



AL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

En Castro Urdiales, a 16 de mayo de 2017.

Dolores Póliz, coportavoz de la mesa regional de EQUO CANTABRIA, con dni 13911934 Q, y domicilio a efecto de notificaciones en calle José María Pereda, 6, 39700 Torrelavega; Alejandro Ahumada Ávila, coportavoz de la mesa regional de EQUO CANTABRIA, con dni 72182303 T, y domicilio en barrio Carasa 9 – 1, en Voto, Juan Antonio Bazán Perales, responsable de Urbanismo y Medio Ambiente de la mesa regional de EQUO CANTABRIA, con dni 14928406 A, y domicilio a efecto de notificaciones en calle Antonio Hurtado de Mendoza, 8 3º izquierda, 39700 Castro Urdiales:

EXPONEN:

Que han tenido conocimiento en periodo de información pública a través del anuncio en el BOC de 31 de marzo de 2017, del **TEXTO INICIAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDAILES Y NOTNA S. L. y CONSERVASL LOLÍN S. L. PARA LA MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARCELA CATASTRAL 2221401VP8022S0001PX DE PRODUCTIVO A SUELO URBANO COMERCIAL Y DOTACIONAL.**

Que en la página web, portal de transparencia del Ayuntamiento de Castro Urdiales, tan solo constan los siguientes documentos:

- El texto del anuncio del BOC.
- El texto del convenio aprobado inicialmente.

Que una vez estudiada la documentación publicada en la web municipal presenta las siguientes **ALEGACIONES:**

Primera.

La Memoria Justificativa incorporada en el convenio incluye valoraciones y hechos falsos. LA MEMORIA NO JUSTIFICA EL INTERÉS PÚBLICO DEL CONVENIO URBANISITCO.

De acuerdo con lo previsto en el art. 259.2 de la ley 2/2001 del Suelo de Cantabria "los convenios urbanísticos contendrán una Memoria en la que expresarán sucintamente los motivos, causas y fines de interés público que los justifiquen". La MEMORIA JUSTIFICATIVA, es el apartado II de este convenio. Es un elemento esencial para entender que la finalidad del convenio se ajusta a lo previsto en la ley, y que no es otra que responder al interés general.

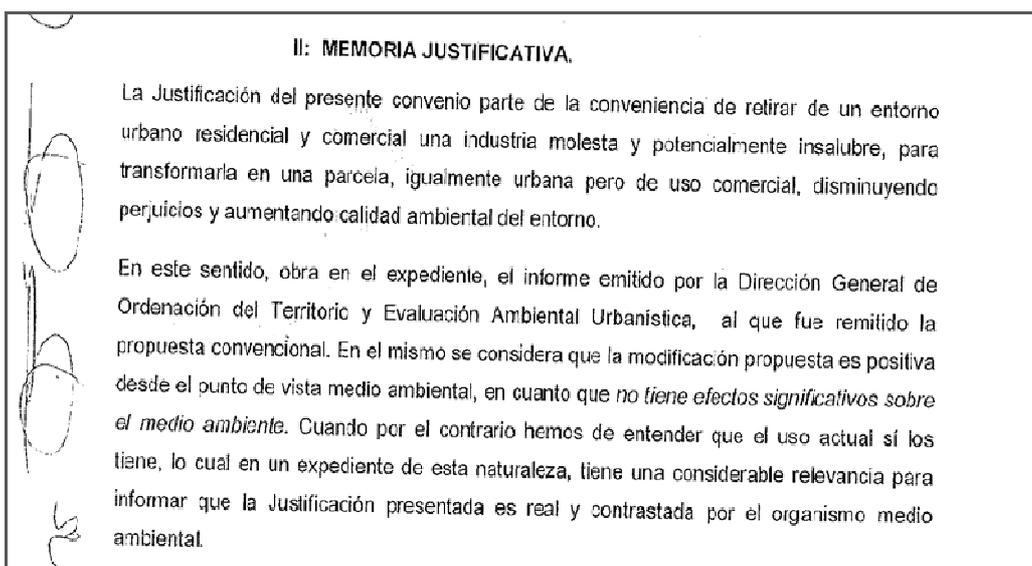
Leída la Memoria, resulta bastante inaudito que en ella se expresen opiniones, hechos no contrastados, e incluso falsos.

La falta de rigor de esta Memoria se constata cuando se dice que la industria, ANCHOAS LOLÍN, es "**molesta y potencialmente insalubre**", porque tal denominación ya no existe en la legislación española.



Las expresiones “molesta e insalubre” son anacrónicas y se corresponden con el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 2414/1961, derogado en Cantabria desde el 2007).

Teniendo como tiene licencia de actividad, la Fábrica de Anchoas Lolín ha tenido que pasar el trámite ambiental requerido, con las correspondientes licencias, y controles ambientales. No consta en la documentación aportada, ni en el expediente, informes que delaten la insalubridad de esta fábrica. No hay otro dato objetivo por el que deba calificarse la actividad de la Fábrica de Anchoas como “molesta o potencialmente insalubre”, y como se verá más adelante, la Fábrica de Anchoas no es una actividad más molesta o más potencialmente insalubre que el Centro Comercial.



Los dos primeros párrafos de la Memoria Justificativa del convenio que se justifica para “retirar de un entorno urbano comercial y residencial una industria molesta y potencialmente insalubre”... y en la que también se dice que “el uso actual (la fábrica de anchoas) si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente”.

No es cierto, tal como se dice en la Memoria que el entorno en el que se enclava la industria ANCHOAS LOLÍN sea “un entorno urbano residencial y comercial”. Lo cierto es que es un entorno industrial, tal como acredita su calificación del PGOU, próximo a industrias (Ashland, Herranz y Díez, Asco-Numatics, polígono industrial de Brazomar) y limitado por la ría de Brazomar del colegio público, y de varios edificios residenciales. Visto de forma más global podríamos avanzar que es un entorno mixto en el que prevalece la actividad industrial, y muy afectado por las vías de comunicación de entrada y salida a la ciudad, en el que en los últimos años ha aumentado la presencia de actividades comerciales (Eroski, Bazar Chino, hiper Día). En la Memoria Justificativa parece mostrarse que es la fábrica de Lolín la única que subsiste en un entorno residencial y comercial. No es cierto. Debe exigirse un mínimo de rigor en la descripción del entorno urbano en el que se encuentra la Fábrica de Lolín.



El entorno de la Fábrica de Anchoas Lolín, en medio de la ortofoto, a la izquierda, y en el plano del Plan General, que dibuja en trama rayada el suelo productivo industrial y comercial.

Dicho esto, si retiramos los elementos inexactos y tendenciosos podemos compartir algo positivo de la finalidad de este convenio: LA CONVENIENCIA DE RETIRAR DE ESTE ENTORNO URBANO UNA INDUSTRIA. Pero es menester aclarar que podría ser acaso más conveniente RETIRAR DE ESTE ENTORNO URBANO TODAS LAS INDUSTRIAS. Esta es una cuestión de enorme importancia que merece ser tratada más adelante.

Ahora conviene detenerse en la falta de rigor técnico, y aún peor, en el falseamiento de la realidad. Es falso afirmar, tal como se dice en esta Memoria, que la transformación de la parcela en uso comercial **“disminuye los perjuicios y aumenta la calidad del entorno”**. No se acompaña al convenio ningún estudio ni informe ambiental que pueda ratificar tal afirmación, y es irresponsable por tanto afirmarlo.

Lo que sí es constatable es que la transformación al uso comercial implica un aumento del tráfico en la zona (de hecho en el nuevo Centro Comercial se prevén 8.500 m² de aparcamiento (prácticamente la mitad del espacio de la nueva ordenación) y con ello un considerable aumento de las emisiones de CO₂ y CO (dióxido y monóxido de carbono) y otros contaminantes, así como un aumento de la contaminación acústica, que implicarían un aumento de los impactos sobre la zona. Ni tampoco es admisible afirmar que “aumenta la calidad del entorno” cuando lo que sí es constatable es que se va a producir un aumento de la edificabilidad, del suelo construido ocupado, de la volumetría, todo ello en detrimento de la calidad ambiental del entorno. Por otro lado, no se recupera la Zona de Dominio Público y de Servidumbre de la Ría de Brazomar (actualmente ocupada por la fábrica, y que sigue ocupándose en el nuevo Centro Comercial), lo cual si hubiera permitido un aumento de la calidad ambiental del entorno.

El aumento de emisiones de CO₂ y CO que tiene como origen el tráfico de vehículos, y los efectos para la salud y el medio ambiente, ha sido constatado por la Dirección General de Tráfico que en un informe de 2014 sobre **EL IMPACTO MEDIOAMBIENTAL DEL TRÁFICO** señala:

La contaminación ambiental o atmosférica que producen los vehículos de motor está originada por el monóxido de carbono, el gas contaminante que más abunda en la atmósfera de nuestras ciudades. El problema de este gas es que se mezcla con la hemoglobina que tenemos en la sangre y esto dificulta nuestra respiración, disminuyendo la capacidad de oxigenación que tienen nuestras células. De hecho, si inhalamos una cantidad importante de monóxido de carbono, podemos sufrir de vértigos, temblores y fuertes dolores de cabeza, y en organismos poco resistentes, esto incluso puede causar la muerte. Y por otra parte, los gases de escape de los vehículos también contienen óxidos de nitrógeno que son asimismo contaminantes. (...) La otra contaminación que ocasionan los vehículos a motor no es menos importante. Nos referimos a la contaminación acústica, la relativa a los ruidos, que muchas veces son ensordecedores¹.

¹ El Impacto Medioambiental del tráfico. Unidad de Intervención Educativa de la Subdirección General de Intervención y Políticas Viales. Dirección general de Tráfico MINISTERIO DEL INTERIOR. 2014.



Así pues es falso, tal como se dice en la Memoria Justificativa que los nuevos usos comerciales “disminuyen los perjuicios y aumenta la calidad del entorno”.

Seguimos con la Memoria Justificativa de este convenio urbanístico. No puede admitirse por una administración falacias del tipo “**la administración ambiental considera que la modificación propuesta es positiva**”. ¿Cuál es el informe o resolución que lo dice? El informe de 21 de julio de 2016 de la DG de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística no dice en ningún momento nada parecido, se limita a señalar que es una actuación (la del modificado del PGOU nº 23 que trae este convenio para recalificar el suelo industrial en suelo comercial) **que no está afectada por el POL**. En el Informe Ambiental Estratégico publicado en el BOC el 24 de noviembre de 2016 dice que el modificado del PGOU “no tiene efecto significativos sobre el medio ambiente”, NO DICE QUE SEA POSITIVA, porque no le corresponde al órgano ambiental hacer este tipo de valoraciones. Por tanto, es un acto de tergiversación y de falseamiento inadmisibles llegar a afirmar lo que en ningún momento dice la DG de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

7. Conclusiones

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de planeamiento se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

No obstante lo cual, y a los efectos oportunos y consideración por el Ayuntamiento, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

Las medidas ambientales contenidas en el Documento Ambiental Estratégico se incorporarán e integrarán en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación inicial, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Con el fin de asegurar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de la Modificación Puntual Núm. 23 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castro Urdiales, relativa a un cambio normativo que afecta a la parcela de referencia catastral Núm. 2621401VP8022S0001PX, definiendo los nuevos límites físicos de la ordenanza aplicable, las alineaciones de la edificación, y la calificación del suelo, con cambio de uso característico productivo a uso comercial, se recuerda la necesidad de dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por otros instrumentos legales y reglamentarios, así como a las siguientes condiciones:

- Teniendo en cuenta lo indicado por la Dirección General de Cultura, se observará el cumplimiento del artículo 84.1 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, en el caso de que se hallen restos u objetos con valor arqueológico, por la consideración que estos tienen de dominio público.

- Según lo dispuesto por la Dirección General de Urbanismo, la Modificación Puntual justificará el cumplimiento del artículo 40 y 102 bis de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, así como de la legislación sectorial con incidencia en la parcela.

Por tanto, la Modificación Puntual de referencia no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario, por lo que no es precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico. Lo anterior se entiende sin perjuicio de informar a éste órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de Modificación Puntual, para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Este órgano ambiental procederá a la remisión del Informe Ambiental Estratégico para su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Las conclusiones del Informe Ambiental Estratégico. BOC de 24 de noviembre de 2016.

