



Roj: **STSJ PV 3436/2015 - ECLI:ES:TSJPV:2015:3436**

Id Cendoj: **48020330022015100441**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Bilbao**

Sección: **2**

Fecha: **20/10/2015**

Nº de Recurso: **320/2014**

Nº de Resolución: **471/2015**

Procedimiento: **CONTENCIOSO**

Ponente: **ANA ISABEL RODRIGO LANDAZABAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 320/2014

DE Ordinario

SENTENCIA NUMERO 471/2015

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

DOÑA ANA ISABEL RODRIGO LANDAZABAL

MAGISTRADOS:

DON ÁNGEL RUIZ RUIZ

DON JOSÉ ANTONIO ALBERDI LARIZGOITIA

En Bilbao, a veinte de octubre de dos mil quince.

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, compuesta por el Presidente y Magistrados antes expresados, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso registrado con el número 320/2014 y seguido por el procedimiento Ordinario, en el que se impugna:

-El Acuerdo del Plenario del Ayuntamiento de Santurtzi de fecha 27 de febrero de 2014, de aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 26, del PGOU relativa al ámbito de actuación AOR-302-El Bullón (BOB núm. 56 de 21.3.2014).

-El Acuerdo Plenario de 27 de febrero de 2014 de aprobación definitiva del PEOU núm. 5 del ámbito AOR-302-El Bullón (BOB núm. 56 de 21.3.2014).

Son partes en dicho recurso:

- **DEMANDANTE** : Asociación de Vecinos de El Bullón, Cuesta Hospital Bajo y Entorno, representada por la Procuradora D^a. Lucila Canivell Chirapozu y dirigida por los Letrados D. Guillermo Ibarrondo Elizazu y D. Miguel Rodríguez Viadas.

- **DEMANDADOS** :

* Ayuntamiento de Santurtzi, representado por el Procurador D. Manuel Marcos Rico y dirigido por el Letrado D. Pedro Casanueva Urcullu.

* Diputación Foral de Bizkaia, representada por la Procuradora D^a. Mónica Durango García y dirigida por el Letrado D. Julen Eguiluz Olano.



* Calasanz Santurtzi, S.L., representada por el Procurador D. Ignacio Hijón González y dirigida por el Letrado D. Francisco Javier Renuncio Vidal.

Ha sido Magistrada Ponente la Iltrma. Sra. D^a. ANA ISABEL RODRIGO LANDAZABAL.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 20 de mayo de 2014 tuvo entrada en esta Sala escrito en el que la Procuradora D^a. Lucila Canivell Chirapozu, actuando en nombre y representación de Asociación de Vecinos de El Bullón, Cuesta Hospital Bajo y Entorno, interpuso recurso contencioso-administrativo contra:

-El Acuerdo del Plenario del Ayuntamiento de Santurtzi de fecha 27 de febrero de 2014, de aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 26, del PGOU relativa al ámbito de actuación AOR-302-El Bullón (BOB núm. 56 de 21.3.2014) -El Acuerdo Plenario de 27 de febrero de 2014 de aprobación definitiva del PEOU núm. 5 del ámbito AOR-302-El Bullón (BOB núm. 56 de 21.3.2014); quedando registrado dicho recurso con el número 320/14.

SEGUNDO.- En el escrito de demanda, en base a los hechos y fundamentos de derecho en ella expresados, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se declare: a) La disconformidad a derecho del Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Santurtzi adoptado en sesión ordinaria 372014, de fecha 27/2/2014, en virtud del cual se ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual nº 26 del PGOU relativa al ámbito de actuación AOR-302 "EL BULLÓN". Igualmente, del Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Santurtzi adoptado en sesión ordinaria 3/2014, de 27/2/2014, en virtud del cual se ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana nº 5 para el ámbito del AOR-302 "EL BULLÓN"; y b) Condenando a la Administración demandada al pago de las costas procesales.

TERCERO.- En los escritos de contestación, en base a los hechos y fundamentos de derecho en ellos expresados, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia en las que el Ayuntamiento de Santurtzi y la Diputación Foral de Bizkaia interesaron el dictado de una sentencia desestimando íntegramente el recurso contencioso administrativo interpuesto de contrario, con imposición de costas a la parte recurrente.

En cuanto a la mercantil Calasanz Santurtzi, S.L., habiendo transcurrido el plazo conferido para la contestación sin haberlo verificado, se tuvo el trámite por caducado y perdido.

