe: Es por todos conocido que los concejales de la Corporación no pueden celebrar contratos con la Administración a la que pertenecen. Detalle que a nadie le había pasado inadvertido; y en consecuencia no se ha desvelado con la alegación. No es necesario citar toda la legislación electoral, en concordancia con la de la Ley de Contratos del Sector Público para llegar a esta conclusión.

También existen excepciones a la prohibición de contratar; así la Junta Consultiva de Contratación ha dictaminado que esta incompatibilidad proveniente de la Ley Electoral se entiende aplicable en cuanto la Administración realiza atribución de fondos públicos para el abono de contratos.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016



Pero no regiría, por ejemplo, si el "contratista" fuese el que realizara la prestación patrimonial. Tal sería el caso de ganar un concurso para la compraventa de un bien inmueble, (contrato de compraventa) o ser adjudicatario, por subasta de un contrato de adquisición de una corta de montes. En este tipo de contratos no existiría incompatibilidad para que un concejal.

En el ámbito del urbanismo, la prohibición de celebrar contratos con la Administración se extiende incluso a la posibilidad de ser adjudicatario de un contrato de obra pública como agente urbanizador, dado que las encomiendas de la Administración a los agentes urbanizadores están sometidas también a los principios de la contratación administrativa.

Pues bien, en el presente caso no se trata ni de una cosa, ni de la otra. El concejal no está sometido a la prohibición que presenta esta alegación, porque no se está realizando ni licitando ningún contrato, ni administrativo, ni civil, ni especial. Y en este sentido:

El art. 4 de la Ley de "Contratos" del Sector Público, --en adelante LCSP- establece qué relaciones jurídicas están excluidas de su ámbito, y en consecuencia qué relaciones jurídicas no son contratos administrativos, ni típicos, ni especiales:

1. Están excluidos del ámbito de la presente Ley los siguientes negocios y relaciones jurídicas:

d) Los convenios que, con arreglo a las "normas específicas que los regulan", celebre la Administración con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales.

Esas "normas específicas" de las que habla la LCSP son, en este supuesto, las que regulan, entre otras, los convenios urbanísticos de planeamiento, de los art. 269 y ss. de una Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Ley 2/2001 de Cantabria que literalmente establece:

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016



Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, podrán celebrar los convenios urbanísticos que tengan por conveniente al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley

Se consideran convenios de planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico.

Así pues, si son convenios regulados en una ley especial, (La Ley urbanística) y su objeto no es el de la contratación administrativa, (obras servicios o suministros, ni prestación especial alguna) sino un objeto muy concreto y que marca esa normativa urbanística:

“que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico”

En consecuencia, si tienen su regulación en una ley especial, y su propio objeto en esa ley especial definido, porque así lo determinan ambas leyes el convenio urbanístico no es un contrato administrativo ni típico, ni especial.

Afirmación ésta que no realiza el informante, sino la citada LCSP transcrita en su art. 4º, de forma literal.

En consecuencia no puede informarse favorablemente la alegada incompatibilidad para la firma de un convenio urbanístico, sino claramente un deber de abstención en la toma de acuerdos que se tomen y es esta una cuestión que por notoria, evidente y en ningún caso ocultada, han tenido en cuenta tanto la administración que suscribe el convenio, como el suscriptor que lo ha propuesto, y así se hará constar en todos los acuerdos que se tomen.

Es por ello que con un régimen de transparencia y control sobre los fines del convenio, y con un obligado deber de abstención en la toma de decisiones, se colman, a nuestro juicio, los requerimientos de la Ley. Y no dan en consecuencia los vicios denunciados.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016



En cualquier caso el modo de argumentar sobre este punto es tan extenso, como contradictorio:

Tras la cita de LCSP, Ley electoral y Jurisprudencia, expone esta alegación en la página 7 que, *"lamentablemente la ley no regula la prohibición o incompatibilidad o prohibición de las personas urbanísticas"*. A *`pesar de lo cual, alega que el convenio es nulo de pleno derecho*. E incluso alerta de responsabilidades penales en otros puntos de la alegación.

Desde luego, en lo que a este punto interesa, se asume que la única responsabilidad es informar conforme a la Ley, sin que se puedan plantear más prohibiciones que las que esta establece, motivo por el que se informa desfavorablemente la alegación de imposibilidad personal para la suscripción del convenio. Sin perjuicio del obligado régimen de abstención en la toma de acuerdos.

A LA ALEGACIÓN PRIMERA FALSEDAD DE LA JUSTIFICACION DEL INTERES GENERAL.

