

2022 OTS: 08
FEB:

A LA DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA

Expediente Plan Territorial Parcial del Área Funcional Bilbao Metropolitano
IRTEERA / SALIDA SARRERA / ENTRADA
Zk. / N° Zk. / N° 1420

DON MANUEL M^a QUECEDO ARIZMENDI, mayor de edad, con DNI ~~6051044~~, actuando en nombre y representación de **SOTO DE AZKORRI, S.L.**, con CIF B-20893483 y domicilio a efectos de notificaciones en Avenida de Tolosa 21, 2º 20018 Donostia - San Sebastián, acreditando la representación mediante documento 1, comparecemos y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que en relación con el trámite de información pública del Documento para la aprobación inicial del PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE BILBAO METROPOLITANO, y en la medida en que el mismo incluye afecciones en el municipio de Getxo que afectan directamente a los derechos de mi representada en los sectores de Suelo Urbanizable de Azkorri y Saratxaga, interesa al derecho de SOTO DE AZKORRI, S.L. Formular las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.-SOTO DE AZKORRI, S.L. es titular de las siguientes fincas dentro del sector – 3 Plan Parcial Soto de Azkorri del PGOU de Getxo:

Cuota indivisa del 32,77% de la finca registral 3113 del Registro de la Propiedad nº 11 de Bilbao, que se corresponde con el mismo porcentaje de las parcelas catastrales N0304321U y N0304324V situadas dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 3-Azkorri.

Cuota indivisa del 32,77% de la finca registral 3035 del Registro de la Propiedad nº 11 de Bilbao, que se corresponde, con el mismo porcentaje de la parcela catastral N0304320M situada dentro del ámbito del Plan Parcial sector 3-Azkorri.

Cuota indivisa del 52,42% de la finca registral 5946 del Registro de la Propiedad nº 11 de Bilbao (antes numerada como finca 5188) que se corresponde con el mismo porcentaje de las parcelas catastrales N9816943M, N9816945F, U0085327P, N0364801X, N0364830J y N0364833K situada dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 3-Azkorri.

Cuota indivisa del 26,21% de las fincas 5947 y 5948 que se corresponden con el mismo porcentaje de la parcela catastral N0364801X situadas dentro del ámbito del Plan Parcial sector 3-Azkorri.

Asimismo es titular de las siguientes fincas dentro del sector Saratxaga del PGOU de Getxo:

Cuota indivisa del 32,77% de la finca registral 3113 del Registro de la Propiedad nº 11 de Bilbao, que se corresponde con el mismo porcentaje de la parcela catastral N0304323N.

SEGUNDA.-Lo primero a destacar es que en sucesivas ocasiones, desde hace años, mi representada conjuntamente con otros propietarios, ha intentado el desarrollo del sector de Azkorri presentando al respecto en el Ayuntamiento de Getxo diferentes Planes Parciales. Conforme al criterio del propio Ayuntamiento, la tramitación y aprobación del Plan Parcial no es posible como consecuencia de la falta de adaptación del planeamiento general vigente en el municipio a las determinaciones previstas en la Ley del Suelo del País Vasco aprobada en 2006. La misma circunstancia impediría la tramitación del Plan Parcial del sector de Saratxaga.

TERCERA.-La Ley del Suelo del País Vasco, obliga al Ayuntamiento de Getxo a adaptar su planeamiento como muy tarde en fecha ya vencida de 20 de septiembre de 2021, obligación que el Ayuntamiento ha incumplido.

CUARTA.-Ese incumplimiento supone que la falta de desarrollo de ambos sectores es directamente imputable al Ayuntamiento de Getxo, al haber generado y mantener a día de hoy la causa que lo impide. Los perjuicios que de tal proceder derivan para mi representada serán reclamados por vía de responsabilidad patrimonial, inicialmente respecto del sector de Azkorri.