El redactor de la Memoria Justificativa va más allá cuando se apostilla que “**por el contrario hemos de entender que el uso actual si los tiene**”. Es decir, que la conclusión de que el Centro Comercial (que propone el modificado del PG nº 23) al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente hemos de concluir que la Fábrica de Anchoas Lolín SI TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, que es como decir todo lo que no es el Centro Comercial tiene efectos negativos, deducción absurda donde las haya. Y ¿cuáles son tales efectos significativos que tiene la Fábrica de Anchoas sobre los que la autoridad ambiental no ha actuado? Es muy llamativo que se pongan este tipo de pronunciamientos sin informe que lo ampare, y sean meras opiniones para justificar un convenio que no parece encontrar motivos, causas y fines que lo justifiquen.



El informe de la DG de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística no señala en ningún momento que la modificación que se propone en este convenio es positiva sino que “no afecta al planeamiento territorial”.

Sucede justamente lo contrario, tal como se avanzado por los efectos del aumento de tráfico de vehículos. La implantación del Centro Comercial tendrá provocará un impacto negativo en el medio ambiente, la movilidad y la calidad de vida en Castro Urdiales.

No es este el momento de extenderse demasiado sobre esta cuestión y me emplazo a los estudios que confirman el impacto ambiental que tienen los centros comerciales². Sin embargo, es menester deshacer la idea que subyace en la Memoria Justificativa de que la instalación de un Centro Comercial “**disminuye los perjuicios y aumenta la calidad del entorno**”. El nuevo centro comercial se ubica en la rotonda de salida y entrada a Castro Urdiales desde Bilbao por la entrada sur-este de la ciudad. Esta ubicación perjudicará la movilidad del tráfico, por efecto de la atracción de vehículos y personas a la oferta comercial que se prevé (muy superior a la que se mantiene en la actualidad con la Fábrica de Anchoas) y que aumentará la densidad de vehículos a las carreteras del estado (N-634 y accesos a la autovía), a las carreteras regionales y a las calles adyacentes (Leonardo Rucabado, Menéndez pelayo), y accesos a Mioño, Brazomar-Playa, Sámano y Santullán-Otañes. Dada la importancia estratégica de este nudo de comunicación, los impactos del centro comercial no son solo para la zona de Brazomar en la que se asentará el futuro centro comercial, sino para toda la ciudad, para todo el municipio. Más desplazamientos, más contaminación atmosférica, acústica y visual.

La redacción de esta parte del convenio, la MEMORIA JUSTIFICATIVA, es una redacción sin motivación técnica ni jurídica. No se aclaran los motivos y causas de interés público que justifiquen este convenio. Es un informe de parte, con declaraciones falsas. Recoge las pretensiones del promotor; y el Ayuntamiento las hace suyas sin ningún tipo de informe técnico que lo sustente. No puede admitirse que siendo la Memoria Ambiental un elemento sustancial para justificar el interés público del convenio esté sesgada, redactada a criterio del promotor. No es una redacción hecha desde la responsabilidad en el ejercicio de la función

² Algunos estudios empíricos sobre el impacto de los centros comerciales pueden leerse en: http://www.mercasa.es/files/multimedios/1365372775_Impacto_medioambiental_de_los_entornos_comerciales_126_pag_031-051_roger.pdf



pública, pues tales afirmaciones no se corroboran documentalmente con los correspondientes estudios o informes realizados por personal especializado.

Por lo tanto este convenio urbanístico debe retirarse por la falta de justificación, incumpliendo con la necesidad de motivación del interés público que debe sostenerlo, al dictado del art. 259.2 de la ley del Suelo de Cantabria.

Segunda.

No se incluye en la documentación información imprescindible para entender el contenido del convenio que debe ser sometida a información pública.

En la documentación sometida a información pública tan solo se aporta el propio texto del convenio, sin informes técnicos, ni informes jurídicos, y con una Memoria Justificativa sesgada. Ni siquiera se incorpora a la información pública el Documento Ambiental que presenta la propiedad, ni tampoco el Proyecto de Modificado del PGOU nº 23. Ni un triste plano de cómo va a quedar el centro comercial, ni plantas, ni perfiles, ni pasarelas, ni distribución de usos. La ciudadanía tiene que hacer un ejercicio de imaginación inusitado para entender de qué va este convenio.

La ley de 19/2013 de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno dice que **“las administraciones en el ámbito de sus competencias publicarán los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a información pública durante su tramitación”** (art. 7.e de la ley de Transparencia). La ley habla de documentos en plural. La ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas cuando regula el trámite de información pública dice que **“se publicará un anuncio en el diario oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente, o la parte del mismo que se acuerde”**. Dice el expediente, o una parte del mismo. El Ayuntamiento de Castro Urdiales fiel a su obstinada restricción en materia de transparencia e información pública tan solo publica el texto del convenio, sin aportar documentación de relevancia para que los ciudadanos podamos hacernos una idea clara de lo que se pretende, y la seguridad de que este convenio está corroborado y sostenido por los correspondientes informes técnicos y jurídicos. La ley de Transparencia establece el **principio de publicidad activa** y señala que las administraciones deben publicar de forma periódica y actualizada **“la información cuyo conocimiento sea relevante para garantizar la transparencia de su actividad relacionada con el funcionamiento y control de su actividad pública”**. Ni el Documento Ambiental, ni el Proyecto de Modificado del PGOU nº 23 (objeto de este convenio), ni los informes emitidos por las administraciones sectoriales, han debido considerarse información relevante que deba ser conocida por la ciudadanía. Todo ello a pesar de que en este convenio se habla de “modificación de dotaciones públicas”, “redelimitaciones”, “espacio público construido bajo cubierta”, “ampliación de superficie de uso público”, “modificación de alineaciones”, “ampliación de aceras”, “incrementos de de dotaciones públicas”, “pasarela peatonal y de ciclistas”...

...A propósito de **la pasarela peatonal y de ciclistas** que se dibuja en el siguiente plano (no aportado en la documentación):



En él se dibuja la PASARELA PEATONAL Y CICLISTA que tal como se señala en la cláusula segunda de este convenio:

a.- Financiará, y en su caso ejecutará, la ejecución de la pasarela peatonal a lo largo de la margen derecha de la ría Brazomar, en el tramo en el que colinda con la fábrica de Conservas Lolín, para incrementar la permeabilidad peatonal de la zona, previa autorización por parte del Gobierno Regional y la Dirección General de sostenibilidad de la costa y el mar.

En el trámite ambiental no se dice nada sobre esta cuestión por parte de las administraciones territoriales, ni por la D. G. de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, ni por la D. G. de Carreteras Autonómicas (la pasarela pasa por encima de la rotonda de Brazomar), y en este convenio se somete a condición cuando debiera ser un requisito imprescindible, teniendo en cuenta que la pasarela tiene una afección directa sobre el dominio público que exige la autorización de ambas administraciones, y siendo por tanto los informes de estas administraciones preceptivos y vinculantes (pues la legislación de Costas y de Carreteras así lo prevé). La falta de tales informes preceptivos es causa de suspensión del procedimiento de acuerdo con lo previsto en los arts. 22.1.d y 80.1.3. de la ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En cuanto a la **cesión al Ayuntamiento de 950 m² de un espacio bajo cubierta para USO DEPORTIVO**, no hay un informe técnico que afirme las condiciones de tal espacio en cuanto a altura y habitabilidad para la práctica del deporte, ni tampoco se valora si tal cesión es acorde al 10 % del aprovechamiento al que está obligado el promotor en operaciones de recalificación urbanística.

Tampoco se identifica las personas que suscriben el convenio, cuyos nombres y apellidos aparecen tachados. A tal efecto conviene recordad lo que dice el art 70 ter 3 d la ley 7/1985 de Bases de Régimen Local:



*Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, **deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación**, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.*

Con ello se redanda en la falta de transparencia que rodea a este convenio, no solo en su publicación, sino también en el proceso de negociación. El propio Tribunal Supremo recuerda en su sentencia de 2 de septiembre de 2010, recurso de casación 476/2006 que la previsión de este precepto va dirigida a incrementar la transparencia en el proceso urbanístico, previniendo el tráfico de influencias y otros supuestos de corrupción vinculados a las recalificaciones de fincas realizadas mediante modificaciones puntuales del planeamiento.

Inexplicablemente se oculta la identidad de las personas que firman el convenio como administradores de las empresas ANCHOAS LOLÍN Y NOTNA S. L. Es inexplicable porque uno de los propietarios de Conservas Lolín S. L., Jesús Gutiérrez Castro, fue el encargado de anunciar la inminencia del convenio, a finales de noviembre de 2016, dos meses y medio antes de su firma. Pero además es contraproducente, toda vez que el dueño de las empresas firmantes es también concejal, portavoz del PRC en el Ayuntamiento de Castro Urdiales, algo que no debe ocultarse.

Además de la ley de Transparencia, se incumple el art. 259.4 de la ley 2/2001 de Suelo de Cantabria que establece que **“La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia y publicidad”**.

Tercera.

El Convenio Urbanístico, en la medida de que es un CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL, ni Jesús Gutiérrez Castro ni su hermano podrían contratar con el Ayuntamiento de Castro Urdiales, pero sea cual sea la calificación jurídica, un concejal no debe firmar un convenio urbanístico con el Ayuntamiento del que forma parte.

Si Jesús Gutiérrez quisiera contratar con el Ayuntamiento (por ejemplo, una venta de cien latas de anchoas que el Ayuntamiento podría utilizar para regalar a los 100 primeros peregrinos que lleguen a la ciudad por el Camino de Santiago) no podría hacerlo por su condición e ser dueño de la empresa y al mismo tiempo concejal del Ayuntamiento de Castro Urdiales. No puede hacerlo porque estaría inmerso en un supuesto de prohibición de contratar según lo previsto en el art. 60.1.g de la ley de Contratos del Sector Público (R. D. L. 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público):

Artículo 60. Prohibiciones de contratar de la Ley Contratos de las Administraciones Públicas.

1. No podrán contratar con las entidades previstas en el artículo 3 de la presente Ley con los efectos establecidos en el artículo 61 bis, las personas en quienes concurra alguna de las siguientes circunstancias:

*g) Estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado o las respectivas normas de las Comunidades Autónomas, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas **o tratarse de***



cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

La prohibición alcanzará a las personas jurídicas en cuyo capital participen, en los términos y cuantías establecidas en la legislación citada, el personal y los altos cargos a que se refiere el párrafo anterior, así como los cargos electos al servicio de las mismas.

La prohibición se extiende igualmente, en ambos casos, a los cónyuges, personas vinculadas con análoga relación de convivencia afectiva, ascendientes y descendientes, así como a parientes en segundo grado por consanguinidad o afinidad de las personas a que se refieren los párrafos anteriores, cuando se produzca conflicto de intereses con el titular del órgano de contratación o los titulares de los órganos en que se hubiere delegado la facultad para contratar o los que ejerzan la sustitución del primero.

La Ley Orgánica 5/1985 del Régimen Electoral General señala que los concejales se encuentran entre los cargos electivos a los que hace referencia el art. 60 de la ley de Contratos del Sector Público. En su artículo 178 se establece las causas de inelegibilidad del concejal que son también de incompatibilidad. Establece en su apartado 2.d) que los concejales son incompatibles con “los contratistas o subcontratistas de contratos, cuya financiación total o parcial corra a cargo de la Corporación Municipal o de establecimientos de ella dependientes.”

Luego parece claro que no pueden contratar con la administración cuando actúen como contratistas siendo bien personas físicas o administradores de personas jurídicas. Hay varios informes de la JUNTA CONSULTIVA DE CONTRATACIÓN que van en esta dirección, señalando, por ejemplo, el Informe 41/12 de la JCCA que ***“los concejales son cargos electivos regulados en la Ley del Régimen Electoral General y además si se da el supuesto de que los contratos se financian total o parcialmente por el Ayuntamiento, hay prohibición absoluta de contratar”***³.

