

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, (Tef. 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 145.359 metros cuadrados de superficie, aproximadamente, situado junto al caserio Larrauri, entre los términos municipales de Barrika y de Sopelana (en adelante referido, como el "**Terreno**"). Se acompaña como **documento nº 1** un plano.

Conforme al planeamiento municipal de Barrika y Sopelana, el Terreno queda clasificado como suelo no urbanizable.

Desde el punto de vista del medio físico, no presenta valores significativos salvo un área ocupada por un bosque de encinas y un pequeño afluente arroyo Lemotza, que atraviesa el núcleo principal del terreno de Norte a Sur, **que será objeto de adecuada protección.**

b) **Revisión de las NNSSS de Barrika y propuesta de creación de dos nuevos sectores en los Terrenos.**

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 provision almente 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 la titu laridad de la mayor parte de los Terrenos identificados en el apartado a) y tiene por objeto socia l la promoción inmobiliaria, formuló un escrito de alegaciones para la creación de un nuevo sector terciario, que dotara al Ayuntamiento de Barrika de un nueva zona comercial, terciaria, turística y de equipamientos municipales.

Tras el aná lisis 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, ampliándola también a una zona contigua ubicada en el Ayuntamiento de Sopelana y que también forma parte de la misma finca registra l.

No obstante, a fin de no demorar más la tramitación de la aprobación definitiva del PGOU , se ha estimado más oportuno hacerlo a través de una modificación puntual del PGOU , una vez se apruebe.

La última propuesta de ordenación que se consensuará con los Ayuntamientos de Barrika y Sopelana y q ue, una vez concretada, se instrumentará mediante, la firma de un Convenio Urbanístico y modificación puntual de sus respect ivos planes, es la siguiente:

- (i) **Delimitación del Sector:** Sector continuo que ocupa una extensión de 145.359 metros cuadrados , entre los términos municipales de Barrika y de Sopelana. La delimitación del sector podrá alterarse por el planeamiento de desarrollo con objeto de adecuarse a la realidad fís ica 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:** Comercial y equipamientos.
- (iv) **Parámetros urbanísticos básicos:**
 - Superficie total de Sector: 145.359 m².
 - Edificabi lidad: A definir por los ayuntam ientos (sobre 0,5 m2/m2)
 - Ocupación máxima: A definir por los ayuntam ientos (sobre 40%)
 - Uso comercial y equipamientos tentativos:

Centro Comercial.

Hotel.

Residencia tercera edad

Equipamientos municipales.

Centro de salud.

Campo de fútbol.

(v) Directrices para la protección del medioambiente:

- Se establece una banda de protección a ambos lados del arroyo que discurre por el Sector de 25 metros .
- No se autorizará ninguna actuación constructiva en la zona del bosque, delimitada en los planos de ordenación, debiéndose incorporar al planeamiento de desarrollo un estudio específico para garantizar su adecuada inserción en la ordenación y gestión forestal, uso como zona de esparcimiento y la incorporación de mobiliario urbano.

(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 que se tramite, en su caso, del PGOU de Barrika y Sopelana. , **debiendo aprobarse el planeamiento de desarrollo dentro de los tres primeros años.**

La propuesta presenta importantes beneficios para los dos términos municipales afectados, por los siguientes motivos:

- (i) Permite crear un corredor entre el Barrio Goierri y la Urbanización Zabaletxe (Barrika) y evitar los inconvenientes de los crecimientos urbanos dispersos, coadyuvando a una mayor sostenibilidad.
- (ii) Contempla una nueva plaza pública y una zona comercial que servirá de punto de encuentro y actividad tanto para el nuevo ámbito como para los vecinos de la Urbanización Zabaletxe y del barrio del Goierri.
- (iii) Suple las carencias comerciales , terciarias y turísticas de los Ayuntamientos de Barrika y de Sopelana , fomentando la creación de empleo y el turismo, mediante

la previsión de espacios para un equipamiento hotelero, una residencia y comercios.

