

AL DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y DESARROLLO
TERRITORIAL DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

DON JOSÉ ANGEL ESNAOLA HERNÁNDEZ, mayor de edad, abogado, con D.N.I. , actuando nombre y representación de **PALACIO TORRE DE ARRIAGA, S.L.**, con CIF B- 95665600, según acredita con el apoderamiento apud acta que acompaña como **documento nº 1**, señalando como domicilio a efectos de notificaciones el despacho **BARRAINCUA 16**, sito en Bilbao (CP 48009), C/ Barraincua 16, piso 1º dcha (teléfono 94 424 83 19 y e-mail: jae@ab16.es), al amparo de lo establecido en el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas ("**Ley 39/2015**"), comparece ante este Departamento y, como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

1. Que, en el BOPV de 3 de noviembre de 2021 se ha publicado el Acuerdo Foral del Consejo de Gobierno, de 5 de octubre, que resuelve aprobar inicialmente la Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Bilbao Metropolitano (en adelante, el "**PTP**") y abrir un trámite de información pública para la presentación de sugerencias durante un plazo de 45 días.

2. Que, dentro del plazo concedido al efecto, se formulan las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- ÁMBITO TERRITORIAL Y DETERMINACIONES DEL PTP OBJETO DE LA ALEGACIÓN: LA DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DE CRECIMIENTO URBANO DEBE INCLUIR LA PARCELA DE PALACIO TORRE DE ARRIAGA, S.L.

a) **Ámbito al que se circunscriben las alegaciones.**

El objeto de las presentes alegaciones se circunscribe a una parcela de terreno con una extensión real aproximada de 8.506,00 metros cuadrados que se localiza a la altura del número 45 de Altzaga Erandiogoikoa errepidea, en el término municipal de Erandio (en lo sucesivo, referida como la "**Parcela**"). Se acompaña como **documento nº 2** un plano catastral con la ubicación exacta de la Parcela.

Sobre la Parcela existen un conjunto de edificaciones e instalaciones que sirven al desarrollo de la actividad de hostelería conocida comercialmente como "Restaurante Palacio Torre Arriaga" (antes Restaurante Aitkeri) cuya explotación se lleva a cabo por la mercantil **PALACIO TORRE DE ARRIAGA S.L.**

Las construcciones en cuestión conforman un complejo que se compone de un inmueble de tipología caserío y de otra serie de edificaciones anexas al mismo, cuya superficie construida total es de aproximadamente 2.068 metros cuadrados.

b) Determinaciones del PTP objeto de alegación.

El modelo territorial del PTP ordena el hábitat urbano mediante el establecimiento, entre otras medidas, de lo que denomina Perímetro de Crecimiento Urbano ("PCU"), dando así cumplimiento al artículo 11 de las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas por Decreto 128/2019, de 30 de julio (en adelante, las "DOT"), que fija como directriz a cumplir por el PTP el establecimiento dicho perímetro.

En concreto, el artículo 11 de las DOT dispone lo siguiente:

"1.- Directrices para el planeamiento territorial parcial.

a) Proponer en los Planes Territoriales Parciales un perímetro de crecimiento urbano que podrá ser ajustado por los planes municipales y que tenga en cuenta las demandas residenciales y de actividades económicas del conjunto de los municipios.

b) Proponer el perímetro de crecimiento urbano adecuando las Áreas Preferentes de Nuevo Desarrollo Residencial o de Actividad Económica definidas en los Planes Territoriales Parciales vigentes.

c) Proponer el Perímetro de Crecimiento Urbano teniendo en cuenta la morfología de la mancha urbana actual, las características físicas y ecológicas de los terrenos del entorno y las perspectivas de crecimiento. En este sentido:

1) La definición del Perímetro de Crecimiento Urbano permitirá la integración urbana con asentamientos aislados existentes y orientará los procesos de crecimiento en correspondencia con los sistemas de transporte colectivo existentes o previstos.

2) En los municipios incluidos en los Ejes de Transformación, la delimitación del Perímetro de Crecimiento Urbano se orientará a la conformación y consolidación de dichos ejes, preservando los vacíos territoriales entre núcleos y potenciando las conexiones ecológicas transversales.

3) En el entorno periurbano exterior al Perímetro de Crecimiento Urbano no se contempla la necesidad de su ocupación urbanística en el horizonte del PTP. En el supuesto de existir ámbitos de suelo urbanizable, en la revisión del planeamiento urbanístico se dilucidará su calificación rural o justificadamente el mantenimiento de su adscripción a zonas de nueva expansión urbanística.

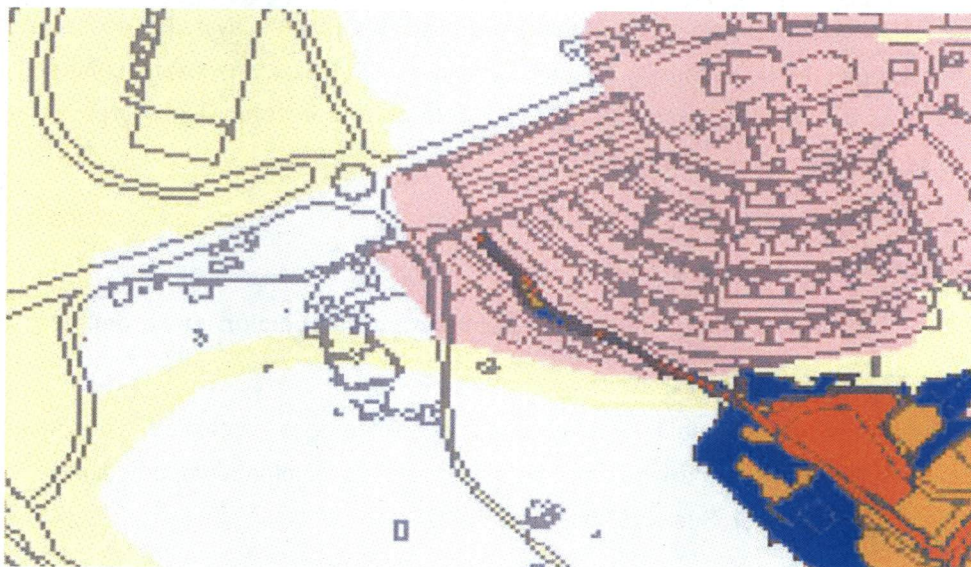
d) Excluir del Perímetro de Crecimiento Urbano los terrenos en los que queda prohibida su transformación urbanística de acuerdo con lo dispuesto en la Directriz de Medio Físico de estas Directrices de Ordenación Territorial. e) Establecer el Perímetro de Crecimiento Urbano en torno al tejido urbano."

