

AL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

Registro General
Ayto. Castro-Urdiales
ENTRADA
Fecha 21-01-19 12:22:22

Castro Urdiales, a 20 de enero de 2019.

Num. 1.886

Juan A. Bazán Perales, responsable de medio ambiente y urbanismo de EQUO Cantabria, con DNI 14928406A, actuando en nombre propio, con domicilio a efecto de notificaciones en calle Antonio Hurtado de Mendoza, 8 3º izqu. 39700 Castro Urdiales.

EXPONE:

Que ha tenido conocimiento a través de la publicación en el BOC de 20 de diciembre de 2017 de la aprobación inicial de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 23 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTRO URDIALES**. Modificación del PGOU por la que se ejecuta el convenio entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y Anchoas Lolín.

Que en la documentación publicada y con acceso a la ciudadanía a través de la web municipal se encuentra la siguiente documentación:

- Certificación de acuerdo de Pleno aprobación inicial.
- Informes sectoriales de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico; de la demarcación de Carreteras; de la DG de Aviación Civil; de la DG de Sostenibilidad de la Costa y el Mar; de la DG de Telecomunicaciones; del Servicio de Puertos.
- Informe jurídico municipal.
- Informe técnico municipal en el que se señala que el documento redactado para la aprobación inicial cuenta con toda la documentación de obligado cumplimiento.
- Memoria elaborada por el arquitecto Izurieta en el que se da cuenta del objeto de la modificación del PGOU; conveniencia de la reforma; efectos sobre el planeamiento vigente; efectos ambientales previsibles; incidencias sobre el territorio y la planificación territorial o sectorial; memoria de sostenibilidad económica; justificación del interés general.
- Planos de ubicación, calificación urbanística, plano de usos; plano de secciones.

CONSIDERACIONES PREVIAS:

Primera.-

La Fábrica Lolín no cumplió con sus obligaciones de cesión ni la propiedad cedió al Ayuntamiento el aprovechamiento ni cesiones.

Por muy recurrente que pueda parecer esta cuestión, lo cierto es que en ningún momento se ha cuestionado por el Ayuntamiento de Castro Urdiales este hecho, el cumplimiento de las obligaciones de respetar o ceder el suelo público de los sistemas generales del PGOU, cuestión que ha sido desvirtuada por el empeño en demostrar que el suelo dentro de la parcela de Lolín es propiedad de Anchoas Lolín, algo que es bastante cierto, aunque no del todo cierto, y sobre lo que no voy a volver a insistir en este momento, en el momento de alegar en mi derecho contra la aprobación inicial del modificado nº 23 del PGOU.

Esta cuestión (la de la propiedad presuntamente usurpada o no), prolja donde las haya, sobre la que con razón los servicios municipales aluden el paso del tiempo y, añado yo, el desbarajuste municipal de entonces, no debe soslayar el hecho urbanístico, determinante, sobre el cumplimiento de las obligaciones no de hace veinte años, sino de ahora, las de un PGOU que es vigente en la actualidad.

El incumplimiento de esta obligación de cesión es algo que se va a alegar a continuación, a la vista del informe de la ingeniera municipal al respecto, que espero sea tenido en cuenta

Segunda.-

Sentencia 2/2019 que desestima las pretensiones de varios recurrentes contra la aprobación del Ayuntamiento del Convenio Lolín.

La Sentencia 2/2019 del Juzgado nº 2 de lo Contencioso se produce justamente en periodo de información pública, la misma ya ha sido utilizada por el Departamento de Comunicación del Ayuntamiento de Castro Urdiales para recordar que la sentencia avala el Convenio Lolín, y que da el visto bueno al Convenio Lolín, algo que es muy periodístico pero que debe obviarse porque en rigor lo que hace la Sentencia es desestimar las pretensiones de sus recurrentes tras la desestimación de su Recurso de Reposición por el acuerdo de pleno del Ayuntamiento de 30 de mayo de 2017, y lo hace sobre la base de las pretensiones de los recurrentes y las pruebas practicadas. El poder judicial no está para avalar, ni dar vistos buenos a acuerdos administrativos sostenidos por decisiones políticas.

Se puede estar de acuerdo, tal como lo hace la sentencia, en que el traslado de "las fábricas" (lo dice en plural) es favorable al interés general, y lo suscribimos, y al mismo tiempo discrepar en el procedimiento de modificado puntual aplicado a una sola parcela puede ser contraproducente con el interés general que se persigue.

En cuanto al "exceso de edificabilidad en parcela ilegalizable" (terminología que no se usa en este escrito) y la ocupación de dominio público el asunto se despacha con el sorprendente argumento de que "no puede revisarse vía recurso de un Convenio las delimitaciones y cabidas de un PGOU de hace 22 años cuya cartografía parece deficiente por imprecisa", haciéndose alusión a una posible prejudicialidad penal que hubiera implicado la solicitud de suspensión del Convenio que no fue solicitada por los recurrentes.

A partir de ahí se juzgan otros aspectos como la pasarela, la afección al tráfico rodado, o la condición de concejal antes de la aprobación definitiva del Convenio, que no son preocupación de lo que ahora interesa en la aprobación definitiva del Modificado nº 23 del PGOU.

Tal como se ha insistido en precedentes informes jurídicos (en contestación a las alegaciones y recursos de reposición), el Convenio contiene unos requisitos de justificación (arts. 269 y ss. de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria), y el Ayuntamiento optó por no tramitarlo de forma conjunta a la Modificación nº 23 del PGOU, trasladando la contestación sobre algunos de los requerimientos de los alegantes en relación con el cumplimiento del PGOU o de la Ley del suelo justamente al momento en el que se tramitara el Modificado nº 23. En ese momento estamos. La aprobación del Modificado nº 23 del PGOU sigue otro procedimiento (art. 83 de la Ley 2/2001), por lo que no sería de recibo reproducir los mismos argumentos que los que ya se han esgrimido en el juicio sobre el Convenio, por lo que se espera que la diligencia de Servicios Técnicos y Jurídicos atiendan lo que se alega a este Modificado nº 23 de forma profesional y en consonancia con el ejercicio de la función pública que profesan.

Tercera.-

Transformación de la ciudad sin participación ciudadana. Urbanismo negociado.

El Convenio Lolín se aprobó, y trae como consecuencia el vigésimo tercer modificado del PGOU. El vigésimo tercer modificado del PGOU que debió revisarse según las propias Normas Urbanísticas del PGOU en el año 2005, quizás antes, habida cuenta de que nos encontramos ante un Plan General inadaptado a la Ley del Suelo de Cantabria.

Ir por el camino de la Modificación, en vez de la Revisión, es legítimo, es una opción coherente con las potestades del Ayuntamiento de planificación y gestión del urbanismo, y acorde al ius variandi que ostenta el

planificador sobre la ordenación del municipio. El Convenio obtuvo las mayorías necesarias, y cumplió los trámites adecuados, y sobre él a unos les parece que responde al interés general de la ciudad, que es magnífico que la ciudad tenga un nuevo centro comercial, que se traslade la fábrica de Anchoas a Vallegón y que una pasarela ciclista pueda comunicar el centro urbano con Mioño por la antigua vía de ferrocarril, y que estos resultados compensan suficientemente el hecho de que un empresario genere unas plusvalías que no contradicen para nada su derecho a participar en los procesos urbanísticos.

Eso está muy bien, pero siendo una opción, incluso una buena opción (¿alguien puede negarse a trasladar las fábricas a Vallegón?) quizás no sea la mejor opción. Y esto, la posibilidad de poner sobre la mesa otras opciones para intervenir sobre la ciudad, sobre la zona de Brazomar, y específicamente sobre la fábrica de Lolín, pero también sobre el conjunto de las fábricas de Brazomar, esto, digo, es algo que no ha sido considerado para nada. En el Convenio Lolín solo ha habido una opción, la del Convenio Lolín.

Cuando la Ley del Suelo establece el derecho a participar sobre los procesos urbanos, está pensando sin lugar a dudas en los propietarios del suelo, tal como evidencia el art. 4.3 del RDL 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

4.3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.

Pero también enumera en el mismo artículo 4.2.c un mensaje para la legislación urbanística, que debe garantizar entre otros:

c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

Participación ciudadana que se enuncia entre los derechos ciudadanos contemplados en el texto refundido de la Ley del Suelo, en el art. 5:

Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquier instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

Subrayo “participar efectivamente” por si acaso se pudiera pensar que esa participación efectiva implica también participar en la toma de decisiones, lo que nos lleva al momento previo a iniciar el procedimiento de aprobación de un instrumento urbanístico, y no como ha sucedido con este Modificado y el Convenio que lo antecede, cuando la decisión de sacarlo adelante ya está tomada, negociada, y procesada.

Hay en la legislación local procedimientos de participación suficientes como para llevar a efecto una “participación efectiva”, que van desde la consulta mediante audiencia pública a ciudadanos, agentes sociales, empresarios, comerciantes, expertos en Urbanismo, asociaciones... Pero no, eso hubiera significado otro estilo de gobierno. El elegido en el caso de este modificado pertenece al estilo de urbanismo negociado, y los ciudadanos participan en otra instancia, a continuación, cuando al asunto ya está aprobado. Una vez aprobado el Modificado, como ya sucedió con el Convenio, la dinámica sobre un proyecto urbanístico es la de “estar a favor” o “estar en contra”; el Ayuntamiento defendiendo su proyecto ya negociado y cocinado, y algunos ciudadanos en contra, asumiendo su papel de alegantes, o recurrentes. En el Urbanismo negociado no cabe la cooperación de la ciudadanía.

En ausencia de participación efectiva, ciudadano Bazán, responsable de medio ambiente y urbanismo de un pequeño partido, EQUO Cantabria, presenta alegaciones, si bien lo hace en nombre propio, entre ellas significando que en el modelo negociado de Urbanismo se ha dejado de lado una forma de intervenir sobre la ciudad a través de otros mecanismos de intervención, que hubieran significado otra opción que además de

incorporar el traslado de la fábrica de Lolín y una participación en las plusvalías urbanísticas a las que tiene derecho, hubiera significado también mayores plusvalías para el Ayuntamiento de Castro Urdiales, mejores resultados para la ciudad, para el desarrollo sostenible y para el interés general.

Dicho lo cual y a la vista de la documentación que se acompaña a la aprobación inicial del Modificado nº 23 del PGOU en pleno del Ayuntamiento de Castro Urdiales de 27 de noviembre de 2018 se presentan las siguientes **ALEGACIONES**

PRIMERA.-

INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA.

EL MODIFICADO N° 23 SE UBICA EN ZONA INUNDABLE EN LA QUE NO SON POSIBLES NUEVAS CONSTRUCCIONES, O AMPLIACIÓN DE LAS EXISTENTES, NI SÍQUIERA EXCEPCIONALMENTE.

En el capítulo 5 de la Memoria justificativa de este modificado nº 23 del PGOU se describen las **INCIDENCIAS SOBRE EL TERRITORIO Y LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL**. En este capítulo se hace referencia a los informes de las administraciones sectoriales: Puertos, Carreteras, Servidumbres aeronáuticas, Confederación Hidrográfica, Telecomunicaciones, Costas.

En relación con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico dice la Memoria:

Describa la afección por inundabilidad que presentan los terrenos, y no encontrándose la actuación en la zona de policía de dominio público hidráulico, el Ayuntamiento queda advertido del contenido del art de la normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de la Demarcación del Cantábrico Occidental (RD 1/2016)¹, respecto a la zona inundable exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico.

Debe hacerse notar que el art. 22.1 del RDL 7/2015 de Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece que

1. *Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.*

Así mismo establece que

2. *El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.*

3. *En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:*

a) *El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.*

¹ Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

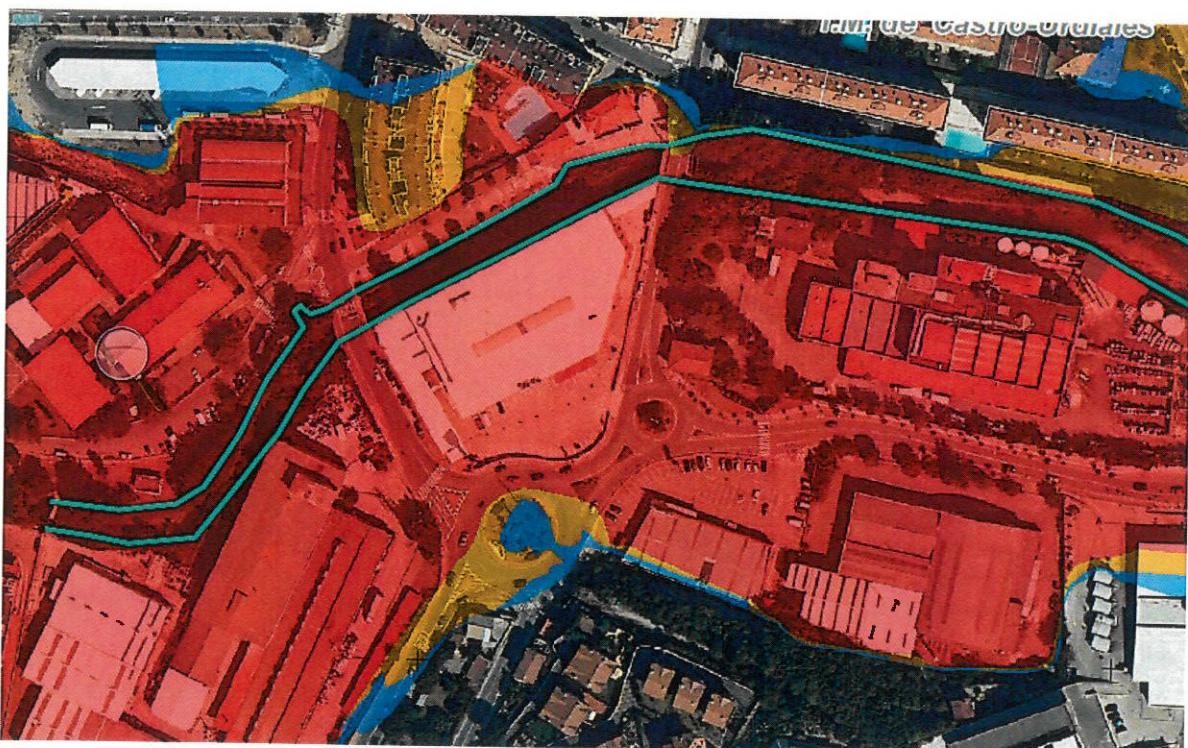
Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

El Informe Ambiental Estratégico emitido por la DG de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental (BOC de 24 de noviembre de 2016) no incluye el mapa de riesgos naturales, ni tampoco se recaba informe de la CHC a pesar de ser una de las administraciones que debe ser sometida en fase de consultas.

El Ayuntamiento, entiendo que con buen criterio, dada la proximidad del Dominio Público Hidráulico con la parcela de la Fábrica Lolín, y al dictado del art. 22.3.a del RDL 7/2015, solicita informe a la CHC que en informe de 6 de septiembre de 2018, dice entre otras cosas:

Si bien el ámbito de actuación no se emplaza en la zona de policía del dominio público hidráulico, el mismo resulta íntegramente inundable para las avenidas de 100 y 500 años de períodos de retorno, así como en la zona de flujo preferente definida en el art. 9 de RDPh (RD 849/1986, de 11 de abril), según los datos del estudio correspondiente al Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI ES018-CAN-1-2 (esquema cartográfico adjunto).

