

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

DON JAIME VILAR LOMBARDERO, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI _____, actuando en nombre y representación de **DIVARIAN PROPIEDAD, S.A.** (en adelante, "**DIVARIAN**"), con CIF A-81036501 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Medina de Pomar 27, 28042 de Madrid, cuya representación consta acreditada por medio de copia de poder que al efecto acompaño como **Documento núm. 1**, comparezco y como mejor proceda en Derecho **DIGO**:

- I. Que mediante Acuerdo Foral del Consejo de Gobierno de 5 de octubre de 2021, se aprobó inicialmente la Revisión del Plan Territorial Parcial del Área funcional de Bilbao Metropolitano (en adelante, el "**PTP**"), iniciándose la exposición pública durante un periodo de 45 días a contar desde el día siguiente de la fecha de publicación del anuncio correspondiente en el Boletín Oficial del País Vasco.
- II. Que mediante Acuerdo Foral de la Diputación Foral de Bizkaia de 21 de diciembre de 2021, se acordó ampliar el plazo de exposición pública del PTP en 22 días hábiles más a contar desde el día siguiente de la fecha en que terminaba el plazo original, siendo la nueva fecha límite el 9 de febrero de 2022.
- III. Que dentro del plazo habilitado a tal efecto, mediante el presente escrito formulo las siguientes

ALEGACIONES

PREVIO.- LEGITIMACIÓN DE MI REPRESENTADA

DIVARIAN, en su condición de propietaria de parte del "Sector 3-Azkorri" (en adelante, el "**Sector**") en el término municipal de Getxo, es parte interesada de la Revisión del PTP, de conformidad con el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, la "**LPAC**") por ostentar derechos e intereses legítimos que pueden resultar afectados por la revisión del planeamiento territorial.

Respecto de aquello que exceda de dicha condición, esta parte actúa también al amparo de la acción pública urbanística que, con carácter general, regulan los artículos 5.f y 62 del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, el "**TRLSU**"); reconociendo dicha acción pública a todas las personas físicas o jurídicas durante el periodo de información pública.



PRIMERA.- PREVISIONES DE LA REVISIÓN DEL PTP

I.1.- Para facilitar la comprensión de este escrito, resulta conveniente, en primer lugar, reflejar la situación en la que podría encontrarse DIVARIAN de conformidad con las determinaciones contenidas en los documentos que han sido objeto de información pública.

Pues bien, el apartado 6.3.3.6 de la Memoria, dispone que el Perímetro de Crecimiento Urbano (en adelante, el “PCU”) constituye una herramienta que puede ser empleada para justificar la desclasificación de suelos urbanizables mediante la revisión del planeamiento municipal, como *“resultado de su falta de desarrollo durante el período de vigencia de dicho planeamiento y de la reconsideración de las condiciones que puedan justificar la idoneidad de su transformación urbanística”*.

En este sentido, el PTP hace suyo el objetivo señalado en el apartado 6.3.1 de las Directrices de Ordenación Territorial (en adelante, las “DOT”), para cumplir con uno de los objetivos establecidos en el Modelo de Asentamiento del propio Plan, en concreto, la reducción de la afección al medio natural y rural y la restricción del consumo de suelo.

En estos términos, atendiendo a la representación gráfica del PCU en el PTP, el artículo 64 del PTP establece la recomendación de desclasificar una parte del suelo urbanizable en la zona norte de Getxo, justificando dicha recomendación única y simplemente en que (i) se trata de suelo sin planeamiento de desarrollo, y (ii) se ha considerado en el PTP, en el Plano nº 10 Ordenación general del hábitat urbano, como “Zonas del PCU a reestudiar por el planeamiento” para preservar el medio natural y rural.

En línea con lo anterior, el citado artículo de las Normas de Ordenación del PTP establece como directriz la concreta recomendación en el ámbito de Getxo de *“retrasar su delimitación respecto a la costa, reduciendo la superficie clasificada como suelo urbanizable”*. Ello teniendo en cuenta que el propio artículo contempla no sólo la desclasificación en este tipo de situaciones, sino también la redensificación de una parte de la superficie.

