

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

Asunto

APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO  
DE PLANEAMIENTO ENTRE AYUNTAMIENTO,  
NOTNA, S.L. Y CONSERVAR LOLÍN, S.L.  
URB/2081/2016

AYT/PLE/6/2017 30

3G6W3K5A6S083K600QEP



Dª. ALICIA MAZA GÓMEZ, SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
CASTRO- URDIALES (CANTABRIA)

**CERTIFICO:** Que en la sesión celebrada por el Pleno de fecha 30 de mayo de 2017, se adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

## **“3.- APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE AYUNTAMIENTO, NOTNA, S.L. Y CONSERVAR LOLÍN, S.L. URB/2081/2016**

Abandona el Salón de Sesiones el Concejal D. Jesús Gutiérrez Castro del Grupo Municipal PRC, al concurrir causa de abstención.

Se da cuenta del dictamen de la Comisión Informativa de desarrollo territorial, de fecha 25 de mayo de 2017, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Visto el *Texto inicial de Convenio de Planeamiento entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Castro Urdiales y la representación de las mercantiles NOTNA S.L. y SALAZONES Y ANCHOAS LOLÍN S.L.*, el cual ha sido previamente negociado entre las partes.

Vistos los informes jurídicos emitidos por el TAG de la Asesoría Jurídica a 30 de enero y 27 de febrero de 2017, en relación con el procedimiento y Legislación aplicable para llevar a cabo la aprobación de un convenio urbanístico, así como relativos a su procedencia y justificación.

Visto que el texto del convenio ha sido sometido a información pública por período de treinta días, mediante publicación en el Boletín Oficial de Cantabria nº 64 de 31 de marzo de 2017, en el Tablón de Edictos Municipal y en el Portal de Transparencia.

Visto que, durante el período de información pública, se han presentado escritos de alegaciones por parte de diversos interesados.

Visto el informe jurídico, emitido por el TAG de la Asesoría Urbanismo a 22 de mayo de 2017, dando respuesta a las alegaciones presentadas, así como su Propuesta de Dictamen.

Visto el estado de tramitación del expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 262.5 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, corresponde al Pleno de la Corporación, la ratificación y aprobación del presente Convenio Urbanístico de Planeamiento.

Visto que se han puesto de manifiesto la existencia de los siguientes errores en el texto del Convenio:

- En el apartado d) del punto *III. Líneas Generales* y en el apartado b) de la *Estipulación Segunda* se hace referencia a la vía “Castro-Alen”, cuando debe ser “Castro-Traslaviña”.

- En el primera párrafo del punto *IV. Régimen Obligacional* se encuentran fuera de contexto los términos “finalidad establecer”, debiendo ser suprimidos.

A tal fin, y con las correcciones anteriores, la Comisión Informativa de Desarrollo Territorial eleva al Pleno de la Corporación **dictamen FAVORABLE**, con 5 votos a favor, 1 voto en contra y 4 abstenciones, siendo las siguientes:

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

- VOTOS A FAVOR: D. Eduardo Amor Gallastegui (CV), D<sup>a</sup>. Elena García Lafuente (CV), D. José Francisco Arozamena Vizcaya (CV), D. Pedro M<sup>a</sup> Fuste Iriarte (PRC), D<sup>a</sup> Emilia M<sup>a</sup> Aguirre Ventosa (PRC).

- VOTOS EN CONTRA: D. Demetrio García Vegas (CMC).

- ABSTENCIONES: : D. José Manuel Sámano Soler (PSOE), D. Alejandro Fernández Álvarez (PSOE), D. Francisco Javier Muñoz Arriola (PP), D. Aitzol Zuazo Hernández (PP).