Como antes exponíamos, no tiene nada que ver recibir una sana crítica técnica o jurídica, y poder valorar las cuestiones con una perspectiva que no se hubiera tenido en cuenta (propósito de la participación ciudadana); con dar lectura a un escrito en el que, se limita a argumentar con la mayor autoridad *"la falsedad de los hechos que justifican la causa de interés público"*, lo inaudito de hacer referencia a una actividad molesta, derogado como está el Reglamento de Actividades Molestas Nocivas e Insalubres,, la falsedad de que estemos ante un entorno residencial y comercial,, y citas constantes de nombres y apellidos para calificar una iniciativa urbanística. Cuando es el caso que las iniciativas urbanísticas, son viables o no con independencia de quien las suscriba.

En el otro extremo la afirmación también categórica de que un centro comercial constituirá una mayor fuente de perjuicios.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

Como se ha expuesto, indudablemente es muy lícito valorar estas cuestiones, tanto en favor como en contra, que todas son, pero desde luego, falsedad no hay ninguna.

Sobre la falsedad del presupuesto de hecho de industria molesta ("un reglamento que ni siquiera existe":

La fábrica en cuestión, se construyó en vigor el Reglamento de Actividades Molestas RAMINP de 1.961. (se tiene conocimiento de su sustitución, pero ésta fue la que rigió el otorgamiento de su licencia de actividad y de apertura).

En su art. 2º, se establecía aquel reglamento, que quedan sometidas sus prescripciones todas aquellas «actividades» que a los efectos del mismo sean calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones que figuran en los artículos siguientes e independientemente de que consten o no en el nomenclátor anejo, que no tiene carácter limitativo.

Definía el término molestas en su art. 3º como las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminan.

Y especificaba también en su Anexo o nomenclátor:

La conservación de pescados y mariscos envasados (epígrafe 2041)

Conservación de pescados en salazón y escabeche. (epígrafe 2042)

Motivo de la clasificación: Los malos olores.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

10 30



Entiéndase bien, no era esta una clasificación para que se prohibieran estas industrias, pero sí para constatar las molestias generadas e incidir en las medidas correctoras.

En consecuencia era y es una actividad molesta por la producción de olores. Y los vecinos han dado fe en ocasiones de ello, aunque la actividad de la industria entendemos que tiene los correspondientes permisos.

Situación actual. Si esta era la normativa en la fecha de su construcción, con la normativa actual, las exigencias de control ambiental son objeto de aún más rigurosas condicionantes. Y los órganos de control regionales, también lo son.

Pues bien, se da la circunstancia de que ante una propuesta preliminar de cambio de uso industrial a comercial, la misma fue remitida al organismo medio ambiental competente, que *ha dictaminado que la propuesta comercial, no tiene efectos significativos para el medio ambiente.*

En consecuencia, todo lo que obra en este expediente es interpretable pero cierto, no falso. La actividad está conceptuada como productora de olores, y en general es objeto de procesos industriales. Y la actividad propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme al dictamen preliminar del organismo con competencia medioambiental.

Sobre la falsedad de que se trate de una modificación que contribuya al interés general.

Abundando en lo anterior, es bastante frecuente encontrar en los boletines oficiales de varias CCAA, convocatorias de subvenciones, que incentivan el traslado de industrias del suelo urbano a polígonos industriales.

Y si esta actuación está siendo objeto de incentivos es porque, por definición, encierra una actividad de fomento de algo que se considera de interés social. Porque en otro caso no sería lícito que se subvencionase.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

En el presente caso, está siendo objeto de un convenio urbanístico de planeamiento, en el que por cierto no se oculta, ni el interés de la ordenación urbanística, ni el del promotor del convenio. Lo extraño sería que uno de los firmantes del convenio no manifestara interés alguno.

A LA ALEGACION SEGUNDA.

Que no se contiene documentación suficiente para entender el contenido del convenio.

Nos remitimos a lo expuesto con motivo de la anterior alegación del _Sr. Gil Vizcaya: Existen convenios urbanísticos de planeamiento, que están acompañados de la modificación puntual a la que el convenio se compromete. Y todos los pormenores técnicos tendrían en consecuencia que estar ya planteados inclusive los planos de ordenación, por cuanto no existirían ya otros periodos de planificación y exposición pública.

Esta alternativa se desechó. Se consideró que todos los pormenores de la ordenación, analizados en esta alegación varios de ellos, no podían ser acometidos, sino hasta conocer si se tomaba en consideración el objeto principal. Y el objeto principal en este momento es el de considerar la conveniencia de modificar, en esta parcela de suelo urbano, el uso productivo industrial por el de comercial. Y de ser así, y de llegarse a la conclusión de que efectivamente supone una modificación beneficiosa para la zona (y para el promotor del convenio que nadie lo niega ni lo esconde), que se instrumentalizase dentro una actuación de dotación, incrementando las dotaciones de la zona como consecuencia del cambio de uso. Ello al margen y por añadidura a las cesiones obligatorias de aprovechamiento.