Es decir, la parcela de la Fábrica Lolín, objeto del modificado nº 23 del PGOU es íntegramente inundable tal y como se deduce de los mapas de inundabilidad que se adjuntan al informe:



El grafiado rojo es la zona de ALTA PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN. Así lo refleja el el Mapa de Peligrosidad en el que se calculan las extensiones previsibles de inundación. El mapa ha sido elaborado por la Confederación Hidrográfica del cantábrico dentro del proyecto de adaptación al Sistema Nacional de Cartografía de zonas inundables para la revisión e integración de las ARPSIS MAREALES en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental.

Sabiendo que los mapas de inundabilidad afectan al modificado nº 23 del PGOU de forma concluyente, el hecho de que la parcela de la Fábrica Lolín esté en Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico, o esté en Zona de Servidumbre de Protección, o Zona de Influencia de Costas, es trascendente a los efectos de quien sea la Administración que debe resolver sobre los efectos de que una parcela esté afectada por una actuación urbanística en **ZONA DE ALTA PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN**, pero ello no es óbice para no darse por enterado de las consecuencias de aprobar un instrumento urbanístico dentro de la zona que conlleva tales riesgos.

La elaboración de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo en la Costa y el Mar elaborados por la CHC tiene la ventaja de estar apoyados en los estudios que combinan el efecto derivado de la inundación fluvial con el de las mareas, hecho que nos lleva justamente a la zona en la que se ubica este modificado nº 23. En la Memoria elaborada por la CHC "ADAPTACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES PARA LA REVISIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS ARPSIS² MAREALES EN LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO ORIENTAL" se señala lo siguiente:

En conjunto, los mapas de peligrosidad aquí presentados, al proporcionar una visión realista y precisa del problema, constituyen un instrumento eficaz para la gestión futura del riesgo de inundación asociado a las zonas más problemáticas del territorio, asegurando un eficiente empleo de los recursos económicos disponibles para la mitigación de los daños potenciales y una compatibilización más sostenible de las necesidades de desarrollo de la sociedad con los riesgos naturales del medio físico ocupado.

Habida cuenta de la importancia para gestión, y las consecuencias futuras de los riesgos y peligros de inundabilidad, la CHC ha considerado extenderse en su informe que inexplicablemente ha sido obviado por el Ayuntamiento de Castro Urdiales. A este respecto el informe detalla las AFECCIONES POR INUNDABILIDAD advirtiendo lo que dice el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental (RD 1/2016) y recordando las limitaciones en zona inundable exterior (las mismas que en Zona de Policía Inundable) que viene recogidas en el art. 40.2 del RD 1/2016:

De conformidad con el artículo 9.2 del RDPh en la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizados por la Administración Hidráulica los usos y actividades permitidos en esta zona que no presenten vulnerabilidad frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. Consecuentemente, con carácter general, en esta zona no podrán ser autorizados:

(...)

c) **Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluyendo centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.**

d) **Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas.**

(...)

² Áreas con riesgo potencial significativo de inundación: <https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/arpsis.aspx>

j) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas que, en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.

A la vista del dictado de esta norma, la nueva edificación que se propone en el modificado nº 23 del PGOU (la ampliación en el solar de la nueva superficie comercial) no debería ser autorizada por ser nueva edificación en zona inundable (apartado c); tampoco debe autorizarse obras de reparación del edificio existente en la medida de que los nuevos usos (aparcamientos, equipamientos públicos, comercios...) implican una mayor vulnerabilidad frene a las avenidas (apartado d); la construcción de infraestructuras (zona peatonal o acceso a los aparcamientos no deben permitirse porque abortan la permeabilidad de la zona inundable (apartado j).

Cabría preguntarse, si a pesar de estas limitaciones, la construcción de un centro comercial pudiera ser un supuesto de excepcionalidad de acuerdo con lo previsto en el art. 40.3 del RD 1/2016:

Con carácter excepcional, en un suelo que a la fecha del 9 de junio de 2013, de entrada en vigor del Real Decreto 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprobó el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, entonces vigente, se podrá autorizar la construcción o la rehabilitación de edificaciones en la zona de flujo preferente en solares con medianerías de edificación consolidada a uno o a ambos lados o en solares aislados insertos en el interior de dicho suelo en situación básica de urbanizado.

No es un supuesto aplicable en la medida de que la fábrica de Lolín no tiene la condición de solar aislado, ni forma medianería con ningún otro edificio, y además el modificado que se propone conlleva la urbanización con espacio peatonal, una pequeña zona ajardinada, y acceso al aparcamiento, pendiente de urbanizar y, por lo tanto, no cumple las condiciones de art. 21 del TR de la ley 7/2015³.

Lo que es esencial entender es que el modificado nº 23 del PGOU con la creación de una mediana superficie comercial, con las dotaciones que se predican, y la urbanización peatonal y viaria ad hoc es una actuación que incrementa de forma sustancial la inundabilidad de la parcela y del entorno, reduciendo de forma significativa la capacidad de desagüe condicionando además la defensa contra las inundaciones en la zona de Brazomar por la impermeabilidad de las actuaciones y el aumento de la superficie y volumen vulnerables, provocando riesgos para las personas, productos y bienes, coadyuvando en suma a un agravamiento de la inundabilidad de la zona de Brazomar más allá de los límites del Centro Comercial.

Es por lo que debe tomarse en serio la advertencia de la CHC y por lo tanto rechazar este modificado nº 23 por estar inmerso en zona inundable y por lo tanto desautorizable en cualquier caso.

³ Art. 21.3 del RDL 7/2015 Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de vías, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

SEGUNDA.-

**EN EL MODIFICADO N° 23 NO SE INFORMA SOBRE LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD.
NO HAY INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD, DE LA COSTA Y EL MAR A
LOS EFECTOS DE SU COMPETENCIA SOBRE LA INUNDABILIDAD MAREAL EN INTERACCIÓN CON
LA INUNDABILIDAD HIDROGRÁFICA.**

**EL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES DEBE ACTUAR PARA LA PREVENCIÓN DE LA
INUNDABILIDAD DESDE SU COMPETENCIA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Al hilo de lo dicho en la ALEGACIÓN PRIMERA, constatándose que la parcela del Modificado nº 23 está inmersa en la **ZONA DE ALTA PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN**, y que la especial afección lo es por efecto de la afluencia hidrográfica, o inundación fluvial que actúa en Brazomar, zona donde del río se convierte en ría, en la que confluyen el río y el mar, y en al que por tanto, han de tenerse en cuenta la interacción con las inundaciones mareales, al hilo de todo esto, digo, sorprende la inexistencia de informe de la Dirección General de Sostenibilidad, la Costa y la Mar al respecto.

En la Memoria de este Modificado nº 23 se refiere a esta cuestión de forma exigua:

Descrita la afección por inundabilidad que presentan los terrenos, y no encontrándose la actuación en la zona de policía del dominio público hidráulico, el Ayuntamiento queda advertido del contenido del artículo 41 de la Normativa de la revisión del Plan hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del cantábrico Occidental (RD 1/2016), respecto a la zona inundable exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico.

En el informe jurídico que acompaña a la aprobación del Modificado nº 23 tampoco se hace referencia a la advertencia de la CHC, si bien se hace referencia a cumplir los dictámenes de las administraciones territoriales; así dice el informe jurídico:

3º) Tras la aprobación inicial, los informes sectoriales dejarán de ser meras recomendaciones, para convertirse en dictámenes a tener en cuenta con arreglo a su competencia sectorial en cada una de las materias. En el trámite preliminar se incorporan ya algunas recomendaciones, y no obra informe desfavorable alguno al instrumento previo que les fue elevado.

¿Algunas recomendaciones? Lo que hace la CHC es una advertencia clara y motivada ampliamente en su informe, que debiera haberse reseñado de forma más efectiva en la Memoria y en el informe jurídico.

En la comisión informativa de 21 de noviembre de 2018 que dictaminó sobre este asunto se propuso por parte del grupo PSOE "la emisión de un informe municipal, previo a la aprobación inicial, relativo a la responsabilidad de velar por la seguridad en casos de inundabilidad, visto el informe emitido por Confederación Hidrográfica del Cantábrico que concluye el carácter inundable de la zona y su falta de competencia en dicho ámbito, no quedando claro en el expediente quién es competente en lo relativo a los riesgos manifestados".

A pesar de la petición del grupo PSOE, y del informe de la CHC que advierte de la peligrosidad por inundación, el informe municipal no se hace y al día siguiente se aprueba por el Pleno este Modificado nº 23, con una prisa extraordinaria, y ninguna cautela.

El hecho de que el Modificado nº 23 no se encuentre en Zona de Policía de Dominio Público Hidráulico no justifica la desatención de la advertencia de la CHC. Ni en el informe jurídico ni en la Memoria que acompaña a este Modificado se justifica cuales son los efectos del informe, y si se pueden prescindir de las advertencias de la CHC; tampoco se explica si hubiera sido necesario un informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, habida cuenta de que el Modificado nº 23 si afecta al Dominio Público Marítimo Terrestre y a las Zonas de Servidumbre e Influencia que regulan la Ley de Costas.

Las zonas inundables se definen en la legislación de aguas, suelo y ordenación territorial y Protección Civil, siendo todas ellas coordinadas mediante el Real Decreto 903/2010 de Evaluación y gestión de riesgos de inundación que transpone la Directiva 2007/60, sobre la Evaluación y gestión de los riesgos de inundación, en cuya normativa se contempla el modelo para gestionar este tipo de riesgos. Así, en relación con la posible competencia de Costas sobre este asunto, diremos que en el RD 903/2010, en su art. 3 se define como ZONA COSTERA INUNDABLE:

La zona adyacente a la línea de costa susceptible de ser alcanzada por el agua del mar a causa de las mareas, el oleaje, las resacas o los procesos erosivos de la línea de costa, y las causadas por la acción conjunta de ríos y mar en las zonas de transición.

Tal como se ha expuesto en el plano de inundabilidad reproducido más arriba, y del que tiene conocimiento el Ayuntamiento de Castro Urdiales, queda identificada todo el área del Modificado nº 23 como zona de alto riesgo de inundación (áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSIS)).

Entiendo que previamente a la aprobación inicial debiera haberse recabado informe a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar; además debería incorporarse en la documentación del Modificado nº 23, los mapas ARPSIS, y su afección sobre las construcciones previstas en el nuevo centro comercial. Esta información debe incorporarse en la Memoria en la medida de que nos encontramos ante un requisito necesario para tramitar el modificado según lo previsto en el art. 83 de la Ley del Suelo de Cantabria.

Pero más allá del informe de Costas, la planificación y prevención de los riesgos de inundabilidad compete a todas las administraciones en el ámbito de sus competencias, incluidas las administraciones locales. Debe observarse que el RD 903/2010 es una llamada de atención para que las administraciones públicas se coordinen convenientemente para evitar o reducir las consecuencias negativas sobre la salud y la seguridad de las personas y de los bienes, así como sobre el medio ambiente, el patrimonio cultural, la actividad económica y las infraestructuras, asociadas a las inundaciones del territorio al que afecten. Son administraciones competentes en el cumplimiento de este objetivo (art. 4 del RD 903/2010):

1. El Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, el Ministerio del Interior, las comunidades autónomas y las administraciones locales, en el ámbito de sus respectivas competencias asumirán el impulso y desarrollo general de la evaluación y gestión del riesgo de inundaciones, actuando como promotores de la cooperación interadministrativa en esta materia.
2. Las distintas Administraciones públicas, dentro de sus respectivas competencias, elaborarán los programas de medidas y desarrollarán las actuaciones derivadas de los mismos en el ámbito de los planes de gestión del riesgo de inundación, impulsando la coordinación entre sus organismos.

El Plan de Gestión de Riesgos de la Cuenca del Cantábrico Occidental está realizado y puede consultarse aquí:

Reproducimos lo que el PGR dice en relación con las medidas de Prevención de Riesgos de Inundabilidad, en el capítulo 9.2.1 de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO / URBANISMO, en el que se plantean medidas de prevención del riesgo de inundación, limitación de usos, control de edificaciones, en la medida de que "la ordenación del territorio es quizás", dice el PGR, "el enfoque más eficaz para prevenir el incremento en el riesgo de inundación, o en su caso reducirlo, de una forma sostenible, mediante el control de los usos y establecimiento de criterios para el desarrollo de las distintas actividades en las zonas potencialmente inundables. Las actuaciones a desarrollar son las siguientes:

- Instrucción de expedientes para la ampliación de la zona de policía hasta la zona de flujo preferente.
- Adaptación, cuando proceda, de la normativa autonómica de ordenación del territorio y urbanismo a los riesgos de inundación.
- Suscripción de protocolos y/o convenios entre Administraciones competentes para la reducción de los riesgos de inundación mediante la reserva en el planeamiento urbanístico de zonas para la protección del espacio fluvial y costero.
- Coordinación de la información de inundabilidad en los visores cartográficos de información territorial de las administraciones competentes.
- Elaboración de guías técnicas y en su caso elaboración de normativa sobre criterios constructivos para la disminución vulnerabilidad de elementos expuestos en las zonas inundables.
- Medidas previstas para adaptar el planeamiento urbanístico.
- Medidas de relocalización o retirada de actividades vulnerables.
- Realización de actividades formativas/campañas informativas.
- Control en la aplicación de la normativa en las autorizaciones de actividades constructivas en suelo no urbanizable y en los instrumentos de Ordenación del Territorio.
- Mejora de la eficiencia en la emisión de los informes previstos en los artículos 222 y 227 del Reglamento General de Costas.

Actuaciones de Prevención de Riesgos de Inundabilidad en materia de Urbanismo y Ordenación del territorio del Plan de Gestión de Riesgos de la Cuenca del Cantábrico Occidental

Como puede observarse, en el elenco de actuaciones y medidas, las hay que tiene que ver con la competencia municipal aplicable al procedimiento de aprobación del Modificado nº 23, entre ellas:

- Adaptación de la normativa urbanística a los riesgos de inundación en la zona inundable de Brazomar, o que implica que no es la inundabilidad la que se tiene que adaptar al futuro centro comercial, sino el futuro centro comercial quien tiene que adaptarse a la inundabilidad.
- Planificación de las zonas de inundación de riesgo fluvial y costero en todo el entorno de Brazomar, como presupuesto previo a la redacción de un modificado puntual del PGOU que afecte a esta zona, e incluso previo a la revisión del PGOU.
- Medidas para adaptar el Planeamiento Urbanístico, y en su caso proceder a la Revisión del PGOU, antes de actuar en zonas inundables de la zona de Brazomar o en cualquier otra del municipio que esté sometida a riesgos por inundabilidad.
- Medidas de relocalización y retirada de actividades vulnerables.
- Etc.