Tal como se infiere de la directriz de las DOT y se expresa en el PTP el PCU tiene como finalidad *"la delimitación de la mancha urbana existente"* y *"prevista para el periodo de vigencia del PTP, que limita la ocupación del medio natural para su protección y preservación"*. Se busca establecer un límite físico máximo a los procesos de expansión urbana que sea razonable de acuerdo con criterios de sostenibilidad ambiental, económica y social y que priorice la redensificación y la renovación de las áreas ya urbanizadas.

La delimitación del PCU no es un asunto menor, ya que, aunque puede ser ajustado por los planes municipales, marca *a priori* la acotación de la mancha urbana (con la trascendencia que ello tiene para las futuras actuaciones sobre las edificaciones excluidas) y puede incluso utilizarse como herramienta para posibles desclasificaciones del suelo urbanizable por el planeamiento municipal.

Las directrices sobre el PCU se recogen en el artículo 56 de las Normas de ordenación del PTP y su delimitación aparece en los planos nº 9 ("Perímetro de crecimiento urbano) y 10 (Ordenación general del hábitat urbano).

Pues bien, pese a que, el PCU debe incluir en su delimitación "*la mancha urbana existente*", sin embargo, la Parcela en la que se emplaza "Restaurante Palacio Torre Arriaga" queda excluida del PCU a pesar de tratarse de un suelo urbano que cuenta con todos los servicios y está integrado en la mala urbana. Así puede verse en el extracto del plano nº 9:



El PTP lleva el límite de PCU a las puertas de la Parcela en la que se emplaza "Restaurante Palacio Torre Arriaga", pero no la incluye a pesar de que el suelo sobre el que se asienta tiene la condición "física" de urbano y que, por tanto, resulta obligado que se considere integrado en la "mancha urbana existente".

SEGUNDA.- LA PARCELA DE TIENE LA CONDICIÓN DE SUELO URBANO Y, POR TANTO, EL PTP DEBE INCLUIRLA DENTRO DEL PCU: VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 11 DE LAS DOT Y 11 DE LA LSU

a) Sobre el mandato del artículo 11 de las DOT.

De acuerdo con las determinaciones que se fijan en el artículo 11 de las DOT antes transcrito, para definir el PCU los Planes Territoriales Parciales se han de ajustar a la

"morfología de la mancha urbana actual, las características físicas y ecológicas del entorno y las perspectivas de crecimiento".

El precepto utiliza diversos conceptos jurídicos indeterminados cuya aplicación a la Parcela debe conducir a su inclusión en el PCU por el PTP. Como seguidamente veremos, la mancha urbana actual del término de Erandio incluye a la Parcela de forma clara sin que pueda apreciarse ninguna característica física o medioambiental que la diferencie del resto de parcelas urbanas de su entorno.

Tampoco se aprecia que la Directriz del Medio Físico de las DOT establezca prohibición alguna de transformación la Parcela (art. 11.1 d) DOT), siendo así que su colindancia e integración en suelos transformados hace que concurra en la misma una aptitud para dar cabida a las necesidades de crecimiento a que alude el artículo 11.1.c) DOT.

Por último, resulta contradictorio que el PTP excluya la Parcela del PCU cuando el vigente PTP incluye el suelo en un ámbito para el desarrollo de actividades económicas y ha sido determinante en su desarrollo. El mantenimiento de la lógica y necesaria coherencia entre los sucesivos documentos territoriales exige que lo que ha sido amparado y posibilitado por uno, no se rechace en el siguiente.

La necesidad de que el PTP incluya la Parcela en el PCU es en todo caso una exigencia derivada en el artículo 11 de las DOT.

b) Carácter reglado del suelo urbano y su vinculación en la delimitación del PCU.

Las determinaciones del PTP relativas a la condición de la Parcela en la que se emplaza "Restaurante Palacio Torre Arriaga", que se excluye del PCU, infringen el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo ("LSU").

Como se ha dicho, el PCU tiene como finalidad *"la delimitación de la mancha urbana existente"* y *"prevista para el periodo de vigencia del PTP"*. La delimitación de esa "mancha urbana" ha de partir necesariamente de los suelos que, a la fecha de aprobación del PTP, tienen la condición de urbanos.

La potestad administrativa para la delimitación de la mancha urbana existente, a diferencia de lo que ocurre con la "prevista", que se integra con el suelo urbanizable, no es discrecional.

Aun cuando en sentido estricto el PTP no clasifica suelos, sino que delimita un perímetro, la potestad que ejercita es similar a la técnica de clasificación que es de carácter reglado y no queda al arbitrio del planificador, sino que, en principio, constituye un imperativo legal en función de la realidad de los hechos.