Es en ese momento en el que se está, ya que la modificación puntual, comprensiva de los planos de ordenación, no está siquiera redactada, y entendemos que será redactada a instancias municipales, y no de la mercantil.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

12/30



Con arreglo al criterio de que no es un convenio con modificación puntual conjunta, la documentación sobre los fines y requisitos del convenio se corresponden con los exigidos legalmente, y obrantes en el expediente: el texto del convenio contiene los requisitos de justificación requeridos por los art. 269 y ss. De la ley 2/2001 de Cantabria. Y su tramitación también. .

A LA ALEGACIÓN CUARTA Y QUINTA.

Se trata de la misma crítica a todos los aspectos de la iniciativa que sustentaban la alegación primera: que el convenio no recoge alguno de interés público, a los límites de la potestad de planeamiento. A los requerimientos de la normativa de Costas, de tráfico...

Nos remitimos íntegramente a lo expuesto en ese apartado primero, por cuanto se citan todas las causas posibles por las que se está en contra de las suscripción del convenio.

Centrándonos concretamente sobre todas las normativas sectoriales que se dice incumplir, (costas, carreteras etc) se quiere dejar constancia de una circunstancia más importante que su aceptación o denegación, queremos decir más importante en este momento que el propio criterio del informante:

Conforme a la tramitación que se ha propuesto la competencia para evaluar la iniciativa respecto a la ley de Costas, desde el punto de vista medio ambiental, carreteras... etc, le corresponderá a los órganos con especialización competencia en cada una de las materias.

Motivo éste de competencia por el que ni siquiera nos es posible responder a esta amalgama de alegaciones, sino es para informar lo que establece el texto del convenio sobre estas cuestiones, que expresamente da respuesta a las mismas.

Y así en la ESTIPULACIÓN OBLIGACIONAL PRIMERA, se trata de todas las posibles incidencias sectoriales sobre las que alega este escrito y se "estipula":

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016



El Ayuntamiento está obligado a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico a que se compromete este convenio, antes los órganos municipales, supramunicipales y sectoriales, si bien no es responsable de los posibles impedimentos que estos organismos puedan oponer.

En el caso de que los organismos supramunicipales o sectoriales impongan la inclusión de condicionantes no contenidas en el convenio, las partes firmantes las asumirán sin que este hecho suponga incumplimiento alguno del convenio, ni legitime a las partes a pedirse responsabilidades.

En consecuencia, salvo que le privemos de reconocimiento competencial, y salvo que suplantemos la especialización de estos organismos en interpretar y hacer aplicar su normativa, no se pueden tener en cuenta en este momento ninguno de los supuestos impedimentos sectoriales que la alegación plantea.

Y en consecuencia se informan desfavorablemente todas las alegaciones de índole sectorial, por una cuestión de competencia y respeto a los organismos que habrán de emitir su dictamen sobre éstos y demás aspectos sectoriales que la modificación pueda contener. Organismos todos ellos a los que sería sometida en su caso la modificación puntual.

A LA ALEGACION SEXTA. Que se incumplirá el Plan General.

Conforme a las determinaciones de art. 261.4. de la Ley 2/2001 de Cantabria, que se refiere a los convenios urbanísticos, a lo que se compromete este ayuntamiento es a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico a que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento.

Este convenio no puede contravenir las determinaciones del planeamiento, porque ese planeamiento no se ha realizado aún, remitiéndonos en este punto a la alegación anterior.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016



En cualquier caso, porque no se interprete que no se da respuesta a la alegación de incompatibilidad con el Plan General, informar que la modificación que se acomete toma como punto de referencia el cambio de uso de un inmueble, no la construcción de uno nuevo previo derribo del anterior. Siendo distintas tanto la normativa como la Jurisprudencia que tratan estas cuestiones.

La normativa que se invoca en la alegación es la propia de la construcción de un nuevo edificio en parcela expedita, Lo cual no es el supuesto de hecho contemplado en el convenio urbanístico, sino el cambio de uso del existente.

A LA ALEGACIÓN SÉPTIMA. El convenio no calcula correctamente la obligación de ceder el 10% de aprovechamiento.

Se citan numerosos artículos, pero realmente no se llega a entender por qué se alega en este sentido cuando el convenio regula tanto la cesión del aprovechamiento urbanístico, como el incremento de dotaciones para su cesión gratuita. Tal y como se expone en los informes obrantes, el cálculo de las cesiones al milímetro constituirán un cálculo previo al otorgamiento de cualquier tipo de licencia, en ejecución del Plan General.

