

AL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

Registro General
Auto. Castro-Urdiales
ENTRADA

Fecha 16-07-19 12:05:09

Castro Urdiales, a 14 de julio de 2019.

Num. 18.914

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 con fecha de 15 de mayo ha recibido notificación de la **APROBACIÓN PROVISIONAL de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 23 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTRO URDIALES** en sesión del Pleno del Ayuntamiento de 10 de abril de 2019.

Que se adjunta a dicha notificación INFORME JURÍDICO de CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU (ASE13I03K) de fecha 21 de marzo de 2019, con conformidad de la secretaría municipal de la misma fecha.

Que a propósito de la resolución de aprobación provisional, en la que se incorpora el informe jurídico de contestación a las alegaciones, realiza las siguientes **OBSERVACIONES, ALEGACIONES:**

PRIMERA.-

El informe jurídico no contesta ni motiva la ALEGACIÓN SOBRE LA PRESENCIA DE VIAL PÚBLICO EN EL MODIFICADO N° 23.

En relación con la ALEGACIÓN QUINTA referente a la OCUPACIÓN DE VIAL PÚBLICO, se dice en el informe jurídico que esta es una cuestión resuelta, y notificada, y que no se puede estimar una pretensión sobre la que debió irse por la interposición de un recurso, desestimándose la pretensión sin entrar a valorar la alegación presentada tras la aprobación inicial del Modificado nº 23, ni las pruebas aportadas para verificar la existencia de vial ocupado. La pretensión a la que se refiere el informe jurídico es la SOLICITUD DE APERTURA DE EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN Y RECUPERACIÓN DE SUELO PÚBLICO PRESUNTAMENTE USURPADÓ EN LA FÁBRICA DE ANCHOAS LOLÍN (fecha de 27 de julio de 2017), denuncia desestimada sobre la base de que los terrenos fueron adquiridos al Ministerio de Fomento, y a la que se presentó Recurso Potestativo de Reposición (5 de enero de 2018) que no ha sido contestado por el Ayuntamiento de Castro Urdiales. Hubo una solicitud desestimada, **EL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES NO ABRIÓ EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN.**

Lo que se dilucida ahora no es una cuestión relativa a usurpación de suelo, o a la propiedad municipal o privada de los suelos que fueron revertidos a Conservas Lolín, y la porción de los que no revirtieron que están en posesión de dicha empresa. La cuestión que debe evaluarse ahora es la que afecta a los usos del suelo que prevalecen según la calificación del PGOU y la planimetria que los describe. No es la misma pretensión, y obvio es que son expedientes distintos y procedimientos distintos. Por lo tanto, a lo que debe darse contestación es a la alegación al modificado del PGOU (ALEGACIÓN QUINTA presentada en periodo de información pública tras la aprobación inicial del modificado nº 23) en el que se observa una alteración de la calificación del PGOU que no ha sido tenida en cuenta en la Memoria justificativa de este Modificado del PGOU, y que ha sido desatendida por los servicios jurídicos del Ayuntamiento en la contestación a las alegaciones. Todo ello y a pesar de que si hay un informe técnico de la ingeniera municipal que habla de **OCUPACIÓN DE VIAL EN LA PARCELA DE LA FÁBRICA DE ANCHOAS.**

SE REPRODUCE EL INFORME TÉCNICO DE LA INGENIERA MUNICIPAL:

	URB111351	ASE/992017	06-09-17 10:06
Asunto: Solicitud de apertura de expediente de investigación y recuperación de suelo público presuntamente usurpado en la parcela de la fábrica Anchoas Lolín.		Destinatario: EQUO CANTABRIA CALLE JOSE MARIA PEREDA 6 TORRELAVEGA CANTABRIA 3R2W140G545CBJ530AU	

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 linderos 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
M. 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

III@1

Ayuntamiento de Castro-Urdiales * Plaza del Ayuntamiento N° 1 * www.castro-urdiales.net * Tel. 942 78 29 00 Fax: 942 78 29 77 * P3902000C

La verificación que se propone en la ALEGACIÓN QUINTA es que se tenga en cuenta el propio informe técnico de la Ingeniera Municipal, cuestión que se omitió al no abrirse expediente de investigación, y que se

sigue obviando ahora. En dicho informe que se vuelve a reproducir, dice la ingeniera municipal en el apartado 4º:

"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."

Considero anómalo que no se haya solicitado aclaración sobre el hecho del vial dentro de la parcela de Lolín, y se haya soslayado este asunto, sobre la base de ser cuestión que debió recurrirse. En el escrito de alegaciones se aporta documentación gráfica sobre la documentación existente en el modificado nº 23 (planos de la fábrica, planos del modificado, y planos del PGOU vigente), y en las alegaciones se señala que

"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."

El trabajo de superposición de planos para comprobar la ocupación del vial calificado por el PGOU no se ha hecho a pesar del requerimiento de la asesoría jurídica; no se hizo en el Convenio, no se hizo en la solicitud de apertura de expediente de investigación sobre posible usurpación, y no se ha hecho ahora tampoco con la aprobación del modificado nº 23 del PGOU.

La cuestión relevante no es que se vuelva a insistir sobre lo obvio (la existencia de suelo calificado como VIAL en la parcela de Lolín), lo relevante es que el Ayuntamiento (sus servicios jurídicos) siga empecinado en no tener en cuenta el informe municipal de los Servicios Técnicos, ni requerir cuantos informes técnicos permitan corroborar la existencia de tal vial público y cuantificarlo de forma objetiva.

Por lo tanto, y a la vista de tal informe de la Ingeniera Municipal, el Ayuntamiento de Castro Urdiales ha aprobado provisionalmente un modificado del PGOU espurio, con un vial dentro de la parcela que no ha sido considerado como tal.

No hay cosa juzgada, ni es la misma pretensión que la que se procedió a resolver en el expediente de investigación, de hecho el expediente de investigación nunca llegó a abrirse porque el Ayuntamiento entendió que las cuestiones relativas a la propiedad no merecían investigación, sin entrar en los aspectos que tienen que ver con lo que ahora se trata: los usos y la calificación del suelo de la parcela sometida a Modificación puntual.

Lo que se plantea es que habiendo una ocupación de vial público, según informe técnico aportado, el modificado nº 23 del PGOU está determinado por la existencia de una porción de vial público así calificado por el PGOU por lo que el cálculo del aprovechamiento y el procedimiento de aprobación del modificado se ven directamente afectados en estas dos consideraciones que no han sido contestadas en el informe jurídico que se incorpora en la resolución de las alegaciones:

1. LA PARCELA QUE AFECTA AL MODIFICADO NO ES SUELO PRODUCTIVO, sino que es SUELO PRODUCTIVO Y VIAL.

La parcela no tiene la calificación de Productivo tal como se señala en la Memoria de este Modificado nº 23, sino de que es PRODUCTIVO y VIAL, por lo que la recalificación propuesta afecta a los SISTEMAS GENERALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES del PGOU.