En el caso del hermano del concejal, también está afectado por la prohibición de contratar, a la vista de lo señalado en el último párrafo del art. 60.1.g de la ley de Contratos del Sector Público puesto que es manifiesto un conflicto de intereses con el órgano de contratación (el Pleno, en el caso de los convenios urbanísticos, al que pertenece su hermano concejal, familiar de segundo grado). Es decir, el hermano del concejal si podría vender 100 latas de anchoas (aquí el órgano de contratación no es el Pleno), pero no podría firmar un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Castro Urdiales.

Ahora bien, se habla de contratar, de establecer contratos con el Ayuntamiento. ¿Quiere decir ello que no pueden hacer convenios urbanísticos? O lo que es lo mismo **¿las prohibiciones de contratar son aplicables a los convenios urbanísticos cuando se dé el supuesto de que es el concejal, o su hermano, quien lo firma con el Ayuntamiento del que forma parte?**

Lamentablemente la ley no regula en sentido estricto la prohibición o incompatibilidad de las personas en relación con los convenios urbanísticos (a pesar de lo controvertido de esta figura, para la doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo). Por otro lado, la jurisprudencia y la doctrina tampoco son unánimes a la hora de establecer si los convenios urbanísticos deben ser tratados como contratos administrativos. En ocasiones, han sido caracterizados como simples acuerdos de voluntades⁴, aunque lo cierto es que un sector mayoritario de la doctrina los viene considerando como contratos administrativos, o, en cualquier caso, convenios de inequívoca naturaleza administrativa que contienen la mayor parte de las características de un

³ En la misma línea cabe citar, el informe 2/03 de la Junta Consultiva de Contratación, de 28 de febrero de 2003 sobre "Incompatibilidad de concejales"; el informe 48/05 de JCC de 24 de marzo de 2006, "Incompatibilidad de concejales y sus cónyuges para contratar con la Administración"; el informe JCC 49/06, de 11 de diciembre de 2006. «Incompatibilidad del Alcalde pedáneo para adquirir, por permuta, fincas propiedad de la Entidad Local»; el informe JCC 41/12, de 21 de marzo de 2014, "Incompatibilidad para contratar con el Ayuntamiento de la esposa de un concejal".

⁴ La ley 40/2015 de Procedimiento Común del Sector Público regula los convenios en el capítulo IV del Título preliminar, estableciendo en su art 47.1: *Son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.*



contrato administrativo⁵, y que como tales podrían considerarse como **CONTRATOS ADMINISTRATIVOS ESPECIALES**.

La doctrina del Tribunal Supremo establece que los Convenios Urbanísticos son contratos de naturaleza administrativa especial por el hecho de “resultar vinculados al giro o tráfico específico de la administración contratante” o por “satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla”⁶.

La naturaleza contractual de los convenios se afirma rotundamente en la STS de 6 de febrero de 2007:

“Con independencia de algunas peculiaridades propias de este tipo de convenios –en particular que la potestad del planeamiento no puede encontrar límite en los convenios que la Administración haya concluido con los administrados (STS de 29 de enero de 1991 y 15 de marzo de 1997 [RJ 1997, 1677], entre otras)–, los convenios urbanísticos no son sino verdaderos contratos para los cuales es exigible los requisitos esenciales del artículo 1261 del CC de consentimiento, objeto y causa (STS de 30 de abril de 1979 y 13 de julio de 1984)”.

La jurisprudencia más reciente se inclina por esta tesis (la naturaleza contractual de los convenios urbanísticos). Así lo dicta la STS 3922/2011, de 13 de junio de 2011:

Los convenios urbanísticos tienen naturaleza contractual, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Sala. La sentencia de 19 de mayo de 2010 (casación 3679/06 , FJ 5º) explica que no traspasan sus propios límites contractuales, de manera que sólo los instrumentos de ordenación tienen carácter normativo, cuyos actos de ejecución y desarrollo son los que obligan a terceros. En la sentencia de 28 de mayo del 2010 (casación 2679/06 , FJ 4º) hemos concluido que los convenios, en tanto que instrumentos de acción concertada pueden ser de utilidad para llevar a cabo una actuación urbanística eficaz, conseguir objetivos concretos y ejecutar de forma efectiva actuaciones beneficiosas para el interés general⁷.

10

La legislación actual se refiere a ellos (los Contratos Administrativos Especiales) en el art. 19 del texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público:

Tendrán carácter administrativo los contratos siguientes, siempre que se celebren por una Administración Pública:

b) Los contratos de objeto distinto a los anteriormente expresados⁸, pero que tengan naturaleza administrativa especial por estar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante o por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla, siempre que no tengan expresamente atribuido el carácter

⁵ Art. 1261 Código Civil: *No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1. Consentimiento de los contratantes. 2. Objeto cierto que sea materia del contrato. 3. Causa de la obligación que se establezca.*

⁶ LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA. Marta Franch i Saguier / Judith Gifreu i Font
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1594/8.pdf>

⁷ STS 3922/2011, Sala de lo Contencioso de 13 de junio de 2011:
<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=TS&reference=6036140&links=%223722%2F2009%22&optimize=20110707&publicinterface=true>

⁸ Se refiere a los contratos de obra, concesión de obra pública, gestión de servicios públicos, suministro, y servicios, así como los contratos de colaboración entre el sector público y el sector privado, del art. 19.a. del R. D. L. 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público.



de contratos privados conforme al párrafo segundo del artículo 20.1, o por declararlo así una Ley⁹.

El convenio urbanístico entre Notna S. L. y Conservas Lolín con el Ayuntamiento de Castro Urdiales es un CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL, pues el mismo tendría su causa en la modificación del PGOU y obtener una serie de fines que se explicitan en el clausulado del convenio, y todo ello al auspicio de lo regulado en los arts. 259 y ss. de la ley del Suelo de Cantabria.

Una vez aclarado que los convenios urbanísticos son CONTRATOS ADMINISTRATIVOS ESPECIALES ¿cuál es el régimen jurídico aplicable? Su régimen jurídico viene determinado por el segundo apartado del mismo artículo 19 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público:

Los contratos administrativos se registrarán, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. No obstante, a los contratos administrativos especiales a que se refiere la letra b) del apartado anterior les serán de aplicación, en primer término, sus normas específicas.

Por lo tanto, a los CONVENIOS URBANÍSTICOS les será de aplicación en primer lugar lo previsto en los arts. 259 y ss. de la ley 2/2001 del Suelo de Cantabria (sus normas específicas), y en lo que esta no regule hay que ir al texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público, a las restantes normas de derecho administrativo (ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común, y leyes de Régimen Local, entre otras), y en última instancia y de forma supletoria al Código Civil.

Por lo tanto, en lo referente a la prohibición de contratar, en la medida de que no está regulada por la ley del Suelo de Cantabria, es preciso recurrir a lo que dice al texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público que establece en su art. 60.1.g la prohibición de contratar para los cargos electivos y sus hermanos.

11

La prohibición de contratar con la Administración a la que pertenecen los cargos electivos es coherente con la regulación en materia de incompatibilidades de los cargos de la administración local. Se trata de poner límites a los posibles conflictos de interés en el desempeño del ejercicio del cargo. La directiva de 2014/24/UE señala que **“el concepto de conflicto de intereses comprenderá al menos cualquier situación en la que los miembros del personal del poder adjudicador, o de un proveedor de servicios de contratación que actúe en nombre del poder adjudicador, que participen en el desarrollo del procedimiento de contratación o puedan influir en el resultado de dicho procedimiento tengan, directa o indirectamente, un interés financiero, económico o personal que pudiera parecer que compromete su imparcialidad e independencia en el contexto del procedimiento de contratación”**.

Debe apreciarse por tanto, más allá de la calificación jurídica del convenio urbanístico se produce o no un conflicto de intereses en el caso de que el firmante de un convenio urbanístico con el Ayuntamiento sea al mismo tiempo Concejal de la Corporación. No debiera haber duda alguna de que se produce tal conflicto en la medida de que el concejal dueño de la fábrica de anchoas tiene interés económico, directo y personal en la recalificación objeto de este convenio, y en su condición de concejal está comprometiendo la imparcialidad e independencia del Pleno de la Corporación de la que forma parte. Volviendo al ejemplo primero que abre esta alegación: no tendría sentido que Jesús Gutiérrez no pueda vender al Ayuntamiento las 100 latas de

⁹ El convenio urbanístico implica un acuerdo de voluntades entre el Ayuntamiento y un administrado con todos los elementos del contrato y que de conformidad con el art. 19.1.b del texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público estaría dentro de los CONTRATOS ADMINISTRATIVOS ESPECIALES al atender a la actividad urbanística competencia del Ayuntamiento, y tener como objeto la modificación del Planeamiento, teniendo la habilitación para ello de la ley del Suelo de Cantabria que lo regula en los arts. 259 y ss.



anchoas en coherencia con la prohibición de contratar que le afecta, y sin embargo, si pudiera realizar un negocio con el Ayuntamiento, un convenio urbanístico, en el que se manejan intereses y plusvalías de millones de euros.

Por último, no consta en el expediente informe jurídico sobre la compatibilidad o no del concejal Jesús Gutiérrez, ni tampoco consta que se hayan elevado consultas a la JUNTA CONSULTIVA DE CONTRATACIÓN o al órgano consultivo que proceda, cuestión que no debiera haberse soslayado, y que puede ser causa de nulidad del convenio según lo previsto en el art. 47.2 de la ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuarta.

El Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y Conservas Lolín es contrario al interés público porque lo que realmente se persigue es un beneficio empresarial.

Debe aclararse que los beneficios empresariales no deben estar reñidos con la transformación urbanística de un municipio, aunque este proceso sea consecuencia de un convenio urbanístico. No es el derecho a la obtención de beneficio empresarial lo que se cuestiona en esta alegación.

Para entender lo que se predica en esta alegación, en la que se menciona la expresión “interés público” a la que todos aludimos pero en la que no todos coincidimos en su entendimiento, es menester reproducir lo que dice la ley cuando define LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS:

Los convenios urbanísticos **“tienen como objeto colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley, siempre que no contraríen el ordenamiento jurídico, el interés público o los principios de buena administración”** (art. 259.1 ley del Suelo de Cantabria).

Anótese que se dice **“en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley”**.

Supongamos que el Ayuntamiento tiene la convicción de que hay que trasladar las fábricas, desarrollar suelo comercial, y generar dotaciones públicas. Para conseguir tales objetivos el Ayuntamiento de Castro Urdiales tiene en su mano el desarrollo de sus competencias en Planificación Urbanística que le otorga la legislación. La figura clave para ello es el Plan General de Ordenación Urbana que, tal como lo define la ley del Suelo de Cantabria en su art. 43.1.:

El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente a uno o varios términos municipales completos que tiene como objetivos cumplir en su ámbito los fines a que se refiere el artículo 3 de esta Ley y, más concretamente, contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial del municipio regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana.

La zona en la que se ubica la Fábrica de Anchoas Lolín es según PGOU vigente, Suelo Urbano Industrial. En la memoria del PGOU vigente no existe ninguna previsión de traslado de las fábricas, ni en los objetivos del PGOU, ni en su memoria, ni en su Plan de Actuación.

El traslado de la fábrica de Lolín es una necesidad “sobrevvenida”, no planificada. Es una necesidad privada, que proviene de determinados intereses empresariales. O lo que es lo mismo: primero surge una necesidad empresarial (el traslado de la fábrica y venta del solar que ocupa a un grupo empresarial), y a continuación, tal necesidad empresarial adquiere la forma de convenio urbanístico y posterior modificado del Plan General. No hay estudio de necesidades comerciales para la ciudad, ni plan de reforma interior, ni estudio estratégico para la transformación urbana de Brazomar, nada que se le parezca.