Por lo tanto, la petición de informe del grupo PSOE es no solo coherente, sino imprescindible para continuar con el procedimiento, antes de la aprobación inicial, y añado, que debe requerirse informe de Costas sobre la

inundabilidad mareal, justificándose en dicho informe la conveniencia de continuar con el Modificado nº 23 del PGOU habida cuenta de las medidas y actuaciones urbanísticas que corresponde al Ayuntamiento para la prevención de riesgos de inundabilidad.



TERCERA.-

INCOMPATIBILIDAD CON LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, ZONA DE TRÁNSITO, ASÍ COMO EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

En el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de 5 de octubre de 2018 se advierte de la insuficiencia de los planos aportados, y la falta de grafiado de las líneas de deslinde y de la zona de servidumbre de acceso al mar.

En la Memoria no consta que se hayan subsanado estas deficiencias. Constatamos que se adjunta un plano denominado "servidumbres" en las que aparecen grafiadas las servidumbres con excepción de la "servidumbre de acceso al mar" que sigue ausente del plano:

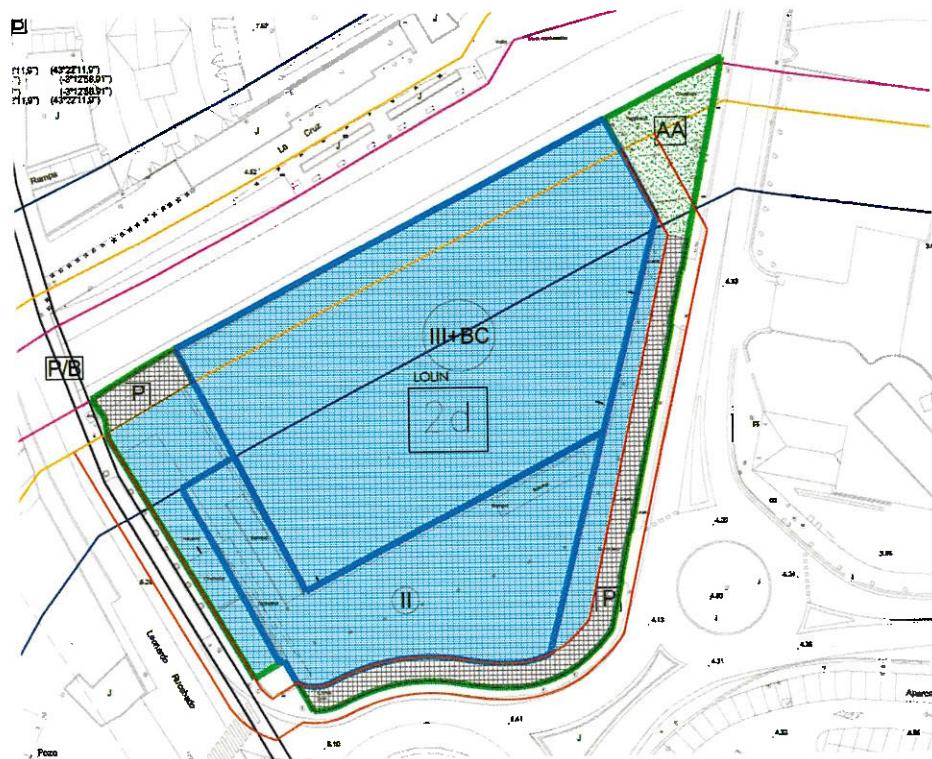
En el mismo informe de Costas se dice:

3. En la Modificación se propone, por un lado, mantener el edificio existente modificando su uso, y por otro, aumentar la superficie edificada en el resto de la parcela con dos plantas: una dedicada a uso comercial y la otra a aparcamiento descubierto.

No obstante, en el apartado 3.2.b) de la Memoria se señala que la modificación no supone un aumento de la superficie productiva, por lo que se deberá aclarar este aspecto a fin de verificar si se produce un aumento de edificabilidad y por tanto la construcción de un nuevo volumen, como así se desprende del Plano 08.

En atención al requerimiento de Costas la Memoria dice que "la nueva edificación está ubicada fuera del dominio público marítimo terrestre, la servidumbre de tránsito y la servidumbre de protección. Además la superficie de parcela libre de edificación y afectada por la servidumbre de tránsito se cede como espacio público". Se aportan planos 7 bis modificados con los usos y las servidumbres:

El plano modificado sería el siguiente:



Plano 7 bis de usos del Modificado con la línea azul que delimita la Zona de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre en la parcela del Modificado nº 23 del PGOU.

El último plano presentado con los usos del área del Modificado nº 23, presenta una redefinición de la línea de edificación del nuevo edificio, dejando un espacio comercial (probablemente acceso de vehículos al aparcamiento del edificio, aunque esto no se precisa en los planos de planta y sección). Se echa en falta plano de secciones para comprobar si efectivamente en la Zona de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre no va a haber ningún tipo de construcción tal como predica la Ley de Costas para esta zona.

No obstante, entendemos que la Ley de Costas es bastante más restrictiva, y va más allá de la prohibición de nuevas construcciones en la Zona de Servidumbre de Protección y de Servidumbre de Tránsito.

Así, la disposición transitoria decimocuarta apartado 1.b y 1.c del Reglamento de la Ley de Costas (RD 876/2014) dice lo siguiente:

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración General del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud. Si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable. No será necesaria la emisión de este informe cuando se trate de obras de pequeña reparación que únicamente supongan cambio de elementos accesorios y las que exija la higiene, ornato y conservación, siempre que no supongan modificación del uso al que se encuentran destinados ni incremento relevante del valor de la edificación.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, podrán realizarse, obras de reparación y mejora, consolidación y modernización, siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

En la Memoria se aporta un plano con el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre y las zonas que están afectadas por las servidumbres.



Sección del plano de Servidumbres en el que se delimita con la línea amarilla la Servidumbre de Tránsito Original, y con dos líneas rojas la Servidumbre de Tránsito Alternativa. La línea azul delimita la Servidumbre de Protección que afecta aproximadamente a la mitad de la superficie de planta del edificio original de la Fábrica Lolín.

La Memoria aporta los planos corregidos a resultas del primer informe de Costas, pero no justifica el cumplimiento de la legislación de Costas y en qué medida el Modificado nº 23, con la construcción del nuevo centro comercial y la construcción de los nuevos usos previstos puede afectar a las obras permitidas en zona de protección.

El Reglamento de Costas prohíbe obras que impliquen aumento volumen, altura o superficie de las construcciones existentes en la Zona de Protección. En este Modificado nº 23 se amplía el volumen y superficie de la Fábrica de Lolín. En los planos modificados presentados tras el informe de Costas se eliminan las construcciones en Zona de Protección, pero se sigue manteniendo un aumento del volumen y edificabilidad del conjunto del edificio. Se sigue manteniendo el grafiado azul de la planta baja, de lo que pudiera ser el acceso de vehículos al aparcamiento interior del Centro Comercial. La información de la Memoria no es suficientemente precisa como para saber las afecciones posibles de la reforma que va a sufrir la Fábrica de Anchoas para adaptarse a los nuevos usos, sobre los que es presumible una obra considerable que va a afectar al volumen y estructura del edificio original transformándose en otro nuevo para usos totalmente diferentes.

El Reglamento de la Ley de Costas establece una definición clara de las obras permisibles en Zona de Protección:

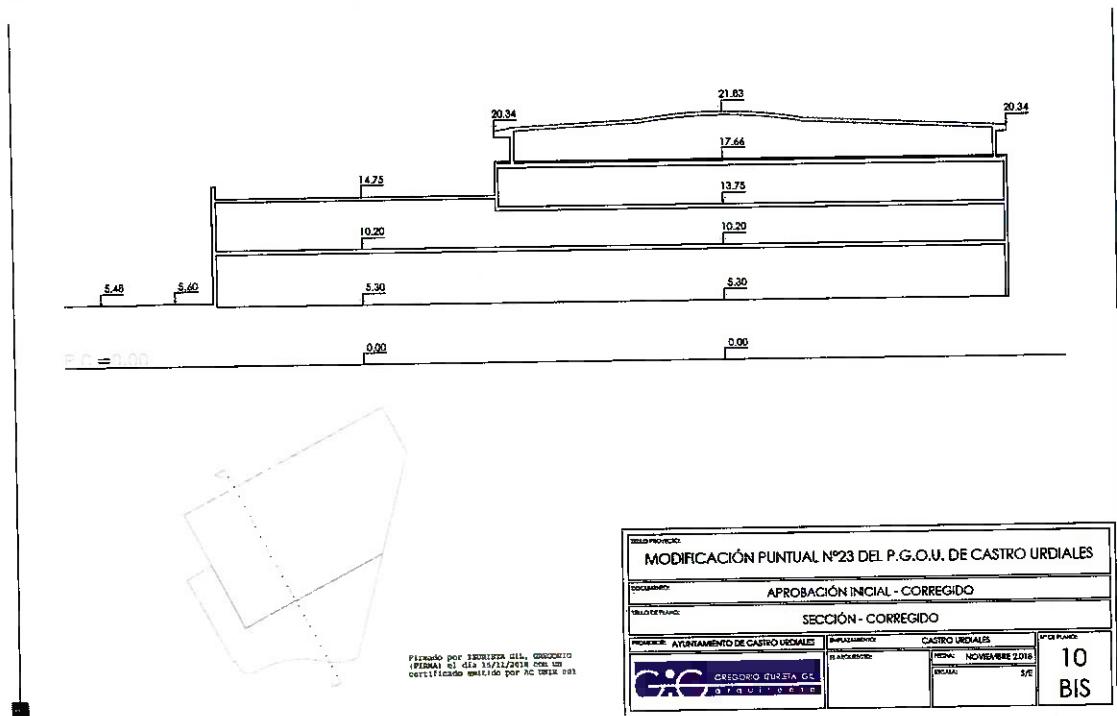
- a) Obras de reparación: *Intervenciones que, siendo su finalidad la conservación y el mantenimiento del inmueble o construcción, conllevan la sustitución o transformación de materiales, elementos o partes de los mismos, sin alterar su estructura y volumetría ni incidir en la estabilidad.*
- b) Obras de modernización y mejora: *Todas las que, sin modificar elementos estructurales, puedan realizarse dentro y fuera de una construcción, instalación o edificación y que incrementen la calidad y accesibilidad de la misma.*
- c) Obras de consolidación: *Obras de carácter estructural, que tengan por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio por otros iguales o de características similares que permitan mantener la estabilidad del inmueble siempre que el edificio no se encuentre en estado de ruina de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.*

A la vista de lo señalado en el RLC la construcción del nuevo centro comercial con el aparcamiento anexo incorporado en la antigua fábrica y la adaptación de la última planta a equipamiento públicos, equipamientos privados y zona comercial, no es ni una obra de reparación, ni de modernización, ni de mejora (afecta a los elementos estructurales), ni por supuesto es una obra de consolidación. Una buena parte de estas obras afectan a la parte del edificio incluida en la Zona de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

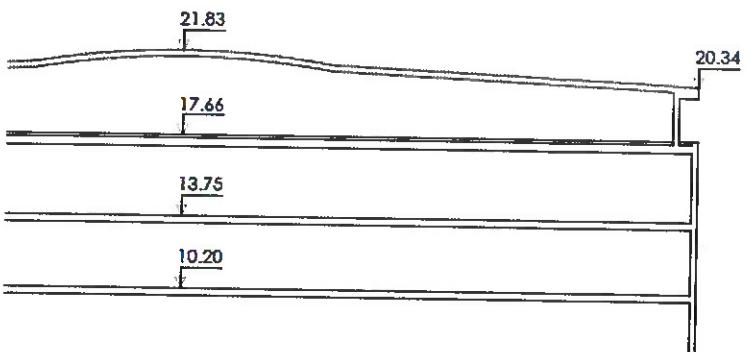
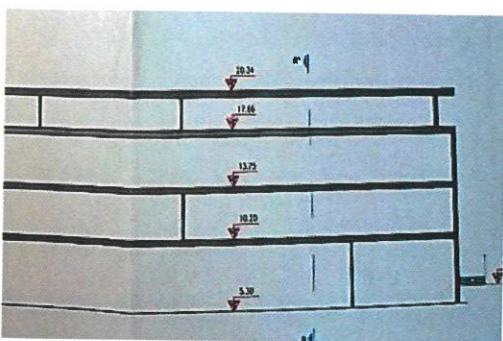
En relación con el volumen, el RLC lo define así:

- d) Volumen: *Espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que estén construidas por encima o por debajo de la rasante, y de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable.*

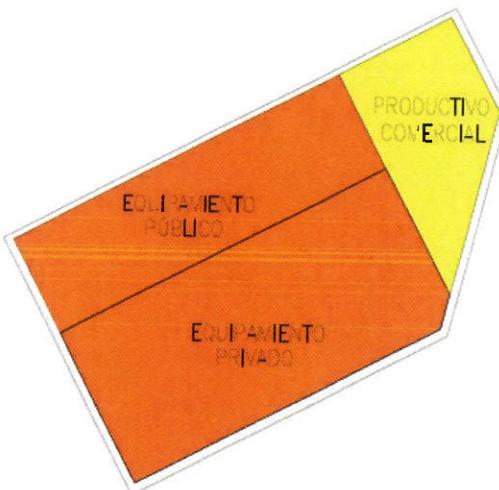
El único plano que nos ofrece la documentación presentada es el siguiente:



En el plano de secciones puede comprobarse como el edificio ampliado y el edificio original queda unido formando un único sólido, integrado por los aparcamientos y zonas comunes del nuevo centro comercial, modificando totalmente su estructura, cambiando los forjados de planta, y el forjado de cubierta que queda elevado en 1,5 m. para poder albergar los nuevos usos que se dibujan bajo cubierta:



Modificación de la altura de cubierta con respecto al primer proyecto presentado al trámite de evaluación ambiental; a la derecha se observa el nuevo proyecto con un aumento de la parte central de la cubierta de 20,34 m. a 21,83 m.



PLANTA BAJO CUBIERTA

Por último, y en relación con la Servidumbre de Protección, la zona que colinda con la calle Leonardo Rucabado mantiene el uso comercial, y aunque la Memoria no lo aclara, parece ser la zona reservada para acceso de vehículos al aparcamiento del centro comercial, acceso de vehículos de nueva planta que contravendría también los usos permitidos por la Ley de Costas.

A la vista de lo señalado puede afirmarse, o al menos dudarse seriamente, de que las obras o actividades que se contemplan en la Servidumbre de Protección afectada por este modificado cumplan el art. 25.2 de la Ley de Costas:

Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

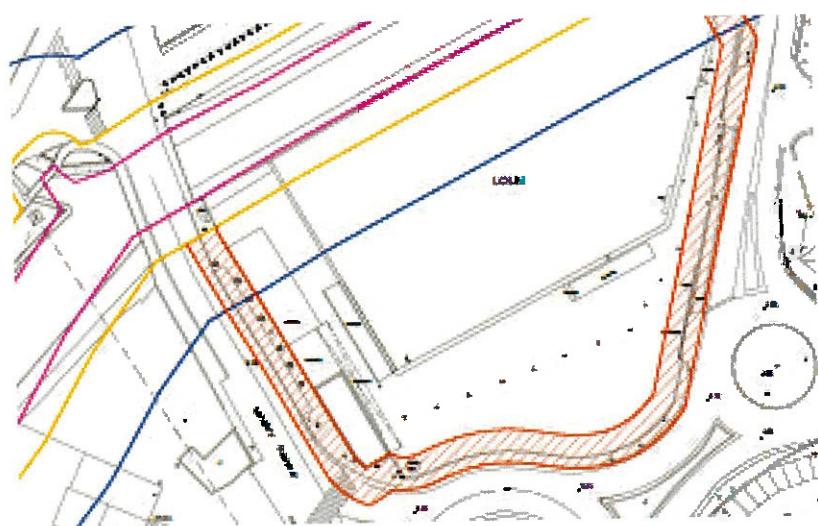
SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.