El convenio establece simplemente el marco de su obligatoriedad:

- a. El de cesión de aprovechamiento conforme a la normativa urbanística de Cantabria.
- b. Y el de incremento de las dotaciones conforme a la legislación del suelo del Estado.

A LA ALEGACIÓN OCTAVA. Que existe apropiación de propiedad municipal.



Tras más de 20 años de actividad, y sin que se haya suscitado debate alguno que el informante conozca, se alega con motivo del convenio urbanístico para el cambio de uso industrial a comercial, que se usurpó por la fábrica suelo municipal.

El comentario inicial fue que la usurpación lo era a terreno del Estado. La alegación presente, que lo es a terreno municipal.

La superposición de fotografías que esta alegación acompaña no arrojan ninguna constancia de esta situación, ni se ha advertido, hasta el momento anomalía alguna en las inscripciones registrales.

No obstante lo cual, informar que ello no constituye en absoluto el objeto de este convenio. Y si el Ayuntamiento, u otra administración constatare en cualquier momento del proceso de planificación o de gestión, que parte del suelo es de su propiedad, a lo que daría derecho es a que se la considerase beneficiaria de mayor aprovechamiento. No afectaría ello al objeto del convenio que es el tan repetido cambio de uso industrial a comercial. Sólo se tiene constancia, a salvo de mayor indagación, que esta alegación desde luego no acredita, que se ha poseído sin objeción alguna durante más de 20 años.

En cuanto a la alegación de revisión del planeamiento, planteada en diversos epígrafes, nos remitimos a los informes que ya obran en el expediente:

La Disposición Adicional Tercera de Ley de Cantabria 8/2013, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

Bajo el epígrafe. Modificaciones puntuales de planes no adaptados establece:

Hasta que los municipios adapten sus instrumentos de planeamiento a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, y al presente Plan, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016



régimen de protección pública. No podrán realizarse modificaciones puntuales que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 82 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En el presente supuesto se dan los dos requisitos para que se pueda plantear un convenio de modificación puntual en municipio, con plan no adaptado a la Ley 2/2001 como lo es el de Castro-Urdiales:

1º) No se produce una "clasificación" del suelo: el suelo es actualmente urbano, y seguirá siendo urbano, la modificación es de "calificación" urbanística o uso, de urbano industrial, a urbano comercial.

2º) *En cuanto a que no impliquen la necesidad de una revisión integral en los términos de art. 82 de la Ley 2/2001 de Cantabria, puede entenderse cumplido también:*

a) *Una modificación de una parcela de esta superficie no modifica la estructura del municipio. Parte de urbana y permanece en urbana, con un cambio de uso.*

b) No afecta al crecimiento de la población: ni el uso actual ni el propuesto es residencial, ni relacionado con la casa-habitación.

ALEGACIÓN DE PODEMOS CASTRO URDIALES (Registro de entrada n.º 8161 de 20-04-2017)

En la alegación de Podemos Castro Urdiales, se vuelve, afortunadamente, a una crítica de la actuación, manifestando su discrepancia total con este convenio. Pero no manifiesta que se esté falsificando nada, ni categóricamente que se esté usurpando suelo. Simplemente plantea que existen indicios de que pudieran darse esa usurpación.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016



Concretamente se plantean las siguientes alegaciones:

1º) INCUMPLIMIENTO DE TRANSPARENCIA Y PUBLICIDAD DURANTE LAS NEGOCIACIONES.

En lo que este informante pueda conocer, todos los documentos que conforman esta propuesta, por parte del empresario, tienen registro de entrada y están documentados. Su redacción se ha ido modificando de una simple propuesta de cambio de uso, progresando al de la instauración de una actuación de dotación, con incremento de las mismas y su justificación. Ha habido reuniones, siempre en oficinas municipales, de responsables municipales, técnicos junto con el industrial que propone el convenio, su ingeniero, y la ingeniero municipal que suscribe el informe técnico.

El texto definitivo del convenio, así como su forma de tramitarse, individualizada de la modificación puntual, se decidió en el Ayuntamiento.

El expediente había sido remitido asimismo con carácter previo al Organismo medioambiental, cuyo informe obra en el expediente.

Entendemos que siempre se podrá hacer más y mejor, pero se cumplen a nuestro juicio los objetivos de transparencia en la tramitación de esta iniciativa; este trámite de información pública es también prueba de ello. Y los sucesivos si proceden, también, ya que la modificación puntual será un procedimiento distinto.

Inclusive por error se transcribió que se sacaba a exposición pública por plazo de 30 días hábiles, cuando legalmente sólo era necesario que fuera de un mes de fecha. Todos los alegantes han tenido acceso al expediente y alegar durante cuarenta días, en lugar de durante un plazo de un mes.