I.2.- Sentado lo anterior, debe destacarse que la propuesta del PTP de desclasificación de los suelos urbanizables en el ámbito de Getxo se enmarca dentro del Modelo de Asentamientos, recogido en el artículo 55 de las Normas de Ordenación, que el PTP pretende lograr, a través de un modelo de asentamientos residencial y de actividades económicas *“coherente, funcional, equilibrado y sostenible”*, en el que se abogue por *“reducir la afección al medio natural y rural y restringir el consumo de suelo”*.

Así mismo, el citado artículo concreta los factores necesarios para conseguir dicho modelo: (i) el Perímetro de Crecimiento Urbano, (ii) los Modos de Intervención y (iii) la Cuantificación residencial y de actividades económicas.

De esta forma, atendiendo al artículo 56 del PTP, el PCU constituye la delimitación de la mancha urbana actual en la que se han tenido en cuenta las perspectivas de crecimiento y las características



físicas y ecológicas. Es en esta delimitación del PCU, como se ha avanzado, en la que en el apartado 5 “*recomienda la desclasificación de dos ámbitos concretos en Getxo y en Derio*”.

Sin embargo, esta recomendación, como decimos, no se sustenta en razones fundadas, toda vez que, (i) existen otros modelos de intervención distintos a la desclasificación y (ii) existe una necesidad real de viviendas en las zonas del área metropolitana de Bilbao, que no ha sido tomada en consideración. Por tanto, **la citada recomendación debe ser revisada por no atenerse a la realidad de la situación del término municipal de Getxo.**

I.3.- Así pues, considerando que la desclasificación recomendada resulta contraria a Derecho, por no apoyarse en razones objetivas y fundadas, por medio de este escrito se procede a formular alegaciones con ocasión del trámite de información pública abierto y que, en síntesis, son las siguientes:

- (i) La desclasificación del Sector constituye una medida manifiestamente arbitraria, toda vez que, atendiendo a las circunstancias concurrentes, resulta evidente que excede de los límites de la discrecionalidad técnica que corresponde a la Administración;
- (ii) Dicha propuesta supone la adopción de una solución absolutamente desproporcionada, perjudicando desproporcionadamente intereses públicos y particulares.

SEGUNDA.- LA PROPUESTA DE DESCLASIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE GETXO CONSTITUYE UNA INFRACCIÓN DEL PRINCIPIO DE INTERDICCIÓN DE ARBITRARIEDAD

II.1.- Si bien es cierto que las Administraciones con competencias en materia de planeamiento gozan de cierta discrecionalidad técnica para tomar decisiones en relación con la clasificación del suelo, conviene aclarar que no disponen de una libertad ilimitada para el establecimiento de las condiciones de ordenación del territorio, sino que están sometidas al **principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, tal y como prescribe el artículo 9.3 de la Constitución.**

De ahí que nuestra jurisprudencia contencioso-administrativa permita, por tanto, el control de su ejercicio, mediante la contemplación o enjuiciamiento de la actividad discrecional a la luz de los principios generales del Derecho, tales como los principios de igualdad, proporcionalidad, o adherencia al fin público, e interdicción de la arbitrariedad, lo que exige una motivación suficiente y una explicación racional.

Así lo ha establecido el Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia de 25 de octubre de 2005 (RJ 2005\8550), que recuerda que “*siendo varias las soluciones admisibles en derecho (...) puede y debe la Administración valorar cuál sea en cada caso el trazado más recomendable en razón de los parámetros objetivos de la decisión puestos de manifiesto (...) y entre los que se cuentan asimismo las opiniones de los interesados que hayan intervenido en el período de información*



pública. En esa decisión podrá la Administración optar por un determinado trazado frente a otro, justificando en todo caso porqué puede resultar **preferible -más recomendable-... siempre, naturalmente, que la decisión no sea objetable por arbitrariedad, manifiesta irrazonabilidad en relación con lo puesto de manifiesto en el Estudio informativo o error en los supuestos de hecho sobre los que se basa, parámetros éstos u otros análogos que -como se dijo antes- afectan incluso al núcleo de una decisión discrecional y son revisables en vía jurisdiccional (...)**” (la negrita es nuestra).