De la misma forma que no cabe dejar de clasificar cómo suelo urbano aquél que lo es por razón de sus características físicas, tampoco cabe que el PTP excluya del PCU los terrenos que estén integrados en la mancha urbana en el momento de aprobarse. Opera lo que se conoce como la fuerza normativa de lo fáctico. El suelo urbano es necesariamente el que reúne las características físicas para serlo. Y, por las mismas razones, la mancha urbana del PCU debe comprender los terrenos que reúnan las condiciones físicas para ser urbanos.

Sobre esta cuestión, existe una doctrina jurisprudencial pacífica, de la que es expresión, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2003 que dice así:

*"De una jurisprudencia reiterada, plasmada a título de ejemplo en las Sentencias de 3-1-1997, 6-5-1997 (RJ 1997, 4051), 23-3-1998 (RJ 1998, 3077), 3-3-1999, 28-12-1999, 26-1-2000, 3-5-2000, 1-6-2000, 20-11-2000, 20-12-2000, 4-7-2001, 27-7-2001, 27-12-2001 (RJ 2001, 5794), 17-4-2002 (RJ 2002, 4178), o 25-7-2002 (RJ 2002, 7484), y dictada en interpretación de los artículos 78 a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RCL 1976, 1192), 10 a) del Texto Refundido de 1992 (RCL 1992, 1468 y RCL 1993, 485), 8 a) de la Ley 6/1998 (RCL 1998, 959) y 21 a) y b) del Reglamento de Planeamiento (RCL 1978, 1965), así como del tenor de otros preceptos, como son los artículos 184 a 187 y 225 de aquel Texto de 1976, pueden extraerse un conjunto de afirmaciones susceptibles de ser condensadas en estos términos: **las facultades discrecionales que como regla general han de reconocerse al planificador para clasificar el suelo en la forma que estime más conveniente, tienen su límite en el suelo urbano, pues necesariamente ha de reconocerse esa categoría a los terrenos que hallándose en la malla urbana, por haber llegado a ellos la acción urbanizadora, dispongan de servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica) con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o se hallen comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, salvo que la existencia de tales servicios o la consolidación de la edificación hayan tenido su origen en infracciones urbanísticas y aún le sea posible a la Administración imponer las medidas de restauración del orden urbanístico infringido. En suma, la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, pues éste ha de definirlo en función de la realidad de los hechos referidos a la existencia de servicios —o a la consolidación de la edificación—, a la suficiencia de aquéllos y a su inserción en la malla urbana.**"*

El mismo sentido pueden verse las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1993, 3 de mayo de 1995, 5 de marzo de 1996, 19 de diciembre de 1996, 22 y 28 de diciembre de 1997, 20 de diciembre de 2000, 27 de junio de 2001 y 4 de julio de 2001.

Conforme a la doctrina expuesta, cuyas consideraciones son extensibles a las previsiones del PTP, si la Parcela en la que se emplaza el "Restaurante Palacio Torre Arriaga" tiene la condición de suelo urbano, porque está suficientemente transformada y se integra en la malla urbana, el PTP no puede excluirla del PCU.

c) Concepto y requisitos del suelo urbano.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2015 aclara que el concepto formal de suelo urbano viene determinado por la normativa aplicable en cada caso, porque corresponde al legislador precisar los requisitos y acotar la discrecionalidad.

De acuerdo con artículo 11 de la LSU, integran el suelo urbano los siguientes suelos:

*"Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que **estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente** y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:*

*a) Por **contar, como mínimo, con** acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; **con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes** para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.*

b) Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga."

De la definición expuesta, se infiere que para que un suelo puede considerarse como urbano, no basta con que cuente con los servicios enumerados en el artículo 11 de la LSU en dimensión suficiente, sino que ha de quedar integrado o ser integrable en la trama urbana existente.

Sobre la apreciación de este requisito, resulta esclarecedora la ya citada sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2015:

"[...] De acuerdo con esa regulación, el planificador no puede clasificar como urbano el suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, y, en cambio, debe clasificarlo como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad.

*En nuestra Sentencia de 23 de noviembre de 2004 (RC 5823/2000) hemos insistido en que este **requisito de inserción en la malla o trama urbana** de la ciudad exige "que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente". Y en la sentencia de 17 de julio de 2007 (RC 7985/2003) añadimos la trascendencia de "las circunstancias que puedan ser indicativas de cual sea el límite real al que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que transforma el suelo dándole el aspecto, la imagen, que es propia de los asentamientos urbanos. La jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha insistido en la idea de que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni un metro más allá (así, en sentencias de 1 de junio de 2000 o 14 de diciembre de 2001); también, en la de que el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas (así, en la última de las citadas o en la de 12 de noviembre de 1999); o, en fin, en la de que la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se halla enclavada en la malla urbana (sentencias, entre otras muchas, de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003); se trata así -añaden estas sentencias- de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables".*

En el mismo sentido cabe citar la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 2021 que razona así:

VIGESIMOQUINTO.- La inserción en malla urbana ha sido definida por el TS como un concepto jurídico indeterminado que ha dado lugar a una extensa jurisprudencia, la STS de 18/01/2016 declara que "esta Sala ha reflejado en una doctrina constante y reiterada, la mera colindancia de un terreno con el suelo urbano, así como el distinto trato que una finca puede merecer respecto de las que le son contiguas es un argumento que, como hemos dicho, ha de manejarse de forma precavida. Señalábamos al respecto en nuestra sentencia de 23 de enero de 2015 (recurso de casación n.º 3716/2012), por referencia a otra anterior de 24 de junio de 2011, pronunciada en el recurso de casación n.º 3378/2007, en que a su vez se citan otras, integrando una sólida y estable doctrina:

"(...) Respecto de la colindancia con la malla urbana, que es precisamente la situación en que se encuentran los terrenos de la recurrente, hemos declarado que "Ciertamente es que ese concepto jurídico indeterminado de inserción en la malla urbana no exige que el suelo en cuestión esté incluido en dicha malla, hasta el punto de estar todo él rodeado por ella; ni exige, por tanto, que todo su perímetro esté rodeado por vías urbanas. Pero sí son trascendentes a la hora de aplicarlo las circunstancias que puedan ser indicativas de cuál sea el límite real al que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que transforma el suelo dándole el aspecto, la imagen, que es propia de los asentamientos urbanos. La jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha insistido en la idea de que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni un metro más allá (así, en sentencias de 1 de junio de 2000 o 14 de diciembre de 2001); también, en la de que el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas (así, en la última de las citadas o en la de 12 de noviembre de 1999); o, en fin, en la de que la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se halla enclavada en la malla urbana (sentencias, entre otras muchas, de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003); se trata así -añaden estas sentencias- de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables" (SSTS 17 de julio de 2007 -recurso de casación n.º 7985/2003-, y en otras de 16 de octubre de 2009 -recurso de casación n.º 4551/2005-, de 30 de abril de 2009 -recurso de casación n.º 8482/2004-, de 1 de febrero de 2011 -recurso de casación n.º

d) Sobre las características físicas de la Parcela y su condición de suelo urbano.

A la vista de la definición contenida en el artículo 11 de la LSU y jurisprudencia transcrita, la Parcela del "Restaurante Palacio Torre Arriaga" reúne todos los elementos fácticos exigidos para que deba considerarse como urbano e integrarse dentro del PCU.

El instrumento de planeamiento general vigente en el Municipio de Erandio viene constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante resoluciones del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia de fecha 5 de abril de 1990 y 13 de marzo de 1992, y cuyo contenido normativo fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 126 de 4 de junio de 1993 (en adelante, las "NNSS").

Conforme al régimen urbanístico que deriva de las citadas NNSS la Parcela se clasifica como suelo no urbanizable y se califica con uso agrícola-ganadero, quedando adscrita a dicha categoría de suelo en atención a la Disposición Transitoria Primera de la LSU. Sin embargo,

transcurridos 28 años, la situación física actual no tiene nada que ver con la que se previó en las obsoletas NNSS y es la propia de un suelo urbano.

Las edificaciones y construcciones existentes en la Parcela han sido objeto de diversas actuaciones de reforma para poder adecuarse a la actividad de restaurante, al igual que su dotaciones y servicios, que se conectaron a las redes generales municipales.

El entorno y terrenos colindantes de la Parcela en la que se ubica el establecimiento Restaurante Palacio Torre Arriaga también ha sido objeto de una transformación sustancial como consecuencia de la urbanización ejecutada a resultas del desarrollo del Sector de suelo urbanizable "I", cuyos suelos pasaron a adquirir hace tiempo la condición de urbanos tras la ejecución del planeamiento. Dichos suelos colindan directamente con la Parcela del restaurante sin solución de continuidad.

Aun cuando la Parcela del Restaurante Palacio Torre Arriaga quedó formalmente excluida de la delimitación del Sector I por contar con una edificación y actividad consolidada, en el proceso de gestión y ejecución urbanística se le dotó de los mismos elementos y servicios urbanísticos, al punto que el acceso rodado, las aceras, el alumbrado, las redes de suministros y demás elementos de la urbanización que se utilizan para darle servicio son exactamente los mismos que los de dicho sector.

Los servicios urbanísticos están perfectamente dimensionados para atender la actividad actual de las edificaciones de la Parcela y cualquier otra que pudiera llegar a autorizarse en el marco de las Normas Subsidiarias vigentes, en los mismos términos que cualquier otra parcela del Sector I.

Sin perjuicio de que las explicaciones ofrecidas son suficientes para justificar la condición urbana de la Parcela y son perfectamente constatables mediante la simple inspección física, dado que estamos ante una cuestión fáctica, para su acreditación se aporta como documento nº 3 un dictamen pericial elaborado por el Arquitecto D. Oscar Gómez Madrazo, en el que se ratifica que:

- (i) Que el suelo, donde se ubica la edificación y la actividad, está plenamente insertado e integrado en la malla urbana, formando parte de ésta, con todos los servicios e infraestructuras urbanas alrededor de dicho suelo.
- (ii) Que el suelo donde se ubica la actividad, tiene con una urbanización completamente terminada y cuenta con: vías perimetrales, conexiones a sistemas generales viarios, redes de suministro de agua, energía eléctrica y saneamiento, alumbrado público y todos los servicios urbanos necesarios. No siendo ni siquiera necesaria obra alguna de conexión o acometida a los mismos, sino que la urbanización está dando pleno servicio al suelo objeto de este informe.

- (iii) Que la urbanización y dotaciones de la Parcela tienen la dimensión y capacidad suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a las edificaciones y actividad existente, como a la que le pueda sustituir.
- (iv) Que de lo anterior y, por todo lo expuesto, cabe concluir que el suelo es en la actualidad, materialmente suelo urbano, y no puede considerarse rústico en base a una normativa urbanística municipal obsoleta y no actualizada de hace casi 28 años, donde los supuestos valores agrícolas del suelo se han perdido totalmente por la propia transformación urbanística de la zona.

e) Conclusión.

En definitiva, estando acreditado que la Parcela del "Restaurante Palacio Torre Arriaga" reúne los requisitos físicos exigidos por el artículo 11 de la LSU resulta obligado que se incluya dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano delimitado por el PTP.