Seguidamente, de estas alegaciones e informes se pasará a dictamen de Comisión Informativa, y se elevará al pleno municipal, que celebrará en su caso, sesión pública.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016



En definitiva, el derecho y también el interés de suscribir este convenio, y la obligación de no ocultar nada, - inclusive que el industrial tiene un interés y un beneficio potencial en suscribir el convenio y trasladarse al polígono de Vallegón- responde al principio de transparencia en la negociación y/o suscripción de los convenios, que está expresamente recogido en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de Cantabria 2/2001, en su art. 259.4.

También la administración ha plasmado en el convenio cual es el interés en el cambio de ordenación.

Son motivos todos ellos, por los que desde el punto de vista del cumplimiento de la normativa de transparencia, se informa que a nuestro juicio no se ha infringido norma alguna de esta naturaleza.

ALEGACIÓN SEGUNDA SOBRE LA INCOMPATIBILIDAD DE UN CONCEJAL PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO URBANÍSTICO.

Esta alegación se plantea desde una perspectiva muy distinta a la de la alegación anterior. En lugar de afirmar que se esté suscribiendo un contrato administrativo y que en consecuencia no se puede suscribir conforme a la Ley Electoral, lo que plantea es que, desde la perspectiva de la normativa sobre Transparencia Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, las personas incluidas en el ámbito de aplicación de esta ley estatal deben respetar una serie de principios que comprenden entre otros, *no implicarse en asuntos en que concurra alguna causa que pueda afectar a su objetividad, no se valgan de su posición para obtener ventajas personales o materiales, estableciéndose como falta grave la intervención en un procedimiento administrativo cuando se de alguna de las causas de abstención.*

Se acepta, como no puede ser de otro modo, que el desarrollo del expediente se realice en los términos indicados, en lo que respecta al concejal electo. Y a su causa de abstención en la toma de decisiones sobre este expediente.

Todas estas indicaciones tendrán que ser tenidas en cuenta, pero como se ha informado anteriormente, ello no implica incompatibilidad para la suscripción del



convenio urbanístico. Sino que implica el cumplimiento de las obligaciones a que se hace referencia en la alegación en aplicación de la citada Ley de Transparencia.

ALEGACIÓN TERCERA. Cobertura del proyecto a la posible apropiación de suelo público.

Como antes exponíamos, durante los más de 20 años de funcionamiento de esta instalación no se tiene constancia de reclamación sobre usurpación de suelo municipal.

Con motivo de este expediente, la alegación, de una forma prudente, por cuanto no es categórica, emplea los términos *indicios y posible apropiación, sobre la base de los errores en las mediciones.*

No es este un asunto para olvidar o desestimar. Se solicita que se indague, y así habrá de hacerse; pero tampoco es motivo inadmitir la tramitación de un convenio de cambio de uso del suelo, después de más de 20 años de uso pacífico de los terrenos.

Como se expresó anteriormente, si el Ayuntamiento, u otra administración constatare en cualquier momento del proceso de planificación o gestión, que parte del suelo es de su propiedad, a lo que daría derecho es a que se la considerase beneficiaria de mayor aprovechamiento. No afectaría ello al objeto del convenio que no es otro que el tan repetido cambio de uso industrial a comercial y la instauración de una actuación de dotación.

A LA ALEGACION CUARTA Y QUINTA. El incumplimiento del coeficiente de edificabilidad del Plan General. Y el de ocupación en planta.

(En el informe a esta alegación, se contesta a todas las alegaciones en este sentido, de las tratadas en este expediente)

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016



Desde luego, la letra de las ordenanzas para una edificación no existente establece los parámetros que se citan en las alegaciones y son superiores a los que se plantearán en la modificación puntual.

Pero no es este el supuesto de hecho que nos ocupa: Estamos ante un cambio de uso de un inmueble que no se plantea eliminar de la ordenación, no ante la construcción de un inmueble nuevo.

Incluso dentro del Plan General, no son las mismas las normas que rigen la construcción de nuevos inmuebles que la reforma de los existentes, y los cambios de uso.

No obstante, se quiere dejar constancia de lo que en esta negociación del convenio se ha articulado y que aunque esbozado, no estaba en el convenio inicial que se nos presentó. Si bien finalmente el proponente aceptó. Nos referimos a la actuación de dotación, y que pasamos resumir:

Conforme a la dinámica de las nuevas leyes del suelo del Estado, (2.008 y actual Texto refundido de 2.015) junto a los procesos de urbanización y construcción se puso especial énfasis, en las actuaciones sobre el medio urbano que lo que tienen por objeto es realizar obras de rehabilitación edificatoria.(art. 2 del TR de la Ley del Suelo)

Así pues, la circunstancia objeto de estudio, es la de que la Ordenación cartográfica del vigente plan general refiere a las alineaciones y parámetros del inmueble que ya existe. Y es que a la fecha del que fue en su día "nuevo Plan General de 1.996", la industria se acababa de construir, por lo que el Plan General recoge las determinaciones existentes en suelo urbano.