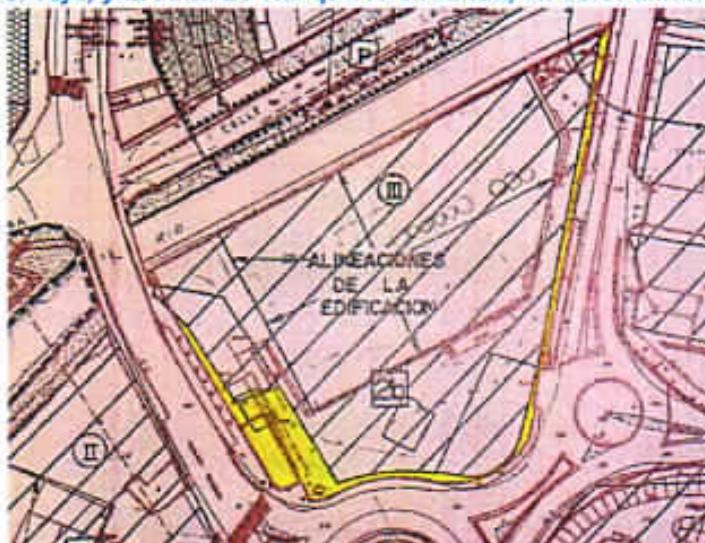
En este contexto, lo que se hace en este modificado del PGOU a resultas de la documentación presentada es obviar esta consideración aún y a pesar de que el actual planificador no puede ignorar lo

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.

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. Como puede observarse en el plano que reproduce la parcela de la Fábrica de Lolín en el Plano de usos del PGOU, dentro de dicha parcela hay una porción de suelo calificado como VIAL por el PGOU:



La linea roja delimita el área sometida a Modificado nº 23 del PGOU. Tal como se indica en el plano de 4.9 de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación del PGOU, en el área delimitada se establecen dos tipos de usos: Suelo Productivo con el grafiado de líneas oblicuas, representado en color rojo, y la zona de vial que lo circunda, en color amarillo.



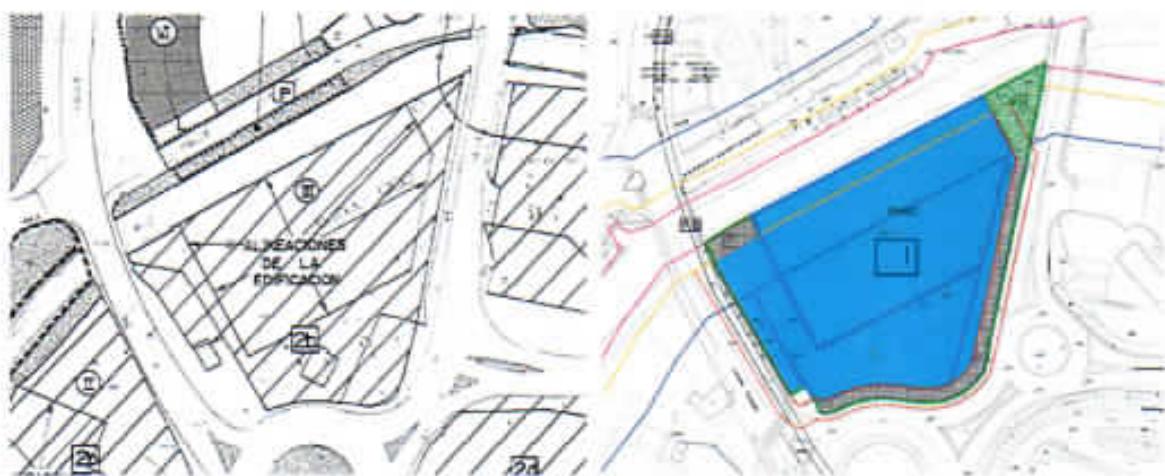
En este plano aportado por la propiedad a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se superpone el suelo industrial grafiado en líneas oblicuas sobre el límite ocupado por el cierre de la Fábrica de Anchoas y en que se ha pintado en verde fluorescente los suelos 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 clasificación 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.

Tal como se señaló en la ALEGACIÓN QUINTA, en escrito de alegaciones tras la aprobación inicial, 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, trabajo 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...".

Esa porción de vial se mantiene en una pequeña parte como VIAL PEATONAL coincidente con lo que se califica como "servidumbre de paso alternativa", pero no se computa a los efectos de aprovechamientos para el Ayuntamiento. Pero la mayor parte del suelo calificado como VIAL se transforma de facto en SUELO 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.

Pero también nos referimos a los deberes y obligaciones que le corresponden al Ayuntamiento como propietario del vial público que debió cederse en cumplimiento del PGOU vigente, y del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978, también vigente.

Artículo 47

- 1. La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.*
- 2. El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.*
- 3. En todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.*

Las normas urbanísticas del PGOU, en relación con el aprovechamiento urbanístico en suelo urbano establece en el capítulo III.3.4 apartado 3:

"cuando la superficie de los bienes de dominio público y uso público desafectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuera atribuida con carácter conjunto al área de reparto o unidad de ejecución en la que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderán en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular".

Contrariamente a lo que dicen las normas urbanísticas (y a lo que predica la legislación urbanística) el VIAL público del PGOU que se ubica dentro de la parcela de la Fábrica de Anchoas ha quedado adjudicado de hecho a quien se considera único proletario de la unidad y el Ayuntamiento de Castro Urdiales se ha desprovisto con este Modificado nº 23 del aprovechamiento que le corresponde.

Es obvio que nada de esto se ha tenido en cuenta en la Memoria justificativa del modificado nº 23 en la medida de que se parte de la existencia de una única propiedad.

Por lo tanto, este Modificado nº 23 sería ilegal por incumplimiento de la Ley Estatal del Suelo (y ley del Suelo de Cantabria) al no cederse el espacio reservado para vial así calificado por el PGOU. O bien, porque

cediéndose de hecho no ha participado en los aprovechamientos que como Administración le corresponden en aplicación del PGOU, y legislación urbanística concordante.

Analizamos ahora la segunda cuestión, consecuencia de no haber considerado la existencia de suelo calificado como VIAL por el PGOU dentro de la parcela de Anchoas Lolín.

2.- EL PROCEDIMIENTO UTILIZADO PARA APROBAR EL MODIFICADO nº 23 DEL PGOU NO ES EL DEL ART. 83.3.b DE LA LEY DEL SUELO DE CANTABRIA.

La existencia de un VIAL dentro del suelo previsto para este Modificado nº 23 indica que el suelo no es enteramente PRODUCTIVO, y por lo tanto afecta al procedimiento que se ha seguido, es decir, el del art. 83.3.b de la ley 2/2001 del Suelo de Cantabria, cuando en realidad debiera haberse seguido el procedimiento previsto en 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 destinarlos 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, el espacio de VIAL como espacio libre no edificado perteneciente a los SISTEMAS GENERALES DE LA RED VIARIA Y DE TRANSPORTES, 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. Téngase en cuenta por otro lado, que el procedimiento es el mismo si se conceptúa que tales espacios son espacios libres privados.

SEGUNDA.-

El informe jurídico no contesta a la alegación tercera sobre la incompatibilidad del centro comercial con la legislación de costas (servidumbre de protección, servidumbre de tránsito, zona de influencia). Nuevo informe de Costas de abril de 2019 que no se ha incluido en la documentación sometida a información pública.