En virtud de lo anterior,

SOLICITA que, teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos y, en su virtud, tenga por formuladas las sugerencias de referencia en el expediente seguido para la aprobación del PTP y, consecuentemente, resuelva:

- (i) Tener por formuladas las alegaciones que en él se contienen y resolver en sentido que se expone en las mismas, incorporando la Parcela en la que se ubica el "Restaurante Palacio Torre Arriaga" dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano delimitado por el PTP.
- (ii) Tener como interesado al compareciente en el expediente seguido para la aprobación del PTP, notificándole cuantos actos y acuerdos que se adopten.

En Bilbao, a cuatro de Enero de dos mil veintidós.

Fdo. D. José Angel Esnaola

INFORME PERICIAL

PARA APORTAR EN EL EXPEDIENTE SEGUIDO PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE BILBAO METROPOLITANO.

Solicitante:

PALACIO TORRE DE ARRIAGA S.L.

Altzaga Erandiogoikoa Errepidea, 45

48950 Erandio

Bizkaia

Arquitecto:

D. OSCAR GOMEZ MADRAZO

Paseo de Uribitarte, 1 - Bajo

48001 Bilbao

Bizkaia



INDICE

1.	DECLARACIÓN PRELIMINAR.....	2
2.	DATOS GENERALES.....	3
2.1.	Autor del Encargo.....	3
2.2.	Autor del Informe.....	3
2.3.	Objeto del Encargo.....	3
3.	ANTECEDENTES.....	4
4.	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y EDIFICIO QUE ALBERGA LA ACTIVIDAD	4
5.	ANÁLISIS Y DICTAMEN.....	6

INFORME

1. DECLARACIÓN PRELIMINAR.

D. OSCAR GOMEZ MADRAZO, Arquitecto colegiado con el nº 1.858 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro y nº 250.384 en el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, con estudio profesional en el Paseo de Uribitarte nº.1 Bajo (perteneciente al edificio señalado con los nº 2 y 4 de la calle Nervión), en Bilbao.

MANIFIESTO

Conforme a lo establecido en el artículo 335 de la Ley de enjuiciamiento civil.

Bajo promesa de decir la verdad, que en la emisión de este informe he actuado, y en su caso actuaré, con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.

2. DATOS GENERALES.

2.1. Autor del Encargo.

El encargo del presente informe proviene de la mercantil Palacio Torre de Arriaga S.L. con domicilio en la calle Alzaga Erandiogoikoa Errepidea, 45 en Erandio (Bizkaia).

2.2. Autor del Informe.

El autor del presente informe es D. Oscar Gómez Madrazo, arquitecto colegiado con el nº 1.858 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro y nº 250.384 en el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, y estudio profesional en Paseo de Uribitarte nº.1 Bajo (perteneciente al edificio señalado con los nº 2 y 4 de la calle Nervión) en Bilbao.

2.3. Objeto del Encargo.

El objeto del presente trabajo es la redacción de un informe que realice un análisis y dictamine sobre si el suelo donde se ubica el "Restaurante Palacio Torre Arriaga" (antes Restaurante Aitkeri) reúne los requisitos físicos establecidos en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo para que pueda considerarse un suelo urbano.

Se redacta el presente informe con objeto de aportarlo al expediente seguido para la Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Bilbao Metropolitano.

3. ANTECEDENTES.

En el BOPV de 3 de noviembre de 2021 se ha publicado el Acuerdo Foral del Consejo de Gobierno, de 5 de octubre, que resuelve aprobar inicialmente la Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Bilbao Metropolitano y abrir un trámite de información pública para la presentación de sugerencias durante un plazo de 45 días.

El modelo territorial del PTP ordena el hábitat urbano mediante el establecimiento, entre otras medidas, de lo que denomina Perímetro de Crecimiento Urbano, dando así cumplimiento al artículo 11 de las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco

El PCU tiene como finalidad *“la delimitación de la mancha urbana existente”* y *“prevista para el periodo de vigencia del PTP, que limita la ocupación del medio natural para su protección y preservación”*.

Las directrices sobre el PCU se recogen en el artículo 56 de las Normas de ordenación del PTP y su delimitación aparece en los planos nº 9 (“Perímetro de crecimiento urbano”) y 10 (Ordenación general del hábitat urbano).

La Parcela en la que se emplaza “Restaurante Palacio Torre Arriaga” queda excluida del PCU, tal como puede verse en el plano nº 9 (“Perímetro de crecimiento urbano”) del PTP.

En base a todo ello la mercantil PALACIO TORRE DE ARRIAGA S.L. desea que se informe sobre si la parcela en la que se ubica el “Restaurante Palacio Torre Arriaga” tiene la condición de suelo urbano.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y EDIFICIO QUE ALBERGA LA ACTIVIDAD

La parcela de terreno tiene una extensión real aproximada de 8.506 metros cuadrados y se localiza a la altura del número 45 de Alzaga Erandiogoikoa Errepidea, en el término municipal de Erandio

Sobre la parcela existe un edificio exento formando un conjunto arquitectónico denominado Restaurante Palacio Torre de Arriaga en el que se desarrolla la actividad de bar-restaurante conocida comercialmente como “Restaurante Palacio Torre Arriaga” (antes Restaurante Aitkeri).

Es un edificio de planta ligeramente rectangular compuesto por 2 volúmenes, donde las fachadas principales están realizadas en sillería y mampostería de piedra arenisca, contando con arcos de tipo Gótico y cornisas de piedra. Está compuesto por una parte por la zona de la torre, propiamente dicha, y por otra por un antiguo caserío. La cubierta de la torre es de tipo plana, haciendo terrazas en una parte y también inclinada con cubrición de teja roja a cuatro aguas. Siendo en el caserío también de teja, pero a dos aguas.

La edificación tiene una superficie en planta de aproximadamente 1100 m² y cuenta con dos plantas, con diferentes niveles, siendo la superficie construida de aproximadamente 2.068 metros cuadrados.