Siendo la **PROPIUESTA DE ACUERDO** la siguiente:

**Primer. Desestimar las alegaciones presentadas por C.P. PARAISO, D. ALEJANDRO GIL VIZCAYA, PODEMOS CASTRO URDIALES , DOLORES POLIZ Y JUAN ANTONIO BAZAN Y NADIA UNDA, CESAR, LUIS Y ROSA M<sup>a</sup> BARCO GRAVANO durante el trámite de información pública por los motivos expresados en el informe jurídico emitido a fecha 22 de mayo de 2017 (documento ASE11I08R), del cual se remitirá copia al interesado.**

**Segundo.** Aprobar el texto del convenio urbanístico de Planeamiento a suscribir entre el excelentísimo Ayuntamiento de Castro Urdiales y la representación de las mercantiles NOTINA S.L y SALAZONES Y ANCHOAS LOLIN S.L., para la modificación de la calificación de suelo urbano de la parcela catastral 2621401VP8022S0001PX de productivo a suelo urbano comercial y dotacional, emito el siguiente informe-propuesta de resolución, cuyo texto se transcribe íntegramente a continuación:

De una parte: DON ANGEL DIAZ-MUNIO ROVIRALTA cuyos demás datos personales son notorios en su condición de alcalde del Exmo ayuntamiento de Castro-Urdiales.

De otra parte: D. JESÚS GUTIÉRREZ CASTRO, con DNI 20.196.637-S y D. FERNANDO GUTIÉRREZ CASTRO, con DNI 22.732.004-T

## INTERVIENEN

EL primero en representación del Exmo. Ayuntamiento de Castro Urdiales, condición acreditada por la fe pública de la secretaría municipal.

Los segundos en nombre y representación de NOTNA SL Y CONSERVAS LOLIN SL, respectivamente. Cuya condición se acredita adjuntando al presente las correspondientes escrituras mercantiles.

En la representación con la que intervienen, y EXPONEN:

## I. ANTECEDENTES.

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 259 y 261 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria, suscriben un CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, en el que NOTNA SL Y CONSERVAS LOLIN SL, han propuesto al Ayuntamiento de Castro Urdiales una modificación de planeamiento consistente sustancialmente en modificar el régimen de usos de una parcela de su propiedad, catastral 2621401VP8022S y de la fábrica existente (Conervas Lolín), destinada actualmente al uso industrial conservero, proponiéndose que opere una modificación de la calificación o uso urbanístico en los términos que seguidamente se expondrán, instaurándose usos terciarios más acordes con el entorno y las necesidades racionales del uso residencial y comercial dominante.

Se propone como actuación accesoria a la calificación urbanística de la parcela, trasladar sus instalaciones a una nueva fábrica que construirá en el polígono de Vallegón, también en el término municipal, en el que el planeamiento municipal y el PSIR vigentes, (plan territorial) contemplan la implantación de los usos fabriles característicos de la actividad industrial.

## II: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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.



En este sentido, obra en el expediente, el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, al que fue remitido la propuesta convencional. En el mismo se considera que la modificación propuesta es positiva desde el punto de vista medio ambiental, en cuanto que *no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente*. Cuando por el contrario hemos de entender que el uso actual sí los tiene, lo cual en un expediente de esta naturaleza, tiene una considerable relevancia para informar que la Justificación presentada es real y contrastada por el organismo medio ambiental.

Esta modificación de uso, conllevará entre otras obligaciones legales, la implantación y ampliación respectivamente de dotaciones públicas. Por lo que se añade al clausulado del convenio el incremento de las dotaciones públicas vinculado al cambio de uso que se propone, como una carga adicional convencional, que viene a mejorar y complementar las dotaciones públicas existentes en una zona ya densificada. Ello dentro del marco de lo que la legislación del suelo estatal define como actuación de dotación.

Que esta modificación se realice por vía convencional, no supone la existencia de un contrato privado entre las partes, sino la materialización de una posibilidad legal de colaboración con la iniciativa privada, para la consecución de fines urbanísticos que redunden en el interés general, recogido, entre otros, por el artículo 7 de la Ley 2/2001 de Cantabria, la cual, en su artículo 8. f) reconoce el derecho de los particulares a iniciar las gestiones para la celebración de convenios urbanísticos y el propio artículo 8 Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre reconoce la iniciativa de los particulares para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística. Así como los art. 259 y siguientes del mismo texto legal.