CUARTO.- Por Decreto de 16 de enero de 2015 se fijó como cuantía del presente recurso la de indeterminada.

QUINTO.- El procedimiento se recibió a prueba, practicándose con el resultado que obra en autos.

SEXTO.- En el escrito de conclusiones, las partes reprodujeron las pretensiones que tenían solicitadas.

SÉPTIMO.- Por resolución de fecha 06/10/15 se señaló el pasado día 20/10/15 para la votación y fallo del presente recurso.

OCTAVO.- En la sustanciación del procedimiento se han observado los trámites y prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO .- La Asociación de Vecinos de El Bullón, Cuesta Hospital Bajo y Entorno han interpuesto recurso contencioso-administrativo contra:

-El Acuerdo del Plenario del Ayuntamiento de Santurtzi de fecha 27 de febrero de 2014, de aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 26, del PGOU relativa al ámbito de actuación AOR-302-El Bullón (BOB núm. 56 de 21.3.2014).

-El Acuerdo Plenario de 27 de febrero de 2014 de aprobación definitiva del PEOU núm. 5 del ámbito AOR-302-El Bullón (BOB núm. 56 de 21.3.2014).

Los motivos de impugnación son los siguientes:

a) Incumplimiento de los estándares urbanísticos, en concreto, en materia de aparcamiento de vehículos. Se incumple el art. 6.2.c) del D. 123/2012, de 3 de julio, como resulta del informe pericial que se acompaña, elaborado por el Arquitecto Sr. Juan .

b) Falta de viabilidad económica. Se acompaña informe pericial.

El Ayuntamiento de Santurtzi expone que:



- a) El cálculo de los estándares de aparcamiento se acomoda al art. 6.2.c) del D. 123/2012, calculando sobre el incremento de la edificabilidad urbanística, respecto de la previamente materializada. Y se concluye con 805 plazas en parcelas de titularidad privada (57.527,55/25).0,35).
- b) En cuanto al estudio de viabilidad económico-financiera, se cuestiona el informe pericial acompañado por la parte recurrente.

La Diputación Foral de Bizkaia asume los argumentos expuestos por el Ayuntamiento de Santurtzi.

SEGUNDO .- Como antecedente inmediato debemos indicar que por STSJPV de 19.7.2012 (rec. 1689/2010) se estimó *EL RECURSO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO INTERPUESTO POR LA REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS EL BULLÓN -CUESTA HOSPITAL BAJO Y ENTORNO DEBEMOS DECLARAR LA NULIDAD DE LOS ACUERDOS DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010 DEL AYUNTAMIENTO DE SANTURTZI POR LOS QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA NUM. 5, ÁMBITO AOR-302- EL BULLÓN ; Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 22 DEL PGOU, ÁMBITO DE ACTUACIÓN AOR-302- EL BULLÓN (BOB DE 15.10.10).*

El motivo central que llevó a la estimación del recurso fue que los terrenos incorporados al AOR-302, identificados como zona 3 y zona 4 en el informe pericial, no reunían los requisitos para ser considerados suelo urbano; en segundo lugar, se aceptó el informe de la perito judicial que, aunque partidaria de la operación urbanística, concluía que la misma no era viable económicamente.

El Ayuntamiento de Santurtzi con fecha 27 de febrero de 2014 acordó la modificación del PGOU, manteniendo la delimitación inicial de la AOR-302, regularizada con terrenos colindantes al suroeste del ámbito, y creando un nuevo sector urbanizable. Anteriormente la delimitación del sector era de 87.608 m², y actualmente pasa a 95.588 m². En concreto:

-AOR-302-Bullón superficie de 59.637 m²-PEOU-vivienda protegida-edificación sobre rasante 1,6289 m²/m².

-Nuevo Sector Urbanizable Bullón- superficie 35.951 m²-Plan Parcial-vivienda protegida-edificación sobre rasante: 0,75 m²/m².

Y en el mismo BOB (núm. 56 de 21 de marzo de 2014), se publica la aprobación de los dos instrumentos de desarrollo: el Plan Parcial, y el Plan Especial de Ordenación urbana.

El presente recurso contencioso-administrativo se dirige contra el PGOU y el PEOU.

TERCERO .- Estándar plazas de garaje.