El informe jurídico en contestación a las alegaciones realmente no contesta a las mismas y expone lo obvio: el procedimiento que debe seguirse de acuerdo con lo previsto en el art. 117 de la ley 22/1988 de Costas hasta la aprobación definitiva del modificado del PGOU. Más que contestar a lo que se alega sobre posibles incumplimientos de la ley de Costas se remite al lo que se informe por la administración sectorial, por ser este, el informe de Costas, preceptivo y vinculante.

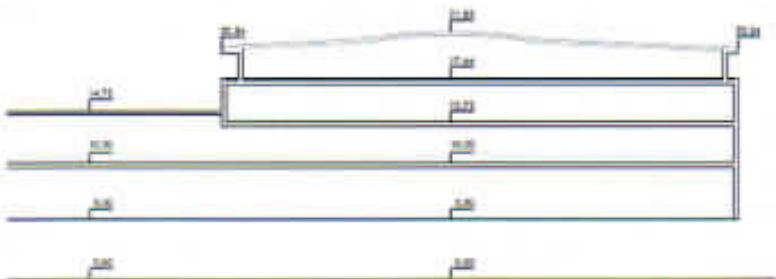
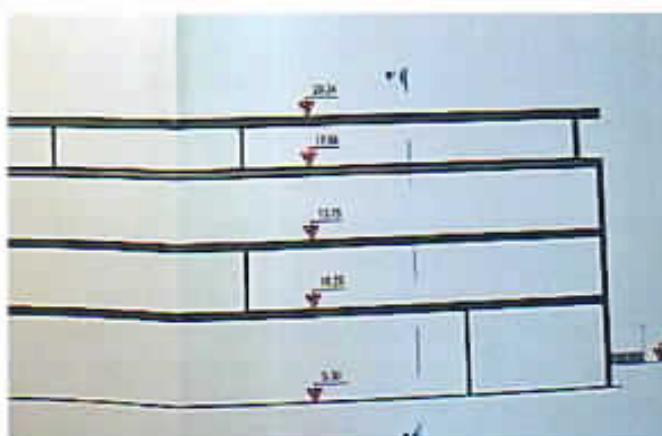
Sin embargo, conviene aclarar imprecisiones que presentan una "realidad", la que proyecta el promotor de este Modificado nº 23, que, desde mi punto de vista, no son ciertas. Así, en el informe jurídico de contestación a las alegaciones se dice:

"El proyecto del planificador municipal no contempla que en la zona de servidumbre se realice incremento de volumen. Pero en el perímetro del inmueble en la zona está fuera de esta servidumbre si se modifica su configuración, si bien sin modificar el aprovechamiento lucrativo, por cuanto dentro del inmueble se establece una planta de dotación de aparcamiento de uso comercial. Todo ello está recogido en los planos de ordenación y en el texto de la memoria".
(Pág. 20 del Informe Jurídico).

Más adelante se vuelve a insistir: *"El redactor expone que la modificación no plantea aumento de volumen en la zona de servidumbre"* (pág. 21 del informe jurídico).

Hubiera sido pertinente que se recabara informe de los servicios técnicos para corroborar lo que se plantea en la alegación tercera, lo que implica comparar la altura de los forjados del edificio actual, con los del edificio del nuevo centro comercial, y así comprobar si hay o no aumento de volumen en la zona de servidumbre de protección.

Tal como se expone en la incontestada ALEGACIÓN TERCERA, de la comparación entre de los planos de secciones del edificio, **el forjado de cubierta del nuevo edificio tras el modificado supone un aumento de la altura de la planta bajo-cubierta entre forjados de 1,5 m., todo ello para albergar los nuevos usos comerciales y de equipamientos previstos en la planta bajo cubierta. Ello implica UN AUMENTO DEL VOLUMEN DEL NUEVO EDIFICIO EN ZONA DE PROTECCIÓN contraviniendo lo preceptuado en la disp. transitoria decimocuarta apartado 1.c del Reglamento de la ley de Costas.**



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.

El redactor del modificado plantea la construcción de un nuevo inmueble (centro comercial) que sustituye al edificio anterior (fábrica de anchoas), y ocupa la zona de servidumbre con nuevos espacios comerciales, espacio para aparcamientos y equipamientos públicos, modificando enteramente la estructura, aumentando

el volumen hacia la zona de influencia, y también en la zona de servidumbre (aumentando la altura en esta zona), ocupando con construcciones no permitidas en la zona de acceso al edificio en zona de servidumbre de protección, etc.

Hay un empeño en el reactor de mostrar que "no se trata de la construcción de un nuevo inmueble en la zona de servidumbre", como si se mantuviera el edificio existente y a él se anexionara otro, contiguo, en zona alejada de la servidumbre de protección. En la memoria justificativa (pág. 20), se dice:

En la modificación se propone, por un lado, mantener la edificación existente afectada por la servidumbre de tránsito y protección, manteniendo el uso productivo pero cambiando el actual nivel "b" por el nivel "d" en la propuesta, y por otro lado construir una nueva edificación de dos alturas, dedicada la planta baja a uso productivo nivel "d" y la planta primera y cubierta dedicadas a aparcamiento cubierto y descubierto respectivamente. La nueva edificación se ubicaría fuera de la zona de afección del dominio público marítimo-terrestre, la servidumbre de tránsito y de protección.

Es decir, se parte de un supuesto de dos edificaciones. Todo ello y a pesar de que en la misma memoria lo que se presenta es UNA SOLA EDIFICACIÓN. Por otro lado se insiste que el modificado plantea la reparación del inmueble actual, sin aumentar el volumen:

La modificación propuesta, supone la realización de obras de reparación, mejora, consolidación y modernización de la edificación existente, pero no supone un aumento de volumen, altura ni superficie de la edificación existente afectada por la servidumbre de tránsito y protección, ni un incremento de valor que pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios de la superficie de edificación existente afectada por la servidumbre de tránsito y protección.

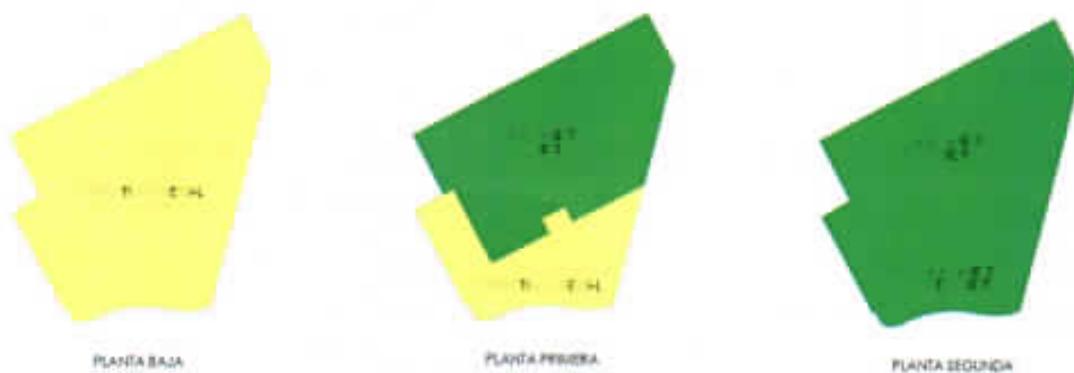
Sin embargo, toda la documentación contradice la existencia de un nuevo edificio adherido al viejo, sino la construcción de un nuevo sólido con capacidad para albergar los nuevos usos. En la documentación se habla de un solo sólido edificatorio con su planta baja, primera, segunda, tercera y bajo cubierta, con sus planos de planta y secciones en los que se muestra un único edificio (aprovechando parte de los forjados del anterior), con un aumento en volumen por elevación de la cubierta en zona de servidumbre, con una planta baja comercial común entre el edificio viejo y la zona ampliada. Es decir un solo volumen con dependencia funcional y estructural entre la vieja fábrica reconstruida y el nuevo volumen que a ella se adhiere.

