

AL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

Sra. Alcaldesa
Sr. Concejal de Urbanismo

Castro Urdiales, a 11 de diciembre de 2019

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 es interesado en el procedimiento de **APROBACIÓN de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 23 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTRO URDIALES** según lo previsto en el art. 4.1.c de la ley 39/2015, habiendo presentado sucesivos escritos de alegaciones, uno de fecha de 21 de enero de 2019 a la aprobación inicial del Modificado del PGOU nº 23 (contestado parcialmente, no contestado en aspectos esenciales del procedimiento), y otro de fecha de 16 de julio de 2019 a la aprobación provisional (no contestado).

Que ha tenido conocimiento de los informes emitidos por la CHC de fecha 6 de septiembre de 2018; de la DG de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de 3 de abril de 2019, y de 25 de septiembre de 2019; y de la CROTU, de fecha de 4 de noviembre.

Que en el escrito de alegaciones tras la aprobación provisional, y teniendo conocimiento del informe jurídico por el que se resuelven las alegaciones presentadas en periodo de información pública, expuso alegaciones que no han sido contestadas y que aún siguen sin contestar.

Que a la vista de tales circunstancias EXPONE:

Primero.-

Siguen sin contestar las siguientes alegaciones (resumen de lo expresado en escritos de enero y julio de 2019):

- Presencia de vial público en la zona afectada por el Modificado nº 23 que no ha sido computado, a pesar de que existe informe técnico (URB111351; exp. ASE/99/2017) que lo corrobora. La clasificación del VIAL no se ha tenido en cuenta la vista de que toda la parcela se considera clasificada como Urbano/Productivo Comercial cuando es SUELO PRODUCTIVO Y VIAL. Esto tiene efectos sobre los aprovechamientos, cesiones, y también sobre el propio procedimiento de aprobación del Modificado nº 23 del PGOU.
- La incompatibilidad del centro comercial que plantea una nueva superficie edificable, ampliando la existente en zona de Servidumbre de Protección de Costas. Sobre esta

cuestión también advierten los informes de Costas, condicionando la autorización de Costas al cumplimiento de que la edificación no implique un aumento del volumen, ni altura, y que el nuevo suelo comercial sea un cuerpo constructivo independiente, cuando a la vista de los planos que obran en la memoria del Modificado nº 23 indican que hay aumento de altura, de volumen y la edificación que se añade al viejo edificio no forma un edificio independiente sino unido estructuralmente y funcionalmente a la fábrica para reestructurarse según los nuevos usos comerciales, aparcamientos, equipamientos.

- La construcción de aparcamiento en edificio comercial es contraria a las normas urbanísticas del PGOU toda vez que las NN. UU solo permiten aparcamientos de uso público en inmuebles destinados exclusivamente a ese fin (norma IX.6.11 del PGOU).
- El Ayuntamiento debe respetar la zona inundable de la parcela Lolín tal como advierte el informe de la CHC, y es el Ayuntamiento en el uso de su competencia quien tiene que aplicar el RD 1/2016. En el informe jurídico se llega a decir que "las normas prohibitivas en zonas inundables lo son para las nuevas construcciones", y así es, por lo tanto, la nueva construcción en zona inundable estaría prohibida.
- So pretexto de un cambio de uso, de productivo a comercial, se incumplen la propia ordenanza de productivo sin que se justifique en la memoria del Modificado nº 23. Tampoco se justifica en la memoria del Modificado nº 23 el aumento exorbitante en la ocupación de parcela, la posición de la edificación nueva en la parcela, el aumento de la altura de la edificación, y el aumento del coeficiente de edificabilidad, parámetros todos ellos que incumplen varias normas urbanísticas del PGOU, entre ellas la propia ordenanza de Productivo.
- También se incumplen las normas de aplicación directa de la ley del Suelo de Cantabria aplicables al planeamiento municipal, entre ellas la ocupación en suelo industrial que no debe superar los dos tercios de la parcela (cuando la edificación del centro comercial es de casi un 76%), y de la edificabilidad máxima que en ningún caso puede ser superior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (cuando el Modificado nº 23 soporta una edificabilidad de $2,53 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Tal como señalé en escrito de 16 de julio de 2019 tras la aprobación provisional del Modificado nº 23, la no contestación las alegaciones puede ser causa de nulidad por omisión de un trámite fundamental en el procedimiento que vulnera la participación ciudadana en la elaboración y aprobación de los planes urbanísticos.