Pues bien, una vez realizadas las consideraciones precedentes, resulta más que evidente que **la propuesta de desclasificación del Sector contenida en el PTP supone una decisión manifiestamente arbitraria e irracional**, que vulnera frontalmente el principio de interdicción de la arbitrariedad consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución, y ello, porque (i) adopta una solución completamente ajena a la realidad fáctica existente y (ii) carece de la más mínima justificación racional, en los términos que se exponen a continuación, tal y como a continuación se justificará.

II.2.- La propuesta de desclasificación del Sector ha sido adoptada sin atender a la realidad fáctica existente

Como se ha señalado, la discrecionalidad de la Administración en su potestad de planificar se encuentra sometida al control de los Tribunales, que se referirá a la **verificación de los hechos para valorar si la decisión adoptada es coherente con los mismos**. En este sentido se ha pronunciado de forma reiterada la jurisprudencia, pudiendo citarse, a modo de ejemplo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 30 de enero de 2002 (JUR 2002\88532), que en relación con la potestad de planeamiento, señala que:

*“(...) En definitiva, existe una absoluta falta de motivación y justificación objetiva de la modificación, no siendo admisibles modificaciones de mera oportunidad, puesto que **la Administración al planificar debe de someterse a los criterios generales, no cabe desconocer la realidad fáctica, la fuerza normativa de lo fáctico**, sino que un cambio que afecte de tal manera al contenido del derecho de propiedad, sólo cabe hacerlo primando los intereses generales sobre los particulares y dentro del diseño general que justifique suficientemente el cambio previsto, pero lo que no cabe es primar unos intereses particulares y privados sobre otros, y procurar la modificación vista con total falta de motivación debidamente justificada, y con inobservancia de los principios contenidos en el art. 103 de la Constitución, de suerte que **el reconocimiento a favor de la Administración de una evidente discrecionalidad técnica para el desenvolvimiento de su potestad de planeamiento, tiene como contrapartida que se acredite que el ejercicio por dicha Administración de su discrecionalidad viene respaldada y justificada con los datos objetivos sobre los cuales se opere. En este caso, consta de manera cierta y convincente la incongruencia o discordancia de la solución elegida con la realidad a la que se aplica, se traspasa los límites racionales de la discrecionalidad y se adopta una solución desprovista de toda justificación fáctica. Lo que nos ha de llevar a estimar la pretensión actora** (...)”* (el subrayado y la negrita son nuestros).

Por tanto, como se señala en la Sentencia transcrita, la potestad discrecional en materia urbanística o de ordenación del territorio **no ampara a la Administración para adoptar soluciones que no**



analicen dicha realidad fáctica existente. Es decir, debe partirse de unos “datos objetivos” que deben ser respetados en todo caso.

Pues bien, en el presente caso ni siquiera se han analizado los concretos datos objetivos que concurren en el Sector y en el resto del municipio Getxo, de forma que la solución descrita se ha adoptado al más absoluto margen de la realidad fáctica existente en la zona de actuación. Ello conlleva que se traspasen los límites racionales de la discrecionalidad, pues el PTP realiza una sugerencia de gran trascendencia urbanística sin que haya utilizado criterios objetivos y razonables que amparen tal decisión.

En efecto, el artículo 64 del PTP, junto con el apartado 6.3.3 de su Memoria, únicamente justifican la conveniencia de desclasificar los suelos urbanizables de parte del Sector al considerar que (i) en la delimitación del PCU se permite plantear desclasificaciones de suelos urbanizables en los que el planeamiento no se ha desarrollado en el plazo establecido, siendo este el supuesto en el que se encuentra el planeamiento de Getxo; y (ii) dentro de los objetivos fijado en el Modelo de Asentamiento se incluye la afección al medio rural y natural y el consumo del suelo.

Y como puede comprobarse, **esa es la única justificación del PTP para incorporar una recomendación de tanta relevancia como la descrita.** De esta forma, resulta claro y patente que, ni la Memoria, ni las Normas de Ordenación del PTP, ni el anexo relativo a las “Afecciones al planeamiento municipal”, contienen una sola alusión al estado de la zona de actuación en la que se recomienda desclasificar los suelos urbanizables, por lo que se concluye con claridad que **el PTP realiza la mencionada propuesta sin aportar ningún dato objetivo que demuestre que, de esa manera, se lograría proteger el entorno rural y natural.**

En efecto, el texto del PTP únicamente contiene las siguientes referencias a la desclasificación, en las que no se realiza mención alguna a las razones objetivas para recomendar la misma en el Sector:

- ✓ En la página 5 de la Memoria del PTP se señala, simplemente que “*Los municipios de Getxo y Derio deberían considerar en la revisión de sus planeamientos la desclasificación de parte de los suelos señalados en este PTP como “Zonas del PCU a reestudiar por el planeamiento”, justificando la redensificación de una parte de su superficie y desclasificando el resto, para preservar el medio natural y rural. En el primer caso, se propone retrasar su delimitación respecto a la costa, reduciendo la superficie clasificada como suelo urbanizable*”.
- ✓ En el artículo 64.2 del PTP se transcribe la directriz anterior contenida en la Memoria.
- ✓ En este mismo sentido, en la página del anexo relativo a las “Afecciones al planeamiento municipal”, se señala que “*El PTP identifica una zona en Getxo, llamada en el plano nº10 Ordenación general del hábitat urbano como “Zonas del PCU a reestudiar por el planeamiento”, en la que se debería reconsiderar en la Revisión de su planeamiento la desclasificación de parte de los suelos señalados, y justificar la propuesta, priorizando*



otros modos de intervención como la redensificación de parte de su superficie, y desclasificación de otra parte, para preservar el medio natural y rural”.

Así pues, se concluye con claridad que **el PTP no atiende en absoluto a la realidad fáctica existente**, pues se limita a declarar que el Sector constituye una zona a reestudiar por el planeamiento, en la que la desclasificación sería conveniente para reducir la afección al hábitat rural y natural, pero sin aportar o apoyarse en dato objetivo alguno, contraviniendo así la jurisprudencia antes transcrita.

De esta forma, el PTP debería justificar la adopción de dicha propuesta, atendiendo al análisis o estudio de diferentes factores objetivos que, en su conjunto, aconsejen efectivamente las soluciones propuestas, tales como:

- (i) El análisis del medio natural, elaborando previamente un informe que permita determinar el estado actual del hábitat rural de Getxo, y en concreto, (i) los usos actuales que predominan, agrícola y ganadero fundamentalmente, valorando también otros usos no rurales desarrollados en este medio y los suelos sin explotar sin uso de ningún tipo; (ii) la edificación existente, tanto la asociada a la explotación rural como la residencial, así como las edificaciones ruinosas y los núcleos urbanos camuflados en áreas rurales; y (iii) la propiedad del suelo, en el sentido de establecer una relación con las unidades mínimas de cada uso agrícola que vienen recogidas en la normativa que resulta de aplicación.
- (ii) El análisis del medio natural, que permita identificar las zonas arqueológicas y todo tipo de elementos que inciden en el desarrollo del mismo, atendiendo en todo caso a lo dispuesto por la legislación vigente.
- (iii) El análisis de las infraestructuras públicas básicas necesarias para la vertebración del municipio y del entorno territorial, que revelen el desarrollo de estas estructuras en cada uno de los posibles escenarios que se puedan plantear, tales como, (i) el mantenimiento de la ordenación actual, (ii) la desclasificación de los suelos urbanizables y (iii) la desclasificación y redensificación de zonas con liberación del espacio natural y real.
- (iv) El análisis de la demanda real de vivienda en el municipio y el entorno territorial, en la medida que supone una herramienta en la determinación el Modelo de Asentamiento que el PTP pretende lograr de forma coherente, equilibrada y sostenible.

En este sentido, en el Anexo B.III. del PTP se efectúa la cuantificación residencial en términos de necesidad y capacidad máxima residencial en un plazo de 8 años. Los resultados que arroja respecto del municipio de Getxo son los siguientes:

- Necesidad Residencial (en adelante, “NR”): 1.534 viviendas.
- Capacidad Residencial (en adelante, “CR”): 3.334 viviendas.



El cálculo de ambos factores viene establecido tanto en el apartado 6.4.2 de la Memoria del PTP, como en su artículo 66, siendo importante resaltar que (i) no se ha tenido en cuenta la vivienda de protección, cuya demanda queda excluida del mercado libre por su límite de poder adquisitivo; y (ii) en la cuantificación de la NR y la CR únicamente se ha atendido al número de viviendas necesarias en relación al concepto de variación del tamaño familiar, sin introducir factores de ningún otro tipo, como los colectivos que no tienen acceso a un alquiler libre y optan por viviendas en alquiler de protección pública.