Ni siquiera de la memoria justificativa del modificado nº 23 se desprende esta situación sino que lo que se plantea es LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO EDIFICIO COMERCIAL de cuatro plantas con diferentes usos:

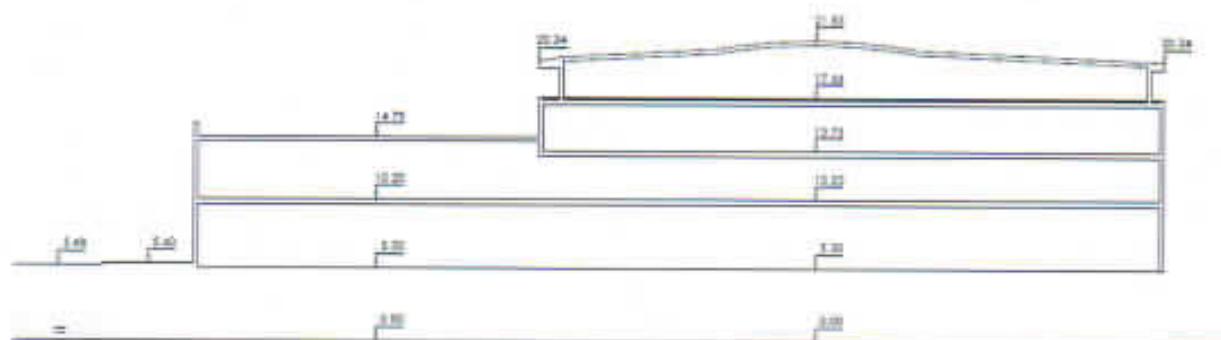
En el cuadro de superficies de la pág. 7 se unifican las superficies de planta baja, primera, segunda y tercera, es decir las superficies edificadas de un mismo edificio:

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	-	6.165
	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	-	-	236
	Accesos rodados interiores	361	-	-	361
	Terraza	-	-	-	281
	Accesos exteriores	667	-	-	667
Total Planta	6.163	4.667	4.667	3.290	

Pero donde se ilustra mejor la existencia de un nuevo edificio común con un nuevo volumen es en los planos que se aportan en la documentación:



Planos 9 bis corregido, en los que se observa la planta baja comercial que une el edificio viejo con la ampliación propuesta



Plano 10 bis corregido con la sección de la nueva edificación con la planta baja y primera unidas.

A la vista de lo expuesto se desmiente que la nueva edificación suponga "obras de reparación, modernización, mejora y consolidación de la edificación existente", y además hay un aumento de volumen en la zona de servidumbre de protección, aumentando la altura del edificio existente, por lo que el nuevo volumen edificado sería contrario a lo preceptuado por la disp. transitoria decimo cuarta apartado 1.c del reglamento dfe la Ley de Costas (RD 876/2014):

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.

El nuevo edificio comercial se forma a partir de la ampliación del volumen edificatorio de la zona de servidumbre en la que está el viejo edificio formando un nuevo edificio comercial con interdependencia entre sus plantas, usos y funciones.

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.

INFORME DE COSTAS DE ABRIL DE 2018

El informe de contestación a las alegaciones es de 21 de marzo de 2019, informe convalidado por la secretaría municipal en la misma fecha, e incorporado al acuerdo de APROBACIÓN PROVISIONAL DEL MODIFICADO N° 23. Posteriormente, en fecha de 8 de abril de 2019 el Ayuntamiento de Castro Urdiales recibe informe de Costas, informe que se ha conocido tras la notificación de la Resolución de Aprobación Provisional, y que se transcribe del dictamen de la Comisión Informativa de 24 de abril de 2019:

1º Debe grafิarse la **servidumbre de acceso al mar**, conforme a lo dispuesto en el art. 227 4º RGC.

2º Respecto de la **servidumbre de tránsito**, se considera correcta la solución alternativa, consistente en eliminar la pasarela peatonal propuesta en el margen derecho del río y establecer una franja perimetral que en unión de la acera existente proporcione una anchura total de 6 metros de vial público y peatonal.

3º Respecto a la **servidumbre de protección**, en relación con el edificio existente se considera compatible el cambio de uso propuesto siempre que no se plantea un aumento de

volumen, altura ni superficie de la misma, y sin que el incremento de valor que aquellas comprometen pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios

Y en relación con la nueva edificación de uso productivo comercial, ubicada fuera de la servidumbre de protección, para que esta sea compatible con la normativa de Costas, deberá conformar un cuerpo constructivo independiente de la edificación existente afectada por la servidumbre de protección, no pudiendo estar ni estructural ni funcionalmente relacionadas dichas edificaciones al amparo del la DT 4º del RGC. (Debe decir DT 14º, disposición transitoria 14º del RGC).

4º. Respecto a la regulación normativa deberán recogerse las determinaciones de la normativa de costas, señalada en el informe de octubre de 2018.

En el dictamen de esta Comisión Informativa se señala que las correcciones requeridas por Costas se incorporan al documento para la aprobación provisional corregido del Modificado nº 23 del PGOU, de abril de 2019, y de la existencia de un informe de la ingeniera municipal de 12 de abril de 2019. Es obvio que entre la documentación sometida a información pública para conocimiento de la ciudadanía no se encuentran esos documentos.

Este dictamen coincide en aspectos muy sustanciales con lo alegado en mi escrito de 20 de enero de 2019 en periodo de información pública y que ahora se reitera. Sin embargo no podemos confirmar que la corrección introducida en la Memoria del Modificado haya corregido el acceso de servidumbre al mar, que el edificio actual existente no eleva la cubierta del edificio con el consiguiente aumento de altura y volumen, que no aumenta el valor a los efectos expropiatorios, y que el nuevo edificio es "un cuerpo constructivo independiente de la edificación existente", sin relación estructural y funcional entre ambos edificios.

TERCERA.-

El informe jurídico no contesta a la alegación en relación con la prohibición por parte del PGOU de aparcamientos en altura en edificios comerciales.

A la vista de que la resolución que contesta a las alegaciones con el informe jurídico incorporado hace mutis sobre esta cuestión vuelvo a reproducir enteramente la alegación incontestada:

APARCAMIENTOS.