En el informe jurídico que acompaña el Modificado nº 23 se dice:

Con arreglo al informe de la Demarcación de Costas, que no consta que se haya emitido en sentido desfavorable, el planificador ha reflejado las incidencias del mismo, suprime una pasarela que se encontraba sobre la ría, y en virtud de su facultad de planificación, instaura una servidumbre alternativa de tránsito a la vista del edificio existente. Esta alternativa está recogida en el art. 27 de la vigente Ley de Costas. Y deberá ser aprobada, por la Administración de Costas del Estado.

En relación con la Servidumbre de Tránsito del Dominio Público Marítimo Terrestre, la Dirección General de Sostenibilidad del Mar y la Costa, efectivamente, advierte de la ilegalidad den la construcción de la Pasarela que se pretendía como Servidumbre de Tránsito Alternativo.

En el nuevo plano de servidumbres se ofrece una nueva Servidumbre de Tránsito Alternativa bordeando el nuevo edificio y alejándose considerablemente del deslinde de Dominio Público, superponiéndose al paseo peatonal, zona ajardinada, y haciendo un extraño cambio de trayectoria para superponerse sobre la acera y vial de la calle Leonardo Rucabado, y la parada de autobuses. Esta opción está pendiente de su aprobación por Costas.



La ley de Costas regula la Servidumbre de Tránsito:

Artículo 27

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.
2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.
3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Desde mi punto de vista no cabe una Servidumbre de Tránsito Alternativa que no limite con la ribera del mar por lo que sólo sería admisible la demolición de la parte del edificio afectada por la zona de Servidumbre Tránsito para dejar expedita al cumplimiento de sus funciones y no perjudicar el dominio público marítimo terrestre. La excepcionalidad prevista en el art. 27.3 "sustitución de la zona de servidumbre por otra nueva" no es posible en la medida de que la excepción solo se justifica "por obras a realizar en el dominio público marítimo terrestre".

ZONA DE INFLUENCIA

El Modificado nº 23 del PGOU también está afectado por la Zona de Influencia de la Ley de Costas que establece la siguiente regulación:

Artículo 59 Extensión y régimen de la zona de influencia

1. *La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*
(...)

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Tal como se alegará en el apartado referente al incumplimiento de la normativa urbanística y de los estándares de la Ley del Suelo, el Modificado nº 23 aumenta la densidad, la edificabilidad, y la ocupación de la parcela, superando con creces lo previsto en el Suelo Productivo, y del entorno industrial y comercial de la zona de Brazomar.

Coligiendo lo que dice la Ley de Costas con lo que de forma más pormenorizada regula su Reglamento podemos convenir que el Modificado nº 23 altera el volumen del edificio que está en el ámbito de la Servidumbre de Protección del Dominio Público, incluida la zona de Servidumbre de Tránsito, e incorpora usos prohibidos en tales servidumbres, reconduciendo la Servidumbre de Tránsito de forma imposible para que pueda admitirse como tal, e incorpora un volumen edificatorio inadmisible en la Zona de Influencia, por lo que este Modificado nº 23 debe retirarse por incumpliendo de la Ley de Costas.

CUARTA.-

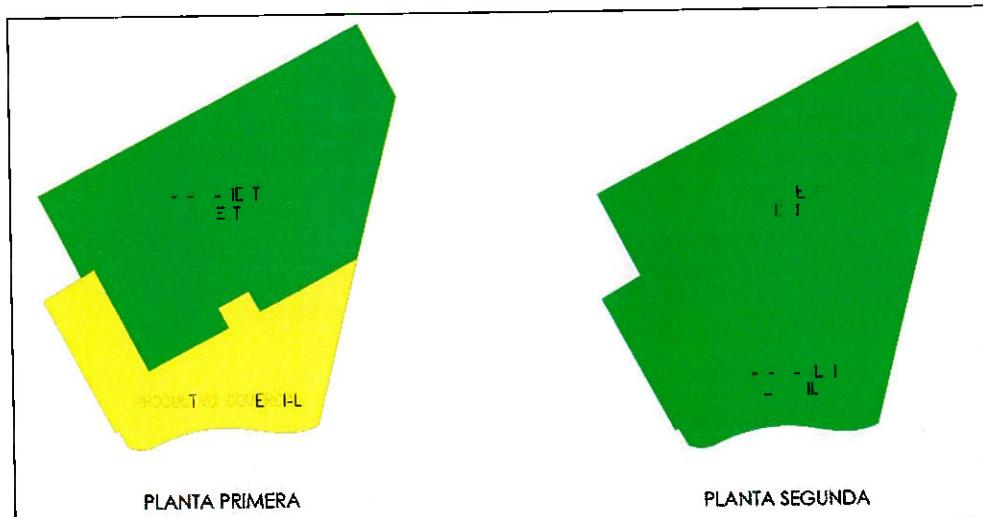
APARCAMIENTOS.

EN LA MEMORIA NO SE JUSTIFICA, NI SE DESCRIBE SUFFICIENTEMENTE EL ESPACIO DESTINADO A APARCAMIENTOS, EL NÚMERO DE PLAZAS, Y EL CUMPLIMIENTO DE ORDENANZA DEL PGOU AL RESPECTO.

EL PGOU NO PERMITE APARCAMIENTOS EN ALTURA EN EDIFICIOS COMERCIALES.

Dice al Memoria del Modificado nº 23 que lo que se hace en la parcela Lolín no es modificar la clase de suelo, lo cual es obvio, ni siquiera habla de recalificación, sino que simplemente lo que se hace es "modificar el nivel de uso para la parcela prevista en el PGOU de 1996", por ello se insiste "no es necesario un cambio de la ordenanza ni del uso global productivo, sino que bastará con establecer como uso característico el USO COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO. Esto implica pasar de nivel "b" al nivel "d" en el que además es compatible el uso de equipamiento (deportivo y otros) y el aparcamiento".

También se dice que uno de los objetivos del modificado es "permitir el aparcamiento dentro del edificio" apostillando que este aparcamiento no debe computarse como SUELO PRODUCTIVO. A tal efecto se planifica una conversión de parte del suelo industrial de la fábrica en espacio para APARCAMIENTO CUBIERTO, distribuyéndose en la primera y segunda plantas de la fábrica de Lolín, con un total de 6.408 m². Al mismo tiempo se planifica un APARCAMIENTO DESCUBIERTO de 1.377 m². La distribución de los aparcamientos es la siguiente:



En verde la superficie dedicada a APARCAMIENTOS en el futuro centro comercial.

La justificación que se hace en la Memoria sobre los aparcamientos se reproduce a continuación:

Las actividades a las que se destine el edificio cumplirán con lo establecido en el P.G.O.U. de Castro Urdiales en cuanto a dotación de aparcamiento:

"IX.3.27. Dotación de aparcamientos.

1. Para los comercios de las categorías III y IV se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario."

"IX.4.7. Dotación de aparcamientos.

1. Los servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
2. Los usos de equipamiento cultural y deportivo dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos."

La superficie destinada a aparcamiento en la propuesta 8.146 m², deberá cumplir con lo establecido en el P.G.O.U. de Castro Urdiales, en cuanto a dotación de aparcamientos.

Debe llamarse la atención por la ambigüedad del enunciado. *“La superficie destinada a aparcamiento... deberá cumplir con lo establecido en el PGOU”*.

“Deberá cumplir”. Lo cierto es que debiera decir, para ser rigurosos, que NO CUMPLE CON LA ORDENANZA.

Tal y como señala el capítulo IX.3.27 de las normas urbanísticas que regulan el USO COMERCIAL en el PGOU: *“para los comercios de las Categorías III y IV (Agrupaciones comerciales o Grandes superficies comerciales) se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie comercial, y una por cada 25 m² que se destine a comercio alimentario”*.

Desconocemos si se cumple este requisito pues la memoria no lo justifica, no se dice el nº de aparcamientos en espacio cubierto, ni en espacio descubierto.

Pero más allá del nº de aparcamientos y del cumplimiento del indicador espacial, lo cierto es que no se cumplen las normas urbanísticas del PGOU que regulan los aparcamientos de uso público. Estas normas se regulan en el capítulo correspondiente al USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIÓN en su sección tercera: APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO. Dice la norma IX.6.9 del PGOU:

A efectos de aplicación de las presentes normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

- a) *Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red vial o separados de ésta”.*
- b) *Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.*

Ciertamente es una norma que puede parecer anacrónica, hecha en 1997, lejos de responder a las expectativas y versatilidad que pueden ofrecer los aparcamientos en centros comerciales, pero es coherente con la edificabilidad prevista por el PGOU para el suelo productivo/comercial en la que solo se admiten edificios de una altura, o como mucho dos. Es el caso del Centro Comercial Eroski, distante a unos 200 m., del que dispone de un amplio aparcamiento, ajustado a las normas urbanísticas del PGOU.

En la norma IX.6.11 del PGOU, se regulan de forma muy pormenorizada las condiciones de los aparcamientos de uso público en inmuebles:

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la opción de las medidas correctoras resultantes.

Estas normas se han omitido en la Memoria. El PGOU no permite aparcamientos en inmuebles comerciales que no sean aparcamientos públicos al aire libre, o que no estén en inmuebles destinados exclusivamente a parking público.

El Modificado del PGOU nº 23 incumple el art. 83.2 de la Ley 2/2001 de del Suelo de Cantabria al esquivar la documentación precisa que exige la planificación de los aparcamientos prescindiendo en su Memoria los efectos de este Modificado nº 23 en relación con el cumplimiento de las normas urbanísticas del PGOU de APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO.

Concluyamos: este modificado del PGOU debe rechazarse en la medida de que no cumple con el PGOU.

QUINTA.- OCUPACIÓN DEL VIAL PÚBLICO.

La ocupación por parte de la parcela afectada por el modificado nº 23 de una porción de suelo calificado por el PGOU como VIAL ha sido recurrente e insistente por parte de quien suscribe. Recurrencia e insistencia directamente proporcional a la gravedad de los hechos que se denuncian.

Así se hizo en Escrito de Alegaciones (17 de mayo de 2017) y en posterior Recurso de Reposición (15 de julio de 2017) contra el Convenio Lolín, en aquella ocasión hablando de “presunta apropiación de suelo de propiedad municipal y de espacio peatonal que no fue respetado”. Al mismo tiempo se solicitó la apertura de un expediente de investigación y recuperación de suelo público presuntamente usurpado en la parcela de la Fábrica de Anchoas Lolín (27 de julio e 2017).

En contestación al Recurso de Reposición (informe de Asesoría Jurídica de 14 de agosto de 2016) se señaló lo siguiente:

La superposición de fotografías que el recurso presenta no arroja ninguna constancia de esta situación. En el manejo de planos y superposición de los mismos, mediciones, etc, la competencia para el informe la tiene los técnicos de la rama de la arquitectura o ingeniería, y ningún técnico suscribe tales afirmaciones.

(...)

Este tipo de denuncia está regulada en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, y como expediente de investigación... ha sido admitido a trámite y remitido a los servicios técnicos para, de inicio, realizar el contraste de las superposiciones de planos que en el mismo figuran.

El Expediente de Investigación no llega a abrirse toda vez que del estudio previo, según criterio de la secretaría (informe de Secretaría de 17 de noviembre), no se aducen motivos por estar acreditada la enajenación de los terrenos de propiedad municipal a la empresa Notna S. L. y su adquisición al Ministerio de Fomento mediante el ejercicio de la acción de reversión, así como por la improcedencia de revisión de oficio de actos administrativos producidos hace veinte años. Consta en el expediente de solicitud del Expediente de Investigación la documentación aportada por Notna S. L. sobre la adquisición de una porción de propiedad municipal expropiada por el MOPU, y adquirida por Notna S. L. al MOPU tras la cesión por parte del Ayuntamiento del ejercicio de reversión. No hay en el expediente informes con la comprobación de los planos en relación con las pruebas aportadas por el recurrente. En el informe de secretaría no se hace constar ningún informe técnico, y aún así, se permite calificar los terrenos presuntamente apropiados como Suelo Libre de Edificación, calificación errónea no contrastada con los Servicios Técnicos.

Sin embargo, en dicho expediente (exp. ASE/99/2017) si consta informe de la Ingeniera Municipal de 6 de septiembre de 2017 en el que se da contestación a la petición de informe por parte de la Asesoría Jurídica en relación con la posible usurpación o apropiación de dominio público en la parcela de la fábrica de Conservas Lolín. En este informe de la Ingeniera Municipal se da cuenta de la existencia de suelo de propiedad municipal colindando con la fábrica; de la calificación por el PGOU como “Productivo” de los terrenos de la antigua fábrica y de “una pequeña superficie perteneciente a la antigua vía”; del expediente de declaración de sobrante de esta misma parcela; y termina afirmando el informe lo siguiente:

En la actualidad, no solo se encuentra cerrado e incorporado a la parcela de la fábrica este sobrante sino más terreno calificado por el PGOU como vial; sin embargo, este técnico no puede aseverar que dichos terrenos sigan siendo municipales, ya que se vieron afectados por las obras de las rotundas realizadas por el Ministerio de Fomento, no teniendo datos de las expropiaciones realizadas para dichas obras.

A pesar de la parquedad del informe, este es suficientemente claro como para que podamos entender que la Ingeniera Municipal afirma la existencia de terrenos calificados como VIAL dentro de la fábrica de Lolín y que esos terrenos fueron afectados por las obras del MOPU.

Dada la importancia de este informe, se reproduce en su totalidad:

 Asunto	URB111351	ASE/99/2017	06-09-17 10:06
Solicitud de apertura de expediente de investigación y recuperación de suelo público presuntamente usurpado en la parcela de la fábrica Anchoas Lolín.		Interesado EQUO CANTABRIA CALLE JOSE MARÍA PÉREDA 6 TORRELAVEGA CANTABRIA	
3R2W140G545C6J530AIJ			

Por parte del Departamento de Asesoría Jurídica, se solicita informe técnico sobre las propiedades municipales a las que hace referencia el escrito presentado por Dña. Dolores Póliz, en representación de EQUO CANTABRIA, en relación con la posible usurpación de dominio público en la parcela de la Conservera Lolín.

La técnico que suscribe, en relación con el asunto mencionado, previa la comprobación correspondiente, ha de informar que no depende de este Departamento el inventario municipal, por lo que desconozco en qué circunstancias se inscribieron los antiguos terrenos municipales en dicha parcela.