No obstante, debería haberse realizado un análisis de cómo la demanda de vivienda se satisfará en los escenarios mencionados en el apartado anterior, pues seguramente suceda que, teniendo en cuenta la demanda de vivienda de protección oficial y los adecuados factores en el cálculo de la NR y la CR, la demanda global de vivienda arroje un resultado considerablemente mayor al que aporta el PTP y, por ende, refleje la insatisfacción de la demanda de vivienda en los escenarios de desclasificación y redensificación.

Pues bien, de haberse atendido a los factores expuestos, entre otros, se habría extraído la conclusión de que existen necesidades claras de urbanizar los suelos que se pretenden desclasificar por el PTP.

En definitiva, la potestad discrecional en materia urbanística o de ordenación del territorio no ampara a la Administración para adoptar soluciones que no atiendan dicha realidad fáctica. Así pues, las consideraciones expuestas servirían por sí mismas para declarar *ad limine* la invalidez de la propuesta de desclasificación de parte del Sector, al suponer una vulneración frontal del principio de interdicción de la arbitrariedad consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución, en la medida en que se está ignorando por completo el estado de la zona de actuación y sus elementos.

II.3.- La propuesta de desclasificación de los suelos urbanizables en el ámbito de Getxo carece de motivación racional

Como se ha señalado, el ejercicio de la potestad de planeamiento exige justificar adecuadamente las soluciones elegidas por el planificador. A tal efecto la jurisprudencia exige que el instrumento de planeamiento contenga una motivación racional que justifique adecuadamente el modelo elegido; en caso contrario, la decisión del planificador resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y más concretamente el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos -artículo 9.3 de la Constitución- que, en lo que ahora importa, **aspira a evitar que se traspasen los límites racionales de la discrecionalidad y se convierta ésta en fuente de decisiones que no resulten justificadas.**

En relación con este aspecto, puede citarse la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 4 de mayo de 2012 (JUR 2012\200133), en la que se señala que **la motivación es legalmente imprescindible, incluso cuando se trata de un instrumento de revisión de planeamiento, pues un plan de ordenación urbano es un instrumento urbanístico dinámico y no estático:**



“La motivación antes referida es legalmente imprescindible pues la revisión no constituye una nueva planificación sino la adaptación de la ya existente a las nuevas realidades del desarrollo urbanístico, pues un plan de ordenación urbano es un instrumento urbanístico dinámico y no estático. El hecho de que la referida Disposición Transitoria establezca como mandato imperativo la obligación de respetar la clasificación de los suelos establecida en el plan que se pretende revisar, conlleva que sólo cabría la modificación de dicha clasificación anterior por medio de la revisión del planeamiento si existen nuevos datos reales y objetivos en las características del suelo en cuestión que hayan hecho cambiar su naturaleza y entonces la revisión los tenga que clasificar de acuerdo con esa nueva situación. En consecuencia, se ha de razonar y acreditar de forma individual por la resolución recurrida que en esos cuatro casos los terrenos han perdido los valores recogidos y protegidos en el POGU de 1999: en el sur de la finca El Espartal, su interés forestal paisajístico; en la finca Valderramata su interés forestal paisajístico; en el parque Bolitas de Airón su interés agrícola y forestal; y en los terrenos situados al este de la radial 4, incluidos en el IBA 393, Torrejón de Velasco-Secanos de Valdemoro, su interés ecológico.

*Las partes demandadas oponen que en este caso la existencia de ese informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de carácter favorable a la revisión es suficiente para justificar dicho cambio. Sin embargo, como ya se ha dicho, en este informe no se razona de forma singular ese cambio para cada uno de esos cuatro casos, no bastando a criterio de esta Sala, de acuerdo con lo expuesto, que de forma general dicho informe sea favorable a toda la modificación. Se ha de reiterar que existe un mandato imperativo legal de mantener la clasificación de esos suelos, por lo que el cambio en su clasificación sólo procede en los términos referidos. **Por lo tanto, la inexistencia de esa motivación concreta en el cambio de clasificación de los suelos ha de llevar a estimar el recurso en este particular, y con la consecuencia de anular esas nuevas clasificaciones del suelo que la revisión impugnada lleva a cabo en esos cuatro concretos casos invocados por la parte actora.*** (el subrayado y la negrita son nuestros).