No se trata en suma de una reclasificación de suelo, ya que la clasificación es y seguirá siendo urbana, sino de un acuerdo de voluntades que tiene por finalidad el ejercicio de facultad pública, consistente en la tramitación de una modificación de Plan General- como medio para lograr finalidades esencialmente públicas.

### III. LÍNEAS GENERALES SOBRE EL CONTENIDO OBLIGACIONAL

Esta propuesta se concreta en las siguientes líneas genéricas:

- a. Redelimitación del ámbito de afección de la ordenanza nº 8 Productivo, adecuando el PGOU a la realidad, e incorporando la ordenanza de equipamiento, derivada de la cesión al Ayuntamiento de una parte del espacio construido en la planta bajo cubierta para equipamiento público.
- b. Ampliación de la superficie de uso público generando nuevas vías, peatonales y de bicicletas, y recuperando, parcialmente, el uso público de la costa.
- c. La Modificación de las alineaciones de la edificación redistribuyendo la altura sin aumentar la superficie productiva.
- d. Modificación del grado y nivel del uso productivo, dentro de la ordenanza de aplicación. Se establece como uso característico el uso comercial en edificio exclusivo pasando del nivel "b" al nivel "d", en el que además es compatible el uso de equipamiento.
- e. La ampliación de las aceras existentes en todo el perímetro de la edificación y la construcción sobre el lindero norte (Río Brazomar) de una pasarela peatonal a lo largo de todo el margen, comunicando los dos puentes existentes, para incrementar la permeabilidad peatonal de la zona.
- f. El incremento de las dotaciones públicas, pues en la actuación se propone la cesión al Ayuntamiento en la planta superior de una superficie (950 m<sup>2</sup>) destinada a uso dotacional, que se deberá entregar por el promotor en las condiciones que se establecen en este convenio.

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

- g. La construcción de una pasarela peatonal y de bicicletas que conecta la Calle Leonardo Rucabado con el trazado del antiguo ferrocarril minero Castro-Traslaviña.
- h. La contribución al cumplimiento del interés público del Proyecto Singular de Interés Regional en el polígono de El Vallegón, pues tanto la propiedad del inmueble como la mercantil que desarrolla la actividad fabril, asumen en este convenio el compromiso de trasladar sus instalaciones al citado polígono situado dentro del término municipal, contribuyendo a su desarrollo, mantenimiento de la actividad productiva y, en definitiva, la cohesión social, de forma que el desarrollo y cambio de uso de la actuación que se propone queda vinculada a la construcción y puesta en funcionamiento de la actividad que actualmente se desarrolla en estas instalaciones en el polígono de Vallegón.

Todas estas determinaciones genéricas, así como su gestión, serán objeto de ordenación detallada del proyecto de modificación de plan que se redacte en cumplimiento de este convenio. Tanto en el planeamiento, como en su gestión, se planificará con todo detalle el régimen obligacional del convenio. Así como en su fase de ejecución, se gestionará el cumplimiento íntegro de sus determinaciones, como requisito de eficacia del mismo.

## IV: RÉGIMEN OBLIGACIONAL

Este convenio regula el régimen para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Castro Urdiales, respecto a la parcela con referencia catastral 2621401VP8022S, en la que actualmente se desarrolla la actividad de fabricación y transformación de conservas, conocida como "Conservas Lolín". Tiene por las obligaciones y derechos de las partes para llevar a cabo la finalidad de interés público expuesta en la memoria para liberar suelo industrial en el casco urbano y facilitar su traslado al polígono industrial, mediante el cumplimiento de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.-** El Ayuntamiento de Castro-Urdiales se compromete a tramitar con la mayor diligencia la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana propuesta por "Conservas Lolín".