Este informe sólo tiene conocimiento de lo siguiente:

- 1º. La parcela de la Conservera Lolín colinda con la antigua vía del ferrocarril Castro-Traslaviña, propiedad del Ayuntamiento y que los límites con ésta han sido modificados.
- 2º. El PGOU vigente calificó como suelo productivo no sólo los terrenos de la antigua fábrica "Oleotécnica", sino también una pequeña superficie perteneciente a la antigua vía.
- 3º. Dada la escasa dimensión de esta parcela municipal se inició un expediente de declaración de sobrante de vía pública, aprobándose en pleno municipal.
- 4º. En la actualidad, no sólo se encuentra cerrado e incorporado a la parcela de la fábrica este sobrante, si no más terreno calificado por el PGOU como vial; sin embargo, este técnico no puede aseverar que dichos terrenos sigan siendo municipales, ya que se vieron afectados por las obras de las rotundas realizadas por el Ministerio de Fomento, no teniendo datos sobre las expropiaciones realizadas para dichas obras.

Lo que tengo a bien informar a los efectos oportunos, en Castro-Urdiales, a 6 de septiembre de 2017.

LA INGENIERO

La Ingeniería Municipal
Mº Carmen Villanueva
Helguera
06-09-2017 12:02

Para cualquier comunicación con este Ayuntamiento relativa a este procedimiento rogamos indique la siguiente referencia: ASE/99/2017

■1■

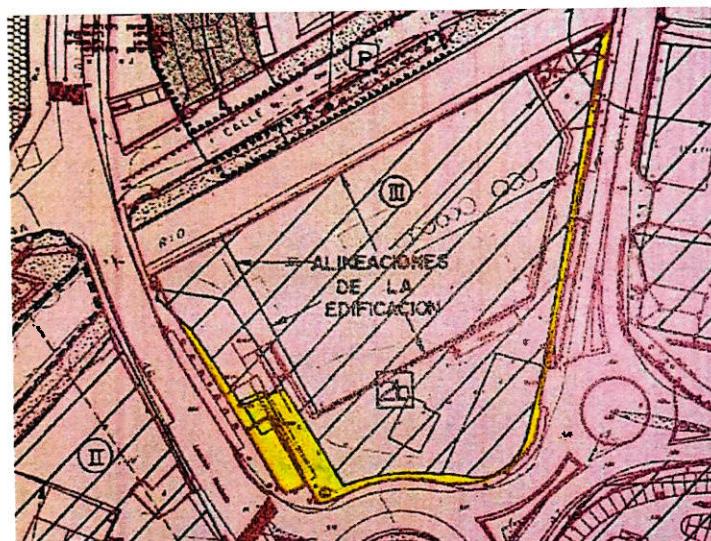
Así pues, gracias a la documentación aportada por la propiedad, así como por la documentación facilitada por el MOPU aportada por el recurrente, y de la que el Ayuntamiento tiene conocimiento pues fue presentada en recurso de reposición a la desestimación de apertura de expediente de investigación (escrito de 5 de enero de 2018, sin contestación) hoy sabemos lo siguiente:

- 1.- Notna S. L. obtuvo la titularidad por reversión en 2001 de una porción de suelo de 265 m² que originariamente pertenecía al Ayuntamiento y que fue expropiado por el MOPU para hacer la rotonda.
- 2.- Que dicho terreno estaba calificado en el momento de ser adquirido por el PGOU como VIAL.
- 3.- Que en la actualidad sigue estando calificado como VIAL según se deduce del informe de la ingeniera municipal y se encuentra dentro de la parcela de la Fábrica Lolín.

Debe añadirse un ítem más que parece ignorarse en todo este acontecer y es el hecho de que “los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de sean de titularidad pública o privada, y de que forman parte de los sistemas generales o constituyen dotaciones locales” (cap. III.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU que no hacen sino recoger la normativa urbanística desde 1956 hasta la actualidad)

Ciertamente, estamos hablando de una situación compleja (que afecta a varios expedientes) en la medida de que los hechos por los que se produce este galimatías que afecta a la parcela de la Fábrica de Lolín se producen hace casi veinte años y que el recurrente ha querido contribuir de forma positiva aportando la documentación que hubiera permitido abrir un expediente de investigación con una intervención más decidida por parte de los servicios técnicos municipales. Pero lo que no se puede obviar, como se ha hecho, es la existencia de un informe técnico de la ingeniera municipal que afirma que dentro de los muros de la fábrica de anchoas existe una porción de suelo calificado por el PGOU como VIAL. Por lo tanto, no es un problema de dilucidar de quien es el titular de los terrenos (algo posible pero complejo) sino de aclarar cuál es uso de los terrenos según la calificación dada por el PGOU (algo que es posible y muy factible).

Esta porción de suelo que llegó a calificarse por parte de la secretaría municipal (contra el criterio de la ingeniera municipal como “suelo libre de edificación”) coincide básicamente con la aportada en superposición de planos en el escrito de alegaciones y el recurso de reposición al Convenio Lolín. Estamos ante una porción de suelo calificado como VIAL por el PGOU, cuestión que no ha sido observada en este Modificado nº 23 del PGOU:



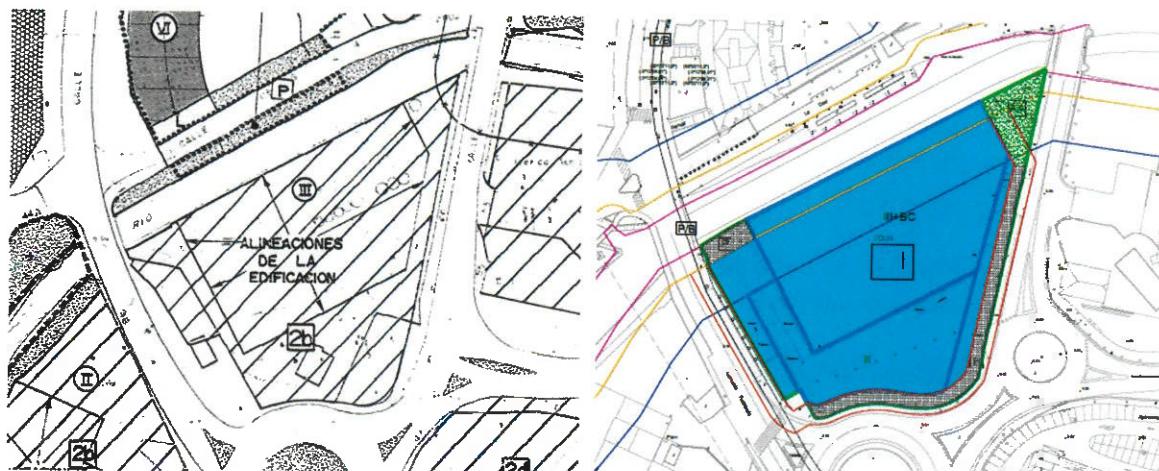
En este plano aportado por la propiedad a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se superpone el suelo industrial grafiado en líneas oblicuas sobre el límite ocupado por el cierre de la Fábrica de Anchoas y en que se ha pintado en verde fluorescente los suelo que es VIAL (en este caso viario para tráfico peatonal) y que fueron metidos dentro de la parcela de la fábrica.

La misma superposición sobre los planos incorporados en el Modificado nº 23 del PGOU nos deja la siguiente imagen:



Superposición de la calificación de suelo industrial (líneas oblicuas) y de las alineaciones del nuevo edificio a construir en suelo productivo (en azul) en el Modificado nº 23 del PGOU, y en color verde claro el suelo calificado como VIAL que está dentro de la propiedad y que no fue cedido tras la construcción de la fábrica de Lolín.

Se aporta esta documentación a reserva de un mejor estudio con la comprobación por los servicios técnicos municipales, y de esta manera pueda cumplirse el dictamen de la asesoría jurídica, hecho hace 17 meses en el que se pronunciaba por un trabajo de superposición de planos y mediciones por parte de los técnicos de la rama de ingeniería o arquitectura y que no se ha hecho todavía.



Plano del PGOU vigente y del Modificado nº 23.

A partir de este planteamiento no puede admitirse lo que se propone en la Memoria de este modificado nº 23 cuando se dice que lo que se pretende es la "Redelimitación del ámbito de la Ordenanza nº 8 Productivo, adecuando el PGOU a la realidad modificando el viario del entorno de la parcela...".

3.- EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

3.1- Alcance de la modificación.-

La Modificación afecta a una parcela actualmente clasificada como Suelo Urbano y calificada como Productivo Grado 2 y Nivel de Uso "b" según el P.G.O.U. de Castro Urdiales.

No se modifica su actual clasificación como Suelo Urbano, ni su actual calificación como Productivo. Se limita a la modificación del actual nivel de uso productivo de la parcela que es "Nivel de Uso b" que pasará a ser "Nivel de Uso d".

De entrada la parcela no tiene la calificación de Productivo, sino de PRODUCTIVO y VIAL, por lo que la recalificación propuesta afecta a los SISTEMAS GENERALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

En este contexto, lo que se hace en este modificado del PGOU a resultas de la documentación presentada es obviar esta consideración aún y a pesar de que el actual planificador no puede ignorar lo que dice el PGOU vigente, y plantear un modificado sobre un presupuesto incorrecto, y es el hecho de considerar la parcela como calificada con el uso de PRODUCTIVO, cuando queda demostrado por el propio informe técnico de la ingeniera que el suelo afectado por este modificado es PRODUCTIVO, más una porción de VIAL.

Esa porción de vial se mantiene en parte como VIAL PEATONAL, pero no se computa a los efectos de aprovechamientos ni cesiones. Pero hay otra parte del suelo calificado como VIAL que se transforma de facto en SUELLO PRODUCTIVO, aspecto este que afecta también a las cesiones y aprovechamientos, y que cambia radicalmente el planteamiento de este modificado nº 23 del PGOU.

Nos estamos refiriendo al incumplimiento de los DEBERES de la promoción regulados en el art. 18 del RDL 7/2015 Texto refundido de la Ley del Suelo (Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias):

Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

Por lo tanto, este Modificado nº 23 sería ilegal por incumplimiento de la Ley Estatal del Suelo al no cederse el espacio reservado para vial así calificado por el PGOU

Pero además, entiendo que también se incumple la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria. Veamos lo que dice el art. 83.6:

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

Debe entenderse que el VIAL, en este caso de uso como RED VIARIA PEATONAL según lo previsto en las normas urbanísticas del PGOU (capítulos IX.6.1.2.a; IX.6.2; IX.6.3; IX.6.5 y IX.6.8; así como los capítulos III.1.2 y III.1.3), y en los arts. 29 y 40 de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria. Siguiendo el planteamiento de la enciclopedia jurídica:

El «sistema de espacios libres» está integrado por todas aquellas áreas ya existentes o que el Planeamiento prevea crear en los nuevos desarrollos urbanos, destinadas a zonas verdes, parques, jardines, áreas recreativas, de paseo y de juegos para niños e incluso zonas deportivas extensivas de uso no restringido y, en general por todos aquellos espacios que el Plan considere que han de quedar libres de edificación. La S.T.S. de 7 de junio de 1989 (A. 4513) los ha definido como «aquellos espacios en que el planeamiento impone su inedificabilidad al objeto de destinarios a usos colectivos y al ocio ciudadano».
<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/espacios-libres/espacios-libres.htm>

Si lo entendiéramos así, y yo creo que esa es la interpretación que hay que dar al dictado de la Ley del Suelo, entender el espacio de VIAL como espacio libre, es decir, espacio no edificado, se estaría incumpliendo el art. 83.6 de la Ley del Suelo de Cantabria en la medida de que la aprobación definitiva del Modificado nº 23 debe corresponder a la Comisión Regional de Urbanismo, trámite que habría sido obviado en el informe jurídico que acompaña a este Modificado.

SEXTA.-

EL MODIFICADO DEL PGOU Nº 23 NO ES UNA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN, SINO QUE ES UNA ACTUACIÓN DE REFORMA URBANIZADORA (Dicho esto con las mayores reservas y expuesto a mejor criterio).

La aclaración sobre cuál es la naturaleza jurídica y urbanística de este modificado nº 23 es de gran importancia pues ello afecta de forma directa a los deberes y cargas del propietario, y por ende, a la equidistribución, aspecto directamente relacionado con el interés general que se deriva de una actuación urbanística de esta índole.

La cuestión relativa a los deberes y cargas del propietario ya se esgrimió en el Escrito de Alegaciones, y en el Recurso de Reposición, cuestión sobre la que se nos emplazó al momento del modificado para poder alegarse. En ese momento estamos.

El informe jurídico del Modificado nº 23 del PGOU dice:

La memoria recoge cual es la justificación de interés general, siendo nuestra conclusión o informe que la modificación, aún siendo concertada, supone una modificación beneficiosa para la zona, que se instrumentaliza dentro de una actuación de dotación, incrementando las dotaciones de la zona como consecuencia de la modificación del nivel de uso, ampliándolo al Comercial dentro del Uso Productivo, desde el actual Productivo Industrial. Ello al margen y por añadidura a las cesiones obligatorias de aprovechamiento.

El planteamiento del Planificador es que el Convenio Lolín, y su consecuencia, el modificado nº 23 del PGOU, es una ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (art. 7.1.a de la ley 7/2015). En el informe jurídico que acompaña a este modificado no se motiva esta cuestión que debemos considerar esencial, pero en la MEMORIA si se da por supuesto cuando se dice lo siguiente:

Esta modificación del nivel de uso, conlleva entre otras obligaciones legales, la implantación y ampliación de dotaciones públicas. Por lo que se incluye en la misma, el incremento de las dotaciones públicas vinculado al cambio de nivel 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, recogida en el artículo 14.- Actuaciones de Transformación del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Las actuaciones de TRANSFORMACIÓN URBANISTICA a las que se hace referencia son las que establece el art. 7 de la Ley 7/2015 (Texto Refundido de la Ley del Suelo que deroga el RDL que se menciona en la Memoria) diferenciando entre dos tipos de actuación que, desde mi punto de vista, pueden ser aplicables al modificado nº 23 del PGOU:

- Las ACTUACIONES DE REFORMA URBANA o de URBANIZACIÓN “que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado”. Art. 7.1.a.2 ley 7/2015.
- Las ACTUACIONES DE DOTACIÓN, “considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor 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 renovación de la urbanización de éste”. Art. 7.1.b ley 7/2015.

La diferencia tiene consecuencias muy diferentes en relación con la equidistribución, es decir, los deberes y cargas que pesan en el propietario.

Así las ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN comportan los siguientes DEBERES (art. 18.1 ley 7/2015):

- a) *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. (...)*
- b) *Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento. (...).

- c) *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.*

(...)

Mientras que en las ACTUACIONES DE DOTACIÓN:

Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) *El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

La posición de la asesoría jurídica no deja lugar a dudas sobre el planteamiento seguido, algo que sabemos por la contestación dada a las alegaciones que cuestionaban la edificabilidad y la ocupación en planta que se plasmaba en el Convenio Lolín (informe ASE11I08R exp. URB/2081/2016). En él se dice lo siguiente a propósito del aprovechamiento urbanístico:

Lo que las alegaciones plantean como un incremento inadmisible 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 estado, definidas como actuaciones de transformación de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito urbanizado para reajustar su proporción con la mayor 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 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 edificabilidad ya materializada.

(...)