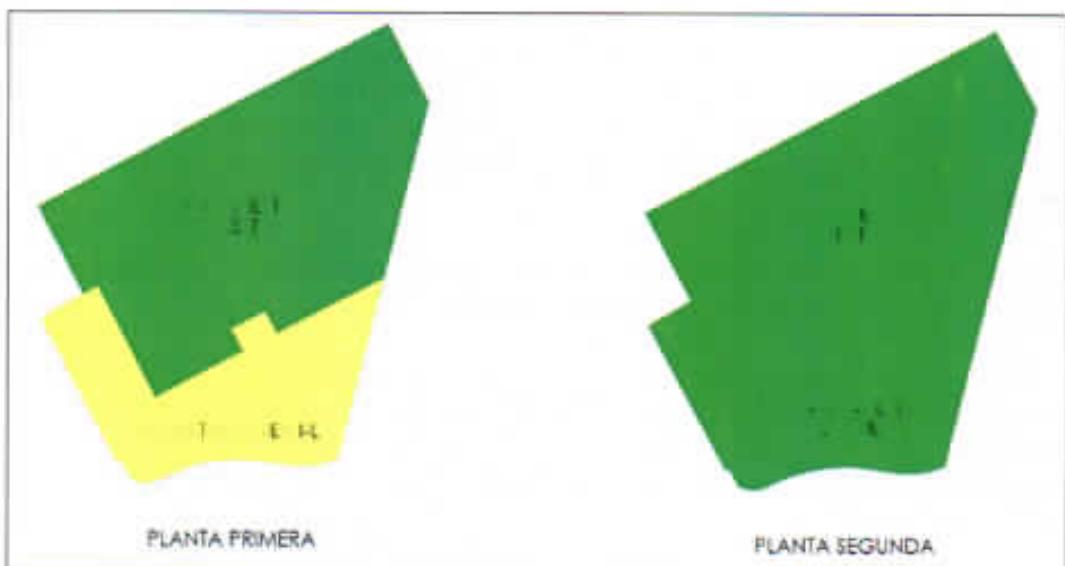
EN LA MEMORIA NO SE JUSTIFICA, NI SE DESCRIBE SUFFICIENTEMENTE EL ESPACIO DESTINADO A APARCAMIENTOS, EL NÚMERO DE PLAZAS, Y EL CUMPLIMIENTO DE ORDENANZA DEL PGOU AL RESPECTO.

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 Lolin, 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 viaria o separados de ésta".*
- b) Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifestadamente 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.

CUARTA.-

Las alegaciones relativas a la inundabilidad de la parcela no se contestan, se omite la responsabilidad municipal y se traspasa a Costas, obviando que el Ayuntamiento es competente en Urbanismo y por tanto debe aplicar el Reglamento Público Hidráulico, y el Plan Hidrológico de Cuenca y respetar las zonas inundables.

A pesar de que el informe de la Confederación Hidrográfica y la legislación de aguas es clara en el reparto de responsabilidades en relación con las zonas inundables, y la prohibición de nuevas construcciones (como la que se opera en el nuevo centro comercial) el Ayuntamiento de Castro Urdiales se desentiende de su competencia urbanística.

El informe de la CHC sobre el modificado nº 23 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 grafado rojo es la zona de ALTA PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN. Así lo refleja 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.

El informe de la CHC detalla las AFECCIONES POR INUNDABILIDAD advirtiendo lo que dice el RD 1/2016 Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental y recordando las limitaciones en zona inundable exterior (las mismas que en Zona de Policía Inundable) que vienen 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.

(...)

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 frente 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).

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.

La advertencia que hace la CHC al Ayuntamiento es clara y rotunda:

Descripción en el cuerpo de este informe la afección por inundabilidad que presenta los terrenos, y no encontrándose la actuación en la zona de policía del dominio público hidráulico, se advierte a este Ayuntamiento 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:

1. (...) se establecen las mismas limitaciones del art. 40 (las que se han señalado arriba)... que serán aplicables al planeamiento urbanístico general y territorial que se apruebe a partir de la entrada en vigor de este real decreto

Es decir, las prohibiciones a las que nos hemos referido deben aplicarse en el modificado del PGOU, y que implica que no podrán autorizarse en zona inundable nuevas edificaciones cualquiera que sea su uso.

Es un mandato para el Ayuntamiento de Castro Urdiales (en el ámbito de su competencia urbanística). Así se vuelve a insistir en el apartado 2 del art. 41 del RD 1/2016 se reseña en el informe de la CHC:

2. A las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo que deben autorizar los distintos usos y actividades en la zona inundable exterior de policía de dominio público hidráulico y de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, les corresponde velar por el cumplimiento de las limitaciones a las que hace referencia el apartado 1.

Es decir, al Ayuntamiento (tal como advierte la CHC) le corresponde la competencia urbanística en zona inundable (de policía en dominio público hidráulico, o zona exterior de la servidumbre de protección). Es aquí, en zona exterior de la servidumbre de protección, tal como se ha indicado, y así se reconoce en la Memoria justificativa de este modificado nº 23, donde se ubica el nuevo centro comercial (en servidumbre de protección y en su zona exterior inundable según los mapas de riesgo de inundabilidad). Y por lo tanto es al Ayuntamiento a quien corresponde aplicar las limitaciones previstas en los artículos 40 y 41 del RD 1/2016 de Ian Hidrológico del Cantábrico Occidental.

Pero lejos de tomarse en serio la advertencia, el Ayuntamiento se va por otros fueros a pesar de lo expresado en las alegaciones (incontestadas).

En la Memoria de este Modificado nº 23 se refiere a esta cuestión reseñando simplemente que "el Ayuntamiento queda advertido".

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 resolución de aprobación provisional del Modificado nº 23 se dice:

Las normas prohibitivas que se citan en las alegaciones lo son para las nuevas construcciones, o para aquellas de reforma que incrementen su vulnerabilidad frente a avenidas potenciales. Obran en el expediente delimitación de zonas potencialmente inundables, y ello queda reflejado, además de lo que podríamos denominar, traspaso de jurisdicciones en relación con la Administración de Costas.

No es una cuestión de "traspaso de jurisdicciones". Es cuestión de que cada administración asuma la competencia que le toca, y el Ayuntamiento de Castro Urdiales ha aprobado provisionalmente un modificado del PGOU con una edificación nueva en zona inundable contraviniendo la legislación de aguas, pese a la advertencia de la CHC.

La jurisprudencia es clara sobre la responsabilidad urbanística y la inadecuación de destinar zonas inundables a actividades industriales, y para el desarrollo urbano. Así se pronuncia la STS de 9 de noviembre de 2011 (RC 5438/2007):

"En primer lugar, a estas aseveraciones es objetable que el Tribunal a quo ha debido tener en cuenta que la calificación del suelo clasificado como urbanizable es la de uso industrial (polígono Industrial, Parque de Actividades), de modo que, en principio, cabe sostener que existe una manifiesta inadecuación por destinar unos terrenos inundables para actividades industriales" (...)

"Al ser inundables los referidos terrenos, la Administración urbanística no ha hecho un uso correcto de su discrecionalidad por clasificarlos como urbanizables para uso industrial, a pesar de ser aquéllos inadecuados para el desarrollo urbano"

La muy reciente STS de 3 de junio de 2019 (ROJ 1750/2019) abunda más aún advirtiendo, tal como lo hace el informe de la CHC, en la importancia que debe darse a los mapas de riesgo de inundabilidad:

Los organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo, y en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

Para concluir más adelante:

"No ha de perderse de vista que la elaboración y aprobación de los instrumentos urbanísticos, que definen los derechos y titularidades jurídicas de los propietarios y demás afectados, han de tomar en consideración los mapas de riesgos naturales (art. 22.2 TRLS) y en tal sentido, según dispone el art. 15.1 del RD 903/2010, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, ni con la normativa sectorial aplicable a cada riesgo de inundación. En congruencia con ello, las medidas y limitaciones establecidas en razón de tales previsiones de peligrosidad y riesgo de inundación han de valorarse en relación con el escenario de riesgo que se trata de evitar o prevenir, a las que han de adaptarse las edificaciones y demás usos del suelo y no a la inversa."