La parte recurrente sostiene que se incumple el art. 6.2.c) del Decreto 123/2012 de 3 de julio, que exige un mínimo de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de techo.

El criterio seguido en el PEOU es fijar 1 plaza/vivienda, de 40 m²/p+ t en parcelas M1, M2 y E2, y 35 m²/p+t en el resto de parcelas. En total 939 plazas, y 31.646,25 m². En realidad la suma de plazas es 941, como explicó la Sra. Estibaliz. Según resulta de la tabla 18.2 (pg. 40 del PEOU) se consideran 75.150 m² de uso vivienda; 2.540 m² comercial planta baja. Y se fijan 31.646,25 m² garaje, considerando 940 viviendas y 941 plazas de garaje.

En concreto, el informe elaborado por Don. Juan sostiene que el PGOU prevé 31.614,46 m²c de garaje, cuando según el Decreto 123/2012 le corresponderían como mínimo 32.629,28 m²c de garaje. Es decir: (47.694 m²s x 1,63 m²c/m²s)/25= 1.087,64 plazas. Calculando 30 m² por plaza: 32.629,28 m²c de garaje.

En el informe emitido por Doña. Estibaliz concluye que el número de plazas según el Decreto 132/2012 sería de 1052 plazas de aparcamiento (0,35 x 75.150/25). En este informe se hace referencia al capítulo V del PEOU, pg. 72, en el que se estiman diferentes superficies de garaje para usos residencial y comercial. Y la suma de garajes de uso residencial es de 31.752,46 m², que dividido entre 30 m²/plaza, da 1.058 plazas, que sí cumple con el estándar.

El Sr. Adolfo, en relación con esta cuestión, tras considerar que debe excluirse la superficie sobre rasante destinada a usos terciarios compatibles en planta baja, obtiene 1052 plazas. Y plantea como cuestionable que la superficie de la parcela sea 30 m², que es la superficie máxima construible de garajes más trasteros, pero no es inmutable. Y considera como ratio razonable de parcela 25 m², considerando que los 5 m² son trasteros. Y, consecuentemente, la superficie sería 1052*25=26.300 m², cifra inferior al informe Juan, e incluso a la considerada por el PEOU.

El art. 6 1.c) del D. 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos establece:



Artículo 6.¿ Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

1.¿ En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:

c) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada .

Debemos indicar que por Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las *Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial* («B.O.P.V.» 11 mayo), y en el art. 7, se establecen "condiciones exigibles a los garajes". En concreto, en garajes colectivos, art. 7.1.9 se establecen las dimensiones de las plazas de garaje (- 9) Las parcelas de garaje tendrán una superficie horizontal (pendiente máxima 5%), cuyas dimensiones mínimas libres serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20 cm por cada cierre colateral de la plaza.

En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares, además de en la embocadura, en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral. Las ampliaciones laterales referidas según situación no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m.) Y puesto que también se fijan las dimensiones de las rampas y pasillos, sería posible fijar los metros mínimos por parcela que se establecen en dicha normativa. Efectuamos esta precisión porque a tenor del informe del Sr. Adolfo se ha producido un debate sobre cuál debe ser la dimensión de la plaza de garaje, debate que sin duda propicia el hecho de que el art. 6.1.c) fije un porcentaje de plaza, pero no indique los m2 de las plazas como mínimo. No obstante, el propio PEOU que ha optado por seguir el criterio del PGOU, sin embargo, cuando realiza el estudio económico y, en concreto, la "edificabilidad del área" (apartado V.2) considera como superficie de plaza de garaje 30 m2/plaza. Por lo tanto, no podemos sino partir de un mínimo de 30 m2 por plaza de garaje.

En este mismo contexto, surge un segundo debate en torno al número de plazas que, conforme al art. 6.1.c) del D. 123/2012, resultan exigibles. El informe Juan considera que serían 1.087/64 plazas de garaje. Pero para obtener esta cifra incluye la superficie de suelo destinada a local comercial planta baja (2.540 m2). El art. 6.1.c) se refiere a "uso residencial", lo que debe entenderse referido únicamente a uso vivienda. Y, por lo tanto, el número de plazas exigible conforme al D. 123/2013 es de 1052, que resultan de la siguiente operación: $(75.150 \text{ m}^2/25) \cdot 0,35 = 1.052$. Y puesto que se fijan 31.646,25 m2 superficie garaje, serían posibles 1054,87 plazas de 30 m2 $(31.646,25/30)$, por lo que se cumpliría el mínimo del estándar fijado en el D. 123/2012.