Quien presenta el plan de traslado de la fábrica, la futura instalación comercial, y el contenido del convenio urbanístico no es el Ayuntamiento: no lo hace ni el alcalde, ni el concejal de Urbanismo. Quien lo presenta a la opinión pública es el promotor del convenio, Jesús Gutiérrez, dueño de la empresa y concejal del Ayuntamiento de Castro Urdiales. En entrevista a la emisora local de Onda Cero, Jesús Gutiérrez dice:

“... Se ha trabajado durante mucho tiempo y en silencio un proyecto serio y ambicioso... se traslada la fábrica y ya hemos cogido tres parcelas en el polígono industrial de Vallegón... Lo que haremos será una nave de unos 5.600 m², allí llevaremos toda la maquinaria..., Lolín tiene que estar en los cambios, y nos viene muy bien cambiar a una nueva instalación y optimizar los recursos, lo que hacemos es fortalecer los fondos propios de la compañía, y los puestos de trabajo. La fábrica actual se queda igual, lo que se hace es un cambio de uso, de industrial a comercial... esto hay que hacerlo por convenio, y nosotros tenemos que dar algo a cambio. (...) Nosotros no gestionamos, nosotros vendemos... nos pusimos en contacto con quienes pueden comprar este tipo de cosas que son los expertos... el proyecto está muy perfilado, muy estructurado”... aún está pendiente de decidir si el centro llevará el nombre de Lolín tal y como ha planteado la empresa que ha adquirido la parcela” (...).¹⁰

La ordenación urbanística se configura como una función pública, o lo que es lo mismo, al Ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias le corresponde la dirección y control de la actividad urbanística (arts. 5 y 6 de la ley 2/2001 del Suelo de Cantabria), lo que no obsta a la necesaria participación de los particulares. En el caso de los convenios urbanísticos “los particulares tiene derecho a iniciar gestiones para la celebración de convenios urbanísticos” (art. 8.f ley 2/2001 del Suelo de Cantabria). “Iniciar gestiones”. Debe asumirse por tanto que el promotor puede tener la iniciativa, pero lo que aquí se trasluce es que tiene la dirección de todo el proceso, y el Ayuntamiento es un mero receptor pasivo que debe tramitar el modificado del Plan General y “nosotros tenemos que dar algo a cambio” (según palabras de su promotor). El Urbanismo, tal como muestra este convenio deja de ser una función pública para convertirse en una mera transacción en la que el promotor pone las condiciones porque en el fondo él es el principal y único interesado.

Esto se corrobora por lo dicho en la alegación primera y segunda. No hay informes técnicos que documenten el interés público, la memoria justificativa parte de presupuestos falsos. No hay un estudio de necesidades hecho por el Ayuntamiento. Ni siquiera hay una declaración de objetivos de ordenación de la zona industrial, ni cuál sería el procedimiento más adecuado para el traslado de las fábricas porque en realidad no interesa el traslado de las fábricas, sino en el traslado de una fábrica en concreto. No hay un estudio para que el convenio pueda colaborar **“en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley”**.

El denominado “interés público” es un mero revestimiento que tapa lo que en hay en el Convenio Lolín: se trata de una operación empresarial que gracias a la recalificación permitirá una plusvalía para hacerla posible. No es el Urbanismo el que condiciona el negocio, es el negocio empresarial el que condiciona el Urbanismo, hasta el punto de que es el promotor el que plantea el nuevo uso que, sin estudio de necesidades que lo ampare, ha de ser comercial, y además ya está diseñado el proyecto constructivo con una ampliación de la ocupación de parcela. No estamos ante un convenio que promueva el interés público, en realidad estamos ante un negocio empresarial entre el dueño de la fábrica y un grupo empresarial, negocio que tiene una condición suspensiva y es que el Ayuntamiento apruebe el convenio y con él modifique el cambio de uso, a través del modificado nº 23 del PGOU, para que el negocio empresarial sea rentable.

Existe una abundante jurisprudencia que ha declarado la nulidad de los acuerdos en los que no se acredita fehacientemente el interés público. Hemos hablado también de la falta de motivación en la Memoria Justificativa de este convenio (ALEGACIÓN PRIMERA). Entre los pronunciamientos más recientes cabe resaltar la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 4 de abril de 2007, en

¹⁰ Declaraciones del concejal Jesús Gutiérrez Castro a la emisora Onda Cero Castro: <http://www.muchocastro.com/noticias/sociedad/item/88091-jesus-gutierrez-comenta-los-detalles-del-traslado-de-conservas-lolin-y-del-centro-comercial-que-se-construira-en-la-parcela>



la que se declara la nulidad de un acuerdo de modificación del planeamiento, el cual posibilitaba la ejecución de un convenio urbanístico, por entender que concurre ausencia de motivación del acuerdo, existencia de arbitrariedad y de reserva de dispensación, ya que no se acredita el interés público de dicha modificación, y la dimensión de la modificación pretendida «no puede tener como fundamento de origen un convenio urbanístico, pues de ese origen se derivan las expresadas consecuencias de ausencia de motivación y presencia de arbitrariedad y reserva de dispensación».

Si el Ayuntamiento persiguiera realmente el interés público no debería recurrir al convenio urbanístico con un particular. Bastaba con una reordenación del área, lo que le hubiera permitido obtener los cambios de uso, la mejora de las dotaciones por la vía de cesiones legales y aprovechamientos, es decir resultados para el interés público...y todo ello en el ejercicio de su función pública, y siempre con la participación de los particulares, propietarios, y participación ciudadana.

Para ello el Ayuntamiento podría emprender dos caminos. El ordinario y más ajustado a la función pública y al ejercicio de las competencias municipales sería el de la REVISIÓN DEL PLAN GENERAL entre cuyos objetivos se podrían fijar el traslado de las fábricas y la reordenación de la zona de Brazomar. El segundo camino, sólo en circunstancias excepcionales y motivadas por un estudio de necesidades, sería el del MODIFICADO DEL PLAN GENERAL. El Modificado del Plan General (itinerario que, como explicaremos en la siguiente alegación, está agotado por las propias previsiones del PGOU) puede materializarse mediante CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO, pero a diferencia del Convenio Lolín, sería un convenio CON TODOS LOS EMPRESARIOS DE LAS FÁBRICAS de la zona de Brazomar en el que la iniciativa sería obviamente del Ayuntamiento, siempre con la participación de los agentes afectados y la ciudadanía en general.

El Ayuntamiento prescinde del medio más eficaz para conseguir el interés público, y al decaer el interés público como motor que debiera impulsar este convenio urbanístico se incurre en causa de nulidad por no cumplirse la finalidad prevista en la ley del Suelo para que este convenio sea el medio más eficaz para contribuir a los objetivos de reordenación o transformación urbana de la zona de Brazomar.

Quinta.

Este convenio condiciona la potestad urbanística de planificación. El Ayuntamiento no puede disponer de su potestad de planeamiento en beneficio de un particular.

Estamos ante un Convenio de Planeamiento en el que el Ayuntamiento dispone de su propia potestad de planeamiento entendiéndose que los objetivos de este convenio van a permitir mejoras que favorecen e interés general. Esta primera intención no debe enmendarse como tal, es decir, como primera intención. La capacidad de planeamiento, el urbanismo, es una función pública que ha de perseguir el interés general. Un convenio puede tener como objetivo la puesta a disposición de la potestad de planeamiento (por ejemplo la modificación del PGOU) pero la propia ley del suelo establece que “no podrá excluir o limitar el ejercicio de las competencias atribuidas por esta ley a la Administración). Es una paradoja sobre la que la jurisprudencia del tribunal supremo ha resuelto en numerosas ocasiones. Es decir, pudiendo tener como objetivo la modificación del PG este convenio “**no puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas por ser el urbanismo una auténtica función pública indisponible e irrenunciable**” (STS de 15 de febrero de 1.994; RJ 1448).

Si lo que el Ayuntamiento de Castro Urdiales, en el ejercicio de su potestad de planeamiento entiende que debe producirse el traslado de las fábricas (de las fábricas en plural no solo de la fábrica de Lolín) y plantear otros usos más acordes con el carácter urbano, comercial, mixto... y conseguir la descontaminación de la ría, y crear dotaciones públicas, entre ellas espacios para equipamientos públicos, y acoso construir una pasarela para conectar el casco urbano con las vías verdes... debe buscar el procedimiento más adecuado para conseguir tal finalidad.



Para ello es necesario analizar la situación del PGOU, aprobado en 1.997, hace veinte años, y que ha tenido 22 modificaciones. La Revisión del Plan General ha estado sobre la mesa, y el Ayuntamiento de Castro Urdiales ha sido advertido por la CROTU sobre la necesidad de proceder al a revisión del PGOU. Pero es que además es un mandato legal puesto que el PGOU no es un plan adaptado a la ley del suelo de Cantabria. La disposición transitoria primera (apartado 3) de la ley 2/2001 de Suelo de Cantabria establece:

Los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de cuatro años.

Es decir, el PGOU de Castro Urdiales debería haberse adaptado a la ley del suelo hace más de diez años.

Sin embargo la propia ley del suelo permite las modificaciones puntuales de su propio planeamiento a los "municipios inadaptados", pero tales modificaciones tienen una limitación que debe tenerse muy en cuenta:

No podrán realizarse modificaciones puntuales que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 82 de la presente Ley.

Y si nos vamos al art. 82.2, con buena lógica se dice lo siguiente:

Procederá la revisión del Plan cuando se den las circunstancias establecidas en el mismo, en particular el cumplimiento de plazos eventualmente previstos o exigidos (...).

De acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General, éste debería haberse revisado hace mucho tiempo, a los ocho años de su entrada en vigor, pues su PROGRAMA DE ACTUACIÓN (en eso consiste un Plan General) tenía una duración límite de ocho años. Es decir, el PGOU debería haberse revisado en junio de 2005, y mediante la Revisión haberse adaptado a la ley del Suelo. Por lo tanto estamos ante un PGOU que incumple sus propias normas y está inadaptado a la ley del Suelo.

En su lugar se continuó con "técnicas de modificación puntual" (con resultados tan perversos para el interés general como los producidos en los suelos urbanizables de La Loma), algunas precedidas de convenios urbanísticos, como el que nos ocupa.

Con ello se concluye que el Ayuntamiento siguiendo por el camino de los convenios urbanísticos + modificaciones del PGOU lo que está haciendo es huyendo de su obligación, es decir, la de planificar adecuadamente la ciudad mediante las técnicas de planificación adecuadas y en el ejercicio de sus competencias. Pero aún más, cuando elige la técnica de modificación puntual en beneficio de un particular lo que hace es pervertir su propia potestad de planificación, disponiendo de la potestad de planificación y sustituyéndola por la vía contractual, o convencional.

El TS se ha pronunciado en varias ocasiones advirtiendo de que los convenios urbanísticos no deben agredir al PRINCIPIO DE INDISPONIBILIDAD DE LAS POTESTADES ADMINISTRATIVAS cuestionando que la potestad de planeamiento por la vía del convenio administrativo; así lo dice la STS de 30 de abril de 1990:

"No resulta admisible una "disposición" de la potestad de planeamiento por la vía contractual, cualquiera que sea el acuerdo al que haya llegado el Ayuntamiento con los administrados, aquella potestad ha de actuarse para llegar a la mejor ordenación posible..."¹¹

¹¹ Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de abril y 13 de julio de 1990 (RJ 1990, 3627 y 6034); 21 de septiembre y 20 de diciembre de 1991 (RJ 1991, 6818 y 314); 13 de febrero de 1992 (RJ 1992, 2828), etc. Más recientemente [sentencia de 18 de febrero de 2011 (casación 1246/07 FJ 3º)], se ha indicado que los convenios



Por lo tanto el Ayuntamiento debiendo optar a la mejor ordenación posible (la Revisión del Plan General), que es además a la que está obligado por ser un “municipio inadaptado”, pacta con un particular mediante un convenio para modificar el Plan General en la propiedad de dicho particular, contraviniendo el propio sentido que deben tener los convenios urbanísticos “**colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de la ley del Suelo**” (art. 259.1 ley del Suelo de Cantabria).