La modificación establecerá para la parcela unas determinaciones urbanísticas que permitan el uso terciario y dotacional (deportivo y otros), para un parque de medianas superficies comerciales con las determinaciones que se contemplan en la modificación propuesta presentada en el Ayuntamiento, a cuyo documento las partes se remiten. Concretamente:

- a. Redelimitará el 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 de bicicletas.
- b. Modificará las alineaciones de la edificación redistribuyendo la altura sin aumentar la superficie productiva y permitiendo el aparcamiento dentro del edificio (uso no productivo) así como el de equipamiento en planta alta.
- c. Modificará el grado y nivel del uso productivo, dentro de la ordenanza de aplicación y establecerá como uso característico el uso comercial en edificio exclusivo pasando del nivel "b" al nivel "d", en el que además será compatible el uso de equipamiento (deportivo y otros) y el aparcamiento.
- d. Incluirá en el planeamiento una pasarela peatonal a lo largo de la margen derecha de la ría Brazomar, en el tramo en el que colinda con la fábrica de Conservas Lolín, comunicando los dos puentes existentes, para incrementar la permeabilidad peatonal de la zona.

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

Todo ello, sin perjuicio del ejercicio de la potestad discrecional del Ayuntamiento y las determinaciones vinculantes derivadas de la normativa sectorial competencia de otros entes territoriales.

En los términos expuestos, el Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico a que compromete este convenio, ante 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 y/o sectoriales impongan la inclusión de condicionantes no contenidas en este convenio, las partes firmantes las asumirán sin que este hecho suponga incumplimiento alguno de convenio, ni legítimo a las partes a pedirse responsabilidades. Ni darse en general las mismas responsabilidades si las partes cumplen de forma diligente con sus obligaciones en la tramitación.

No obstante, el Ayuntamiento no vendrá obligado a aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, hasta que por parte de la propiedad y/o la mercantil titular de la industria se acredite la adquisición de la propiedad o el uso de una parcela en El Vallegón, para trasladar la industria existente actualmente en la parcela objeto de este convenio; y que dispone de financiación y recursos suficientes para la adquisición de la parcela, construcción y puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones industriales en Vallegón.

**SEGUNDA.-** Las sociedades NOTNA SL Y CONSERVAS LOLIN SL, se comprometen a que, una vez entre en vigor la modificación del planeamiento a que se refiere la cláusula anterior, cumplirán las siguientes obligaciones:

a.- Financiará, y en su caso ejecutará, la ejecución de la pasarela peatonal a lo largo de la margen derecha de la ría

Brazomar, en el tramo en el que colinda con la fábrica de Conservas Lolín, para incrementar la permeabilidad peatonal de la zona, previa autorización por parte del Gobierno Regional y la Dirección General de sostenibilidad de la costa y el mar.

b.- Financiará, adscrito a los deberes como fin de interés social la construcción de una pasarela peatonal y de bicicletas que conecta la Calle Leonardo Rucabado con el trazado del antiguo ferrocarril minero Castro-Traslaviña.

c.- Se cederá al municipio el uso de la concesión del pozo de agua situado en su parcela, iniciando la tramitación administrativa que procede para tal cesión; sin perjuicio de la autorización exigida por la administración competente, a la cual queda condicionada esta cesión. El compromiso de cesión sólo será exigible en caso de informe favorable y autorización del titular concedente.

Además, las sociedades NOTNA SL y CONSERVAS LOLIN SL, conjunta y solidariamente, adquieren las siguientes obligaciones:

- a. Deberán ceder al Ayuntamiento de Castro-Urdiales, una superficie de 950 m<sup>2</sup> que se situará en planta bajo cubierta, de los cuales, una superficie equivalente al 10% del incremento de la edificabilidad derivada de la modificación puntual del planeamiento, será destinado al uso característico o compatible y el resto a uso de equipamiento u otros usos de interés social. Se entregará en las actuales condiciones en las que se encuentra construido, siendo por cuenta municipal su adecuación al uso final al que el Ayuntamiento decida destinarlo.
- b. Deberán adquirir en propiedad o uso una parcela en el polígono de interés regional Ampliación de El Vallegón a la que deberán trasladar obligatoriamente las instalaciones industriales actuales, poniéndolas en funcionamiento en el plazo máximo de 3 años desde la publicación de la aprobación definitiva de la modificación del PGOU a que se refiere este convenio.

