

## AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

**CVE-2014-11564** *Resolución de delimitación de la unidad de ejecución 1.75 del Plan General de Ordenación Urbana.*

"Delimitación de la U.A. 1.75 "Eroski".

El señor alcalde, mediante Decreto nº 450, de fecha 15 de febrero de 2008, resolvió delimitar la Unidad de Ejecución 1.75 "Eroski", por lo que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se procede a su publicación.

### 1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA U.A. 1.75-EROSKI.

El presente Proyecto de Delimitación tiene por objeto delimitar la Unidad de Actuación 1.75-EROSKI, sita en el Municipio de Castro Urdiales, de conformidad con lo establecido en el artículo 121 de la Ley 2/2001.

Los parámetros y determinaciones urbanísticas correspondientes a dicha unidad de actuación están establecidas en el Plan General de Ordenación de Castro Urdiales, y en el Texto Refundido de las Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 12 de Marzo de 2003. (B.O.C. nº 74 de 17-4-03).

Se señala por la referida Comisión Regional de Urbanismo, que "el Ayuntamiento de Castro Urdiales ha decidido firmar un convenio urbanístico con la firma Eroski (que se adjunta como anejo) para la instalación de un centro comercial en su municipio.

El espacio elegido es una parcela industrial situada en Brazomar que se integra plenamente en la estructura urbana de Castro Urdiales.

LUNES, 6 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 191

La propuesta de instalación (ver convenio) incluye un área de ocio con minicines, restauración y galería comercial, así como un espacio destinado a servicios del automóvil.

Su desarrollo exige la presentación de un Estudio de Detalle y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La modificación consistió en pasar de suelo urbano industrial de grado 2b a suelo urbano industrial de grado 2d”.

El establecimiento de la Unidad de Actuación 1.75-EROSKI, viene determinada por el hecho de que el P.G.O.U. de Castro Urdiales, no obstante lo anterior, no delimita unidad alguna en los terrenos referenciados y sin embargo su desarrollo exige la presentación de un Estudio de Detalle y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Tal omisión ha dado lugar a dudas e interpretaciones diversas entre las partes firmantes del Convenio de 27 de Abril de 2001, sobre quién debe formular la delimitación de la correspondiente unidad de actuación; tan es así que el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en Sentencia 8/07, señala que “la estipulación tercera del convenio, relativa a la tramitación de instrumentos de ejecución y gestión, señala que el Ayuntamiento se compromete a modificar el PGOU para posibilitar la instalación del Centro comercial, pero, por su parte, Eroski, Sociedad Cooperativa asume el compromiso de formular un Proyecto de Urbanización y

LUNES, 6 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 191

Estudio de Detalle de desarrollo del área delimitada, el cual será ulteriormente tramitado por el Ayuntamiento", cuando la realidad es que no se ha delimitado unidad alguna.

Sin embargo, el propio Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en Sentencia nº 444/07, (fundamento Jurídico Quinto), aclara y señala que es Eroski, S. Coop. quien debe instar y proponer al Ayuntamiento de Castro Urdiales la delimitación de la unidad de actuación.

Se indica en dicha Sentencia que "ante la ausencia de especificación en el convenio sobre quien asumía el desarrollo de la unidad de ejecución, regía la normativa vigente, en concreto el artículo 146 del citado Texto Refundido, que permitía, de no contemplarse en el planeamiento general, delimitarse mediante oficio a petición de los particulares interesados, en este caso Eroski, S. Coop."

Así pues, y consecuencia de ello, Eroski, S. Coop. formula el presente Proyecto de Delimitación de la U.A. 1.75-Eroski a efecto de su posterior tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Castro Urdiales.

#### **1.2.-ENCARGO.**

El presente Proyecto de Delimitación de la Unidad de Actuación 1.75-Eroski, del Plan General de Ordenación de Castro Urdiales se hace por encargo de EROSKI, S.

LUNES, 6 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 191

COOP., al Abogado Urbanista Julio Del Ferrero, con domicilio en la Plaza Venezuela, 1, Bajo Dcha., de Bilbao, y a la mercantil LANTEC, con domicilio en Avenida Autonomía, 2, de Leioa, en cumplimiento de lo indicado en la Sentencia nº 444/07, del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

### 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y PARÁMETROS EDIFICATORIOS VIGENTES.

La Unidad de Actuación 1.75-Eroski se configura como un área estratégica en el desarrollo urbano de Castro Urdiales, ya que termina por consolidar un espacio en el que conviven industrias tradicionales y espacios comerciales, no creándose necesidades de nuevas infraestructuras.