Cabría pensar si acaso lo que persigue en este convenio con la modificación de una parcela de 5.343 m² es la MEJOR ORDENACIÓN POSIBLE en relación con la revisión y reordenación de una porción del territorio de unas 7 hectáreas (considerando el espacio que ocupan las fábricas del entorno Brazomar (además de la fábrica de Anchoas Lolín, **Herrán y Díez, Asco Numatics y Ashland Chemical, y oras parcelas limítrofes sin edificar**). Este espacio, tal como hemos señalado en la ALEGACIÓN PRIMERA, se configura como un mosaico de actividades y usos un lamentable hábitat para peatones y ciclistas, con una pésima circulación, peor movilidad, y sin espacios comunes ni elementos que le den identidad vecinal o un espacio común de relaciones. No hace falta insistir en la importancia estratégica de esta zona para el desarrollo de la ciudad, en la que se detectan los siguientes problemas:

- Es la zona con **mayor tensión del municipio en cuanto al tráfico** al ubicarse en las rotondas de salida y entrada de vehículos en dirección a Bilbao, Sámano, La Loma, Mioño, Cotolino y la playa. La fábrica de Lolín se ubica al pie de dos rotondas. La zona es un obstáculo que entorpece la comunicación peatonal y ciclista entre Mioño, La Loma, y Sámano con el centro urbano, algo que repercute de forma muy desfavorable para la movilidad sostenible del municipio en general.
- El conjunto presenta un elemento determinante para mejorar el hábitat y la calidad de vida de la zona: **la ría de Brazomar**. Recuperar la ría y configurarla como un espacio de uso y disfrute público preservando los valores ecológicos de este entorno debería ser el nexo de interés común para con ello mejorar la calidad ambiental del conjunto de la ciudad.
- **El traslado de las fábricas (las cuatro)** es una buena oportunidad para albergar otros usos públicos y privados que podrían revitalizar el conjunto. Ello permitiría planificar usos residenciales, comerciales y hoteleros, con un espacio aún notable para espacios y equipamientos públicos, articulando tales usos sobre el entorno de la ría.
- Del resultado de planificar una gran porción de suelo (unas 7 hectáreas que podrían ser ampliables), frente a urbanización de una de sus fincas, se consigue que el Ayuntamiento pueda recibir **una mayor cantidad de aprovechamiento y cesión de dotaciones y espacios públicos** permitiendo con ello planificar mucho mejor el conjunto de la zona y articularla con las demás zonas del municipio.

Este convenio, al planificar una pequeña porción de este territorio, está condicionando los usos que deben planificarse globalmente que no tiene que vincularse necesariamente a las actividades comerciales, sino a aquellos usos que se detecten en el estudio de necesidades previo a una adecuada planificación. Se condiciona también la restructuración de los viales de entrada y salida a la ciudad. La recuperación de la ría, del dominio público sería ya inviable al consolidar el nuevo Centro Comercial sobre la Zona de Servidumbre de Protección de Costas. También se condiciona las normas futuras de planeamiento en cuanto alturas, volúmenes, ocupación de parcela, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos.

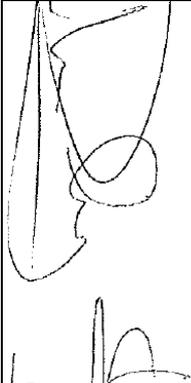
En definitiva, al actuar por la vía contractual (o convencional, si se prefiere) el Ayuntamiento está renunciando a aquello que está obligado (la Revisión del Plan General) yendo en la dirección de LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL N° 23 contrariamente a lo que dice el propio PGOU y la ley del Suelo que obligan a este Ayuntamiento a emprender de una vez la Revisión del Plan General, y con ello conseguir mejorar la calidad de vida del conjunto de los vecinos.

Por lo tanto este convenio incurre en causa de nulidad según lo previsto en el art. 47.2 de la ley 39/2015 al contravenir el propio PGOU y el art. 82 de la ley del Suelo de Cantabria.

Sexta.

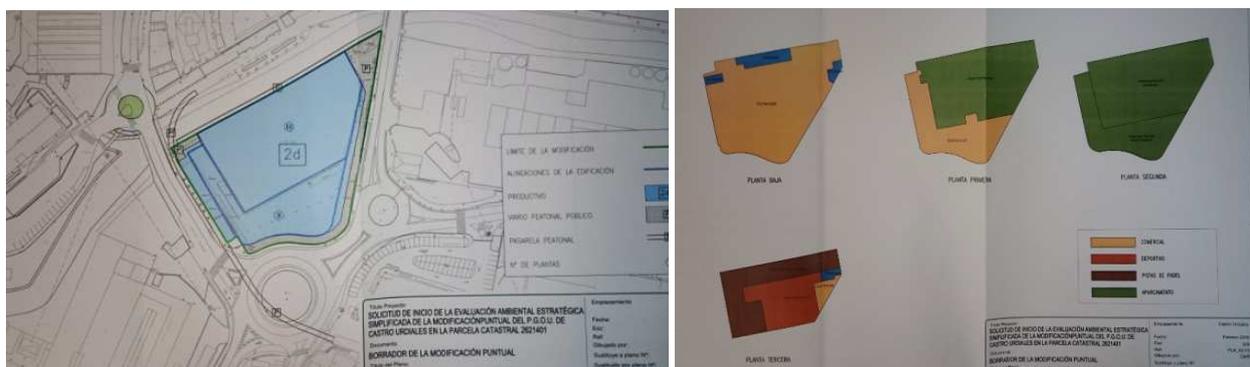
El Convenio Lolín es nulo por contravenir el Plan General y las normas de aplicación directa de la ley 2/2001 de la ley del Suelo de Cantabria.

Entre las cláusulas de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento se establece la modificación de varios parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU.

	<p>b. Modificará las alineaciones de la edificación redistribuyendo la altura sin aumentar la superficie productiva y permitiendo el aparcamiento dentro del edificio (uso no productivo) así como el de equipamiento en planta alta.</p> <p>c. Modificará el grado y nivel del uso productivo, dentro de la ordenanza de aplicación y establecerá como uso característico el uso comercial en edificio exclusivo pasando del nivel "b" al nivel "d", en el que además será compatible el uso de equipamiento (deportivo y otros) y el aparcamiento.</p>
--	--

Se dice que se cambia el uso de productivo estableciéndose como uso característico el USO COMERCIAL, y se pasa de nivel "b" al nivel "d". Las normas urbanísticas del PGOU establecen una serie de características para el USO COMERCIAL (ordenanzas IX.3 19 a XI.3.29) que en este convenio se modifican radicalmente. Además se modifican las alineaciones de la edificación. Vamos a ver en qué medida porque esto no se explica bien en ese convenio en el que tal como se ha dicho en la ALEGACIÓN PRIMERA y SEGUNDA, no se aclara en la Memoria Justificativa ni hay informes técnicos y jurídicos que lo apoyen.

Este convenio modifica las alineaciones de la parcela de la fábrica de Lolín con una alegría que es difícil de entender.



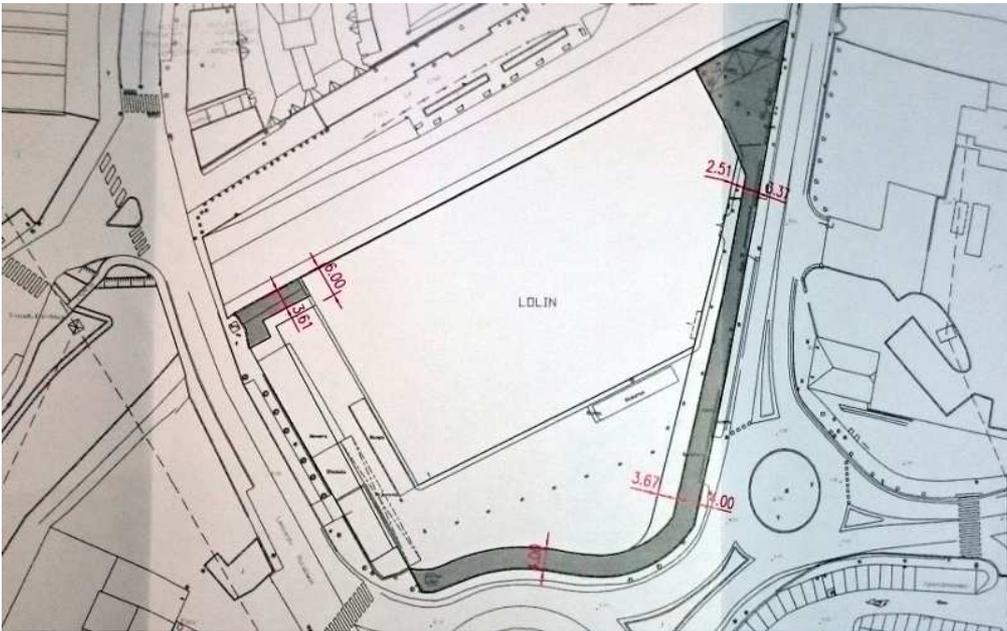
Planos (que no obran en la documentación sometida a información pública) del nuevo Centro Comercial que amplía considerablemente su ocupación y edificabilidad.

Ciertamente, el PGOU puede señalar en los planos las alineaciones que justificadamente considere, pero ello no puede hacerlo sin contravenir las normas urbanísticas del propio PGOU, pues se estaría vaciando la propia capacidad normativa que tiene el Plan General. Lo que se hace con el modificado del Plan general nº

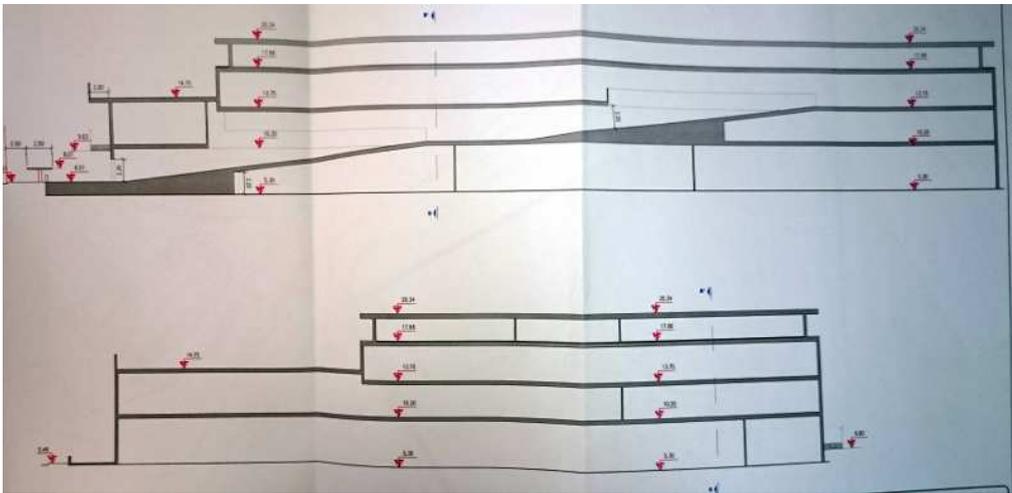
23 que nos trae este convenio urbanístico es la plasmación de un nuevo Centro Comercial con unas alineaciones y una edificabilidad a la carta, las marchadas en el propio proyecto de modificado.

Ocupación en parcela. El futuro centro comercial amplía considerablemente la superficie edificada de ocupación de la parcela pasando de los 3.313 m² que ocupa ahora el edificio de la Fábrica de Anchoas, a los 4.874 m² que ocupará el futuro Centro Comercial. Ello implica un incremento del porcentaje de ocupación de la parcela del 60% al 88%. Las normas urbanísticas del P. G. establecen un porcentaje de ocupación del 65% (capítulo X.9.8 de las normas urbanísticas del PGOU) por lo que el nuevo centro comercial proyectado sería ilegal por contravenir las propias normas urbanísticas del PGOU.

No se cumple tampoco la ordenanza X.9.7 del PGOU en relación con **la posición de la edificación en la parcela**, ya que se establece para un grado 2 un retranqueo frontal de un mínimo de 7 m. y el lateral de un mínimo de 5 m., mientras que en el plano de planta proyectado se establece un retranqueo de entre 3 y 4 m.



En cuanto a la **altura de la edificación** del nuevo centro comercial, la ordenanza X.9.10 establece una altura máxima para el grado 2 de 13 m. mientras que la altura del nuevo centro comercial tiene entre 13,74 m. y 14,86 m. No cumple el PGOU.



Plano del proyecto de modificado del PGOU con el nuevo Centro Comercial, con la distribución de plantas y alturas.



En cuanto a **la edificabilidad**. Según el Plan General en suelo productivo de grado 2 el coeficiente de edificabilidad es de 0,70 m²/m². El hecho de modificarse las alineaciones, implica que el nuevo centro comercial va a tener una superficie total construida (la que tiene la actual fábrica más la que le otorga este convenio) de 14.504 m² construidos netos (superficie comercial, aparcamientos cubiertos, espacios deportivos descontados los 950 m² cedidos como espacio deportivo), lo que implica una edificabilidad de 2,35 m²/m², algo absolutamente exorbitante y que sienta un precedente muy negativo para futuras actuaciones: si todos los promotores, pongamos los propietarios de las industrial colindantes, reclamasen un misma edificabilidad el volumen edificatoria y la densidad de la zona de Brazomar sería simplemente aberrante.