**TERCERA.-** Las obligaciones que se derivan de este convenio para NOTNA SL, CONSERVAS LOLIN SL y el Ayuntamiento de Castro-Urdiales quedan sujetas a la condición suspensiva de la entrada en vigor de la aprobación definitiva de la

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

modificación del Plan General de Ordenación Urbana que contemple las determinaciones establecidas en la cláusula PRIMERA. Las futuras licencias de obra y/o actividades objeto de este convenio, (referidas a la actividad comercial de la unidad e industrial a ubicar en el polígono respectivamente) quedarán vinculadas al cumplimiento de las obligaciones del mismo.

**CUARTA.** En caso transmisión de cualquiera de los bienes o derechos objeto de este convenio, la transmitente asume la obligación de comunicar a la adquirente el presente convenio, y en todo caso la subrogación en los derechos y obligaciones derivados del mismo.

Tercero. Facultar a la Alcaldía para la firma del mismo, que se formalizará mediante documento administrativo sin perjuicio de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos y condiciones que lo requieran, conforme a la Legislación urbanística e hipotecaria.

Cuarto. Notificar a las partes del convenio urbanístico a los efectos de que se personen en las dependencias municipales para la firma el texto de la modificación del convenio en un plazo máximo de diez días.

Quinto. Anotar y custodiar un ejemplar completo de la modificación del convenio urbanístico y de su documentación anexa en la Secretaría de este Ayuntamiento.”

(...) Tras el debate y votación que antecede el Pleno, por 10 votos a favor (7 CastroVerde, 3 PRC), 1 voto en contra (MásCastro), y 9 abstenciones (4 PSOE, 5 PP), **ACUERDA:**

**Primero. Desestimar las alegaciones presentadas por C.P. PARAISO, D. ALEJANDRO GIL VIZCAYA, PODEMOS CASTRO URDIALES , DOLORES POLIZ Y JUAN ANTONIO BAZAN Y NADIA UNDA, CESAR, LUIS Y ROSA M<sup>a</sup> BARCO GRAVANO durante el trámite de información pública por los motivos expresados en el informe jurídico emitido a fecha 22 de mayo de 2017 (documento ASE11I08R), del cual se remitirá copia al interesado.**

**Segundo.** Aprobar el texto del convenio urbanístico de Planeamiento a suscribir entre el excelentísimo Ayuntamiento de Castro Urdiales y la representación de las mercantiles NOTNA S.L y SALAZONES Y ANCHOAS LOLIN S.L., para la modificación de la calificación de suelo urbano de la parcela catastral 2621401VP8022S0001PX de productivo a suelo urbano comercial y dotacional, emito el siguiente informe-propuesta de resolución, cuyo texto se transcribe íntegramente a continuación:

*“De una parte: DON ANGEL DIAZ-MUNIO ROVIRALTA cuyos demás datos personales son notorios en su condición de alcalde del Exmo ayuntamiento de Castro-Urdiales.*

*De otra parte: D. JESÚS GUTIÉRREZ CASTRO, con DNI 20.196.637-S y D. FERNANDO GUTIÉRREZ CASTRO, con DNI 22.732.004-T*

## **INTERVIENEN**

*EL primero en representación del Excmo. Ayuntamiento de Castro Urdiales, condición acreditada por la fe pública de la secretaria municipal.*

*Los segundos en nombre y representación de NOTNA SL Y CONSERVAS LOLIN SL, respectivamente. Cuya condición se acredita adjuntando al presente las correspondientes escrituras mercantiles.*

*En la representación con la que intervienen, y EXPONEN:*

## **I. ANTECEDENTES.**

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 259 y 261 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria, suscriben un CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, en el que NOTNA SL Y CONSERVAS LOLIN SL, han propuesto al Ayuntamiento de Castro Urdiales una modificación de planeamiento consistente sustancialmente en modificar el régimen de usos de una parcela de su propiedad, catastral 2621401VP8022S y de la fábrica existente (Conervas Lolín), destinada actualmente al uso industrial conservero, proponiéndose que opere una modificación de la calificación o uso urbanístico en los términos que seguidamente se expondrán, instaurándose usos terciarios más acordes con el entorno y las necesidades racionales del uso residencial y comercial dominante.