Lo que las alegaciones plantean como un incremento inadmisibles de la edificabilidad, podrá ser objeto sin duda de todo tipo de crítica, pero suponen un supuesto establecido expresamente en la legislación estatal, art. 7 de la citada ley del suelo del Estado: Definidas como actuaciones de transformación de dotación, considerando como tales las que tengan por el objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito urbanizado para reajustar su proporción con la mayor

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o revocación de la urbanización de éste.

Así pues en una actuación de dotación en la que se prevé la conservación de un inmueble construido ya anteriormente, sin que se prevea su desaparición, lo que procede es tomar como referencia la edificabilidad urbanística superior con respecto a la previa existente, entendida ésta como la edificabilidad ya materializada.

Y es en este apartado, donde la modificación puntual del Plan es lo que procede. Queremos decir, lo que no procedería es que con la normativa ya existente se permitiera la sustitución automática de unos usos por otros, porque entonces sí se estaría eludiendo la normativa que regula la actuación de dotación.

Este tipo de actuaciones se llevan a cabo en consecuencia normalmente en suelo ya urbanizado, y se gestionan como actuaciones aisladas. Y precisamente por ello, se generan por a favor del ayuntamiento donde se materializan dos tipos de obligaciones de cesión distintas, (nos remitimos al texto del convenio):

La cesión de aprovechamiento lucrativo y

La cesión de dotaciones urbanísticas (distintas de la propia urbanización que esa sería un obligación, no una cesión.

Esta es la explicación "legal" de la edificabilidad. El incremento de edificabilidad o el otorgamiento por el Plan de uso más lucrativo que el previamente materializado en el solar urbano, trae como consecuencia no sólo la cesión de aprovechamientos lucrativos, sino también la cesión de usos dotacionales. De ahí que instrumentalizar una modificación puntual, se considera una garantía más, en lugar de plantear una solicitud de cambio de uso, argumentando sobre la posibilidad de instaurar usos compatibles con la industrial.

La Ley del Suelo, en su redacción de 2.008, antes de ser refundida, dejó también explicado en su art. 16.2b) y 17 cómo cuando se trate de las actuaciones de dotación el deber de entregar a la Administración competente el suelo para

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

22/30



dotaciones urbanísticas...podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materialización en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo.

Las compensaciones económicas también son un instrumento válido de constituir la instauración de dotaciones, siendo esos fondos afectados al citado incremento de las dotaciones.

Es ésto lo que se negoció y acordó en el convenio, además del cambio de uso y otros elementos accesorios, como el compromiso de conservación de la industria mediante su traslado.

Y todo ello con carácter independiente de las obligaciones ordinarias de urbanización de la parcela.

Las dotaciones que se contienen en el convenio, sin considerar las cesiones para viario y urbanización que son obligaciones independientes, son los que tienen como función justificar la edificabilidad.

Que esas cesiones lo pueden ser en entrega de superficie edificada, un supuesto normal contemplado en el primer texto legal que instauró las actuaciones de dotación.

Motivos por los cuales la edificabilidad puede ser objeto de crítica, , pero está fundamentada conforme a los informes técnicos que se han redactado, en la suficiencia de los dos elementos obligatorios:

- a) Cesión de aprovechamiento lucrativo.
- b) Cesión de dotaciones tanto en inmueble como en monetarización del coste de las dotaciones que se describen en el convenio.

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

A LA ALEGACIÓN SEXTA. Innecesaria construcción de una rotonda de acceso al polígono de la Tejera.

Pertenece de igual modo a la fase de planificación a la que se ha hecho referencia. No obstante y precisamente por ello, de lo que este informante conoce, el departamento de ingeniería municipal tampoco es conforme con que se planifique una nueva rotonda.

Salvo error el convenio no contiene ninguna determinación en este sentido.

Son motivos por los cuales se tiene a bien informar que las presentes alegaciones sean tenidas en cuenta en las determinaciones de la modificación puntual, pero informar asimismo que por su contenido, no se contienen, salvo mejor criterio, objeciones legales que impidan la aprobación del convenio urbanístico de planeamiento.

En el subsiguiente inicio, en su caso, de la fase de planificación y ejecución donde deberán de tenerse en cuenta y dar respuesta justificada, a las cuestiones anteriormente planteadas.