El convenio urbanístico, y el modificado del Plan General nº 23 pueden cambiar el uso de PRODUCTIVO INDUSTRIAL a PRODUCTIVO COMERCIAL, pero siempre respetando las normas urbanísticas para el nuevo uso del suelo. La modificación de las alineaciones del nuevo edificio, y la instauración de unas normas urbanísticas a la carta es un acto de desviación de poder en la medida que tergiversa el propio contenido y aplicación de las normas urbanísticas del PGOU.

Además de incumplirse las normas urbanísticas del PGOU se incumplen también las normas de aplicación directa de la ley del Suelo de Cantabria que establece que “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”. (art. 38.1. ley 2/2001 del Suelo de Cantabria). En función de esta norma de aplicación directa, el nuevo Centro Comercial deberá atenerse en cuanto a su densidad, edificabilidad y ocupación, a las normas urbanísticas del nuevo uso establecido con el modificado nº 23 del PGOU, es decir, a las normas urbanísticas de la ORDENANZA PRODUCTIVO COMERCIAL.

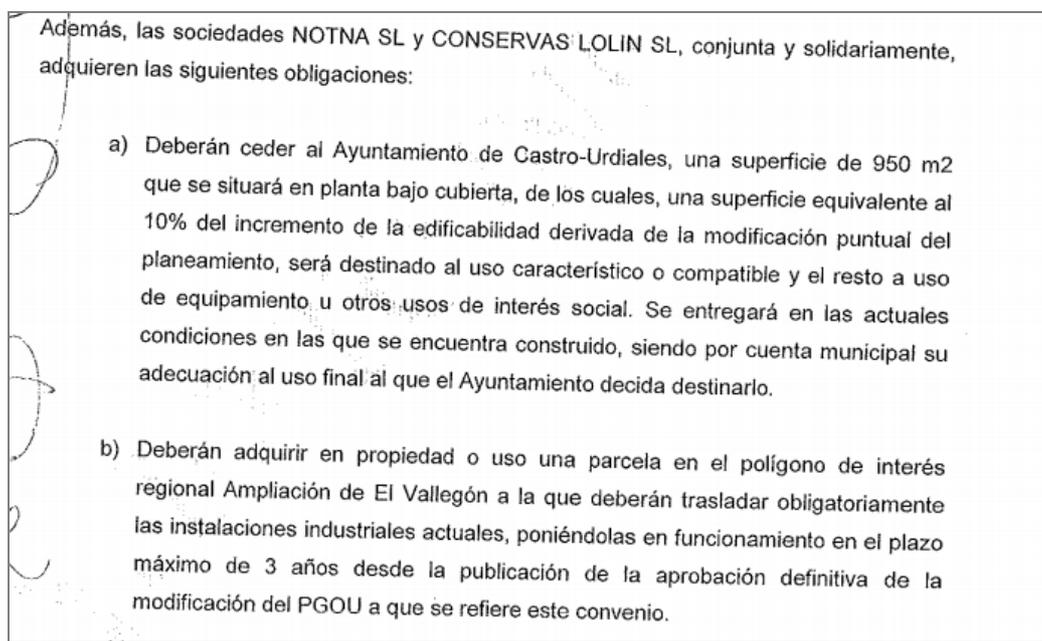
También se incumple la norma por la que “en el suelo industrial la ocupación por construcciones vinculadas a tal fin no podrá superar los dos tercios de la superficie del Sector de que se trate” (art. 38.5. de la ley 2/2001 del Suelo de Cantabria), norma que afecta al caso que nos ocupa en la medida de que en las normas urbanísticas del suelo comercial están dentro de las del suelo productivo o industrial¹². El nuevo Centro Comercial supera los dos tercios de ocupación (un 88% de ocupación sobre la parcela).

Dice la ley del suelo que **“Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de poder incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de dicho planeamiento”** (art. 260.1 ley 2/2001 del Suelo de Cantabria).

12. El nivel “d” es el de SUELO COMERCIAL, que está dentro del capítulo de las Normas Urbanísticas del capítulo 9 en la que se detalla la ordenanza del PGOU del SUELO PRODUCTIVO. Por analogía debemos entender que al art 38.5 es aplicable por tanto al suelo Productivo - Comercial del PGOU.

Séptimo.

El convenio no calcula correctamente la obligación de ceder el 10% de aprovechamiento.



Entre las obligaciones que asume la propiedad (Notna y Conservas Lolín S. L.) una vez el Ayuntamiento apruebe el modificado del PGOU se establece una obligación legal, no contractual, que consiste en ceder el 10 % de la edificabilidad derivada de la modificación puntual.

El RD legislativo 7/2015 del texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su art. 18 los siguientes deberes legales para los promotores de actuaciones de transformación urbanística:

20

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.(...)Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento. (...)

Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas... (...).

Etc.

La ley del suelo de Cantabria regula en su art. 98.e más expresamente las cesiones obligatorias en las modificaciones de planeamiento:

En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al

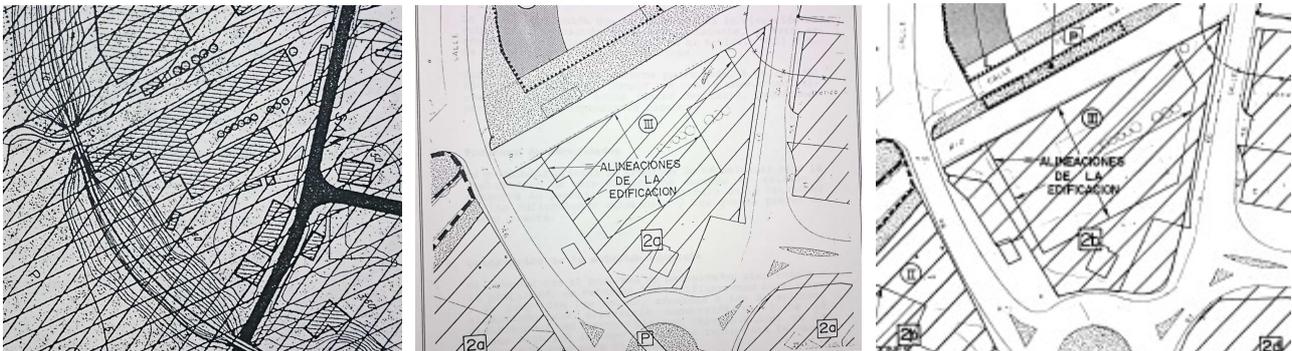
atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

Una vez más hay que señalar la falta de seguridad jurídica que rodea a este convenio en el que no existe ni informe jurídico ni informe técnico que nos dé garantía que el promotor de este convenio está cumpliendo con sus obligaciones legales.

Lo que no obsta para preguntarse si la cesión que parece entre las obligaciones para el promotor (ceder un espacio bajo cubierta de 950 m²) es ajustada a las obligaciones del promotor tal como se perfila en la legislación aplicable. Para poder responder a esta cuestión es importante analizar el contexto jurídico urbanístico de la fábrica de Lolín.

Cuando se construye la fábrica de Lolín no ha entrado en vigor el nuevo Plan General que, sin embargo si ha sido aprobado provisionalmente. El proyecto de la fábrica se plantea como una reforma del anterior edificio de Oleotécnica, a la que se le incorpora un tercio aproximadamente más de la superficie edificable, y una planta más, algo que sin duda iba más allá de una actuación de reforma pero que permitía la ocupación del dominio público afectado por la ley de Costas. En realidad se tramitó como "reforma" lo que fue un edificio totalmente nuevo, con una estructura nueva que envuelve el anterior edificio de Oleotécnica. En el plano del Plan General se consolidan las nuevas alineaciones del nuevo edificio. Esto se hace a pesar de que la nueva ordenanza no dejaba más que construir en suelo industrial tres plantas (baja + dos).

Los planos, del anterior PGOU, el de 1.965, el de la aprobación provisional del actual PGOU, y el de la aprobación definitiva, reflejan una variante modificación de la superficie edificada y la alineación de la Fábrica de Anchoas Lolín que muy poco tiene que ver con aquel edificio de Oleotécnica:



La metamorfosis de un edificio que se tramita como reforma del viejo edificio de Oleotécnica. A la izquierda el plano del PGOU de 1.965, en el centro el plano del PGOU de la aprobación provisional del PGOU con el que se tramita el proyecto de reforma de la Fábrica de Anchoas, y a la derecha el plano tras la aprobación definitiva del PGOU en junio de 1.997.

En la propia memoria del proyecto básico de la Fábrica de Anchoas Lolín se dice lo siguiente:

La nave que se reforma se encuentra fuera de ordenación ya que aunque está contenida dentro de las alineaciones definidas y tiene el número de plantas permitido, supera la altura máxima a cornisa (12 metros). Se trata, por tanto, de un edificio fuera de ordenación en la denominada situación d (disconforme con la Ordenanza). Por aplicación del apartado 5 del artículo VII.2.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General, son admisibles toda clase de obras, incluso las de ampliación de la ocupación en planta, la elevación de cubiertas o el incremento del número de plantas, siempre que todas estas ampliaciones cumplan las condiciones específicas de la Ordenanza.

La única ampliación que se contempla es la elevación de cubiertas, cubriendo la azotea existente, y ésta se efectúa cumpliendo lo señalado en el artículo VIII.2.8. de las citadas Normas Urbanísticas.

Por tanto la obra de reforma proyectada, a juicio del técnico que suscribe, cumple las condiciones urbanísticas impuestas por ambos Planes Generales, pudiéndose otorgar la correspondiente Licencia.



La actual fábrica debe considerarse por tanto como un edificio **Fuera de Ordenación** y este es el “uso preexistente” a los efectos de considerar el “incremento del 10% de la edificabilidad” que señala la ley del Suelo de Cantabria (art. 98.e arriba reproducido).

La Fábrica de Lolín, en su especial situación “entre planes” no fue objeto de ningún tipo de cesión, ni de viales, ni de espacios peatonales, ni la cesión del aprovechamiento medio. En tales circunstancias debe considerarse que tras la transformación urbanística que aquí se opera es la de un edificio FUERA DE ORDENACIÓN a la nueva calificación que se plantea de SUELO PRODUCTIVO-COMERCIAL. Por lo tanto, la cesión del aprovechamiento debe realizarse sobre la edificabilidad total¹³.

M ²		SITUACIÓN ACTUAL SUPERFICIE		SITUACIÓN PROPUESTA SUPERFICIE				
OCUPACIÓN		3.313		4.874				
VACIO		2.865		1.304				
USO	PLANTA	INDUSTRIA	APARCAM.	COMERCIAL	DEPORTIVO	APARCAMIENTO		PEATONAL
						DESCUB	CUBIERTO	
	BAJA	3.313	2.865	4.391	0	364	0	810
	1	3.313	0	1.720	0	0	3.161	0
	2	3.313	0	0	0	1.815	3.146	0
	3	3.313	0	175	0	0	0	0
TOTAL		12.975	2865	6.286	2.861	2.179	6.307	810

M ²	PGOU ACTUAL	SUPERFICIE REAL	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
ORDENANZA NÚM. 8	5.538	6.178	5.368	-170
ESPACIO PUBLICO	0	0	810	810
TOTAL	5.538	6.178	6.178	

Siendo la edificabilidad del nuevo uso comercial, según los datos del borrador del proyecto de modificado, en la que se estima el espacio edificado de 15.455 m² (comercial + deportivo + aparcamientos cubiertos), por los que el promotor está obligado a ceder un 10%, resulta una superficie de 1.545 m², considerablemente menor que la que se señala en la cláusula (950 m²). Debe anotarse, por otro lado, que tal cesión debe ubicarse no “bajo cubierta” pues es la que reúne menores condiciones para que el uso del espacio cedido cumpla con la rentabilidad social que se le supone, la de un espacio deportivo en condiciones aptas para el deporte. El valor económico del espacio bajo cubierta es considerablemente menor que el de los nuevos espacios comerciales¹⁴.

Octava.

El convenio urbanístico se pacta sobre una propiedad, la de la Fábrica de Anchoas, que se ha apropiado de suelo de propiedad municipal y de cesiones de espacio peatonal que no fueron respetadas.