Se propone como actuación accesoria a la calificación urbanística de la parcela, trasladar sus instalaciones a una nueva fábrica que construirá en el polígono de Vallegón, también en el término municipal, en el que el planeamiento municipal y el PSIR vigentes, (plan territorial) contemplan la implantación de los usos fabriles característicos de la actividad industrial.

## II: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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.

En este sentido, obra en el expediente, el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, al que fue remitido la propuesta convencional. En el mismo se considera que la modificación propuesta es positiva desde el punto de vista medio ambiental, en cuanto que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Cuando por el contrario hemos de entender que el uso actual sí los tiene, lo cual en un expediente de esta naturaleza, tiene una considerable relevancia para informar que la Justificación presentada es real y contrastada por el organismo medio ambiental.

Esta modificación de uso, conllevará entre otras obligaciones legales, la implantación y ampliación respectivamente de dotaciones públicas. Por lo que se añade al clausulado del convenio el incremento de las dotaciones públicas vinculado al cambio de uso que se propone, como una carga adicional convencional, que viene a mejorar y complementar las dotaciones públicas existentes en una zona ya densificada. Ello dentro del marco de lo que la legislación del suelo estatal define como actuación de dotación.

Que esta modificación se realice por vía convencional, no supone la existencia de un contrato privado entre las partes, sino la materialización de una posibilidad legal de colaboración con la iniciativa privada, para la consecución de fines urbanísticos que redunden en el interés general, recogido, entre otros, por el artículo 7 de la Ley 2/2001 de Cantabria, la cual, en su artículo 8. f) reconoce el derecho de los particulares a iniciar las gestiones para la celebración de convenios urbanísticos y el propio artículo 8 Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre reconoce la iniciativa de los particulares para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística. Así como los art. 259 y siguientes del mismo texto legal.

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

No se trata en suma de una reclasificación de suelo, ya que la clasificación es y seguirá siendo urbana, sino de un acuerdo de voluntades que tiene por finalidad el ejercicio de facultad pública, consistente en la tramitación de una modificación de Plan General- como medio para lograr finalidades esencialmente públicas.

### III. LÍNEAS GENERALES SOBRE EL CONTENIDO OBLIGACIONAL

Esta propuesta se concreta en las siguientes líneas genéricas:

- a. Redelimitación del ámbito de afección de la ordenanza nº 8 Productivo, adecuando el PGOU a la realidad, e incorporando la ordenanza de equipamiento, derivada de la cesión al Ayuntamiento de una parte del espacio construido en la planta bajo cubierta para equipamiento público.
- b. Ampliación de la superficie de uso público generando nuevas vías, peatonales y de bicicletas, y recuperando, parcialmente, el uso público de la costa.
- c. La Modificación de las alineaciones de la edificación redistribuyendo la altura sin aumentar la superficie productiva.
- d. Modificación del grado y nivel del uso productivo, dentro de la ordenanza de aplicación. Se establece como uso característico el uso comercial en edificio exclusivo pasando del nivel "b" al nivel "d", en el que además es compatible el uso de equipamiento.
- e. La ampliación de las aceras existentes en todo el perímetro de la edificación y la construcción sobre el lindero norte (Río Brazomar) de una pasarela peatonal a lo largo de todo el margen, comunicando los dos puentes existentes, para incrementar la permeabilidad peatonal de la zona.
- f. El incremento de las dotaciones públicas, pues en la actuación se propone la cesión al Ayuntamiento en la planta superior de una superficie [950 m<sup>2</sup>] destinada a uso dotacional, que se deberá entregar por el promotor en las condiciones que se establecen en este convenio.
- g. La construcción de una pasarela peatonal y de bicicletas que conecta la Calle Leonardo Rucabado con el trazado del antiguo ferrocarril minero Castro-Traslaviña.
- h. La contribución al cumplimiento del interés público del Proyecto Singular de Interés Regional en el polígono de El Vallegón, pues tanto la propiedad del inmueble como la mercantil que desarrolla la actividad fabril, asumen en este convenio el compromiso de trasladar sus instalaciones al citado polígono situado dentro del término municipal, contribuyendo a su desarrollo, mantenimiento de la actividad productiva y, en definitiva, la cohesión social, de forma que el desarrollo y cambio de uso de la actuación que se propone queda vinculada a la construcción y puesta en funcionamiento de la actividad que actualmente se desarrolla en estas instalaciones en el polígono de Vallegón.