Pues bien, aplicando las consideraciones expuestas al presente caso, resulta palmario que la propuesta relativa a la desclasificación de suelos urbanizables de la zona de Getxo, no queda justificada en la documentación que conforma el PTP, y ello en tanto que, como ha quedado acreditado, ninguno de los documentos contiene explicación alguna del motivo que justifica la desclasificación del Sector, o de la desclasificación de una zona y la redensificación de otra. En definitiva, la documentación que se incluye en el PTP **carece de la más mínima fundamentación, jurídica o técnica, que permita justificar de forma racional la solución dada por el planificador.**

Por las razones expuestas, la solución adoptada por el PTP consistente la desclasificación de los suelos urbanizables del Sector supone una vulneración frontal del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución.

TERCERO.- LA PROPUESTA DE DESCLASIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE GETXO SUPONE UNA SOLUCIÓN DESPROPORCIONADA

III.1.- Como se ha avanzado, el PTP hace suya la previsión contenida en el apartado 6.3.1 de las DOT para el PCU, contemplando la posible reducción de algunos de los suelos clasificados como urbanizables en el planeamiento como resultado de su falta de desarrollo durante el período de



vigencia de su planeamiento urbanístico y reconsiderando las condiciones que puedan justificar la idoneidad de su transformación urbanística.

Así pues, el PTP recoge entre sus propuestas de ordenación del Hábitat Urbano y de los suelos incluidos dentro del PCU, la desclasificación de algunos suelos clasificados como urbanizables por el planeamiento vigente, con el objetivo de evitar la afección al medio natural y rural y limitar el consumo de suelo.

Pues bien, a los efectos que aquí interesan, en el apartado 6.3.3.6 de la Memoria del PTP se propone la desclasificación de parte del Sector, así como la redensificación de una parte de su superficie para preservar el medio natural y rural, aduciendo, **exclusivamente**, que “*se trata de suelo sin planeamiento de desarrollo, objeto de la Revisión del PGOU de Getxo*”.

En efecto, debe destacarse que ni en la Memoria ni a lo largo del articulado del PTP, se exponen los motivos que justifican la necesidad de limitar el consumo del suelo en el Sector, ni se concretan las afecciones al medio natural y rural de las que se deriva la necesidad de desclasificar los referidos suelos.

De esta forma, es evidente que, en el caso que nos ocupa, la solución adoptada en el PTP de desclasificar parte del Sector, así como de redensificar una parte de su superficie, rebasa los límites de la proporcionalidad que debe regir la actuación del planificador, toda vez que **limita el desarrollo urbanístico del ámbito por el simple hecho de no contar con planeamiento de desarrollo**.

III.2.- En este sentido, si bien es cierto que la Administración goza de cierta discrecionalidad a la hora de elaborar un Plan Territorial Parcial, y en concreto, de determinar los criterios que justifican la transformación urbanística de los ámbitos, no cabe desconocer que la aludida potestad **no otorga a la Administración la posibilidad de adoptar soluciones desproporcionadas, injustas o irracionales**. Así pues, la jurisprudencia ha reconocido la aplicación del principio de proporcionalidad en el ámbito del planeamiento urbanístico, pudiendo citarse, entre otras, la Sentencia de 16 de enero de 2009 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (RJCA 2009/789), que señalar lo siguiente:

*“Pero es que, además, dicho principio de proporcionalidad tiene asimismo otra vertiente, indudablemente de mayor proyección en otros ámbitos de la actuación pública (paradigmáticamente, la potestad sancionadora, así por ejemplo STS de 23 de enero de 1989 (RJ 1989, 421); y las potestades de intervención en general, art. 6.2 RSCL (RCL 1956, 85), consistente en la necesidad del medio utilizado de entre los que son eficaces para ello; es decir, la utilización de aquel, entre los que sean del mismo modo eficaces y adecuados, que resulte menos restrictivo para los intereses particulares. **Principio éste que, si bien en abstracto sí es de aplicación al planeamiento urbanístico**, en la práctica se revelará en muchos casos como de aplicación más problemática, debido esencialmente a la enorme amalgama de intereses contradictorios, en los aspectos más diversos, que confluyen y resultan afectados por la decisión planificadora. No obstante, **también en alguna ocasión se ha empleado este mecanismo en la fiscalización judicial de dicha actividad, con resultado además estimatorio del recurso; y así en la STS de cuatro de mayo de 1990 (RJ 1990, 3799), donde se afirma que existían otras***



alternativas igualmente eficaces y sin embargo menos gravosas para los intereses particulares que la escogida por el planificador” (el subrayado y la negrita son nuestros).