Segundo.-

OMISIÓN DEL INFORME DE LA CHC EN EL QUE SE ADVIERTE DEL DEBER DEL AYUNTAMIENTO DE CUMPLIR CON LA LEGISLACIÓN DE AGUAS.

Quiero reseñar esta cuestión por considerarla desde mi punto de vista una omisión muy grave por la que el Ayuntamiento de Castro Urdiales elude su propia obligación, como administración con competencia urbanística, de cumplir con lo preceptuado en el art. 41 del RD 1/2016 (Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental) que remite a las limitaciones del art. 40 "que serán aplicables al planeamiento urbanístico general y territorial". En los dos escritos de alegaciones que deben obrar en el expediente me he extendido sobre

esta cuestión que es clara en el informe de la CHC de 6 de septiembre de 2018 dirigido al Ayuntamiento de Castro Urdiales:

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

Las limitaciones del apartado 1, por remisión al art. 40.2 del RD 1/2016 indican:

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).

La CHC señala en su informe que “**las mismas limitaciones del art. 40 para la zona inundable exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico serán aplicables al**

planeamiento general y territorial que se apruebe a la entrada en vigor de ese decreto". Es decir la CHC está recordando que el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y los Planes Hidrológicos son de obligado cumplimiento para las administraciones con competencia urbanística. En este sentido, la legislación sobre dominio público hidráulico es coherente con lo que dice la ley de Aguas. Así dice en el art. 11.2 de la Ley de Aguas (texto refundido) en relación con las "zonas inundables":

2. 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.

El propio informe de la CROTU hace expresa mención de la existencia en el expediente de Modificado nº 23 de los informes sectoriales "**precisando el emitido por la CHC la necesidad de dar cumplimiento a lo establecido en el art. 41 del RD 1/2016 dada la afección de la T100 y T500 del ámbito de la modificación puntual**".

En resumen, lo que le está diciendo la CHC al Ayuntamiento, y la CROTU recuerda en su informe, es que la CHC no es competente para desautorizar una nueva construcción comercial en zona inundable, que quien es competente para desautorizarla es el propio Ayuntamiento.

Tercero.-

INCUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO DEL INFORME DE COSTAS

El informe de la DG de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de 25 de septiembre de 2019 señala en su conclusión final: "**siempre y cuando sea tenido en cuenta lo indicado en las consideraciones anteriores, esta Dirección General informa favorablemente la Modificación Puntual nº 23 del PGOU**".

En las "consideraciones anteriores" Costas viene a reiterar lo ya advertido en el informe de 3 de abril, entre ellas que el grafismo y escala utilizada "resultan confusas" (refiriéndose a la documentación del Modificado nº 23 aportada por el Ayuntamiento).

En relación con la ocupación en servidumbre de protección se parte de un supuesto, el de UNA NUEVA EDIFICACIÓN, y se recalca que

"para que esta nueva edificación 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 ser ni estructuralmente ni funcionalmente independientes. Este aspecto no queda reflejado en la documentación ahora aportada por lo que en todo caso, el proyecto de ejecución que deba ser aprobado para la construcción de a nueva edificación, tendrán que adecuarse a las prescripciones que se señalan de manera expresa en el presente informe para el cumplimiento de la normativa de Costas."

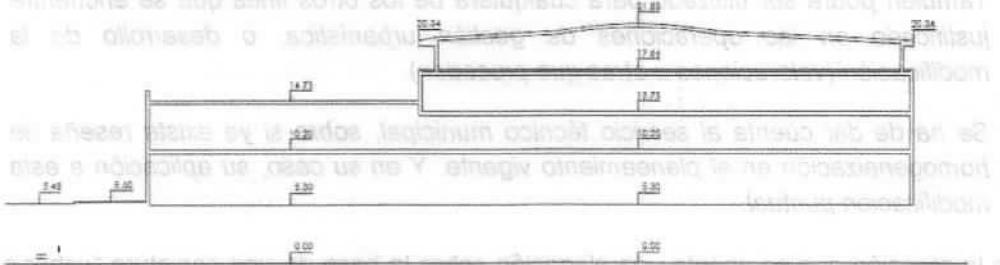
Esta cuestión ya había sido reflejada en el dictamen de la Comisión de Informativa de Desarrollo Territorial del Ayuntamiento de Castro Urdiales, previo a la aprobación provisional del Modificado nº 23 (que se produce en Pleno de 30 de abril). En este dictamen se señala que el informe de la ingeniero municipal (de 12 de abril) dice que el "documento de aprobación

“provisional corregido” incluye las correcciones requeridas por Costas en su primer informe de 3 de abril.