Ante la evidencia del informe de la CHC, la legislación de aguas y la legislación urbanística, así como de la jurisprudencia enunciada, entiendo que es una actitud irresponsable continuar con la tramitación del Modificado nº 23 que prevé una nueva edificación comercial en zona inundable.

QUINTA.-

No se contesta la alegación referida al incumplimiento de los parámetros del PGOU; ni tampoco a lo alegado sobre el incumplimiento de la normas de aplicación directa de la ley del Suelo de Cantabria.

En el caso de las alegaciones relacionadas con el exceso de ocupación de parcela, la posición de la edificación en parcela, altura de la edificación, y coeficiente de edificabilidad, todos ellos parámetros del PGOU regulados en sus normas urbanísticas, no se contestan y se rechazan sobre la base de que la alegación se remite a una cuestión de disciplina urbanística sobre la que no cabe alegación.

No es así. Lo que se alega es el incumplimiento de las normas urbanísticas del PGOU. El modificado del PGOU es un modificado del uso productivo. Esto es algo que se ha viendo insistiendo desde el convenio que precede a este modificado, y sobre lo que se insiste en la Memoria del Modificado nº 23:

La modificación de planeamiento consiste sustancialmente en modificar el nivel de uso, dentro de la ORDENANZA N°8: PRODUCTIVO (CAPITULO 9. TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO del P.G.O.U. de Castro Urdiales), de la parcela y de la edificación existente, proponiéndose que opere una modificación del nivel de uso actual "b", instaurándose un nivel de uso "d" dentro del mismo uso productivo, ORDENANZA N°8, más acorde con el entorno y las necesidades racionales del uso residencial y productivo comercial dominante.

Sin embargo, lo que se presenta como una modificación del uso, del "b" (industrial) al nivel "d" (comercial), tal como se regula en la norma urbanística X.9.3, termina siendo una modificación de casi toda la ordenanza;

además del uso, la posición de la edificación (norma urbanística X.9.7), la ocupación de la parcela (norma urbanística X.9.8); el coeficiente de edificabilidad (norma urbanística X.9.9); altura de la edificación (norma urbanística X.9.10). Y además se incumple la ordenanza relativa aparcamientos (norma IX.6.9 del PGOU). Dicho de otra manera. La parcela pasa de "industrial" a "comercial" con una ordenación a la carta que no ha sido justificada en este modificado nº 23, aumentando de forma exorbitante los propios parámetros de la ordenanza de productivo-comercial del PGOU.

Reproduzco lo dicho en la alegación en relación con el incumplimiento de los parámetros del PGOU:

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 N° 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.	3.273		
	P. B.	P. 1*	P. 2*	P. 3*
Uso Productivo Industrial	3.290	3.290	3.290	3.009
Aparcamiento descubierto	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			
	P. B.	P. 1*	P. 2*	P. 3*	TOTAL
Uso Productivo Comercial	4.218	1.549	-	398	6.165
Equipamiento privado	-	-	-	1.513	1.513
Aparcamiento descubierto	-	-	1.377	-	1.377
Aparcamiento cubierto	-	3.018	3.290	-	6.408
Espacio Público	829	-	-	-	829
Equipamiento municipal	-	-	-	950	950
Accesos interiores peatonales	88	-	-	148	236
Accesos rodados interiores	361	-	-	-	361
Terraza	-	-	-	281	281
Accesos exteriores	667	-	-	-	667
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:
 $3.290+3.290+3.290+3.009=12.879 \text{ m}^2 \text{ construidos}^1$.

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

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 %.

¹ 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).

² 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.

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, 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.

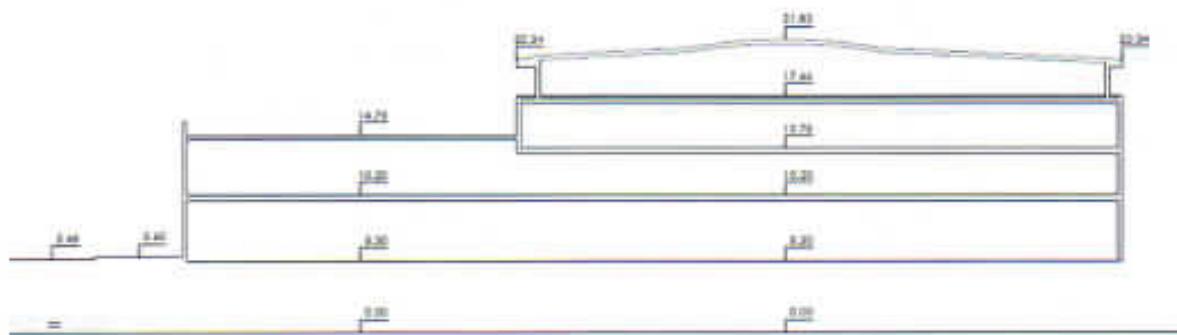
Debe aclararse que estas distancias a linderos son con el Modificado nº 23 mucho más cortas que las que tiene la Fabrica de Lolín en relación a la calle Leonardo Rucabado, y a la Rotonda, algo que sucede porque el edificio comercial de nueva planta acorta considerablemente las distancias (aumentando 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 linea de comisa 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 el 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 m^2 construidos, sobre una parcela de 6.163 m^2 , lo que implica un **coeficiente de edificabilidad** de $15.633 / 6.163 = 2,54 \text{ m}^2$ construidos/ m^2 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 PGOU³. 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.

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

Se alegaba también el incumpliendo de la ley del Suelo de Cantabria. Sobre esta alegación, nada se contesta en el informe jurídico, por lo que se vuelve a reproducir la misma:

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.

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.

³ 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

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".

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 calculado, la edificabilidad resultante del Modificado nº 23 es 2,54 m²/m².

Desde mi punto de vista, no puede aprobarse un modificado del PGOU conciliando 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 ACTUACIÓN 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 Cantabria⁴. Como ya he dicho, aceptaríamos concebir el Modificado nº 23 como una 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.

⁴ Artículo 100 Deberes en suelo urbano no consolidado.

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

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 la tuvieran, la condición deseada, 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. (...)

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. Tengase en cuenta que estamos ante una PGOU inadaptado a la Ley del Suelo y que utiliza una nomenclatura desacorde ("productivo" en vez de "industrial")⁵, 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 Lolin, 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, sobrepasen 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-. Allí 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.

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.

⁵ 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 rural", etc., etc., etc.

SEXTA.-

La participación ciudadana exige la contestación motivada de las alegaciones en periodo de información pública.

Además de las alegaciones expuestas se había incorporado en mi escrito de alegaciones una (la séptima) relativa al INTERÉS GENERAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE, siguiendo los principios enunciados de la RDL 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo; una alegación que, en el derecho que le cabe a cualquier ciudadano de aportar cuantas cuestiones crea convenientes se valoran aquellos aspectos positivos y negativos, medibles, comprobables, los que significarían para el desarrollo sostenible el Modificado nº 23 en relación con otra alternativa de planificación del conjunto de la zona de Brazomar que englobaría no solo a la Fábrica de Lolín sino al conjunto de fábricas del entorno de la ría de Brazomar. En la Memoria solo se valoran dos opciones, la del Modificado nº 23 que proviene del Convenio, o no hacer nada. El alegante ha expuesto que hay otras opciones para el desplazamiento de las fábricas y el desarrollo de Brazomar más acordes con el interés general y el desarrollo sostenible que predica la ley. Pueden ser opciones acertadas o no, pero en ningún momento han sido contestadas.