La propia memoria del borrador del proyecto de modificado nº 23 (no obra en el expediente) establece que se han apreciado inexactitudes en la parcela de la fábrica de Lolín. Dice la memoria elaborada por el estudio de ingeniería DIRSUR¹⁵: *“Es preciso llamar la atención sobre el hecho de que la cartografía en la que está dibujado el Plan General data de los años 80, y por tanto es bastante inexacta ya que los accesos a la autovía y esta misma no estaban realizados, por lo que el PGOU recoge el proyecto y no lo realmente*

¹³ El aprovechamiento debe calcularse sobre la edificabilidad total para el supuesto de que la fábrica de Lolín no hubiera monetizado el aprovechamiento correspondiente en el momento de obtener licencia, cuestión de la que no se informa en ese expediente ni en los proyectos básicos y de ejecución del edificio. En caso contrario (que el promotor hubiera desembolsado el aprovechamiento) la cesión tras la recalificación habría que calcularla sobre los nuevos espacios comerciales

¹⁴ Nuevamente se echa en falta la intervención de los Servicios Técnicos Municipales. y los consiguientes informes técnicos para estimar el cálculo del aprovechamiento y la calidad de los espacios cedidos. La cesión de un espacio bajo cubierta con una altura de unos 2,80 m. entre forjados no parece el espacio más adecuado para habilitar en el un gimnasio o espacio deportivo.

¹⁵ El estudio de Ingeniería DIRSUR a quien NOTNA SL y Conservas Lolín SL encarga el proyecto de modificado del PGOU y el trámite ambiental es la misma empresa que forma el equipo redactor del PGOU aprobado en junio de 1.997.

construido” (...). A continuación se reproduce este comentario y el plano que reproduce la memoria del modificado del PG:

DIRSUR

Sin embargo, es preciso llamar la atención sobre el hecho de que la cartografía en la que está dibujado el Plan General data de los años 80 y por tanto es bastante inexacta ya que los accesos a la autovía y ésta misma no estaban realizados, por lo que el PGOU recoge el proyecto y no lo realmente construido.

El mejor reflejo es la inexactitud tanto en la situación como en la distribución de su sección de la rotonda existente en el sur de la parcela, en la que coinciden la Calle Menéndez Pelayo (antigua N-634), la calle Leonardo Rucabado, la carretera autonómica CA- 501 y el acceso a la autovía.

Tampoco el PGOU recoge la rotonda existente en la calle Menéndez Pelayo.

Igualmente en el tiempo transcurrido se ha construido una cámara de descompresión gasista que tampoco figura con exactitud en el PGOU y que justificaría el remetido de las alineaciones de la calle Leonardo Rucabado.

En el montaje siguiente se aprecian las inexactitudes.

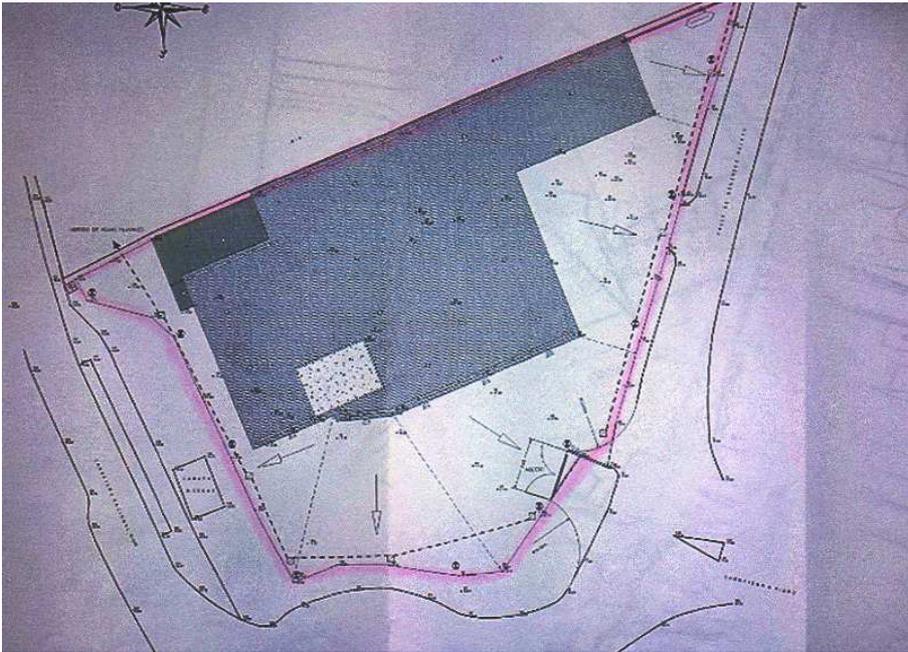


Resulta incomprensible esta apreciación. Nada tiene que ver la cartografía del PGOU, con la medición de la parcela de la propiedad. No debe confundirse una cosa con la otra, y esto es algo que debería tener claro un estudio de ingeniería como DIRSUR. Nada tiene que ver la cámara de comprensión, ni las rotondas, ni las calles... con la superficie real, y siendo cierto que no coinciden las alineaciones, esto no se explica por errores cartográficos, sino porque **LAS ALINEACIONES NO SE HAN CUMPLIDO POR PARTE DE LA PROPIEDAD, NI SE CONTROLARON EN SU MOMENTO POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO**. Lo que se expone con la “nueva topografía” es la medición de una superficie que no respetó las alineaciones que marcaba el PGOU, ni respetó las cesiones de espacios públicos.

De hecho, en el Proyecto Básico (mayo de 1.996) y en el Proyecto de Ejecución (septiembre de 1.996) de la “Reforma de la nave industrial” que se presenta en el Ayuntamiento para la petición de licencia de obras de la Fábrica de Lolín, en la cartografía presentada de la parcela se fija su extensión y límites de la propiedad. Se dice que la extensión de la propiedad es de 5.343 m² y limita con la ría Brazomar, calle Menéndez Pelayo, rotonda de Brazomar, y calle Leonardo Rucabado.

Desde mayo de 1.996 hasta la actualidad se ha producido un agrandamiento de la propiedad de la Fábrica de Anchoas. Notna S. L. y DIRSUR dicen en su proyecto de modificado que según medición topográfica reciente la superficie de la parcela de la fábrica es de 6.178 m². Hay una diferencia de 835 m². Según el Registro de la Propiedad la finca mide 5.666 m².

¿Cómo es posible que algo tan objetivo como la superficie que mide una finca sea tan controvertido? ¿Cuál es la superficie real de la finca de la Fábrica de Anchoas?



Plano en el que se ha perfilado en rosa la parcela de la propiedad en la que se asienta la fábrica de Lolín.

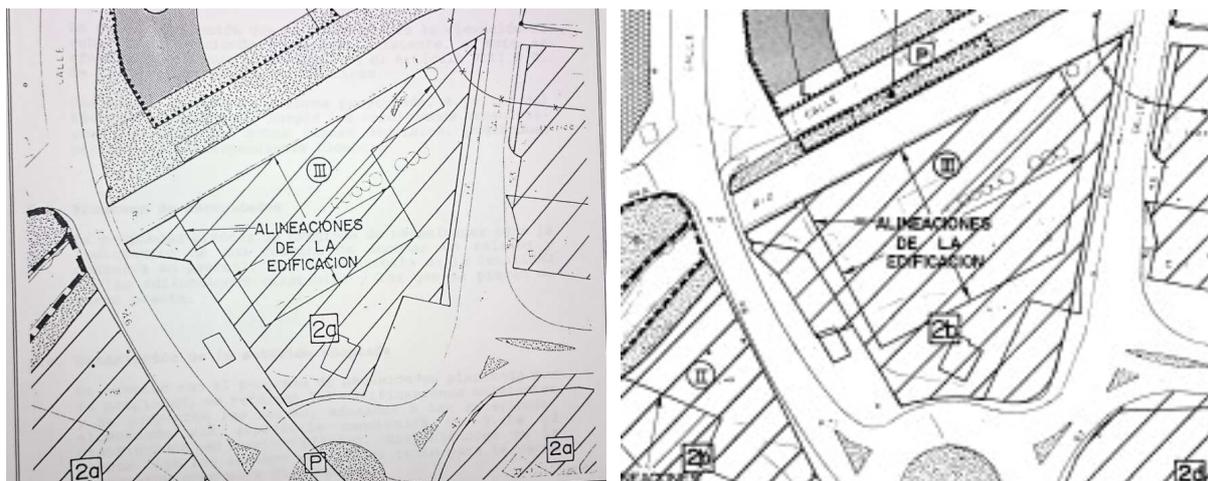
Según la topografía que se reproduce en el Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, si se superpone sobre la finca actual, y se compara con el plano del PGOU, se observa que no se han cumplido las cesiones que corresponden a la zona peatonal. De hecho según el PGOU, la acera que delimita la finca de la fábrica desde la bajada de Menéndez Pelayo, y continuación por la rotonda debería ser más ancha. La acera mide en la bajada de la calle Menéndez Pelayo a la fábrica, entre 4 y 5 m. Cuando llega a los muros de la fábrica la acera mide aproximadamente 1,60 m. Y en la calle Leonardo Rucabado, la acera también tendría que ser muchísimo más ancha. En la bajada pasamos de una amplísima acera de unos 5 m. de ancha, con parterres ajardinados, a una acera frente al muro de la fábrica de 1,8 m. Comparando el plano del proyecto de la fábrica con la realidad actual a la vista de la ortofoto del sistema cartográfico se observa un agrandamiento de la parcela que en la foto se acentúa con verde fosforito:



Parcela de la superficie original de la fábrica de Lolín (cuyo límite se dibuja en una línea discontinua negra) sobre la ortofoto actual de la Fábrica de Anchoas. En verde fosforito se señala el agrandamiento de la propiedad, es decir, espacio no cedido para los espacios públicos peatonales previstos en esta zona según el PGOU.

Por lo tanto, no hay errores topográficos en los planos del PGOU. Lo que hay es un agrandamiento de la propiedad de la fábrica por APROPIACIÓN DE SUELO PÚBLICO, y esto es algo que DIRSUR, la misma empresa que hizo el PGOU, y que ahora hace el proyecto de modificación del PG para recalificar la finca de la Fábrica de Lolín, tiene la obligación de conocer. Y también lo debieron conocer y controlar los SS. TT. de Urbanismo del Ayuntamiento de Castro Urdiales.

Por otro lado, entre la aprobación inicial del PGOU, y la aprobación definitiva también se produce un aumento del suelo calificado como INDUSTRIAL de esta misma parcela:



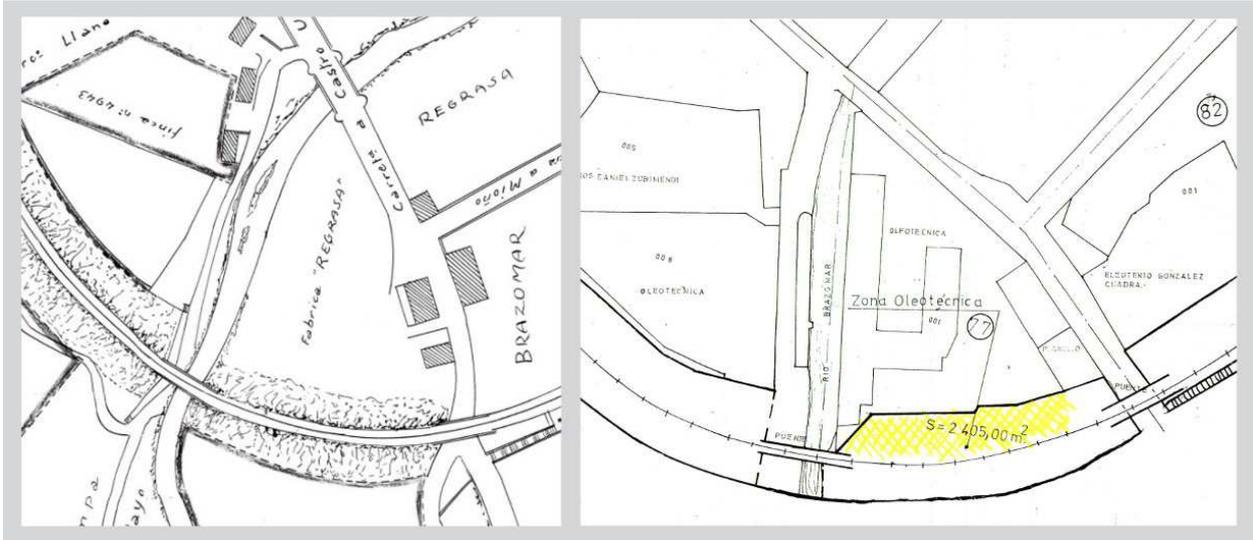
Plano del PGOU correspondiente a la aprobación provisional (a la izquierda), y tras la aprobación definitiva en junio de 1997 (a la derecha). Se aumenta el suelo industrial (en dos porciones, una que da a la calle Leonardo Rucabado, y otra a la rotonda de Brazomar), y cambian las alineaciones de la edificación de la fábrica. A pesar de que las altura permitida por el plan es tres alturas (baja más dos) el edificio de la fábrica va a tener CUATRO ALTURAS (baja más tres).