QUINTA.-El Plan Territorial sometido a información pública, incluye entre otros, a los sectores de Azkorri y Saratxaga, en el plano número 10 de Ordenación General del Hábitat Urbano como Zona del Parque Lineal Uribe Kosta. Se emplaza al Ayuntamiento de Getxo a reconsiderar en una futura revisión del PGOU vigente, la desclasificación de parte de esos suelos con justificación de la propuesta y priorizando otros modos de intervención como son la redensificación de determinadas zonas y la desclasificación de otras con el objetivo de preservar el medio natural y rural. El Plan Territorial, establece igualmente, limitaciones en cuanto al número de viviendas a proyectar.

Ese "emplazamiento" a la reconsideración del cambio de condiciones urbanísticas del suelo vía desclasificación, redensificación o a través de una priorización de modos de intervención que desde el Plan Territorial se hace al Ayuntamiento de Getxo para el futuro expediente de revisión del PGOU, es en realidad una imposición, pues lo cierto es que desde el Plan Territorial se imponen condiciones vinculadas al perímetro de crecimiento urbano (PCU) que de no cumplirse dejarían al Ayuntamiento sin margen discrecional alguno para tomar una decisión. Estaría inexcusablemente obligado, desde el propio Plan Territorial, a una desclasificación o cambio en las condiciones de desarrollo del suelo claramente perjudicial para mi representada. En este contexto, la responsabilidad por los daños y perjuicios que se generarán en el patrimonio de mi representada no sólo recaería en el Ayuntamiento de Getxo sino igualmente en las administraciones responsables de la tramitación y aprobación del planeamiento supramunicipal determinante de las innovaciones.

SEXTA.-Soto de Azkorri S.L entiende que no existe ninguna razón que justifique de manera razonable un cambio en los criterios de orden territorial que permitieron en su día aprobar los sectores de Azkorri y Saratxaga en las condiciones urbanísticas que se recogen en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Getxo. Como tampoco existe razón alguna que justifique un cambio en los criterios en base a los cuáles se aprobó el vigente Plan Territorial Parcial del Área Funcional Bilbao Metropolitano en 2006, sin afección relevante para los sectores de referencia.

Mi representada, que adquirió las fincas de su propiedad confiando en que, de acuerdo con los planes vigentes, podría desarrollarlas, no tendría obligación de soportar los perjuicios que derivasen de un cambio de criterio que, bajo las mismas circunstancias, tuviera tal intensidad que supusiera una desclasificación de los suelos afectados o la imposición de cualquier otra limitación o vinculación que limitase los aprovechamientos actualmente reconocidos.

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Bilbao Metropolitano aprobado por Decreto del Gobierno Vasco 179/2006 de 26 de septiembre no establece ninguna afección que prohíba, condicione o limite el desarrollo urbanístico residencial previsto en el PGOU de Getxo de los sectores de constante referencia.

Dicho Plan Territorial, prevé el modelo de intervención en el ámbito de la metrópoli de Bilbao, en la que se incluye el municipio de Getxo, mediante la definición de una serie de determinaciones, destacando aquí, por su relación con los sectores de Azkorri y Saratxaga, las siguientes:

(i) En cuanto a la densidad de viviendas, las determinaciones para los sectores de Azkorri y Saratxaga previstas en el PGOU vigente, son plenamente compatibles con los objetivos de redensificación que establece el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Bilbao Metropolitano de 2006. Así, para ambos sectores, el PGOU prevé dos zonas, una de densidad media, 30 viviendas por hectárea, y otra de baja densidad, 9 viviendas por hectárea. El Plan Territorial vigente, incluye los suelos afectados por los sectores de referencia en dos zonas, que denomina A y B, con densidades de 15 y 30 viviendas por hectárea. Como puede comprobarse no existe ninguna incompatibilidad entre el Plan General y el Plan Territorial.

(ii) Respecto al medio natural, la zona categorizada en el Plan Territorial de 2006 como de Especial Protección del Litoral, invade el extremo norte del Sistema General de Espacios Libres incluido en el Sector de Azkorri como Parque Lineal Costero, por lo que cabe concluir que existe una total congruencia entre ambos usos.

