

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

DON KOLDO ARANCETA ELORZA, mayor de edad, con **D. N. I.** XX actuando en nombre y representación de **BARALARCO 2007 S.L.**, con C.I.F. B95484051, en su condición de Administrador de la sociedad, señalando como domicilio a efectos de notificaciones sus oficinas sitas en Bilbao (C.P. 48008), calle General Concha 2, piso 1º derecha, (Tel.609.49.25.16 y e-mail: koldoaranceta@arancetainversiones.com), 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 formula la siguiente,

ALEGACIÓN

UNICA.- PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DE CRECIMIENTO URBANO

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

El objeto de las presentes alegaciones se circunscribe a una porción de terreno de 22.858 metros cuadrados de superficie, aproximadamente , situado en su mayor parte al Oeste de la Urbanización Zabaletxe, en el término municipal de Barrika, (en adelante, referido como el "**Terreno**"). Se acompaña como **documento nº 1** un plano del Terreno.

Conforme a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes , (en adelante , las "**NNSS de Barrika**"), el Terreno se clasifica como suelo no urbanizable.

Desde el punto de vista del medio físico, queda enclavado entre construcciones residenciales, no presenta valores significativos y no queda afectado por las servidumbres y limitaciones establecidas por la Ley de Costas o el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

b) Revisión de las NNSS de Barrika y propuesta de creación de un nuevo sector en el Terreno.

El Ayuntamiento de Barrika se encuentra en pleno proceso de revisión de sus NNSS mediante la tramitación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana , que se ha aprobado provisionalmente mediante acuerdo plenario adoptado el 23 de febrero de 2021 (en lo sucesivo, el "**PGOU de Barrika**").

Dentro del trámite de información pública abierto para la aprobación del PGOU de Barrika, BARALARCO 2007, S.L., que ostenta el pleno dominio de parte de los Terrenos identificados en el apartado a) y tiene por objeto social la promoción inmobiliaria, formuló un escrito de Alegaciones para la creación de un nuevo sector residencial que complete la trama existente en la Urbanización Zabaletxe.

La idea primordial es completar el desarrollo iniciado por la Urbanización Zabaletxe, que en la actualidad se encuentra colmatado, y dar respuesta a la demanda existente de **vivienda unifamiliar adosada**, tipología de edificación de escasa presencia en los núcleos urbanos de Barrika, que puede convertirse en alternativa a la vivienda unifamiliar aislada (muy extendida en Elejalde y Zabaletxe) y constituir una solución más económica y racional en relación al consumo de suelo.

Tras el análisis y examen de la propuesta por los técnicos municipales y el equipo redactor del PGOU de Barrika , se consideró que podría ser viable y de interés para el Ayuntamiento de Barrika incorporarla al PGOU. No obstante , a fin de no demorar más la tramitación de la aprobación definitiva del PGOU , se ha estimado más oportuno hacerlo, en su caso, a través de una modificación puntual del PGOU, una vez se apruebe.

La última propuesta de ordenación que se está consensuando con el Ayuntamiento de Barrika, en parte de los terrenos y que, una vez concretada, se instrumentaría mediante, la firma de un Convenio Urbanístico y modificación puntual de su nuevo PGOU, es la siguiente:

- (i) **Delimitación del Sector:** Sector continuo que ocupa una extensión de 14.200 metros cuadrados situado al Oeste de la Urbanización Zabaletxe. La delimitación del sector podrá alterarse por el planeamiento de desarrollo con objeto de adecuarse a la realidad física siempre que no suponga un incremento o decremento de un 5% de la superficie total.
- (ii) **Clasificación:** Suelo urbanizable sectorizado
- (iii) **Calificación y uso predominante:** Residencial. Vivienda en tipología unifamiliar adosada.
- (iv) **Otros usos:** Comercial y equipamientos.

(v) Parámetros urbanísticos básicos:

- Superficie total de Sector : 14.200 m²
- Edificabilidad: 0,42 m²/m², 6.000 m² s/r.
- Densidad máxima: 22 Viv./Ha.
- Número máximo de viviendas : 30 viviendas en tipología adosada, libres .
- Número máximo de plantas viviendas colectivas: S+PB+1+BC.
- Ocupación máxima del Sector sobre rasante: 70 % de la superficie total del sector

(vi) Planeamiento de desarrollo: El sector se desarrollará mediante la aprobación de un plan parcial.