Se ubica en una zona del municipio que cuenta con urbanizaciones y viviendas V.P.O de baja densidad así como diversos parques y jardines públicos, surgidos a raíz de la ejecución del Sector I de las NNSS de Erandio.



Emplazamiento edificación.

5. ANÁLISIS Y DICTAMEN.

El instrumento de planeamiento general vigente en el Municipio de Erandio viene constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante resoluciones del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia de fecha 5 de abril de 1990 y 13 de marzo de 1992, y cuyo contenido normativo fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 126 de 4 de junio de 1993 (en adelante, las "NNSS").

Conforme al régimen urbanístico que deriva de las citadas NNSS la Parcela se clasifica como suelo no urbanizable y se califica con uso agrícola-ganadero, quedando adscrita a dicha categoría de suelo en atención a la Disposición Transitoria Primera de la LSU. Sin embargo, transcurridos 28 años, la situación física actual no tiene nada que ver con la que se previó en las obsoletas NNSS y es la propia de un suelo urbano.

Las edificaciones y construcciones existentes en la Parcela han sido objeto de diversas actuaciones de reforma para poder adecuarse a la actividad de restaurante, al igual que sus dotaciones y servicios, que se conectaron a las redes generales municipales.

El entorno y terrenos colindantes de la Parcela en la que se ubica el establecimiento Restaurante Palacio Torre Arriaga también ha sido objeto de una transformación sustancial como consecuencia de la urbanización ejecutadaa resultas del desarrollo del Sector de suelo urbanizable "I", cuyos suelos pasaron a adquirir hace tiempo la condición de urbanos tras la ejecución del planeamiento. Dichos suelos colindan directamente con la Parcela del restaurante sin solución de continuidad.

Aun cuando la Parcela del Restaurante Palacio Torre Arriaga quedó formalmente excluida de la delimitación del Sector I por contar con una edificación y actividad consolidada, en el proceso de gestión y ejecución urbanística se le dotó de los mismos elementos y servicios urbanísticos.

Para determinar si la parcela tiene la condición física de suelo urbano se parte de la definición artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que dispone que integran el suelo urbano los siguientes suelos:

*"Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que **estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente** y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:*

*a) Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; **con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes** para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.*

b) Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga."

Para que un suelo pueda considerarse como urbano, no basta con que cuente con los servicios enumerados en el artículo 11 de la LSU en dimensión suficiente, sino que ha de quedar integrado o ser integrable en la trama urbana existente.

La parcela en la que se ubica la edificación objeto de informe cuenta con instalaciones de saneamiento, abastecimiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado e incluso acceso rodado por vías pavimentadas públicas. Se dejan unidos al presente informe los planos de las redes existentes y de su conexión a la parcela.

A la vista de los planos de las redes y situación física, es evidente que el suelo cuenta con todos los servicios urbanos, además de acceso rodado, vialidad y aceras, así como también alumbrado público, servicio de contenedores, parada de transporte público y absolutamente todos los servicios, como para poder considerarlo como tal.

La urbanización y dotaciones de la Parcela tienen la dimensión y capacidad suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a las edificaciones y actividad existente, como a la que le pueda sustituir

Pero es que además no solo el entorno cuenta con todos los servicios y redes, sino que el edificio y la actividad está completamente conectado a las redes de los suelos urbanos colindantes, y no es necesario realizar obra alguna de infraestructura urbana o conexión, pues todos los servicios urbanos están completamente terminados y funcionan con plena normalidad.

Acompañamos unas fotografías para ayudar a la comprensión de tales aspectos.

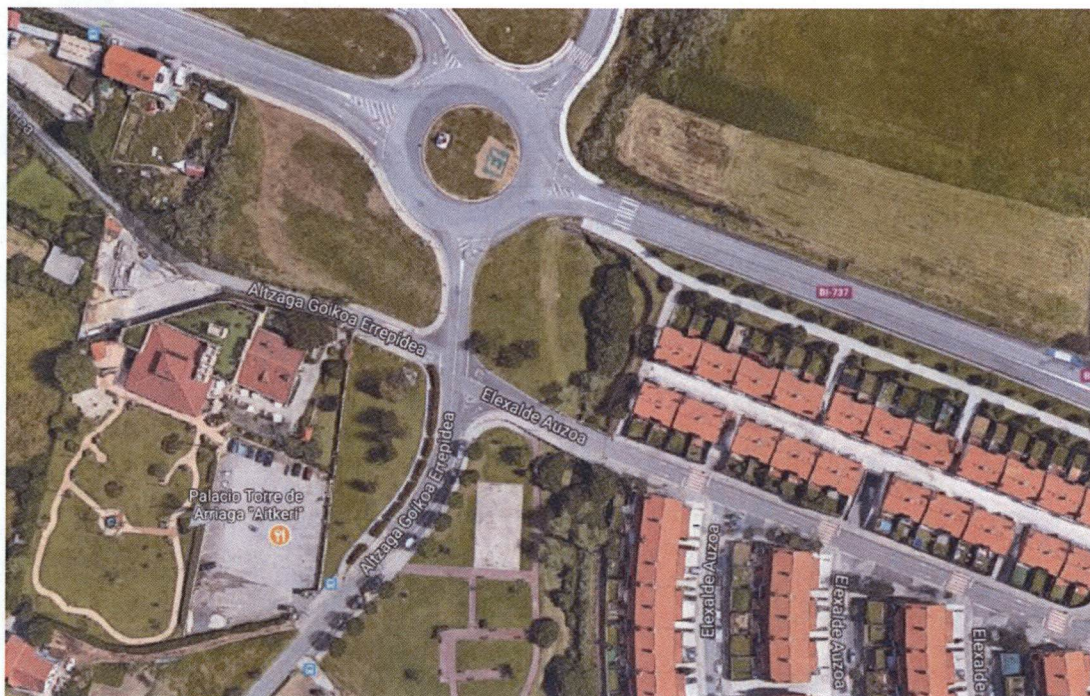


Pero es que además la vialidad está absolutamente desarrollada en todo su entorno y la propia parcela donde se ubica la edificación y la actividad se encuentra rodeada por viales de titularidad municipal con sus aceras, vados, bordillos, zonas ajardinadas, etc... e incluso cuenta también con un acceso directo a sistemas generales viarios tales como la autovía de la Avanzada. En este sentido incorporamos a continuación un pequeño

esquema en donde se aprecia la **total integración en la malla urbana** y cómo el entorno sigue el diseño y directrices de la misma.