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 a favor del Ayuntamiento dos tipos de obligaciones distintas: la cesión de aprovechamiento lucrativo y la cesión de dotaciones urbanísticas (distintas de la propia urbanización pues esta sería una obligación, no una cesión).

(...)

Las dotaciones que se contiene en el convenio, sin considerar las cesiones para viario y urbanización que son obligaciones independientes, son las que tiene como función justificar la edificabilidad. (...).

El planteamiento dado por el redactor de la Memoria en relación con el cálculo del aprovechamiento, remitiéndose a la Ley del Suelo de Cantabria, da por supuesto que nos encontramos ante una situación equiparable a un modificado del PGOU en SUELO CONSOLIDADO tal como lo regula el art. 98 de la ley 2/2001 del Suelo de Cantabria:

Artículo 98 Deberes en el suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado, los promotores tienen los siguientes deberes:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.
- (...)
- c) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.
- d) Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.
- e) En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

Con el máximo respeto para este planteamiento, lo que pensamos en relación con el modificado del PGOU es que se produce una transformación del SUELO URBANO CONSOLIDADO en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, y para demostrarlo hemos de apoyarnos en la doctrina más reciente así como en la jurisprudencia, y todo ello fundamentado por la evolución en la legislación en relación con las transformaciones que se operan en la ciudad, y la adaptación del legislador estatal a esta circunstancia. Este es el planteamiento seguido en un importante artículo del magistrado César Tolosa Tribiño⁴.

Siguiendo las directrices de la “Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local” de 2011 que postula la regeneración urbana en tejidos urbanos consolidados, “la legislación vigente”, dice Tolosa, “ya da cumplida respuesta a estos procesos”, lo que ha dado paso a una nueva orientación en la política urbanística sobre “la discutida y discutible posibilidad de que el planificador proceda a desclasificar o descategorizar un suelo que en ejecución del planeamiento hubiera adquirido la condición de suelo urbano consolidado”.

Tras citar una amplia doctrina aplicable al caso, y la evolución de la jurisprudencia y la legislación se concluye en una Sentencia del Tribunal Supremo (STS de 20 de julio de 2017 RC.2168/2016)⁵ que debe considerarse paradigma perfectamente aplicable al modificado nº 23 del PGOU.

La tesis de la sentencia de instancia -tras realizar un detallado estudio de los artículos 10 y 14 del TRLS08- es que la actuación a desarrollar "no se puede calificar como de dotación" por las razones que expone, ya que las mismas, según señala la sentencia, "son el resultado de la adición de las que eran de titularidad pública más la de resultado de las obligaciones de cesiones de los titulares promotores", añadiendo que "no hay un reajuste de dotaciones sino aplicación legal de las determinaciones propias de la nueva ordenación" y que "la Modificación requiere la reforma o renovación íntegra de la urbanización de éste" (ámbito), poniendo de manifiesto que "de hecho el ámbito se crea ex novo con la finalidad fijada en la Memoria. En realidad la actuación tiene por objeto reformar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado reconvirtiendo los usos".

(El subrayado es mío).

Desde luego en una escala mucho más pequeña, la situación operada en el Convenio Lolín que precede al modificado nº 23 no está muy alejada de esta consideración. Pudiera entenderse que nos encontramos ante actuación de dotación si el objetivo del planificador fuera aumentar las dotaciones de la zona, pongamos por ejemplo la recuperación de la margen derecha de la ría Brazomar, y a partir de esa necesidad de espacio público se reajustara convenientemente la edificabilidad del nuevo edificio comercial recalificado. Pero no es ese el camino, todo es muy extraño, muy comprimido y

⁴ “La rehabilitación de la ciudad existente. La transformación del suelo urbano consolidado en no consolidado: la doctrina jurisprudencial”. César Tolosa Tribiño. Tribuna 31 de diciembre de 2017.

⁵ https://supremo.vlex.es/vid/690748533#section_17

encorsetado en el Convenio Lolín como para asumir que el modificado nº 23 pueda calificarse como ACTUACIÓN DE DOTACIÓN. Creo sinceramente que la cuestión es más compleja.

Pero sigamos con la STS:

La legislación estatal no define los conceptos de suelo urbano consolidado y no consolidado, habiendo reconocido el Tribunal Constitucional la competencia de las Comunidades Autónomas a la hora de trazar los criterios de diferenciación entre una y otra categoría de suelo urbano -sentencias del Pleno del Tribunal Constitucional STC 164/2001, de 11 de julio, y 54/2002, de 27 de febrero-, si bien esa misma doctrina constitucional se encarga de precisar que esa atribución habrá de ejercerse "en los límites de la realidad", y, por tanto, sin que pueda ignorarse la realidad existente.

En ocasiones anteriores hemos señalado que, dado que la diferenciación entre las dos categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado, está prevista en la legislación estatal, que además impone a los propietarios de una y otra un distinto régimen de deberes, la efectividad de esas previsiones contenidas en la normativa básica no puede quedar obstaculizada ni impedida por el hecho de que la legislación autonómica no haya fijado los criterios de diferenciación entre una y otra categoría- pueden verse en este sentido nuestras sentencias de 28 de enero de 2008 (casación 996/04), 12 de mayo de 2008 (casación 2152/04) y 19 de mayo de 2008 (casación 4137/04), así como otras anteriores que en ellas se citan-. Pues bien, en esta misma línea de razonamiento, los criterios de diferenciación que en el ejercicio de sus competencias establezca el legislador autonómico habrán de ser interpretados en términos compatibles con aquella normativa básica y teniendo en todo momento presente que la delimitación entre una y otra categoría de suelo urbano, con el correspondiente régimen de deberes, habrá de hacerse siempre en los límites de la realidad".

"En los límites de la realidad" no es una película de ciencia ficción. La expresión "en los límites de la realidad" dice, César Tolosa, "se refiere al grado de urbanización real, fáctica, de los servicios de (primera) urbanización en aquellos suelos que, estando urbanizados, deben ser transformados o reurbanizados según un nuevo planeamiento.

A resultas del modificado nº 23, a lo que se procede es a una reurbanización de la parcela de la Fábrica de Lolín que quedará transformada en un Centro Comercial de Mediana Superficie, modificando el uso, creando un acceso al aparcamiento, creando una zona ajardinada, urbanizando una zona peatonal, urbanizando un carril bici desde la calle Leonardo Rucabado, redefiniendo una servidumbre de tránsito... una reurbanización en toda regla para dar sentido a los nuevos usos.

La STS continúa exponiendo como la realidad preexistente debe afectar a la equidistribución de cargas y obligaciones:

(...) Como explica la STS de 14 de julio de 2011, RC 1543/08 , lo anterior significa, en el plano de la gestión urbanística, la imposibilidad de someter al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias del suelo urbano no consolidado, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, la mejora o la reurbanización; y ello porque no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del suelo no consolidado. Como indica la misma STS antes citada de 23 de septiembre de 2008 (RC 4731/04) "... Tal degradación en la categorización del terreno por la sola alteración del planeamiento, además de resultar ajena a la realidad de las cosas, produciría consecuencias difícilmente compatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados

del planeamiento, principio éste que, según la normativa básica (artículo 5 de la Ley 6/1998), las leyes deben garantizar".

Si estamos de acuerdo con esta afirmación, diré en lo referente a la equidistribución de cargas y beneficios que la promoción de la Fábrica Lolín no estuvo sujeta a cesiones (ni la de los espacios públicos tal como se ha reseñado en la Alegación Quinta) ni la del 10% de aprovechamiento que le hubiera correspondido en Suelo Urbano Consolidado, algo que corresponde a la cultura urbana de este Ayuntamiento, cosas, ya se sabe, ocurridas hace 22 años.

La STS continúa razonando como debe procederse para la categorización de Actuaciones de Dotación o de Urbanización, y lo hace sobre la base de dos consideraciones:

En síntesis, la Consideración A parte de la naturaleza de los terrenos a desarrollar en un nuevo ámbito urbanístico, entendiendo que se está en presencia de SUC (204.218 m²), de los que 92.297 m² corresponden a titularidad privada (integrado por un suelo industrial con instalaciones demolidas y por el estadio Vicente Calderón), y 111.921 m² son de titularidad pública y carácter dotacional. Analiza los destinos previstos para las distintas zonas, así como la incorporación de las redes públicas afectadas (M-30 en la parte no soterrada) y dos colegios públicos. En síntesis, pues, en esta primera motivación se concluye señalando que las dotaciones previstas "son el resultado de la adición de las que eran de titularidad pública más la de resultado de las obligaciones de cesiones de los titulares promotores", añadiendo que "no hay un reajuste de dotaciones sino aplicación legal de las determinaciones propias de la nueva ordenación".

La segunda motivación (Consideración B) de la sentencia, esgrimida con la finalidad de considerar la actuación de transformación urbanística a desarrollar en el PPRI como Actuación de Urbanización, y no como Actuación de Dotación (que excluiría la reserva de suelo para viviendas públicas), es que "la Modificación requiere la reforma o renovación íntegra de la urbanización de éste" (ámbito), poniendo de manifiesto que "de hecho el ámbito se crea ex novo con la finalidad fijada en la Memoria. En realidad la actuación tiene por objeto reformar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado reconvirtiendo los usos".

La aplicabilidad de esta STS al modificado nº 23 se sustenta sobre la base de que el objetivo principal del Convenio Lolín, es decir, el traslado de la fábrica, para en su lugar crear un centro comercial (recalificando los usos, modificando la urbanización con la creación de espacios peatonales y un carril bici, entre otras actuaciones urbanizadoras), y la consecuencia de la reforma urbanizadora, es decir, realizar las cesiones de dotaciones a las que obliga la ley. Así se deduce de la propia Memoria cuando establece: "Esta modificación del nivel de uso, conlleva entre otras obligaciones legales, la implantación y ampliación de dotaciones públicas. Por lo que se incluye en la misma, el incremento de las dotaciones públicas vinculado al cambio de nivel 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".

Es decir el orden aquí es el inverso a las Actuaciones de Dotación. La ACTUACION URBANIZADORA implica una modificación de la edificabilidad tras el cambio de uso, y por ende las dotaciones que correspondan; mientras que en las ACTUACIONES DE DOTACIÓN se fijarían las dotaciones equipamientos y como se resultado de ello se aumentaría la edificabilidad.

Como ya se ha expuesto hasta la saciedad, si el Ayuntamiento persiguiera mejorar las dotaciones públicas, y reordenar la zona industrial, el camino correcto hubiera sido la actuación mediante el instrumento urbanístico más adecuado (Plan de Reforma Interior, Modificado del PGOU); en este caso no hubiera lugar a dudas y estaríamos ante una ACTUACIÓN URBANIZADORA... en el caso Lolín, estaríamos en apariencia ante una Actuación de Dotación porque afecta a una sola parcela, pero ello no obsta para pensar que estamos ante

una MINI ACTUACIÓN URBANIZADORA definida no tanto por la extensión de su transformación si uno opor la intensidad de los usos y actividad urbanizadora que aquí se plantean.

Concluye la STS diciendo que

Los antiguos (y autonómicos) conceptos de SUC y SUNC no cuentan ya con el papel de elementos determinantes de las nuevas exigencias derivadas de una actuación de transformación urbanística, ya que estas miran al futuro, juegan a transformar la ciudad con mayor o menor intensidad (quizá sin romperla como ciudad compacta), y se presentan como mecanismos de transformación urbana, sin anclajes ni condicionamientos derivados de la clase de suelo de que se trate. Esto es, el nivel de la actuación (y sus correspondientes consecuencias) no viene determinada por el nivel o grado de pormenorización del suelo a transformar, sino por el grado o nivel de la transformación que se realice sobre un determinado suelo, y que, en función de su intensidad, podrá consistir en una reforma o renovación de la urbanización, o, simplemente, en una mejora de la misma mediante el incremento de las dotaciones, en un marco de proporcionalidad, y sin llegar a la reforma o renovación; la reforma o renovación (Actuación de Urbanización) es "hacer ciudad" (cuenta con un plus cualitativo), y el incremento de dotaciones (Actuación de Dotación) es "mejorar ciudad", con un componente más bien cuantitativo. La primera se mueve en un ámbito de creatividad urbanística en el marco de la discrecionalidad pudiendo llegar a una "ciudad diferente", mientras que la actuación de dotación consigue una "ciudad mejor" que no pierde su idiosincrasia.

El Modificado nº 23 se presenta como una actuación con el plus de interés general de trasladar una industria para mejorar el entorno y adecuarlo a la nueva realidad con una intervención drástica sobre la urbanización para poder justificarse que invitan a pensar que está más cerca de ser una ACTUACIÓN URBANIZADORA, dicho esto con las reservas expresadas en el encabezamiento de esta alegación.

Obvio es que la calificación del tipo de actuación tiene unas enormes consecuencias sobre los deberes en uno y otro caso que más arriba se han concretado:

- Actuación de Dotación, deber de ceder viales, zonas verdes y peatonales, equipamientos, más el 10% del exceso de aprovechamiento edificable.
- Actuación Urbanizadora, deber de ceder viales, zonas verdes y peatonales, equipamientos, más el 15% del total del aprovechamiento edificable. (15 % en consonancia con el aprovechamiento fijado por la Ley del Suelo de Cantabria para Suelo Urbano No Consolidado).

SÉPTIMA.-

INCUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL PGOU EN CUANTO A OCCUPACIÓN EN PARCELA, POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA, ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, Y EL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA DE LA LEY DEL SUELO DE CANTABRIA.

De acuerdo con el art. 83.2 de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria:

Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

Los efectos que sobre el planeamiento expone la MEMORIA en su capítulo 3 “Efectos sobre el planeamiento vigente” no aclaran los aspectos esenciales para medir las afecciones sobre el planeamiento.

La Memoria no se detiene en un análisis comprensivo del cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGOU para conocer que es aquello que se mantiene y que es lo que se modifica. Se recurre a eufemismos del tipo “REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DE LA ORDENANZA Nº 8 PRODUCTIVO ADECUANDO EL PGOU A LA REALIDAD” poniendo énfasis en los siguientes aspectos:

“Esta redelimitación, además de no suponer un aumento de superficie del ámbito de afección de la ordenanza nº8 en la parcela, supone una disminución de la misma, puesto que implica 5.334,00 m² calificados por la ordenanza nº8 de la propuesta frente a los 5.538,00 m² calificados por la ordenanza nº8 actualmente en la parcela.

(...)

Modificación de 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.

(...)

Las alineaciones actuales de la edificación existente en la parcela, responden a las necesidades de un edificio de uso productivo industrial dedicado a la producción de conservas de anchoa y túnidos, por lo que se propone la modificación de las alineaciones actuales de la edificación para su adecuación a un uso productivo no industrial (comercial de mediana superficie).

La modificación de las alineaciones de la edificación, no supone un aumento de la superficie productiva total de la parcela, sino que se redistribuye en altura la superficie necesaria para los usos propuestos, permitiendo además el uso de aparcamiento dentro del edificio (uso no productivo), así como el uso dotacional o equipamiento en planta alta. La ampliación propuesta en planta, tendrá la misma altura que tiene la actual planta baja del edificio.