ALEGACION DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS MENENDEZ Y PELAYO N° 62. (Registro de entrada n.º 8491 de 25-04-2017)

Esta comunidad de propietarios se sitúa en el linde con la fábrica y parcela objeto de este expediente,

Precisamente con motivo del convenio de cambio de uso, y ampliación de aceras, solicitan que en la planificación de la zona se reconsidere la ubicación de la parada de autobuses. Que incluso falta la marquesina que fue arrancada por un camión y no ha sido repuesta, y se temen que la utilización de sus portales se incremente aún más la utilización por los viajeros de sus portales.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

24/30



Alega que es el momento de diseñar en el nuevo proyecto de la parcela recalificada una zona cubierta para la lluvia con sus correspondientes marquesinas, evitando las molestias vecinales.

Aun no siendo ésta una cuestión que afecte a la suscripción del convenio, tanto éste, como todas las cuestiones de ordenación pormenorizada deberán ser objeto del instrumento de modificación puntual.

ALEGACIÓN ABOGADA NADIA UNDA EN REPRESENTACIÓN DE D. CESAR Y D. LUIS Y DÑA ROSA MARIA BARCO GRAVANO. (Registro de entrada nº 10336 de 19-05-2017)

Presentada en la Delegación de Hacienda el 16 de mayo, se recibe en el ayuntamiento el día 19. Se ha analizado con la mayor atención. Si bien a la vista de que trata cuestiones que habían tratado otras alegaciones anteriores, se realizarán reiteradas remisiones.

PREVIA. Como titular de otra instalación comercial se alega de forma previa que el hecho de que existan varias en el entorno no justifica la necesidad de incentivar más aún su implantación.

Constituye ésta una alegación opinable, pero realmente la Justificación del Convenio no es ésta, sino la establecida en su texto que literalmente establece:

La Justificación del presente convenio parte de la conveniencia de retirar de un entorno urbano residencial y comercial una industria molesta y potencialmente insalubre, para transformarla en una parcela, igualmente urbana pero de uso comercial, disminuyendo perjuicios y aumentando calidad ambiental del entorno.

PRIMERA Sobre estudios de tráfico.



La alegación plantea en este punto es que tratándose del tráfico un problema de carácter general, la solución al mismo podría ser la expropiación de terreno de su representados, Comercial Dia, con merma patrimonial y perjuicios que lo más razonable sería que se afectase terrenos de "Lolín", más próximos a la intersección. A lo que añade que esta mercantil ocupa a su juicio terrenos públicos.

INFORME. En primer lugar los informes sobre tráfico serán requeridos cuando la normativa de apertura de una actividad lo establezca, pero en relación con los perjuicios que esta actuación puede acarrear a la empresa Dia, hemos de exponer:

Tendríamos que dar categóricamente la razón a los alegantes si en este convenio entre dos partes, se establecieran obligaciones accesorias para un tercero no firmante del convenio. Pero ésta no es la realidad. No se establece en el convenio, y en consecuencia no se podrá plantear en la modificación puntual, unas determinaciones que afecten a un tercero. Ni obligaciones ni cesiones, ni expropiaciones. En consecuencia esta alegación no puede ser el objeto de la crítica a este convenio, que sí establece la ampliación de terrenos de cesión a esos efectos.

Sobre la reordenación total en lugar de acometer una modificación puntual.

Nos remitimos a lo expuesto en relación con otras alegaciones sobre la dicotomía modificación puntual, revisión y lo establecido en la Ley de Cantabria.

Como se informó ante una alegación en este sentido con motivo de la modificación puntual de la Loma, la revisión integral del Plan General es recomendable, si bien los ayuntamientos de Cantabria, con carácter general se han visto imposibilitados para acometer una regulación exhaustiva de todo su término municipal y sacar adelante una revisión integral;

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

Castro-Urdiales también tuvo adjudicada la consultoría de revisión integral, pero fue infructuosa.

No es este el lugar para informar esta problemática, pero la tendencia normativa es la de que, o se realizan planes que no abarquen todo el término municipal, o se agilizan los requerimientos genéricos de la aprobación de un Plan General integral comprensivos de decenas de informes sectoriales sobre la totalidad del municipio, que prácticamente ningún ayuntamiento significativo de Cantabria ha conseguido desde el año 2.001.

En cualquier caso, nos remitimos a la alegación informada anteriormente sobre la que se dan los requisitos básicos para que la presente se trate como modificación puntual.

Sobre la potestad de planeamiento. Se argumenta ampliamente que es ésta una potestad de la Administración, y no de los particulares. Toda la Jurisprudencia que se cite en ese sentido es válida, pero su invocación no nos hace entender que se esté incumpliendo su contenido.