Todas estas determinaciones genéricas, así como su gestión, serán objeto de ordenación detallada del proyecto de modificación de plan que se redacte en cumplimiento de este convenio. Tanto en el planeamiento, como en su gestión, se planificará con todo detalle el régimen obligacional del convenio. Así como en su fase de ejecución, se gestionará el cumplimiento íntegro de sus determinaciones, como requisito de eficacia del mismo.

### IV: RÉGIMEN OBLIGACIONAL

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

*Este convenio regula el régimen para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Castro Urdiales, respecto a la parcela con referencia catastral 2621401VP8022S, en la que actualmente se desarrolla la actividad de fabricación y transformación de conservas, conocida como "Conservas Lolín". Tiene por las obligaciones y derechos de las partes para llevar a cabo la finalidad de interés público expuesta en la memoria para liberar suelo industrial en el casco urbano y facilitar su traslado al polígono industrial, mediante el cumplimiento de las siguientes cláusulas:*

**PRIMERA.-** *El Ayuntamiento de Castro-Urdiales se compromete a tramitar con la mayor diligencia la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana propuesta por "Conservas Lolín".*

*La modificación establecerá para la parcela unas determinaciones urbanísticas que permitan el uso terciario y dotacional (deportivo y otros), para un parque de medianas superficies comerciales con las determinaciones que se contemplan en la modificación propuesta presentada en el Ayuntamiento, a cuyo documento las partes se remiten. Concretamente:*

- a. Redelimitará el 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 de bicicletas.
- b. Modificará las alineaciones de la edificación redistribuyendo la altura sin aumentar la superficie productiva y permitiendo el aparcamiento dentro del edificio (uso no productivo) así como el de equipamiento en planta alta.
- c. Modificará el grado y nivel del uso productivo, dentro de la ordenanza de aplicación y establecerá como uso característico el uso comercial en edificio exclusivo pasando del nivel "b" al nivel "d", en el que además será compatible el uso de equipamiento (deportivo y otros) y el aparcamiento.
- d. Incluirá en el planeamiento una pasarela peatonal a lo largo de la margen derecha de la ría Brazomar, en el tramo en el que colinda con la fábrica de Conservas Lolín, comunicando los dos puentes existentes, para incrementar la permeabilidad peatonal de la zona.

*Todo ello, sin perjuicio del ejercicio de la potestad discrecional del Ayuntamiento y las determinaciones vinculantes derivadas de la normativa sectorial competencia de otros entes territoriales.*

*En los términos expuestos, el Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico a que compromete este convenio, ante 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 y/o sectoriales impongan la inclusión de condicionantes no contenidas en este convenio, las partes firmantes las asumirán sin que este hecho suponga incumplimiento alguno de convenio, ni legítimo a las partes a pedirse responsabilidades. Ni darse en general las mismas responsabilidades si las partes cumplen de forma diligente con sus obligaciones en la tramitación.*

*No obstante, el Ayuntamiento no vendrá obligado a aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, hasta que por parte de la propiedad y/o la mercantil titular de la industria se acredite la adquisición de la propiedad o el uso de una parcela en El Vallegón, para trasladar la industria*

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



Negociado  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

existente actualmente en la parcela objeto de este convenio; y que dispone de financiación y recursos suficientes para la adquisición de la parcela, construcción y puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones industriales en Vallegón.