Es decir, se reconoce la modificación de las alineaciones del edificio a construir en la parcela pero nada se dice sobre el cumplimiento de la POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA (capítulo X.9.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU); o de la OCUPACIÓN DE PARCELA (capítulo X.9.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU); o del cumplimiento del COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (capítulo X.9.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU); o del cumplimiento de LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (capítulo X.9.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU). Se expone en la Memoria un cuadro comparativo con las ocupaciones según los nuevos usos:

Superficie Parcela		Superficie Ocupación P.B.		3.290	6.163
		Superficie Libre P.B.		2.873	
Uso	P. B.	P. 1 ^a	P. 2 ^a	P. 3 ^a	TOTAL
	Productivo Industrial	3.290	3.290	3.290	3.009
	Aparcamiento descubierto	2.873	-	-	2.873
	Terraza	-	-	-	281
Total Planta		6.163	3.290	3.290	3.290

SITUACIÓN PROPUESTA					
Superficie Parcela		Superficie Ocupación P.B.		4.667	6.163
		Superficie Libre P.B.		1.496	
Uso	P. B.	P. 1 ^a	P. 2 ^a	P. 3 ^a	TOTAL
	Productivo Comercial	4.218	1.549	-	398
	Equipamiento privado	-	-	-	1.513
	Aparcamiento descubierto	-	-	1.377	-
	Aparcamiento cubierto	-	3.118	3.290	-
	Espacio Público	829	-	-	829
	Equipamiento municipal	-	-	-	950
	Accesos interiores peatonales	88	-	-	148
	Accesos rodados interiores	361	-	-	361
	Terraza	-	-	-	281
Total Planta		6.163	4.667	4.667	3.290

A partir de estos datos, hacemos el cálculo de la superficie edificada, antes y después del Modificado nº 23:

Superficie edificada Fábrica Lolín:

$3.290+3.290+3.290+3.009=12.879 \text{ m}^2 \text{ construidos}^6$

Superficie edificada Modificado nº 23:

$4.218+88+361+4.667+3.290+398+1513+950+148= 15.633 \text{ m}^2 \text{ construidos}^7$

Entendemos que la Memoria no cumple con lo previsto en el art. 83.2 de la Ley del Suelo pues no se ocupa de explicar las afecciones a las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

Concretamente en relación con la ordenanza nº 9 PRODUCTIVO del PGOU se incumplen los siguientes parámetros:

- La ocupación en parcela.
- La posición de la edificación en parcela.
- La altura de la edificación.
- El coeficiente de edificabilidad.

LA OCUPACIÓN EN PARCELA pasa de 3.290 m² (53,62%) a 4.667 m² (75,72%). Aumenta la ocupación, por tanto, en casi un 42%.

La ordenanza de PRODUCTIVO del PGOU (capítulo X.9.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU) establece para el grado 2 una ocupación sobre y bajo rasante del 65 %.

Por lo tanto, se incumple el PGOU pues en el Modificado nº 23 no se establece un modificado de la ordenanza sobre ocupación de parcela en Suelo Productivo y por lo tanto no se justifica que el modificado nº 23 tenga una ocupación del 75,72% cuando el PGOU no admite más del 65%.

El Modificado nº 23 no habla, ni justifica, por tanto, el aumento de la ocupación en parcela; el Modificado nº 23 habla de "modificación de la alineación"; pero eso es otra cosa es otro parámetro. Puede darse el caso que se modifique la alineación de las edificaciones y se mantenga el porcentaje de ocupación. La Ocupación en Parcela es un parámetro esencial para medir las afecciones del Modificado sobre el Planeamiento, y la Memoria no lo contempla incumpliendo por ello lo exigido en el art. 83.2 de la Ley del Suelo de Cantabria:

Si el Modificado nº 23 hubiera tenido como objetivo la ampliación de la ocupación de parcela debiera haberlo expresado claramente (en la Memoria) con los efectos que tal ampliación hubieran tenido para el PGOU y la ordenación de la zona de Brazomar, y no lo hace, por lo tanto el Modificado no puede admitir más ocupación que aquella que permite el PGOU en sus NN. UU. (Ordenanza Productivo).

LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE PARCELA. Las Normas Urbanísticas del PGOU (capítulo X.9.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU) establecen para el grado 2 un retranqueo del lindero frontal de 7 m. y un retranqueo de los linderos laterales de 5 m.

Según el PGOU "es lindero frontal el que delimita la parcela de la vía que le da acceso; tendrán consideración frontal todos aquellos que den frente a la calle" (NN.UU. del PGOU cap. VIII.7.1). Por lo tanto,

⁶ Se excluye de la suma total la superficie de Terraza al estar excluida del cómputo de superficie edificada según las NN. UU del PGOU (cap. V.I.20.2).

⁷ Se excluyen de la suma total los accesos exteriores y espacio público, así como el aparcamiento descubierto y terraza. Se incluye el equipamiento municipal cubierto por no formar parte de los Sistemas Generales.

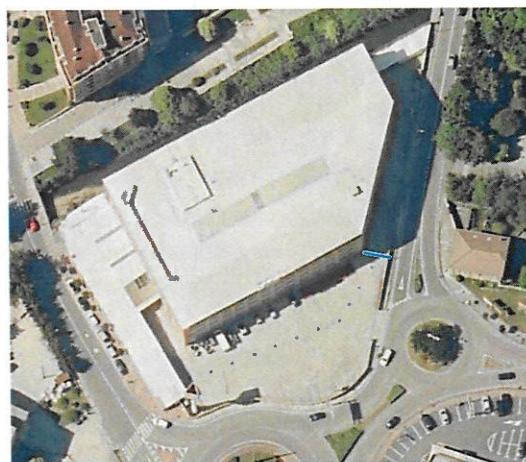
tal como se ha diseñado la nueva construcción comercial, son linderos frontales los que dan acceso a la calle Menéndez Pelayo y a la Calle Leonardo Rucabado.



Plano 08 Bis del Modificado nº 23 del PGOU.

Según los datos incorporados en la documentación la nueva edificación se retranquea del lindero frontal entre 2,50 m. y 3,67 m. (calle Menéndez Pelayo); 4 m. en la rotonda; 0 m. en la calle Leonardo Rucabado; en ambos casos muy alejados de los 7 m. a los que obliga el PGOU. En el lindero lateral, la distancia de lo edificado es de 0 m. lindando con el Dominio Público Marítimo Terrestre de la ría de Brazomar.

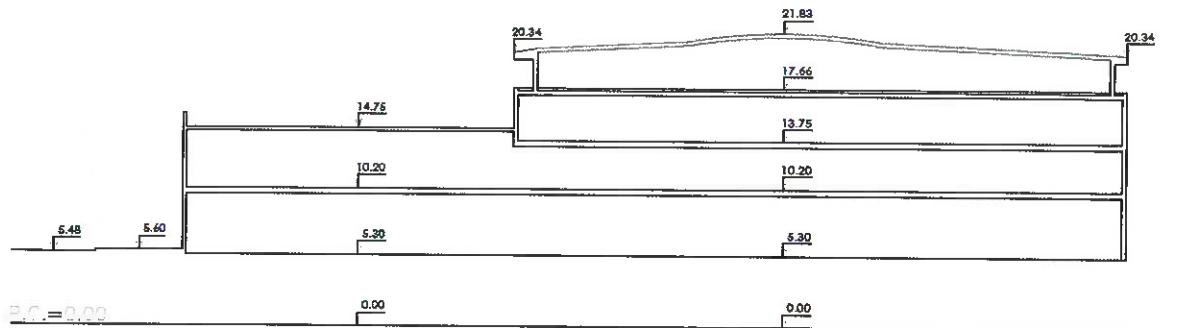
Debe aclararse que estas distancias a linderos son con el Modificado nº 23 mucho más cortas que las que tiene la Fabrica de Lolín en relación a la calle Leonardo Rucabado, y a la Rotonda, algo que sucede porque el edificio comercial de nueva planta acorta considerablemente las distancias (aumentando la ocupación) entre el nuevo edificio y el lindero de la parcela.



La distancia de retranqueo con la calle Menéndez Pelayo es en el edificio actual entre 6 y 7 metros, mientras que con el modificado disminuye entre 3 y 4 metros. En la rotonda el retranqueo es de 17 a 30 m., pasando con el Modificado nº 23 a 4 metros. En el lindero de la calle Leonardo Rucabado se pasa de unos 23 metros en el edificio actual a 0 metros con Modificado nº 23.

Por lo tanto, se incumple también el PGOU en este parámetro, pues en el Modificado nº 23 no se establece un modificado de la Ordenanza sobre Posición de la Parcela en Suelo Productivo.

LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. Las NN. UU. del PGOU (capítulo X.9.10) establecen un máximo de plantas de cuatro (B+3) plantas, con una altura máxima de la línea de cornisa de la edificación de 13 m. que quedaría superada por la nueva edificación en 2 m. aproximadamente ($20,34 - 5,60 = 14,74$ m.).



El PGOU establece que "estas limitaciones de alturas podrán ser superadas cuando el desarrollo del proceso productivo lo requiera. En este caso, las edificaciones deberán separarse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura".

Es evidente que no se da esa circunstancia, por lo que el Modificado no respeta las NN. UU. del PGOU (Ordenanza Productivo) en cuanto a altura máxima de la edificación en esa clase de suelo, y entre los objetivos del Modificado no se persigue como objetivo la modificación de la Ordenanza Productivo en cuanto a la altura máxima de las edificaciones en esta clase de suelo.

EL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD según las NN. UU del PGOU para Productivo Grado 2 (cap. X.9.9) se establece una edificabilidad de $0,70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ de parcela. Este parámetro ya estaba incumplido por la fábrica de Lolín situando su edificio como FUERA DE ORDENACIÓN (según las propias NN. UU del PGOU). En el edificio que propone el Modificado nº 23 del PGOU la edificabilidad aumenta en 6.044 m^2 , produciéndose un aumento de la superficie edificada del 63%, una auténtica barbaridad.

Superficie edificada Fábrica Lolín: $3.290+3.290+3.290+3.009=12.879 \text{ m}^2$ construidos.

Superficie edificada Modificado nº 23: $4.218+88+361+4.667+3.290+398+1513+950+148= 15.633 \text{ m}^2$.

Aumento de la superficie edificada: $15.633 \text{ m}^2 - 12.879 \text{ m}^2 = 2.754 \text{ m}^2$.

Este aumento de la superficie edificada y el consiguiente aumento del coeficiente de edificabilidad no se atiende en la Memoria, no se utiliza en indicador tal como lo hace le PGOU o la Ley del Suelo: m^2 construidos / m^2 de parcela, o si se prefiere superficie total edificable / superficie total de la parcela (**Edificabilidad Bruta**); superficie total edificable / superficie neta edificable (**Edificabilidad Neta**, deduciendo los espacios libres y de cesión obligatoria. (Cap. VII.1.24 de las NN. UU. del PGOU).

La Memoria no fija objetivos ni cuantifica la modificación de la edificabilidad con respecto a las NN. UU. del PGOU. Los objetivos que se justifican en la Memoria para hacer el Modificado nº 23 son los siguientes (cap. 3 de la Memoria):

- a) **Redelimitación del ámbito de afección de la ordenanza nº8 Productivo, adecuando el P.G.O.U. 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, y recuperando, parcialmente, el uso público de la costa.**

b) Modificación de 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) Modificación del nivel de uso productivo, dentro de la ordenanza nº8 de aplicación y establecimiento 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.

La superficie edificada con el modificado nº 23 alcanza según lo expuesto en el cuadro de superficies de la Memoria los 15.633 m² construidos, sobre una parcela de 6.163 m², lo que implica un **coeficiente de edificabilidad de 15.633 / 6.163 = 2,54 m² construidos/m² de parcela**. Es decir, la nueva edificabilidad tras el modificado es de casi cuatro veces más (3,63 veces) que el límite máximo de edificabilidad que permite el PGOU.

Cierto es, y así se recoge en la Memoria, (y en las NN. UU. del PGOU), que “caso de señalarse en los planos las alineaciones y alturas en una parcela, el coeficiente de edificabilidad será correspondiente al volumen dibujado con independencia del grado asignado a la misma” (Cap. X.9.9.2. NN. UU. PGOU).

Ello justifica la situación de partida, la de un edificio “Fuera de Ordenación” (la fábrica de Lolín) que tiene una edificabilidad muy por encima de la que establecen las NN. UU. habida cuenta de que la fábrica Lolín fue construida antes de entrar en vigor el actual PGOU⁸. Pero no es admisible que en un Modificado del PGOU aumente de forma exagerada una edificabilidad que ya era exorbitante. El PGOU con la norma señalada está recogiendo situaciones de excepción de edificios consolidados como lo fue la construcción de la fábrica de Lolín, lo que no debe interpretarse que un modificado del PGOU pueda modificar alturas y aleaciones sin ningún tipo de límite. Es decir, para una intervención ex novo con un nuevo edificio añadido a la vieja fábrica, no puede pretenderse una arbitraria modificación de las alineaciones para aumentar la edificabilidad de forma exorbitante, multiplicando por 2,5 la edificabilidad máxima para el Suelo Productivo.

Para evitar lo que podría considerarse un abuso excesivo de esas situaciones de excepción, la Ley del Suelo establece unas normas y estándares a los que debe adaptarse el Planificador.

NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Artículo 38 Edificabilidad, densidades y ocupación

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana deberán fijar un límite de densidad, edificabilidad y ocupación, que estará en función del tipo de suelo y las características del municipio.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la densidad máxima permitida no podrá ser superior a 70 viviendas por hectárea y la edificabilidad no será mayor de 1 metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo en municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes. Los anteriores parámetros se reducirán a un máximo de 50 viviendas por hectárea y 0'5 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo en los demás municipios. El planeamiento expresará estas superficies en metros cuadrados del uso predominante, previa ponderación al mismo de todos los demás.

⁸ En el proyecto básico del reformado de la Fábrica de Lolín se hace constar que el edificio de la Fábrica de Oleotécnica está en situación de FUERA DE ORDENACIÓN.

Para la aplicación de los límites máximos de superficie construida se excluirán del cómputo los terrenos reservados para sistemas generales.

(...)

5. En el suelo industrial la ocupación por construcciones vinculadas a tal fin no podrá superar los dos tercios de la superficie del Sector de que se trate.

6. En el suelo urbano no consolidado el planeamiento podrá aumentar los parámetros de edificabilidad y densidad del apartado 2 de este artículo en áreas concretas de dicho suelo sometidas a operaciones de reforma interior, con objeto de hacer viable la actuación.

Suelo Urbano No Consolidado, edificabilidad máxima: 1 m²/m².

No se nos escapa que la ley no dice nada sobre los parámetros a cumplir en Suelo Urbano Consolidado, situación en la que cabría entender que se encuentra la parcela de la Fábrica Lolín. Pero tal parcela debería considerarse como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en la medida de que se ha sometido a un proceso de transformación, renovación, y urbanización con el modificado nº 23 del PGOU. Así se deduce del art. 96.1 de la Ley del Suelo:

Artículo 96 Suelo urbano consolidado y no consolidado

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

Si aceptamos que la parcela Lolín se está sometiendo a un proceso de Modificación con “una urbanización, renovación, reforma...” (que justifica un Modificado del PGOU) convendremos que tras el modificado se encontrará en una situación jurídica de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO; en cualquier caso, sabemos que sobre la parcela Lolín el modificado del PGOU prevé “una ordenación sustancialmente distinta de la existente”. (Sobre esta cuestión SUNC vrs SUC ya nos hemos referido en la ALEGACIÓN SEXTA).