Y es que, además, debe destacarse que **la jurisprudencia viene considerando contrarias a Derecho decisiones que perjudiquen desproporcionadamente los intereses particulares o que no guarden la debida congruencia con sus fines**. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1988 (RJ 3946), señala que:

“(…) lo acordado por la Administración infringe la legalidad, o es de imposible realización o lesiona desproporcionadamente, respecto a la alternativa utilidad general perseguida, tales intereses privados, no guardando la debida congruencia con sus fines o la adecuada igualdad entre los afectados (...) no ateniéndose a las exigencias propias de la dinámica urbanística, apareciendo la decisión como caprichosa o gratuita, o que, aun no siendo así, vulnerase apreciables intereses particulares en un grado tal que ello resulte desproporcionado con el fin de utilidad común que la Administración debe observar por imperativo supremo de sujeción en su actuar a sus propios fines justificativos y por requerirlo así la concreta actuación que se pretende ejecutar (...)” (el subrayado y la negrita son nuestros).

III.3.- En definitiva, en atención a las consideraciones expuestas, debe concluirse que las determinaciones del PTP estarían limitando injustificadamente las previsiones de desarrollo y crecimiento urbanístico del Sector obviando las condiciones que deben ser tenidas en cuenta para condicionar la transformación urbanística del municipio, lo que supone la adopción de una solución absolutamente injusta e irracional, que perjudica desproporcionadamente los intereses públicos y particulares, máxime si se tiene en cuenta que **existen otras alternativas más respetuosas y menos restrictivas para los intereses públicos y privados que están en juego.**

En este sentido, entre los motivos que se recogen en el PTP para justificar la propuesta de desclasificación de los suelos clasificados como urbanizables, se encuentra el objetivo de evitar la afección al medio natural y rural, que se podrían alcanzar de forma equilibrada a través del desarrollo ordenado del planeamiento (por ejemplo, reequilibrando las densidades del ámbito y las áreas de implantación), sin la necesidad de desclasificar la totalidad del Sector; esta opción permitiría conjugar el respeto al medio natural y rural con las necesidades reales de desarrollo y crecimiento urbanístico del ámbito de Getxo.

En efecto, sin perjuicio de la desclasificación de los suelos en los términos contenidos en el PTP, la existencia de desarrollos urbanos consolidados, próximos al Sector podría seguir perjudicando al medio natural y rural del municipio, por lo que el desarrollo ordenado del planeamiento es la única solución que permitiría conjugar la totalidad de los intereses públicos y privados.

Por último, debe destacarse que, tal y como se desprende de la Memoria del PTP, *“Getxo muestra una considerable demanda residencial, con elevados precios y escaso porcentaje de vivienda vacía”*, por lo que, teniendo en cuenta las previsiones de desarrollo y crecimiento urbanístico del municipio, la desclasificación del Sector podría perjudicar todavía más la protección del medio natural de Getxo que se pretende.



En definitiva, cabe afirmar que las determinaciones contenidas en el PTP estarían perjudicando gravemente y de forma arbitraria las previsiones de desarrollo del municipio de Getxo, así como intereses de carácter público y privado de forma desproporcionada, máxime si se tiene en cuenta que existen otras alternativas respetuosas y menos restrictivas con la protección del medio natural y rural.

En virtud de lo expuesto,

SUPlico que se tenga por presentado este escrito y por formuladas observaciones a la Revisión del Plan Territorial Parcial del Área funcional de Bilbao Metropolitano, estimándolas y modificando el contenido del referido Plan en el sentido y con el alcance señalado en el cuerpo de este escrito.

En Getxo, a 08 de febrero de 2022

Jaime Vilar Lombardero p.p.

DIVARIAN PROPIEDAD, S.A