El informe jurídico que se incorpora a la resolución de aprobación provisional desestimando las alegaciones se dice lo siguiente:

"cuando como consecuencia de estas respetables alegaciones, se llega a la conclusión de que se va en contra de la normativa que regula el desarrollo sostenible, entendemos que el alegante no puede constituirse en el alter ego de la Administración en el diseño y estrategias de la política urbana. Siendo esta una nota muy destacada de todas sus alegaciones: cualquier determinación distinta de la suya sea calificada de nulidad radical".

El jurista informante no puede desconocer que los ciudadanos estamos en nuestro derecho de presentar alegaciones, propuestas, sugerencias.... Es un derecho que viene enunciado en el RDL 7/2015 TR Ley del suelo y rehabilitación urbana, y ese derecho comprende el derecho a obtener una respuesta motivada. Pero con descalificaciones del tipo "el alegante no puede constituirse en alter ego de la política urbana" se desconoce el alcance que la participación ciudadana tiene en la planificación urbanística.

Cuando se alega la necesidad de cumplir con el Principio de Desarrollo Sostenible, es decir, el que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de futuras generaciones, que garantice el equilibrio entre medio ambiente, economía, y los aspectos sociales, desarrollo sostenible que es enunciado de forma amplia en la Ley del Suelo, se pone de manifiesto que la construcción de un centro comercial sobre la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre en zona inundable, en las condiciones en las que se ha enunciado en este Modificado nº 23, no es la mejor opción desde el punto de desarrollo sostenible, y acaso podría ser muy contraproducente, y ello se justifica sobre el contenido de la propia legislación del Suelo que incorpora el desarrollo sostenible en la política urbana y del informe de la Confederación Hidrográfica.

La jurisprudencia es amplia en el sentido de dar discrecionalidad a la Administración en la elección de elegir la opción que considera más conveniente, pero tal como señala también la misma jurisprudencia, esta elección debe realizarse "evitando cualquier atisbo de arbitrariedad e irracionalidad". No parece ser este el camino elegido del modificado nº 23 cuando en su Memoria no incorpora otras alternativas, ni tampoco se aporta estudio de necesidades, alternativas ni necesidades que permitan el traslado de las fábricas y las mayores y mejores dotaciones, espacios públicos y aprovechamientos en el conjunto de la zona de Brazomar, de forma más plausible en definitiva para el desarrollo sostenible y el interés general, tal como se argumentaba en la alegación no contestada, o contestada sin motivación.

A este respecto es oportuno reproducir el razonamiento de la STS 3587/2015 de 22 de julio de 2015 en la que se señala:

En esta línea, y dentro de ese proceso de toma de decisiones es necesaria una legitimación democrática del planeamiento. En efecto, la participación ciudadana, como manifestación de una democracia participativa, coadyuva a que la decisión del planeador encuentre elementos de juicio y de análisis más y mejor contrastados, permitiendo una visión heterogénea de todos aquellos particulares y grupos de particulares, que representando interés propios o colectivos, puedan favorecer un proceso de toma de decisiones, no solo más transparente, sino también más lógico y acertado”

La participación ciudadana es un derecho constitucional, y la participación ciudadana en los procesos urbanísticos se asienta en la legislación básica del Suelo, tal como se enumera en el estatuto básico del ciudadano en el art. 5.e del RDL 7/2015 TR Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera 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.

Es decir, la ley enumera dos momentos claves en el proceso de participación ciudadana en el Urbanismo: el primero en la elaboración del instrumento urbanístico (inexistente en el caso del Modificado nº 23 pues lo que se pone en marcha es el resultado de un convenio urbanístico negociado exclusivamente con un empresario), y el de la información pública que exige una respuesta motivada por parte de la Administración a las alegaciones y propuestas. En el Modificado nº 23, solo es en el momento de la Información Pública en el que ha sido posible la participación ciudadana presentando alegaciones al plan aprobado inicialmente.

En relación con el derecho a participación que enuncia la ley estatal del Suelo, la STS de 22 de julio de 2015 sigue diciendo:

“Destaca el derecho a la participación efectiva de todos ellos en los procedimientos (...) de ordenación urbanística (...) lo que se materializa en el derecho a formular alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas, y a que además la Administración dé respuesta motivada a esas formas de incorporar su participación. Se trata de un derecho, que como hemos señalado, se incardina en la llamada democracia urbanística y que pretende lograr una mayor legitimidad democrática al Plan. Sin duda no se pone en duda la legitimidad de los órganos, representativos o no, encargados legalmente de la planificación territorial y urbanística, sino que el legislador pretende dar efectividad al principio de participación, recogido con carácter general en el art. 105 de la Constitución, otorgado un plus de legitimidad a algunos aspectos de la acción administrativa sectorial tan importantes y con tanta incidencia en el entorno físico y ambiental y sobre todo en su calidad, afectando en definitiva a la vida habitual de los ciudadanos” (...)

La misma sentencia se refiere al trámite de información pública:

“El Tribunal Supremo ha destacado en numerosas ocasiones la importancia de este trámite de información pública, señalando incluso los específicos contornos que lo delimitan. Así en STS de 16 de febrero de 2009, en la que se cita la de 4 de marzo de 2003, se señala que “el trámite de audiencia en los procedimientos de elaboración de instrumentos de ordenación territorial no supone la mera formulación de los distintos y diversos alegatos de las entidades y particulares participantes en la información pública, sino la reposada lectura de los mismos por la Administración y su contestación específica sobre las razones que lleven a la aceptación o

rechazo de tales alegaciones para así considerar integrado y relajado el trámite de audiencia pública que debe posibilitar la corrección de errores, puntos de vista, cambios de enfoque en el contenido del Plan”.

“Entiende esta Sala por tanto que este derecho a la participación no debe quedar reducido a la apertura formal de un trámite de alegaciones, sino que la Administración responsable debe tomárselas en consideración para rechazarlas o aceptarlas, lo que conlleva un análisis de fondo de las mencionadas alegaciones la consiguiente motivación o razonamiento y razonamiento sobre la decisión que provoque ese análisis y valoración, es decir, su aceptación total o parcial, o su rechazo también total o parcial.”