Debemos a continuación indicar cuál es el concepto de integración en malla o trama urbana que se fija en la diferente jurisprudencia, donde a modo de ejemplo, en la sentencia del TS de fecha 23 de diciembre de 2004, se expuso que para que un suelo esté insertado en malla urbana debe existir una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos, y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico existente. Es evidente que a la vista de todo lo indicado y de la fotografía aérea que incorporamos a continuación, estos extremos quedan absolutamente demostrados y justificados, y se puede afirmar con rotundidad que el suelo ocupado por el bar-restaurant Aitkeri está insertado en la malla urbana de manera plena.



CONSIDERACIONES FINALES.

En base a lo que hemos explicado a lo largo del informe, y tal y como hemos justificado en el mismo, podemos afirmar que:

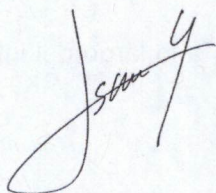
- Que el suelo, donde se ubica la edificación y la actividad, está plenamente insertado e integrado en la malla urbana, formando parte de ésta, con todos los servicios e infraestructuras urbanas alrededor de dicho suelo.
- Que el suelo donde se ubica la actividad, tiene con una urbanización completamente terminada y cuenta con: vías perimetrales, conexiones a sistemas generales viarios, redes de suministro de agua, energía eléctrica y saneamiento, alumbrado público y todos los servicios urbanos necesarios. No siendo ni siquiera necesaria obra alguna de conexión o acometida a los mismos, sino que la urbanización está dando pleno servicio al suelo objeto de este informe.
- Que la urbanización y dotaciones de la Parcela tienen la dimensión y capacidad suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a las edificaciones y actividad existente, como a la que le pueda sustituir

- Que de lo anterior y por todo lo expuesto cabe concluir que el suelo es en la actualidad, materialmente suelo urbano, y no puede considerarse rústico en base a una normativa urbanística municipal obsoleta y no actualizada de hace casi 25 años, donde los supuestos valores agrícolas del suelo se han perdido totalmente por la propia transformación urbanística de la zona.

Es lo que tiene a bien informar de acuerdo con su mejor leal saber y entender, según los medios de investigación disponibles y salvo mejor peritación.

El presente informe consta de 11 páginas numeradas y 3 páginas de anexo con los planos de redes municipales

En Bilbao, a 21 de diciembre de 2021



GOMEZ
MADRAZO,
OSCAR
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
GOMEZ MADRAZO,
OSCAR (FIRMA)
Fecha: 2022.01.04
14:02:30 +01'00'