- (iv) Establece amplias reservas de espacios para la construcción de equipamientos municipales deportivos, sociales y sanitarios.
- (v) El sector cuenta en sus proximidades con todos los servicios necesarios para su adecuada conexión y desarrollo (agua, electricidad, conexión a la red principal de carreteras, etc.), lo que redundará en un abaratamiento de los costes.
- (vi) Se soluciona el acceso del tráfico a la Urbanización Zabaletxe (Barrika) y al propio sector mediante la ejecución de una rotonda común.
- (vii) Se integra el bosque existente mediante la creación de un parque urbano, como zona de disfrute y pulmón urbano, dotándolo de recorridos y mobiliario adecuados.
- (viii) La facilidad de desarrollo y gestión por pertenecer la mayoría de los Terrenos a un propietario único y mediar un compromiso de desarrollar y ejecutar el sector, garantizado económicamente.
- (ix) Creación de puestos de trabajo derivados de la implantación de los equipamientos comerciales, terciarios y hoteleros.
- (x) Fomento del turismo en el Ayuntamiento de Barrika, Sopelana y Uribe Kosta

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

La propuesta de delimitación del Perímetro de Crecimiento Urbano ("PCU") del PTP impide que puedan llevarse a cabo el desarrollo del sector previsto para los Terrenos en los términos de Barrika y Sopelana.

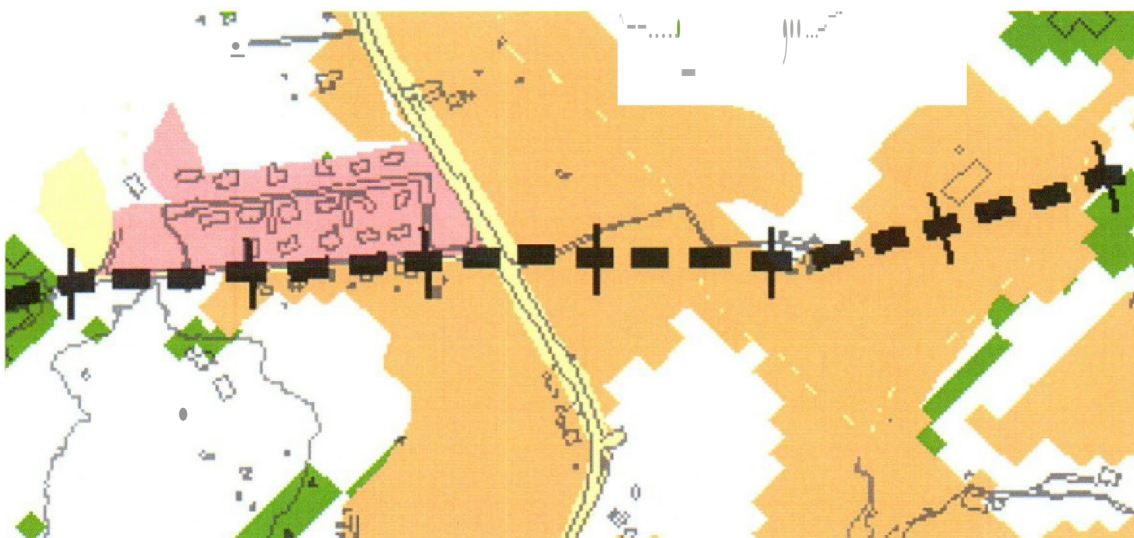
El modelo territorial del PTP ordena el hábitat urbano mediante el establecimiento, entre otras medidas, de lo que denomina Perímetro de Crecimiento Urbano ("PCU"), dando así cumplimiento al artículo 11 de las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas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

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) .

Los Terrenos quedan excluidos del PCU lo que impedirá que pueda 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 los Ayuntamientos de Barrika y Sopelana en el desarrollo del nuevo sector y en que sean incorporados sus respectivos PGOU a través de una modificación puntual, se propone que los Terrenos se incluyan dentro del Per ímetro 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, teng a 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 los Terrenos dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano delimitado por el **PTP**.
- (ii) Tener como interesado al compareciente en el expediente seguido para la

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