**SEGUNDA.**- Las sociedades NOTNA SL Y CONSERVAS LOLIN SL, se comprometen a que, una vez entre en vigor la modificación del planeamiento a que se refiere la cláusula anterior, cumplirán las siguientes obligaciones:

- a.- Financiará, y en su caso ejecutará, la ejecución de la pasarela peatonal a lo largo de la margen derecha de la ría Brazomar, en el tramo en el que colinda con la fábrica de Conservas Lolín, para incrementar la permeabilidad peatonal de la zona, previa autorización por parte del Gobierno Regional y la Dirección General de sostenibilidad de la costa y el mar.
- b.- Financiará, adscrito a los deberes como fin de interés social la construcción de una pasarela peatonal y de bicicletas que conecta la Calle Leonardo Rucabado con el trazado del antiguo ferrocarril minero Castro-Traslaviña.
- c.- Se cederá al municipio el uso de la concesión del pozo de agua situado en su parcela, iniciando la tramitación administrativa que procede para tal cesión; sin perjuicio de la autorización exigida por la administración competente, a la cual queda condicionada esta cesión. El compromiso de cesión sólo será exigible en caso de informe favorable y autorización del titular concedente.

Además, las sociedades NOTNA SL y CONSERVAS LOLIN SL, conjunta y solidariamente, adquieren las siguientes obligaciones:

- a. Deberán ceder, gratuitamente y libre de cargas, al Ayuntamiento de Castro-Urdiales, una superficie de 950 m<sup>2</sup> que se situará en planta bajo cubierta, de los cuales, una superficie equivalente al 10% del incremento de la edificabilidad derivada de la modificación puntual del planeamiento, será destinado al uso característico o compatible y el resto a uso de equipamiento u otros usos de interés social. Se entregará en las actuales condiciones en las que se encuentra construido, siendo por cuenta municipal su adecuación al uso final al que el Ayuntamiento decida destinarlo.
- b. Deberán adquirir en propiedad o uso una parcela en el polígono de interés regional Ampliación de El Vallegón a la que deberán trasladar obligatoriamente las instalaciones industriales actuales, poniéndolas en funcionamiento en el plazo máximo de 3 años desde la publicación de la aprobación definitiva de la modificación del PGOU a que se refiere este convenio.

**TERCERA.**- Las obligaciones que se derivan de este convenio para NOTNA SL, CONSERVAS LOLIN SL y el Ayuntamiento de Castro-Urdiales quedan sometidas a la condición suspensiva de la entrada en vigor de la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana que contemple las determinaciones establecidas en la cláusula PRIMERA. Las futuras licencias de obra y/o actividades objeto de este convenio, (referidas a la actividad comercial de la unidad e industrial a ubicar en el polígono respectivamente) quedarán vinculadas al cumplimiento de las obligaciones del mismo.

**CUARTA.** En caso transmisión de cualquiera de los bienes o derechos objeto de este convenio, la transmitente asume la obligación de comunicar a la adquirente el presente convenio, y en todo caso la subrogación en los derechos y obligaciones derivados del mismo."

# Ayuntamiento de Castro-Urdiales



*Negociado*  
SEC.- SECRETARIA  
8.- MLD

SEC11I0HZ

AYT/PLE/6/2017

01-06-17 10:41

**Tercero.** Facultar a la Alcaldía para la firma del mismo, que se formalizará mediante documento administrativo sin perjuicio de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos y condiciones que lo requieran, conforme a la Legislación urbanística e hipotecaria.

**Cuarto.** Notificar a las partes del convenio urbanístico a los efectos de que se personen en las dependencias municipales para la firma el texto de la modificación del convenio en un plazo máximo de diez días.

**Quinto.** Anotar y custodiar un ejemplar completo de la modificación del convenio urbanístico y de su documentación anexa en la Secretaría de este Ayuntamiento.

Y para que conste, expido la presente certificación, con la salvedad establecida en el art. 206 del R.O.F., de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Castro-Urdiales a uno de junio de dos mil diecisiete

VºBº El Alcalde

La Secretaria

Fdo.: Angel Díaz-Munío Roviralta

Fdo.: Alicia Maza Gómez