Se producen un aumento del suelo calificado como Industrial en detrimento de los espacios destinados a espacio peatonal. También se produce un aumento del suelo ocupado en parcela, ampliando considerablemente la edificabilidad.

Es decir, entre la aprobación provisional, y la aprobación definitiva del PGOU, justamente cuando se produce la compra de la fábrica de Oleotécnica por Manuel Gutiérrez Elorza, se producen también recalificaciones, y modificaciones de la edificabilidad, siempre favorables a la propiedad y en detrimento del suelo público.

APROPIACIÓN DE SUELO PÚBLICO DEL ANTIGUO TRAZADO DE FERROCARRIL CASTRO TRASLAVIÑA.

Lindando con la antigua Fábrica de Regresa (más tarde Oleotécnica) se encontraba la vía del ferrocarril Castro-Traslaviña, es el tramo en el que la vía formaba a ambos lados un terraplén que salvaba el desnivel para afrontar el viaducto de Brazomar. Los croquis que obran en el archivo municipal que fueron levantados por el aparejador municipal en 1.974 en el procedimiento de adquisición de las propiedades de FEVE por el Ayuntamiento de Casto Urdiales muestran la siguiente propiedad:



Croquis de las propiedades de FEVE del antiguo trazado del ferrocarril Castro-Traslaviña. La vía dejaba entre los puentes de la ría Brazomar, y el viaducto que salva la carretera un talud a ambos lados. En amarillo se ha pintado el talud que lindaba con la fábrica de Oleotécnica. Ese tramo de la vía es la actual calle Leonardo Rucabado, pero la propiedad municipal original tras la compra a la FEVE está en la actualidad considerablemente menguada.

La situación se aprecia en las siguientes fotos históricas:



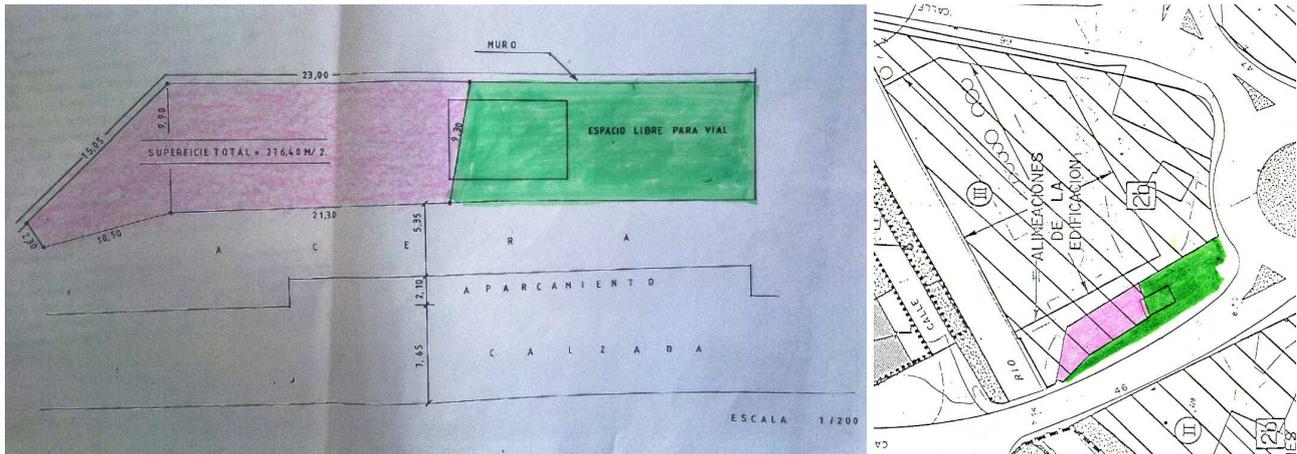
En la ortofoto de la izquierda (de 1989), una vez abierta la calle tras el desmantelamiento de la vía, puede observarse el límite entre la propiedad municipal y la fábrica Oleotécnica delimitada por un muro. En la foto de la derecha, de primeros de los sesenta, con la vía aún activa, puede observarse el talud que linda con la parte posterior de las naves de Oleotécnica.

Según la siguiente foto, el espacio de propiedad municipal que podría haberse usurpado es de unos 600 metros cuadrados. Estimación con todas las cautelas, y que debe precisarse con un levantamiento topográfico.



VENTA DE SOBRANTE. En el año 1.997 se abre por parte del Ayuntamiento de Castro Urdiales un procedimiento de venta de un trozo de suelo público al que se denomina **“sobrante de vía pública”** que linda con la parcela de la fábrica. Es una porción de propiedad municipal del antiguo trazado de ferrocarril, de 276,40 m² y que coincide aproximadamente con el trozo de suelo industrial que se añadió tras la aprobación provisional. El pleno, en sesión de 7 de marzo de 1.997, aprueba la venta al colindante (Manuel Gutierrez Elorza, concejal en ese momento en el Ayuntamiento de Castro Urdiales) de este **“sobrante de vía pública”**¹⁶ por un precio de 3.731.430 pts. La venta no debió de materializarse pues no consta segregación de la parte de la finca correspondiente a la propiedad municipal de FEVE, ni escritura de compraventa, ni inscripción en el registro de la propiedad que lo acredite. En cualquier caso, este sobrante si pasó a intramuros de la Fábrica de Lolín, no solo el sobrante, sino toda la porción de terreno que lindaba con la fábrica de Oleotécnica.

¹⁶ La imprecisión en la calificación de este denominado “sobrante” es muy extraña y contradictoria. Se dice que es “sobrante de vía pública” y se justifica su venta sobre la base de un informe técnico que dice que no se puede edificar en él porque no alcanza la parcela mínima de suelo industrial edificable. O es vía pública o es suelo industrial, pero no puede ser ambas cosas a la vez. En ese momento aún no se ha publicado en el BOC la aprobación definitiva del PGOU por lo que no debe considerarse su uso como industrial. En la aprobación provisional ese trozo de parcela es calificado como viario público / zona peatonal. Si es “vía pública” tal como ha sido previsto por el Ayuntamiento en el documento de aprobación provisional del PGOU, es más que discutible su legalidad para ser enajenado dada su naturaleza de BIEN DE DOMINIO PÚBLICO. Pero es que además no se motiva en ningún momento que ese suelo es “sobrante” a los efectos del art. 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD 1372/1986) que establece que **1. Se clasificarán como bienes patrimoniales las parcelas sobrantes y los efectos no utilizables. 2. Se conceptuarán parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades Locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado.** Lo cierto es que ese la denominado “sobrante” tenía un uso muy adecuado, y era el de zona peatonal de la que partía la vía verde (calificado como paseo público) para su conexión con la vía verde de Castro-Traslaviña al otro lado de la rotonda. Esta idea, dibujada en el plano del PGOU de la Aprobación Provisional desaparece en el plano de la Aprobación Definitiva.



En el plano de la izquierda elaborado por los SS.TT.MM. se divide la propiedad municipal (suelo público vial y peatonal según el plano de aprobación provisional del PGOU) en dos: una parte de 276,70 m², a la que se denomina “sobrante de vía pública” que se califica como suelo industrial en la aprobación definitiva del PGOU (pintado en rosa) y otra parte (pintado en verde) en la que se recoge una porción del suelo municipal que tras la aprobación definitiva siguen siendo viales y zona peatonal (en teoría y en el plano, pero no en la realidad). Tanto el suelo industrial pintado en rosa como el resto de vía pública pintado en verde pasan a engrosar la propiedad de la Fábrica de Anchoas. Por otro lado, la acera en esa zona no tiene 5,35 m. de ancho como dice este plano (elaborado por los SS.TT. de Urbanismo) sino 1,80 m. En el plano de la derecha, una vez aprobado definitivamente el PGOU, se observa el “sobrante” y el vial público, porciones que pasan a engrosar la propiedad de la fábrica.

A la vista de lo expuesto debe concluirse que no hay un misterioso agrandamiento por error de la parcela de Lolín, sino una deliberada apropiación de suelo público que debieron ser viales públicos o zona peatonal y ahora engrosan la propiedad de la Fábrica. Queda la duda de si la venta autorizada por el Pleno del Ayuntamiento tras la extraña recalificación del “sobrante del vial público” se llegó a perfeccionar, en cuyo caso habría que reconocer un aumento de la propiedad de $5.343 + 276,40 = 5.619,4$ m² (en el Registro de la Propiedad la parcela dice que mide 5.666 m²). Pero estamos lejos de que se justifique que la parcela mide 6.178 m², tal como se señala en el proyecto de modificado nº 23, si no es por la inapropiada inyección de suelo público tal y como se muestra en los planos que se incorporan en este escrito.

No hace falta decir que lo aquí se expone puede tener mejor atino, naturalmente, el que se deriva de un control de los servicios técnicos y jurídicos municipales, control lamentablemente inexistente hasta ahora, y sin ningún informe técnico ni jurídico que acompañe a este convenio, tal y como se ha señalado en la ALEGACIÓN SEGUNDA.

Lo que no obsta a que se detenga cualquier procedimiento de aprobar este convenio que estaría encubriendo una apropiación indebida de suelo de propiedad municipal. La naturaleza de este suelo es de BIEN DE DOMINIO PÚBLICO, al estar afecto a viales públicos y zona peatonal según lo previsto en el PGOU vigente, o de BIEN PATRIMONIAL al estar calificado como Suelo Industrial. Sean 835 m², o sean 560 m², de lo que estamos hablando es de un suelo público que es preciso que el Ayuntamiento recupere, tal y como prescribe la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local que en su artículo 82.a) prescribe que **“las entidades locales gozan, respecto de sus bienes, de las siguientes prerrogativas: a) La de recuperar por sí mismas su posesión en cualquier momento cuando se trate de los de dominio público y, en el plazo de un año, los patrimoniales”**.

Si no fuera así, este convenio estaría incumpliendo la propia ley de Suelo de Cantabria que establece en su art. 260.3 que **“los convenios urbanísticos no podrán excluir o limitar el ejercicio de las competencias atribuidas por esta u otras leyes a la Administración”**. Es muy numerosa la jurisprudencia que anula los convenios urbanísticos que contraviene o limitan las potestades administrativas de los Ayuntamientos, algunas de ellas ya reproducidas en la ALEGACIÓN QUINTA.



Es por todo ello que, a la vista de las alegaciones presentadas, y teniendo en cuenta que en las mismas se aprecian causas de nulidad, según lo previsto en el art. 47 de la ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

SOLICITAMOS:

Se acuerde la NO APROBACIÓN de este convenio urbanístico por ser contrario a derecho y no tener como objetivo el interés público que se contempla con el modificado del PGOU nº 23.

OTRO SÍ, DECIMOS:

- **Que en relación con la ALEGACIÓN TERCERA se solicite por el alcalde informe a la JUNTA CONSULTIVA DE CONTRATACIÓN, u organismo competente en relación con el conflicto de intereses del concejal Jesús Gutiérrez.**
- **Que en relación con la ALEGACIÓN OCTAVA, se ordene la apertura de un expediente de investigación y recuperación de oficio de la propiedad municipal y de los espacios públicos presuntamente usurpados.**

Por EQUO CANTABRIA:

Juan Antonio Bazán Perales

Doloris Póliz López

Alejandro Ahumada Avila

29