(vii) Plazos para el desarrollo: El sector se ejecutará en el primer quinquenio, a contar desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU de Barrika que se tramite, debiendo aprobarse el planeamiento de desarrollo dentro de los tres primeros años.

c) Determinaciones del PTP objeto de alegación: Perímetro de crecimiento urbano .

La propuesta de delimitación del Perímetro de Crecimiento Urbano ("PCU") del PTP impide, **en el supuesto de alcanzar un acuerdo con el Ayuntamiento** , que puedan llevarse a cabo el desarrollo del sector previsto para el Terreno en Barrika.

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 "D.O.T."), que fija como directriz a cumplir por el PTP el establecimiento dicho perímetro.

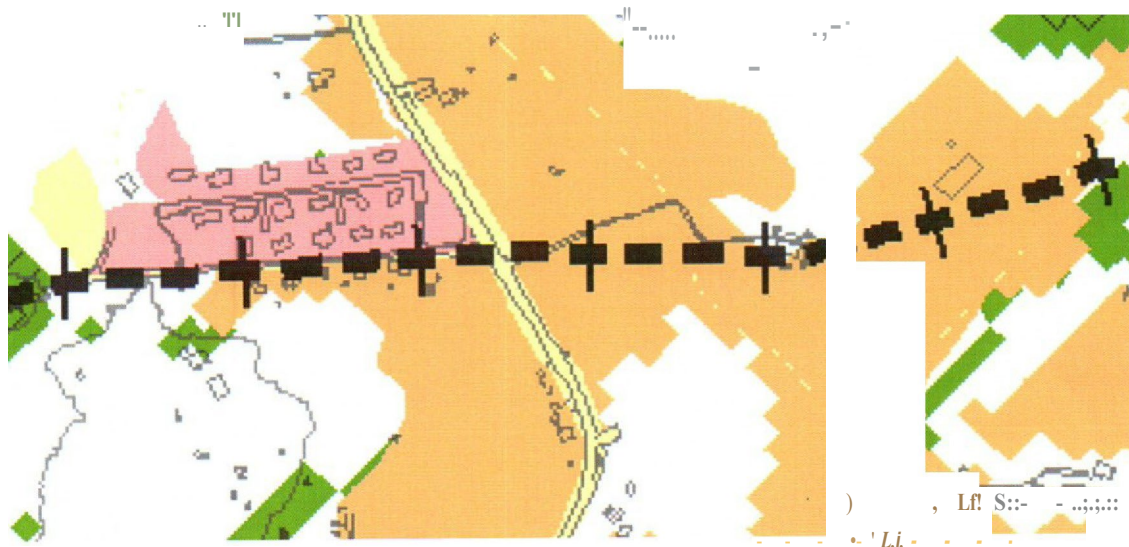
El PCU tiene como finalidad "*la delimitación de la mancha urbana existente*" y "*prevista para el periodo de vigencia del PTP, que limita la ocupación del medio natural para su protección y preservación*". Se busca establecer un límite físico máximo a los procesos de expansión urbana que sea razonable 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).

El Terreno quedan excluidos del PCU lo que impedirá que puedan desarrollarse el nuevo sector. Se aporta extracto del plano nº 9 ("Perímetro de crecimiento urbano):



d) Propuesta de modificación.

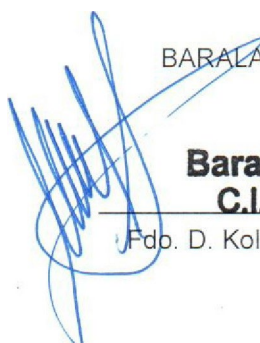
A la vista de lo expuesto y dado el interés mostrado por el Ayuntamiento de Barrika en el **posible** desarrollo del nuevo sector y en que sea incorporado al nuevo PGOU a través de una modificación puntual, se propone que el Terreno se incluya dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano delimitado por 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 el Terreno 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 27 de diciembre de dos mil veintiuno.



BARALARCO 2007, S.L.
P.p.

Baralarco 2007, S.L.
C.I.F.: B-95484051

Fdo. D. Koldo Aranceta Elorza