A la vista de lo expuesto en este escrito, el informe que se adjunta a la resolución rechaza la totalidad de las alegaciones que se oponen al Modificado nº 23 (se admiten otras que no alteran el contenido del Modificado nº 23). El rechazo de las alegaciones es algo que puede suceder, sin embargo, lo que no es admisible es que el rechazo de las alegaciones se produzca de forma inmotivada, sin razonamiento (no se aportan informes técnicos), o que a algunas de las alegaciones ni siquiera se conteste. Se describe a continuación el resultado de las alegaciones presentadas en el escrito tras la aprobación inicial:

ALEGACIONES PRESENTADAS EN PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA A LA APROBACIÓN INICIAL DEL MODIFICADO N° 23 DEL PGOU	RESULTADO
1. Informe de la Confederación Hidrográfica. El Modificado nº 23 se ubica en zona inundable en la que no son posibles nuevas construcciones o la ampliación de las existentes, ni siquiera excepcionalmente.	No se contesta a la alegación.
2. En el Modificado nº 23 no se informa sobre los riesgos de inundabilidad. No hay informe de la D. G. de Sostenibilidad, de la Costa y el Mar en relación con su competencia sobre 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.	No se contesta a la alegación. Se dice que la competencia es de Costas. No se contesta nada en relación con la competencia urbanística que tiene el Ayuntamiento en relación con la inundabilidad tal como advierte la CHC.
3. Incompatibilidad con la servidumbre de protección, zona de tránsito, así como en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre.	No se contesta motivadamente. Se remite al informe de Costas. El informe de Costas no se encuentra entre la documentación aportada por el Ayuntamiento.
4. Aparcamientos. En la memoria no se justifica, ni se describe suficientemente el espacio destinado a aparcamientos, el nº de plazas, y el cumplimiento de la ordenanza del PGOU al respecto. El PGOU no permite aparcamientos en altura en edificios comerciales.	No se contesta a la alegación.
5. Ocupación de vial público.	No se contesta a la alegación. Se argumenta que es cosa juzgada. No se contesta a la petición de informe técnico.
6. El Modificado del PGOU nº 23 no es una actuación de dotación, sino que es una actuación de reforma urbanizadora.	Si se contesta la alegación. Se rechaza de forma motivada.
7. Incumplimiento de los parámetros del PGOU en cuanto a ocupación de 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.	Se contesta de forma inmotivada en lo referente a la edificabilidad aduciendo que debe remitirse a un expediente de disciplina urbanística. No se contesta a la alegación en lo referente a la ocupación de parcela, posición de la edificación, y altura de la edificación. No se contesta a la alegación en lo referente al incumplimiento de las normas de aplicación directa de la ley del Suelo de Cantabria.
8. Interés general y desarrollo urbano sostenible.	Se contesta a la alegación y se rechaza de forma inmotivada.

De las siete alegaciones presentadas tan solo se contesta a una de forma motivada, y las demás o no se contestan, o se contestan de forma incompleta, o se contestan sin motivación.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo es amplísima en condenar esta actitud escurridiza de la administración, algo que va más allá de la mala educación, o el desprecio a la participación ciudadana, es según nuestra jurisprudencia la omisión de un trámite esencial del procedimiento. Así lo señala la STS 4382/2015 de 6 de octubre de 2015:

"... la falta de respuesta a las alegaciones presentadas en el trámite de información pública equivale a la privación del derecho de audiencia, lo que supone un trámite esencial del procedimiento, ya que el exacto incumplimiento de dicho trámite de información pública requiere no solo la mera formalización y recepción de las diversas alegaciones de los interesados sino su atenta lectura y contestación específica sobre las razones que lleven a la aceptación o rechazo de tales alegaciones, y exclusivamente así cabe tener por cumplido el trámite de información pública destinado a posibilitar la participación pública en la elaboración del planeamiento"

Así pues el silencio absoluto en algunas alegaciones, o la falta de contestación en aspectos esenciales que se alegan, podrían ser causa de nulidad por infracción del art. 105 de la CE por incumplimiento del derecho de audiencia a los ciudadanos, y por infracción del art. 69 de la ley del Suelo de Cantabria y del art. 5 del RDL 7/2015 TR Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en coherencia con el art. 35 de la ley 39/2015 de procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Primero. Sea admitido este escrito y con él las alegaciones presentadas, al ser parte interesada en este procedimiento según lo previsto en el art. 4.1.c de la ley 39/2015.

Segundo:- Se complete la información en la web municipal de toda la documentación (entre ellas el informe de Costas, y modificaciones de la memoria y planos actualizados del Modificado nº 23) a las que se alude en la resolución de aprobación provisional del Modificado nº 23, y que no han sido conocidas por la ciudadanía en información pública.

Tercero.- Se ordene a los servicios técnicos la elaboración de los siguientes informes técnicos de los que adolece este modificado nº 23 a la vista de las alegaciones presentadas, y a la falta de petición por parte de los servicios jurídicos y la secretaría municipal y los responsables de Urbanismo, para que con tales informes técnicos se tenga certeza suficiente para dilucidar las cuestiones planteadas en las alegaciones:

- Informe técnico en relación con la calificación otorgada por el PGOU a la parcela actualmente sometida a modificado, que corrobore o no el informe de la ingeniera municipal de 6 de setiembre de 2017 reproducido en este escrito en el que se plasma la existencia de VIAL dentro de la parcela del Modificado nº 23.
- Informe técnico que aclare si el edificio que se propone como centro comercial es un cuerpo constructivo independiente de la edificación existente afectada por la servidumbre de protección, no pudiendo estar ni estructural ni funcionalmente relacionadas dichas edificaciones (el nuevo volumen y la vieja fábrica). Se informe asimismo si las obras que se plantean con el nuevo centro comercial que afectan a la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimos terrestre (la fábrica de anchoas) implican obras de mejora y reparación, consolidación o modernización, o en su caso son obras que modifican la estructura de dicho edificio. En el mismo informe se aclare si en el modificado que se plantea, en la nueva zona comercial que afecta a la fábrica de anchoas hay un aumento de la

- altura, y de volumen, con la elevación del forjado de cubierta, en zona de servidumbre del dominio público marítimo terrestre.
- Informe técnico que aclare si en el nuevo centro comercial hay aparcamientos en altura y si está permitido o prohibido por el PGOU vigente y, en su caso, que normas urbanísticas se incumplen, y si en el modificado nº 23 también se proponía la modificación de las normas urbanísticas que afectan a los aparcamientos en altura.
 - A la vista de que la nueva construcción se asienta sobre zona inundable, informe técnico que señale las construcciones permitidas o prohibidas en zona inundable, y en su caso, si la nueva construcción en zona inundable es acorde con la legislación de aguas, y cuáles serían las actuaciones permisibles en un modificado del PGOU en esta zona inundable.
 - Informe de los SS. TT. en relación con la ocupación en parcela de la nueva edificación, la posición y distancias al viario, altura de la nueva edificación, y el nuevo coeficiente de edificabilidad resultante. Valoración sobre si tales parámetros son los que se utilizan en la memoria, y si cumplen las normas urbanísticas del actual PGOU. Se informe también si las medidas resultantes del nuevo espacio comercial del Modificado son acordes con los parámetros que fija el art. 38 de la ley del Suelo de Cantabria, en cuanto a densidad, ocupación, edificabilidad, previa a la caracterización de si nos encontramos ante un supuesto de suelo urbano consolidado o no consolidado.

Cuarto. Se acuerde la nulidad de la aprobación inicial y provisional 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.

Quinto.- Se abra un proceso de participación ciudadana y audiencia pública a asociaciones, empresarios de la zona de Brazomar, expertos en urbanismo, así como a ciudadanía, sobre las posibles alternativas de ordenación del conjunto de Brazomar con criterios de sostenibilidad al auspicio de lo que predica la legislación urbanística.

Juan Antonio Bazán Perales

Responsable de Medio Ambiente y Urbanismo de Equo Cantabria.