Por tanto, el Plan Territorial de 2006, asume como plenamente compatibles con sus objetivos de preservación del medio natural y rural, el modelo de desarrollo establecido en el vigente PGOU de Getxo para los sectores de Azkorri y Saratxaga.

SÉPTIMA.- Es preciso recordar que en el proceso de elaboración de los planes urbanísticos y territoriales deben ponderarse adecuadamente por las administraciones competentes los intereses públicos con los intereses de los particulares. Las administraciones públicas, en sus relaciones con los ciudadanos, vienen obligadas a observar el principio de buena administración, directamente relacionado con los principios de seguridad jurídica y confianza legítima, debiendo mantener en su actuación la debida coherencia

El resultado de esa ponderación de intereses y el respeto a tales principios no debería ser otro que mantener la compatibilidad de los desarrollos de los sectores de constante referencia con los criterios de orden territorial de la zona, al igual que se hizo en su día en el vigente Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Bilbao Metropolitano, al no existir ninguna circunstancia nueva que pueda justificar un cambio de criterio, que, en todo caso, de producirse con pérdida de los aprovechamientos actualmente reconocidos, obligará a las administraciones responsables a pagar los daños y perjuicios irrogados, reservándose mi representada las acciones oportunas contra las administraciones responsables. Estas acciones serán independientes de la que se presentará ante el Ayuntamiento de Getxo, por los daños y perjuicios que se están generando a día de hoy en el patrimonio de esta sociedad, al resultar inviable la tramitación de los planes parciales afectados, por haber incumplido el citado Ayuntamiento con su obligación de adaptar el PGOU del municipio a las determinaciones de la Ley del Suelo del País Vasco.

Conviene destacar que el PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE BILBAO METROPOLITANO, en el DOCUMENTO C "ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN", no contiene la menor mención a los evidentes perjuicios derivados de la desclasificación del suelo propuesta, para los propietarios afectados. Conviene recordar que

como bien conoce el Ayuntamiento de Getxo, mi representada adquirió en el año 2001 la cuota indivisa del 62,5% de la mayor parte del suelo (fincas 3.113 y 3.035) por la elevada cifra de 31.525.801,45 euros, sobre la base del Plan General de Getxo definitivamente aprobado. Es evidente, por tanto, el importante impacto económico de la desclasificación de dicho suelo por causa de este Plan Territorial Parcial, que deberá ser tenido en cuenta en el Estudio Económico antes indicado.

A este respecto dejamos invocada la doctrina que recoge, entre otras, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 1ª, de 6 de marzo de 2018 que reconoce expresamente al particular que se ve privado del aprovechamiento urbanístico que tiene reconocido o que ve modificadas sus condiciones urbanísticas por la aprobación de un nuevo planeamiento, el derecho a ser indemnizado por esa pérdida o por los perjuicios que deriven de tal modificación, mediante el ejercicio de la correspondiente acción de responsabilidad patrimonial, a ejercitar contra la administración o administraciones responsables una vez aprobado el planeamiento en el que la pérdida o modificación de condiciones se concrete.

En virtud de lo expuesto, SOLICITO:

Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, y a los efectos oportunos tenga por formuladas las alegaciones anteriormente expuestas.

En Getxo, a 7 de febrero de 2022

15987568S
MANUEL
MARIA
QUECEDO (R:
B20893483)

Firmado digitalmente por 15987568S
MANUEL MARIA QUECEDO (R:
B20893483)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0400/PUESTO
1/74547/01022022133533,
serialNumber=IDCES-15987568S,
givenName=MANUEL MARIA,
sn=QUECEDO ARIZMENDI,
cn=15987568S MANUEL MARIA
QUECEDO (R: B20893483),
2.5.4.97=VATES-B20893483, o=SOTO DE
AZKORRI SL, c=ES
Fecha: 2022.02.07 16:07:03 +01'00'

Fdo: D. Manuel Mª Quecedo Arizmendi