Es decir, para el Ayuntamiento se incluyen las correcciones y para Costas "no queda reflejado en la documentación aportada".

Tal como señalé en mi escrito presentado tras la aprobación provisional y a la vista de la documentación sometida a información pública en la que se aportan planos cuya carátula dice "planos bis - aprobación inicial corregido - noviembre de 2018", con esa información digo, en modo alguno puede decirse que la nueva construcción pretenda ser un cuerpo constructivo independiente, y se produce también modificación de la estructura de la fábrica (en Servidumbre de Dominio Público Marítimo Terrestre), en los que los planos de sección también revelan un aumento de la altura y modificación de la estructura; no hay un edificio independiente (cuerpo constructivo independiente) sino una ampliación del edificio actual ocupando el suelo no construido que quedaba libre en la parcela formando un conjunto estructural y funcionalmente dependientes como corresponde a una edificación de un centro comercial de mediana superficie. Todo esto lo digo, a reserva de que se haya producido una corrección que para Costas, sin embargo, y de acuerdo a su último informe aún no ha quedado reflejada.

No se cumple, por tanto el condicionado exigido por Costas.



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



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

En el informe de Costas nada se dice en relación a la zona inundable exterior a la zona de servidumbre de dominio público. Es de suponer que para Costas, como ya advirtió la CHC en su reiterado informe, es el Ayuntamiento como administración competente en materia de urbanismo quien debe autorizar los distintos usos y actividades en zona inundable exterior a las zonas de servidumbre del dominio público marítimo terrestre, para cumplir con las limitaciones que impone el art. 40 y 41 del RD 1/2016.

Cuarto.-

ALCANCE DE LA INCORPORACIÓN DE UN COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

El Ayuntamiento al aprobar provisionalmente el Modificado Nº 23 lo hace aceptando la alegación que propone incorporar un coeficiente de homogeneización, y lo hace sin que se conozca el alcance y consecuencias de aplicar tal coeficiente de homogeneización en relación con las plusvalías y aprovechamientos del conjunto de propiedades de no se sabe qué sector, pero que parece ser afectaría a las propiedades de la zona industrial de Brazomar, aunque no se aclara. Dice el informe jurídico que resuelve las alegaciones, en respuesta a la presentada por Alejandro Gil Vizcaya sobre "Plusvalías y Homogeneización":

Se acepta la alegación para su incorporación en la modificación puntual, por los siguientes motivos:

Aún cuando la homogeneización, donde realmente encuentra su función es en la equidistribución de aprovechamientos entre distintos propietarios de distintos usos, dentro de una misma área de reparto o sector (habría que repartir edificabilidad homogeneizada, para otorgar a todos los propietarios el mismo aprovechamiento proporcional). No obstante, tratarse de propietario único, la incorporación de la modificación puntual de los coeficientes de homogeneización de usos, nunca estará de más que se contemple, aunque solo exista un único propietario inicial. También podrá ser utilizado para cualquiera de los otros fines que se encuentre justificado en las operaciones de gestión urbanística, o desarrollo de la modificación (valoraciones u otras que procedan).

Se ha de dar cuenta al servicio técnico municipal, sobre si ya existe reseña de homogeneización en el planeamiento vigente. Y en su caso, su aplicación a esta modificación puntual.

Llama la atención que se acepte una alegación sobre la base de una conjectura "saber o no si existe un coeficiente de homogeneización". ¿Acaso no lo sabe el Ayuntamiento antes de aprobar esta alegación si tal coeficiente de homogeneización existe?

También llama la atención la falta de motivación con la que se despacha el asunto: "nunca estará de más que se contemple, aunque solo exista un único propietario inicial".