Informar al respecto que, conforme establece el art. 261.4. de la Ley 2/2001 de Cantabria, a lo que se compromete este ayuntamiento *es a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento.*

Sobre la implantación de una pasarela peatonal y las limitaciones sectoriales.

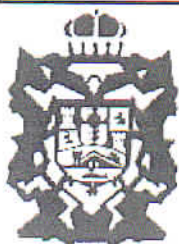
Nos remitimos íntegramente a lo informado anteriormente a lo informado en una alegación anterior:

Conforme a la tramitación que se ha propuesto la competencia para evaluar la iniciativa respecto a la ley de Costas, desde el punto de vista medio ambiental, carreteras... etc, le corresponderá a los órganos con especialización competencia en cada una de las materias.

Y así en la ESTIPULACIÓN OBLIGACIONAL PRIMERA, se trata de todas las posibles incidencias sectoriales sobre las que alega este escrito y se "estipula":

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

El Ayuntamiento está obligado a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico a que se compromete este convenio, antes los órganos municipales, supramunicipales y sectoriales, si bien no es responsable de los posibles impedimentos que estos organismos puedan oponer.

En el caso de que los organismos supramunicipales o sectoriales impongan la inclusión de condicionantes no contenidas en el convenio, las partes firmantes las asumirán sin que este hecho suponga incumplimiento alguno del convenio, ni legitime a las partes a pedirse responsabilidades.

En consecuencia, salvo que le privemos de reconocimiento competencial, y salvo que suplantemos la especialización de estos organismos en interpretar y hacer aplicar su normativa, no se pueden tener en cuenta en este momento ninguno de los supuestos impedimentos sectoriales que la alegación plantea.

Y en consecuencia se informan desfavorablemente todas las alegaciones de índole sectorial, por una cuestión de competencia y respeto a los organismos que habrán de emitir su dictamen sobre éstos y demás aspectos sectoriales que la modificación pueda contener. Organismos todos ellos a los que sería sometida en su caso la modificación puntual.

II. Régimen Jurídico de aplicación del convenio urbanístico.

Las referencias normativas son las mismas que se han tomado en consideración para la suscripción inicial del mismo (y salida a exposición pública). Se ha seguido esa normativa, y el procedimiento se está siguiendo con apertura del periodo de exposición pública.

III. Imposibilidad legal de un concejal para suscribir convenio urbanístico.

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

28 30



Define la relación como contractual, y por ello nos remitimos íntegramente en su desestimación a la alegación de D. Juan Bazán.

IV. Sobre la falta de interés general en la modificación. Y VI Exceso de edificabilidad.

Esta cuestión también ha sido tratada anteriormente. Un convenio urbanístico no es aquel que niega el interés particular, sino el que concilia el interés público con el particular.

En este informe se ha analizado la cuestión de la actuación de dotación, su contenido y consecuencias. Y en cuanto al interés de que una industria de las que se denominaron molestas por sus olores, se ubique en el polígono industrial ha sido analizado también anteriormente. Y nos remitimos íntegramente a su justificación.

V. Presunta ocupación del dominio público.

También ha sido tratada esta cuestión anteriormente. Si bien habría de realizarse una última aseveración sobre la cuestión. Las superposiciones planimétricas presentadas no han sido contrastadas como a su Derecho sería, con el criterio de quien obra como titular registral de la finca y la ha poseído a título de dueño durante más de 20 años.

El presente expediente no puede ser, como antes se ha dicho, el de la constatación de denuncias que en nada afectan a la actuación de cambio de uso que se plantea.

El que esto informa considera que si este apartado se presenta como denuncia formal de apropiación de dominio público, como tal habrá de ser tramitado. Y para ello abierto un expediente "contradictorio" con el denunciado. Pero

No obstante lo cual, informar que ello no constituye el objeto de este convenio. Y si el Ayuntamiento, u otra administración constatare en cualquier momento del proceso de planificación o de gestión, que parte del suelo es de su propiedad, a lo que daría

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado
ASE.- ASESORIA JURIDICA
258.- CLP

ASE11I08R

URB/2081/2016

22-05-17 13:57

derecho es a que se la considerase beneficiaria de mayor aprovechamiento. No afectaría ello al objeto del convenio que es el tan repetido cambio de uso industrial a comercial y el dotacional. Sólo se tiene constancia, a salvo de mayor indagación, que esta alegación desde luego no acredita, que se ha poseído sin objeción alguna durante más de 20 años.

Es informe jurídico a las alegaciones que, a reserva de otro mejor fundado en Derecho tengo a bien suscribir en Castro-Urdiales a 22 de mayo de 2.017.

Fdo. Técnico de Administración.

Jose A. Gutierrez Olivares

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: URB/2081/2016

30/30