CUARTO .- Viabilidad económica. Estudio económico financiero.

El PEOU analiza esta cuestión en el apartado V (f.64 y ss del documento) concluyendo con una valoración positiva.

La parte recurrente discrepa de esta consideración, aportando en apoyo de su posición el informe elaborado por Don. Juan , que concluye con un valor del suelo negativo, por lo que considera que la operación urbanística no es viable económicamente.

El informe elaborado por Ispizua Arquitectos 3 S.L. cuestiona el informe elaborado por el Sr. Juan . La Sra. Estibaliz , perito de designación judicial, concluye con un valor residual del suelo negativo de 51,96 euros/m2. Se efectúa una precisión, puesto que se considera que si se realizara el ámbito por fases, y se evitasen por completo los realojos provisionales, el cálculo resultaría positivo, de 22,26 euros/m2. Y, finalmente, que una manera de conseguir que la actuación sea viable sería modificar el porcentaje de VPO/vivienda libre.

El art. 69.3 de la LS 22/2006 establece que:

3.- Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

El art. 68.f) establece que " *El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documento?* **f) Estudio de viabilidad económico-financiera.**"

En relación con este precepto la STSJPV núm. 637/2011 de 6.10.11 (rec. 661/10), entre otras, señala que:



La Ley 2/2006 de 30 de junio (LA LEY 7447/2006) , de suelo y urbanismo, exige como documentación "mínima" el estudio de viabilidad económico-financiera, como contenido de los planes generales (art. 62.1.f), de los planes de sectorización (art.66.b), de los planes parciales (art. 68.f), y de los planes especiales, por remisión del art. 69.3 en relación con el art. 70, respecto del plan especial de ordenación urbana. La exigencia del estudio de viabilidad económico-financiera tiene por finalidad evitar que los Planes "no nazcan en el puro vacío" (en palabras STS 18.12.09), sean realmente ejecutables, puedan materializarse, considerando la existencia de fuentes de financiación que permitan llevar a efecto el Plan. Se trata, en definitiva, de que el planificador plasme en el correspondiente documento la variable económica, en sus distintas vertientes.

Y la STSJP^{AV} de 10.10.13 (rec. 532/2012) en la que se dice:

" La STS 30.10.09 (rec. 4621/2005)-Pte. Sr. Yagüe Gil, declaró haber lugar al recurso de casación interpuesto contra una sentencia de esta misma Sala y Sección de 18.5.05 , en relación con normativa de planeamiento de Areatza, y señalaba:

Ahora bien, aun siendo esto así con carácter general, no es menos cierto que cualquier litigio debe resolverse atendiendo de forma casuística a las concretas circunstancias que en él concurren, y en este caso hay singularidades que relativizan la trascendencia de la inexistencia de aquel estudio, pues del examen del expediente administrativo y de los documentos incorporados al proceso de instancia resulta la viabilidad económica de la actuación concernida.

Junto a esta sentencia, otros pronunciamientos del Tribunal Supremo son más matizados. Así la STS 3.7.2013 (rec. 943/2010 -Pte. Sr. Peces Morate), STS de 17.1.2013 (rec. 4526/2009 -Pte. Sr. Calvo Rojas), entre otras. "

La STS 30.3.15 (rec. 1587/2013) sintetiza la doctrina de la Sala en relación con la exigencia del Estudio Económico Financiero:

" en nuestra STS de 19 abril 2012 (Recurso de Casación 51/2009) sintetizamos la doctrina de esta Sala, que resulta de plena aplicación en el presente caso, en los siguientes términos:

1º. Que la jurisprudencia no ha devaluado o reducido dicha exigencia del Estudio Económico Financiero , habiendo ratificado, por el contrario, como regla general, la necesidad y exigencia de su concurrencia como elemento esencial de los diversos instrumentos de planeamiento.

En efecto, la STS de 29 de septiembre de 2011 (RC 1238/2008) ha insistido en que " La jurisprudencia de esta señala que la exigencia del estudio económico financiero es inconcusa en las leyes urbanísticas, que lo imponen en toda clase de instrumentos de planeamiento. También, hemos señalado que el alcance y especificidad del estudio económico financiero es distinto en función del instrumento de planeamiento de que se trate, siendo más genérico en el caso de instrumentos de ordenación general —papel que desempeñan las Normas Subsidiarias— mientras que los Planes Parciales y Especiales ha de concretar con mayor grado de precisión los medios o recursos de los que se dispone y realizar una singularizada adscripción de los mismos a la ejecución de la ordenación prevista ".