Los límites de dicha unidad son los siguientes: **Norte y Oeste:** con río Brazomar, **Este:** con Fluidocontrol S.A. y viario público municipal y al **Sur:** con río Brazomar y viario público municipal.

La forma de la unidad es irregular en planta, y su superficie total es de **23.985 m<sup>2</sup>**.

Los terrenos objeto del presente expediente en la actualidad se encuentran ocupados parcialmente por un Centro Comercial, construido en virtud de licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento con fecha 6 de Febrero de 2004, y por una Estación de Servicio, construida con licencia de obras concedida con fecha 11 de

LUNES, 6 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 191

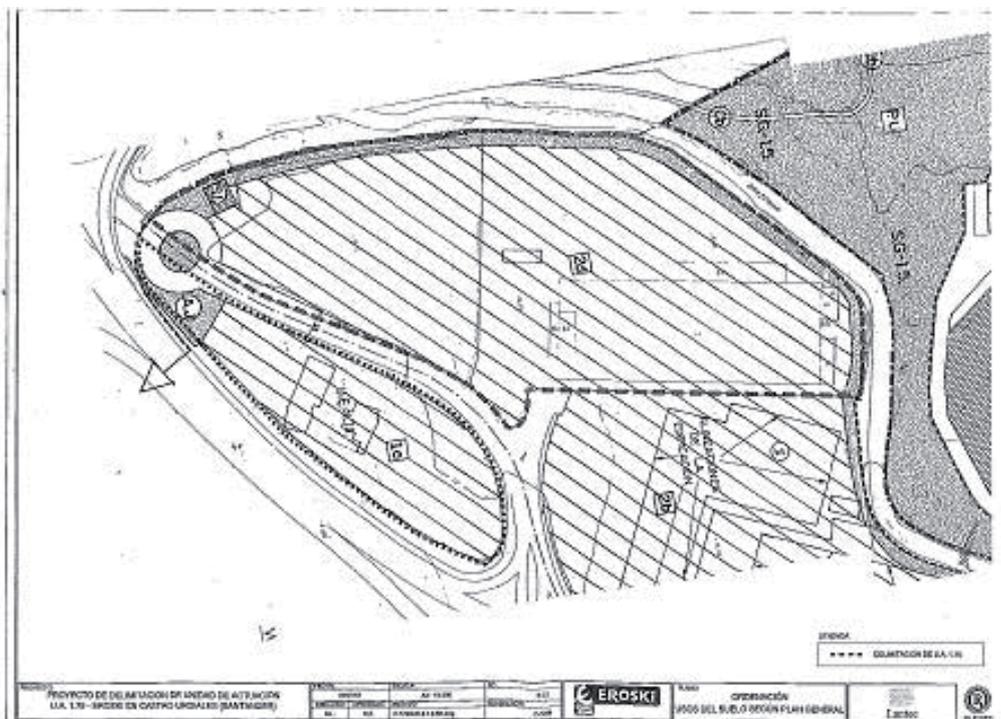
Diciembre de 2003. El resto de la unidad actualmente está ocupada por el aparcamiento del citado Centro Comercial.

Los parámetros urbanísticos de la Unidad de Actuación 1.75-Eroski, de conformidad con lo establecido en el P.G.O.U. son los siguientes:

- Superficie de la Unidad de Ejecución: 23.985 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación en planta: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie de techo edificable: 16.789,5 m<sup>2</sup>.
- Superficie ocupable: 15.590,25 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: urbano industrial de grado 2d.
- Calificación del suelo: productivo con uso comercial.
- El 10 % del aprovechamiento urbanístico se ha monetarizado en virtud de convenio de 27-4-2001, siendo su valor el de 898.574,42 Euros (Sentencia nº 444/07, del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria).

De conformidad con lo señalado en el artículo 148 e la ley 2/2001, se establece como sistema de actuación el de compensación con la particularidad derivada de la firma del Convenio de 27 de Abril de 2001.

LUNES, 6 DE OCTUBRE DE 2014 - BOC NÚM. 191



Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá usted interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación; ante el mismo órgano que ha dictado el acto administrativo objeto del recurso (no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición; art. 116 Ley 4/99). Transcurridos los plazos y condiciones que anteceden podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Santander (art. 8 de la Ley 29/98 de 13 de julio) dentro del plazo de dos meses según lo establecido en el art. 46 de la citada Ley 29/98, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que estimen procedente los interesados.

Considerando que el recurso de reposición es potestativo se puede prescindir del mismo y en consecuencia agotada la vía administrativa puede interponer directamente en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Santander (Cantabria)."

Castro Urdiales, 24 de julio de 2014.

El alcalde,

Iván González Barquín.

2014/11564

CVE-2014-11564