El Plan General, en sus normas urbanísticas señala el aprovechamiento urbanístico en suelo urbano, según lo previsto en la ley del suelo, fijando el aprovechamiento que corresponde a cada parcela o sector, con las cesiones que en su caso correspondan en cada unidad de ejecución. A resultas de este modificado y como ya adelanté en las alegaciones presentadas (no contestadas) se produce un exorbitante aumento de la edificabilidad y superficie de ocupación en una parcela, la de la Fábrica Lolín, que ya estaba fuera de ordenación en relación con las normas urbanísticas del Plan General para Suelo Productivo.

Si acaso hubiera que aplicar un coeficiente de homogeneización, éste sería pertinente, no porque exista un solo propietario, sino porque existe dos propietarios: el del suelo productivo (Conservas Lolín), y el Ayuntamiento como propietario del VIAL PÚBLICO aún no cedido a pesar de que el PGOU lo señala claramente en los planos de usos y así ha sido corroborado por el informe de la ingeniera municipal (URB11I351; exp. ASE/99/2017).

¿Cuál puede ser la consecuencia de aplicar un coeficiente de homogeneización? Lo razonable sería entender que, tras la promoción del "propietario inicial" cualquier propietario de la zona industrial de Brazomar, el segundo, el tercero, y siguientes... accedan a los repartos de

beneficios y cargas en similares condiciones que las establecidas para el modificado nº 23 del PGOU.

Es decir, algo absolutamente demencial desde el punto de vista de la planificación urbanística y que trasciende del ámbito del modificado nº 23 para incurrir en decisiones del planificador que afectan a la todo el municipio.

La situación es tan absurda que ni siquiera Alejandro Gil Vizcaya en su alegación solicitó que se tuviera en cuenta un coeficiente de homogeneización para la parcela, ni para el sector, ni nada similar, lo que solicita Alejandro Gil es que se compensen los beneficios del promotor con los que deba recibir el Ayuntamiento, y lo hace tras un concienzudo análisis comparativo de la valoración económica del propietario con la que recibiría el Ayuntamiento:

Solicita el alegante Alejandro Gil en su escrito:

"Se añada la plusvalía que supone la transformación de uso industrial a comercial y a dotacional privado y la creación del gran número de plazas de aparcamiento cubierto."

"Se rehagan los cálculos de las plusvalías reales obtenidas por el Ayuntamiento y por la propiedad y no el "maquillaje" presentado para aparentar una gran ganancia del Ayuntamiento."

Alegación que tampoco ha sido contestada y que implica que los aprovechamientos que corresponden al Ayuntamiento (espacio bajo cubierta con escasa altura y en zona de servidumbre) que si estuvieran correctamente homogeneizados en relación con las plusvalías que alcanza el promotor es muy posible que estén por debajo del 10% exigible. Lo que nos coloca en la paradoja de este modificado nº 23 por la que este Ayuntamiento contesta a lo que no se solicita y no contesta a lo que se solicita.

Es por lo que a la vista de lo expuesto solicito:

Primero.-

Se contesten a las alegaciones presentadas en escritos que he presentado en abril y julio a las aprobaciones inicial y provisional, aún no contestadas, y se recaben los informes técnicos que sea menester que aún no se han tenido en cuenta ni en la aprobación inicial ni en la provisional, sobre el incumplimiento del PGOU, sobre incumplimiento de la Ley del Suelo, sobre la existencia de vial público.

Segundo.-

Se solicite a la CHC y a la CROTU aclaración sobre quien es la administración que debe autorizar los usos y actividades planteados en ese Modificado nº 23 en zona inundable a la luz de lo previsto en el RD 1/2016, y si el nuevo espacio comercial a junto con las modificaciones de la estructura y altura de la fábrica de anchoas para construir un centro comercial en zona inundable sería un uso autorizable o no por el Ayuntamiento.

Tercero.-

Se solicite informe técnico en relación a la controversia aún no resuelta a propósito del último informe de Costas sobre la documentación aportada en el Modificado nº 23, a la vista de la memoria presentada, y si la nueva superficie comercial constituye o no un cuerpo constructivo independiente, y si con las reformas que se producen en la fábrica de anchoas para adecuarla

a centro comercial implican un modificación de la estructura y altura en zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

RG00

Cuarto.- Se aclare cuál es el alcance de aplicar un coeficiente de homogeneización y cómo afecta a lo que se solicitó en alegación para equilibrar las plusvalías que pudiera recibir el promotor en relación con que debiera recibir el Ayuntamiento.

Atentamente,

Juan A. Bazán Perales