Pero si no aceptamos esta consideración, es decir, que la parcela afectada por el Modificado es SUELO URBANO CONSOLIDADO, en tal caso la Ley del Suelo (art. 38.1) nos remite a lo ordenado por el PGOU, en cuyo caso, el coeficiente máximo de edificabilidad como ya hemos dicho es de 0,7 m²/m².

Por lo tanto, la edificabilidad máxima resultante del Modificado nº 23 no puede ser en ningún caso superior a 1 m² construido por m² de suelo. Tal como se ha calcula, la edificabilidad resultante del Modificado nº 23 es 2,54 m²/m².

Desde mi punto de vista, no puede aprobarse un modificado del PGOU conculcando las normas de aplicación directa del art. 38 de la ley del Suelo.

Cierto es que en el inciso final (art. 38.6) se dice que en el suelo urbano no consolidado el planeamiento podrá aumentar los parámetros de edificabilidad y densidad del apartado 2 de este artículo en áreas concretas de dicho suelo sometidas a operaciones de reforma interior, con objeto de hacer viable la actuación. Pero si esto es así debe llamarse la atención del Planificador en el sentido de que nos encontraríamos ante una ACTUACION DE URBANIZACIÓN (no ante una Actuación de Dotación) con la consiguiente modificación de los aprovechamientos, por aplicación de los deberes y obligaciones del art. 100 de la Ley del Suelo de Cantabria⁹. Como ya he dicho, aceptaríamos concebir el Modificado nº 23 como una

⁹ Artículo 100 Deberes en suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano no consolidado, los promotores tienen los siguientes deberes:

ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO pero el Planificador ha optado por entender que estamos ante una ACTUACIÓN DE DOTACIÓN en SUELO URBANO CONSOLIDADO tal y como justifica en la Memoria, pág. 8.

Por lo tanto debe rechazarse este Modificado por conculcar la edificabilidad máxima permitida por la Ley del Suelo y el PGOU.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL SEGÚN LA LEY DEL SUELO.

El Modificado nº 23 del PGOU tampoco cumple las normas de aplicación directa de la ley del Suelo de Cantabria, referidas a la ocupación de suelo industrial, concretamente su art. 38.5:

En el suelo industrial la ocupación por construcciones vinculadas a tal fin no podrá superar los dos tercios de la superficie del Sector de que se trate.

Tal como se ha expuesto, la ocupación en parcela que implica este modificado es de un 75,72 %, por lo que se estaría infringiendo la Ley del Suelo que admite un máximo de ocupación del 66%. Cabría objetar que la Ley del Suelo se refiere al SUELO INDUSTRIAL, mientras que el modificado está hablando de un uso PRODUCTIVO-COMERCIAL. No, el SUELO PRODUCTIVO al que se refiere el PGOU es el SUELO INDUSTRIAL que se regula en las normas de aplicación directa. Téngase en cuenta que estamos ante una PGOU inadaptado a la Ley del Suelo y que utiliza una nomenclatura desacorde ("productivo" en vez de "industrial")¹⁰, pero sobre todo debe hacerse hincapié en que el PGOU regula todo el suelo productivo (independientemente de su clase: industrial, comercial, etc.) dentro de la misma Ordenanza nº 8 Productivo (cap. X del PGOU), y esa ordenanza conjunta para el PRODUCTIVO regula entre otros parámetros la ocupación de parcela, tanto para el productivo industrial como para el productivo comercial.

Podríamos concluir que, en lo que concierne a la parcela de la Fábrica de Lolín, partiendo de la nada (edificio "fuera de ordenación") hemos alcanzado unas cotas que no son asumibles, por desorbitadas, inadmisibles para la Ley del Suelo que no admite que los Planes Generales, ni por ende, sus Modificados, sobreponen unos criterios mínimos de sostenibilidad y de proporcionalidad en lo referente a alturas, volumen, ocupación, y edificabilidad.

Conviene recordar en relación con la aplicación de las normas de aplicación directa lo que dice el preámbulo de la Ley del Suelo de Cantabria

La flexibilidad de contenidos del planeamiento general resulta compensada con la previsión de normas protectoras más intensas, las normas de aplicación directa -que se imponen por sí mismas, con o sin Plan, y que, en todo caso, condicionan a éstos- y los estándares urbanísticos -que, aunque no son de aplicación directa, se imponen también al planeamiento municipal-. Ahí queda resguardado y protegido el ámbito o núcleo mínimo legal, el denominador normativo común a partir del cual el planificador municipal podrá ampliar las exigencias, pero no reducirlas.

-
- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material. b) Ceder gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a vías, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión. c) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aún no lo tuvieran, la condición desolar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales. d) Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación. (...)

¹⁰ La inadaptación del PGOU de Castro Urdiales a la Ley 2/2001 lo es en muchos aspectos sustanciales que no ha lugar a desarrollar ahora, y también en el uso de una terminología obsoleta como "suelo productivo" en vez de "suelo industrial", o "suelo no urbanizable" en vez de "suelo rústico", etc., etc., etc.

El Planificador del Modificado nº 23 no solo no amplía las exigencias sino que se sobrepasa los límites de flexibilidad de las NN. UU. y Ordenanzas de su PGOU.

Por todo ello, considero que el Modificado nº 23 del PGOU es ilegal al aumentar la edificabilidad contraviniendo las normas urbanísticas del PGOU, conculcando además los estándares y normas de aplicación directa de la Ley 2/2001 de del Suelo de Cantabria.

OCTAVA.- INTERÉS GENERAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

La Ley del Suelo Estatal enuncia en su art. 3 el PRINCIPIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO SOSTENIBLE, artículo que merece ser reproducido casi en su integridad:

Artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

(...)

De acuerdo con el planteamiento de la ley estatal el uso y transformación del suelo debe ir dirigido al interés general conforme al desarrollo sostenible, lo que nos introduce en el manejo de conceptos jurídicos indeterminados, y el consiguiente abuso de los mismos. Así, el Modificado nº 23, precedido por el Convenio Lolín, es para unos beneficios para el medio ambiente, y conforme al interés general, y para sus detractores, puede ser perjudicial para el medio ambiente, y contrario al interés general.

Vamos a ponernos positivos. Vamos a partir de que el Modificado nº 23 es conforme a lo manifestado en su Memoria, favorable para el medio ambiente, y favorable al interés general, y para ello recordamos los aspectos que lo demuestran:

- La retirada de una industria de los lindes del casco urbano de Castro Urdiales para trasladarla al polígono industrial.
- La creación de un centro comercial en un entorno propicio.
- La mejora de espacios peatonales.

- La construcción de un carril bici y peatonal para conectar con la vía verde de Castro Traslaviña en dirección a Mioño.
 - La obtención para el Ayuntamiento de Castro Urdiales de un espacio bajo cubierta del centro comercial como equipamiento público.
 - La obtención del aprovechamiento del 10 % sobre el exceso de edificabilidad (que queda compensada según al memoria con las cesiones anteriores).

Estamos de acuerdo y además aplaudimos el hecho de que el traslado de una industria es una magnífica oportunidad para mejorar el entorno de la ciudad.

Pero debemos poner sobre la mesa, dos cuestiones muy negativas que están muy relacionadas con el desarrollo sostenible y el interés general que implica el Modificado nº 23:

- La irrecuperación de la margen izquierda de la ría Brazomar para el dominio público en consonancia con usos posibles en la zona de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre de la Ley de Costas.
 - La introducción en medio de la zona de Brazomar de un gran edificio comercial de gran volumen y ocupabilidad que determina el desarrollo posterior, dificultando una ordenación racional del conjunto de Brazomar.

Se ha justificado la ordenación del futuro centro comercial sobre la base de que el entorno de Brazomar estaba adquiriendo con el paso del tiempo un carácter comercial y residencial cada vez más predominante. Creo sinceramente, que hubiera sido exigible un diagnóstico más completo de la zona.

La Fábrica de Anchoas Lolín ocupa el solar de lo que fuera la fábrica de Oleotécnica, y se halla enfrente de la fábrica Ashland Chemical y muy próxima a Herranz y Díez, Asco Numatics, Dixaflex, o el polígono industrial de La Tejera. También se halla cerca del supermercado DIA, y del hiper Eroski, así como de otras superficies comerciales (Netto, Aldi, Lidl, Gran Bazar). Es una zona que ha sido sometida a transformaciones propias de la periferia de Castro Urdiales; nos encontramos también varios edificios residenciales, viviendas unifamiliares, la estación de autobuses, dos gasolineras y un Instituto de Enseñanza Secundaria. Frente a la fábrica está la rotonda que conduce a la entrada y salida a la autovía A-8 y las comunicaciones con los núcleos urbanos menores del municipio y zonas residenciales de Brazomar y Cotoñino. Todo ello configura un área muy compleja que no es riguroso calificarla como de vocación comercial y residencial, pues en ella subsisten muchos usos que transmiten que la zona es de una enorme importancia estratégica desde el punto de vista del desarrollo urbano. Además de las comunicaciones por carretera, el elemento de dominio público más importante es la ría de Brazomar.



Plano del PGOU de la zona del antiguo Barrio de Brazomar

La zona de Brazomar ofrece una mezcolanza de usos, con problemas serios de tráfico agravados por la entrada y salida a la autovía A8, y a las carreteras que comunican con el centro urbano, con el Barrio Cotolino, y con los núcleos urbanos de Santullán, Mioño y Sámano.

Cuando digo que es una zona de "gran importancia estratégica para el desarrollo urbano para la ciudad" estoy invocando a la necesidad de su ordenación, y esto es algo que debería haberse emprendido a través de la revisión del PGOU, un empeño que debería haberse acometido desde el momento en el que el actual PGOU reguló su Revisión, a los 8 años, es decir en el año 2005, una Revisión del PGOU que hubiera sido una prioridad para la ciudad y el municipio habida cuenta de las graves problemas urbanísticos que se han generado en los últimos años con el modelo de crecimiento urbanístico propiciado por el Ayuntamiento de Castro Urdiales. Un PGOU, añado, no adaptado a la ley 2/2001 del Suelo de Cantabria.

Pero si acaso la urgencia en la intervención sobre Brazomar fuera más acuciante, otros instrumentos podrían ser coherentes, principalmente un Plan Especial de Reforma Interior.

En cualquier caso, debe prevalecer una actuación global, con un diagnóstico muy preciso, con un estudio de necesidades para determinar los usos, infraestructuras e intervenciones que exija el Barrio de Brazomar.

La delimitación del área de actuación podría ser la siguiente, pero bien pudiera ser más amplia:



Zona del Barrio Brazomar que engloba a las fábricas en el entorno de la ría de Brazomar.

¿Y cuáles podrían ser los objetivos y ventajas desde el punto de desarrollo sostenible y para el interés general de una futura ordenación global de Brazomar?

- La retirada no de una, sino de todas las industrias de los linderos del casco urbano de Castro Urdiales para trasladarlas al polígono industrial.
- La creación de un espacio mixto, en el que no podría descartarse un centro comercial, pero tampoco otros usos: residencial, hotelero, servicios...
- La mejora de espacios peatonales. En especial la recuperación para espacio peatonal de ambas márgenes de la ría de Brazomar en coherencia con el uso que predica la ley de Costas para la Zona de Servidumbre.
- La construcción de un carril bici y peatonal para conectar con la vía verde de Castro Traslaviña en dirección a Mioño. Y además la construcción del carril bici que conecte el casco urbano con Sámano y Santullán a través del antiguo trazado del ferrocarril minero de Castro Alén.
- La obtención para el Ayuntamiento de Castro Urdiales de espacios para equipamientos conforme a las cesiones y a la planificación del área.
- La obtención del aprovechamiento del 15 % (no del 10%) sobre la edificabilidad media ponderada (no sobre el exceso de edificabilidad).

Y además:

- La intervención sobre las infraestructuras de carreteras para mejorar el tráfico.
- La participación de empresarios, colectivos, en el diseño de una parte esencial de la ciudad contribuyendo a mejorar la calidad urbana de la ciudad, la expectativa de negocio y creación de puestos de trabajo en el municipio, y la mejora ambiental del entorno de la ría de Brazomar y río de Sámano.

Doy por sentado que en el diseño del conjunto de Brazomar, y su posterior transformación se generan plusvalías para los propietarios y empresarios, seguro que muy importantes, pero también y de forma proporcional para el Ayuntamiento de Castro Urdiales, y para el conjunto de la ciudadanía.

Así pues, no es que el Modificado nº 23 sea contrario al Desarrollo Sostenible y el Interés General. La cuestión es que en la toma de decisiones, al Planificador le corresponde un uso más racional de los recursos (así lo dice la Ley del Suelo), y promover la mayor eficacia..., la mejor prevención..., la mayor protección..., porque si no fuera así no estaría cumpliendo el Principio de Sostenibilidad, ni respondiendo al Interés General. Ya lo decíamos al principio en una de las consideraciones preliminares: el urbanismo negociado es una opción, pero de lo que se trata es de elegir la mejor opción.

A lo largo de este escrito se han invocado algunos problemas serios que van añadidos a este Modificado nº 23. La justificación que se aporta a la Memoria deja muchos interrogantes, y no da respuesta a lo exigible por la Ley del Suelo a las afecciones que este Modificado tiene sobre el Planeamiento, y también encontramos incumplimientos graves de la Ley del Suelo, de la legislación de Aguas, de Costas.

Y desde luego lo que no se resuelve es la necesaria motivación del interés general y el desarrollo sostenible de la actuación, porque ello hubiera dependido de un estudio de necesidades previo sobre las posibilidades de desarrollo global y conjunto de la zona para promover el traslado de todas las industrias y una ordenación racional del conjunto de Brazomar con las que el Ayuntamiento, ciudadanía y conjunto de empresarios, hubieran obtenido mayores ventajas tal y como se ha señalado en estos párrafos.

Es por lo que debe retirarse este Modificado nº 23 y en su lugar promover una instrumento que planifique globalmente el conjunto de la zona de Brazomar para conseguir un desarrollo sostenible más acorde al interés general.

Es por lo que a la vista de lo expuesto se solicita:

Primero. Sea admitido este escrito y con él las alegaciones presentadas.

Segundo. Se acuerde la nulidad de la aprobación inicial de este modificado nº 23 por incurrir en algunas de las causas que se invocan sobre la base reiterados incumplimientos de la legalidad según ha quedado manifiesto.

Tercero. Se ordene a los Servicios Técnicos Municipales en relación con la ALEGACIÓN QUINTA la elaboración de una planimetría que corrobore lo informado por la Ingeniera Municipal sobre la existencia de suelo calificado como VIAL dentro de la parcela, y un informe jurídico sobre las consecuencias de tal confirmación sobre el Modificado nº 23.

Juan Antonio Bazán Perales

Responsable de Medio Ambiente y Urbanismo de Equo Cantabria.