2º. Que ninguno de los instrumentos de planeamientos está exceptuado del Estudio Económico Financiero .

3º. Que hemos tratado de perfilar el contenido del necesario Estudio Económico Financiero , que pretende conocer " la viabilidad económica de la actuación concernida ". Así en la STS de 19 de marzo de 1994 ya se decía y exigía: " requiriéndose no ya una cuenta analítica exhaustiva sino que es suficiente con que indique las fuentes de financiación que quedarán afectas a la ejecución del Plan , de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización, en función de la importancia de la determinaciones del planeamiento ". Por su parte, en la más reciente STS de 16 de febrero de 2011 (RC 1210/2007) con cita de las SSTS de esta Sala de 21 de enero de 1992, 31 de mayo de 2001, 28 de octubre de 2009, 30 de octubre de 2009 y 12 de febrero de 2010, ha señalado que, en síntesis, " Tales previsiones del ordenamiento urbanístico han determinado que la jurisprudencia haya requerido, entre la documentación de los Planes, la necesaria previsión del capital exigido por las actuaciones en él previstas y la de sus fuentes de financiación, para concluir que su ausencia vicia el Plan , al convertirlo en mera apariencia, fuente de inseguridad jurídica y de desprestigio normativo ".

4º. Que, en todo caso, cualquier litigio debe resolverse atendiendo de forma casuística a las concretas circunstancias que en él concurren.

En la STS 29 de septiembre de 2011 (RC 1238/2008) dijimos que " Es indudable que la exigencia de estudio económico financiero debe acomodarse a las circunstancias del caso, no sólo en atención al tipo de instrumento de planeamiento de que se trate-extremo al que ya nos hemos referido- sino tomando también todos los factores concurrentes, como, por citar algunos de los que están presentes en el caso que nos ocupa, que no se trata de una aprobación ex novo ni de una revisión de las Normas sino de una modificación, que no hay prevista,



en principio, una afectación directa para la Hacienda Pública pues la gestión de la actuación es a través del sistema de compensación, que la mayor parte de los terrenos pertenecen a un único propietario quien, aparte de haber solicitado la modificación de las Normas, había firmado un convenio de gestión con el Ayuntamiento. Tales factores deben sin duda orientar y modular el contenido del estudio económico financiero, pero no pueden llevar a prescindir de él. Como señala la sentencia recurrida, la modificación controvertida debía haber incorporado una justificación económica".

Añadiendo que "En definitiva, es indudable que las circunstancias concurrentes deben encontrar reflejo en el contenido del estudio económico financiero, pues aunque en este caso no sea necesario justificar la suficiencia de recursos públicos -en la medida en que la ejecución no los demande- sí habrá de ofrecer los datos económicos y previsiones de gestión que pongan de manifiesto la viabilidad económica de la ejecución del ámbito afectado por la nueva ordenación".

En el supuesto que nos ocupa, existe estudio económico-financiero, en el apartado V del documento. Como se indica por la Perito Sra. Estibaliz, el estudio es muy detallado, y la Perito asume los distintos apartados, si bien se incrementan dos aspectos principalmente: realojos y coste de construcción de los edificios. El criterio de la Perito judicial concluye con un valor residual del suelo negativo en 51,96 euros/m², aunque considera que actuando de determinada forma en el PAU, en relación con los realojos provisionales, pudiera llegarse a modificar el sentido negativo del valor residual del suelo. Y, modificando los porcentajes de viviendas libres o sometidas a algún régimen de protección, se incrementaría el resultado positivo.

El estudio económico obrante en el PEOU considera una carga por el concepto "realojos" de 14.455.942,27 euros. Aunque el informe de la Perito Judicial considera que esta carga pudiera minorarse o desaparecer actuando por fases, el hecho es que este dato no figura en la memoria. Y el importe por este concepto es suficientemente relevante para que no pueda desconocerse, cuando precisamente en el estudio económico-financiero del PEOU se incluye, sin que exista una valoración suficiente que permita afirmar concluyentemente que, como sugiere la Perito Judicial, sería posible una minoración de la carga. Sin embargo, en su propio informe las cargas por este concepto se cifran en 15.359.763,50 euros.