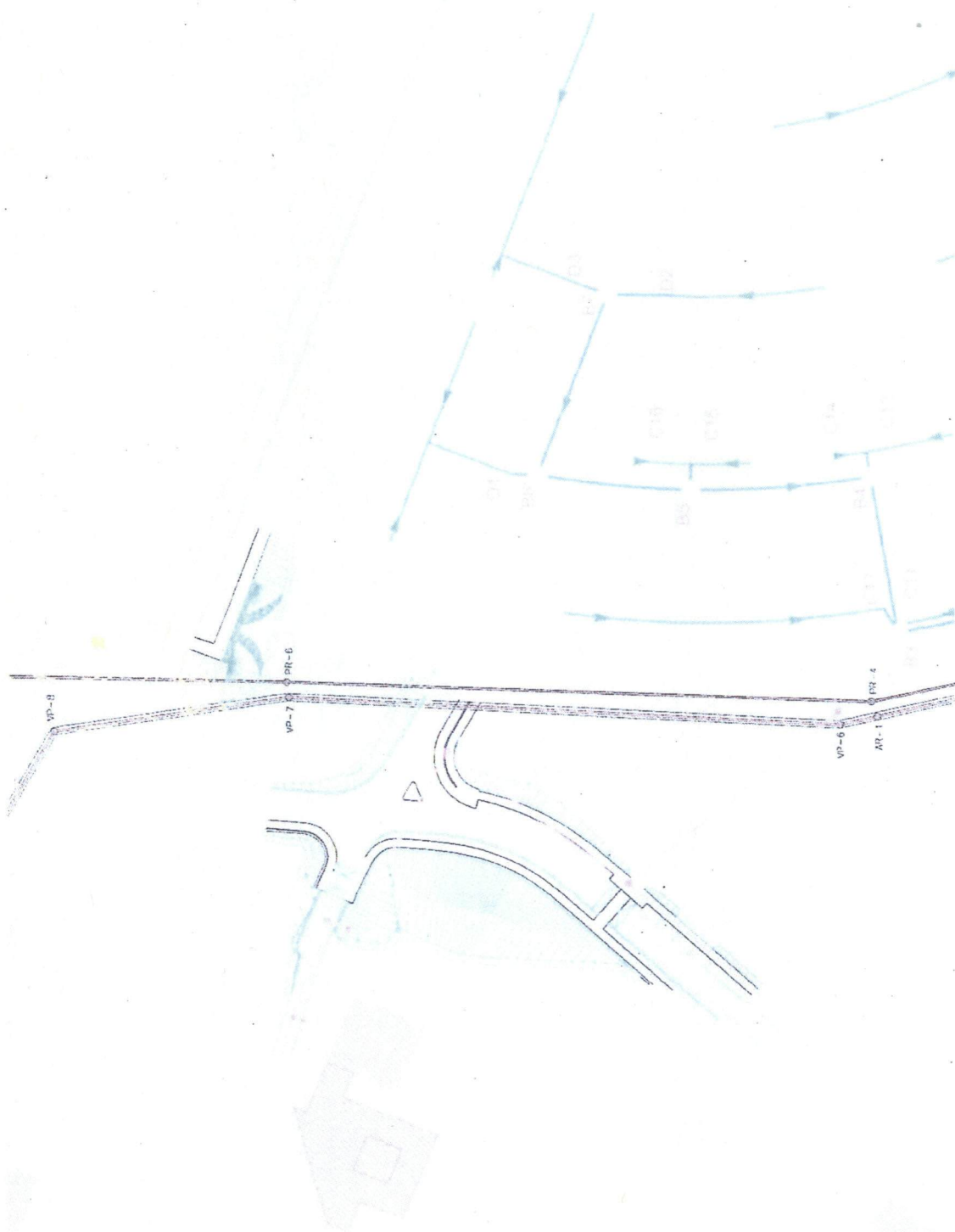
Fdo.: D. Oscar Gómez Madrazo

Arquitecto

ERANDIO
ELIZATEKO UDALA



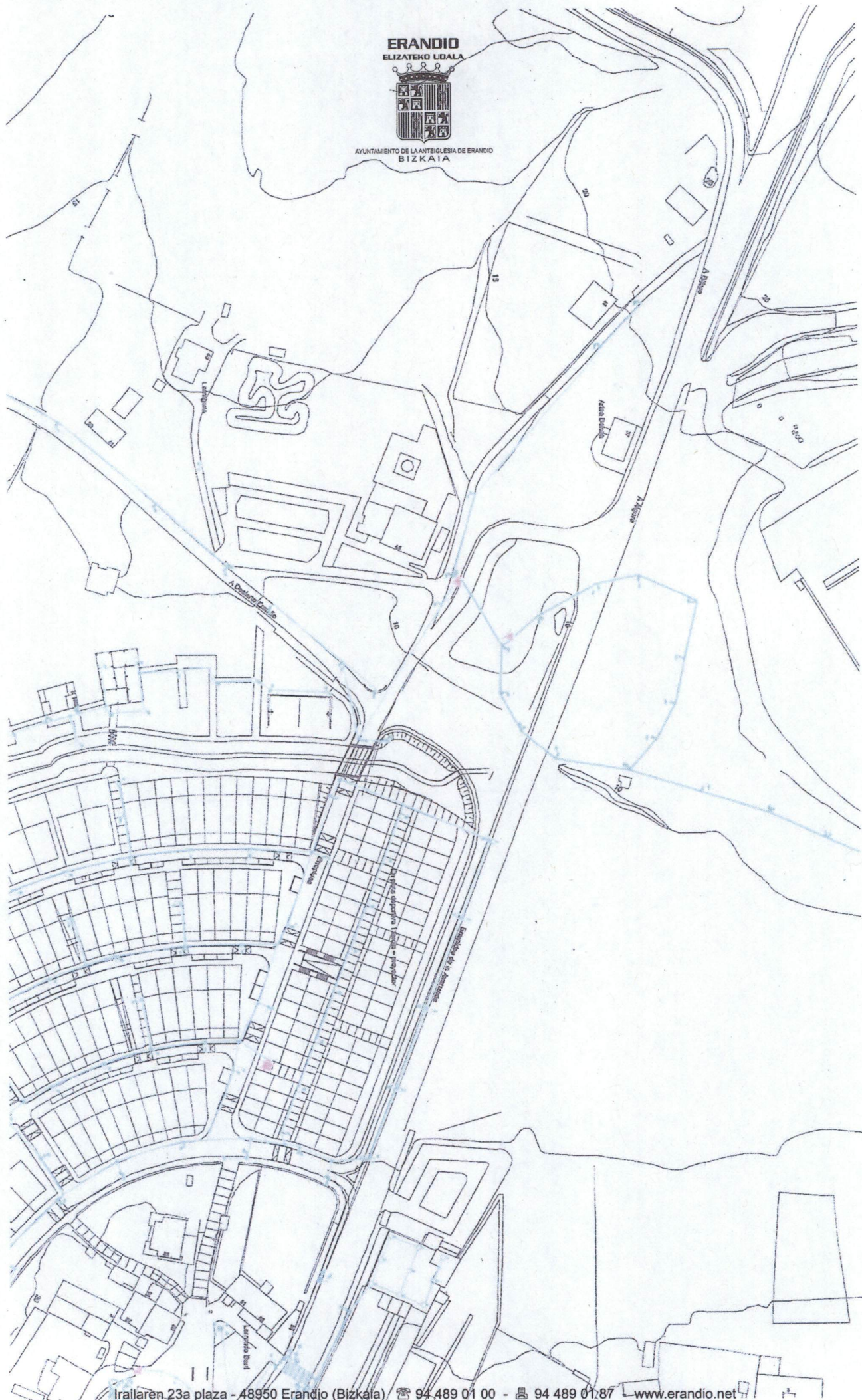
AYUNTAMIENTO DE LA ANTEIGLESIA DE ERANDIO
BIZKAIA



ERANDIO
ELIZATEKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE LA ANTIGÜESIA DE ERANDIO
BIZKAIA



[illegible]