La otra diferencia importante se encuentra en el coste de construcción de los edificios. La perito asume como correctos los valores del informe aportado por la parte demandante, que tiene en consideración el aumento de precios derivado del cumplimiento del CTE. En la pg. 45 del informe figura un cuadro comparativo entre los costes de construcción considerados en el PEOU, en el informe Juan, y los asumidos por la Perito, inferiores al informe Juan únicamente en relación con los garajes. En relación con si en el documento del PEOU los costes de construcción sí tienen en cuenta el CTE, según el arquitecto redactor del PAU, se alcanza incluso un coste de construcción inferior (en torno a 606 euros/m², en un obra liquidada en Larraskitu). En el informe elaborado por la Sra. Estibaliz se remite a una promoción de VPO en Pedro Icaza (Santurtzi), y dos de vivienda libre y tasada en Mamariga y Las Viñas, y son estos datos los que le llevan a asumir el criterio del informe del Sr. Juan. En este caso, los precios unitarios se sitúan en torno a 654 euros/m² (VPO), y 721-729 euros/m² (libre), notoriamente superiores a los considerados por el redactor del PAU.

Estima la Sala que la valoración de los informes y pruebas aportadas debe llevar a la conclusión de que no está suficientemente justificada la viabilidad económica-financiera de la actuación urbanística proyectada, lo que debe llevar a la estimación de este motivo impugnatorio, puesto que aunque se trata de un PEOU, no quedan suficientemente claras que las perspectivas de futuro pudieran reconvertir el signo negativo que presenta la actuación urbanística, atendiendo a la realidad de las cifras, sin que nos corresponda en este momento evaluar si pudiera existir una metodología constructiva que pudiera reducir los costos (principalmente de realojos), o incluso otras alternativas para hacer claramente viable la actuación proyectada.

En todo caso debemos entender que la estimación del recurso afecta exclusivamente al suelo urbano del AOR-302-Bullón, puesto que en modo alguno consta ningún dato respecto del nuevo sector de suelo urbanizable.

QUINTO .- Sin que proceda expresa imposición de las costas procesales causadas, atendiendo a que se desestima uno de los dos motivos impugnatorios, y a que la cuestión subyacente se plantea en torno a cuestiones de hecho que se sustentan en distintos informes, todos ellos suscritos por técnicos competentes, que sostienen puntos de vista distintos, lo que puede considerarse como "serias dudas de hecho", concepto contemplado en el art. 139.1 LJCa para justificar la no imposición de las costas procesales causadas, en este caso, a las Administraciones codemandadas.

Por lo expuesto,

FALLAMOS



QUE DEBEMOS ESTIMAR EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO INTERPUESTO POR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DE EL BULLÓN, CUESTA HOSPITAL BAJO Y ENTORNO, RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO INTERPUESTO CONTRA EL ACUERDO DEL PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTURTZI DE FECHA 27 DE FEBRERO DE 2014, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 26, DEL PGOU, RELATIVA AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN AOR-302-EL BULLÓN (BOB NÚM. 56 DE 21.3.2014), Y EL ACUERDO PLENARIO DE 27 DE FEBRERO DE 2014 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PEOU NÚM. 5 DEL ÁMBITO AOR-302-EL BULLÓN (BOB NÚM. 56 DE 21.3.2014), DECLARANDO LA NULIDAD DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS AL AOR-302-Bullón, AL NO ACREDITARSE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE ESTE ÁMBITO, SIN QUE PROCEDA EXPRESA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS PROCESALES CAUSADAS.

Notifíquese esta resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer **RECURSO DE CASACIÓN** ante la Sala de lo Contencioso - administrativo del Tribunal Supremo, el cual, en su caso, se preparará ante esta Sala en el plazo de **DIEZ DÍAS**, contados desde el siguiente al de la notificación de esta resolución, mediante escrito en el que deberá manifestarse la intención de interponer el recurso, con sucinta exposición de la concurrencia de los requisitos exigidos y previa consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano jurisdiccional en el Banco Santander, con nº 4697 0000 93 0320 14, de un **depósito de 50 euros**, debiendo indicar en el campo concepto del documento resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso".

Quien disfrute del beneficio de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de todos ellos están exentos de constituir el depósito (DA 15ª LOPJ).

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.