



**Exp. 755/2020**

**ASUNTO:**

ALEGACIONES PRESENTADAS AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL AR-4 "ABARO". NUEVA APROBACIÓN INICIAL.

**INFORME:**

Quien suscribe, arquitecto de este Ayuntamiento, en relación con el Plan Parcial del Sector SAPUR AR-4 "ABARO", presentado con fecha 22 de marzo de 2021, RE 1077, y con nº de expediente 755/2020, y las alegaciones presentadas durante la exposición pública, tiene a bien informar lo siguiente:

**1. ANTECEDENTES**

El Plan Parcial del Sector SAPUR AR-4 "ABARO", tras iniciar su tramitación e informarse por los servicios técnicos municipales, fue aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de gobierno Local de 4 de septiembre de 2020, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 15 de septiembre de 2020, y en los periódicos "Berria" y "El correo" con fecha 7 de octubre de 2020.

Durante el trámite de exposición pública se han presentado, en relación con la propuesta del documento, se han presentado alegaciones por parte de los siguientes interesados:

**A.-** D. Javier y Dña. María Galbarriartu Saitua, Dña. Soledad y Dña. Josefina Saitua Galbarriartu, D. Eduardo y D. Jesús Saitua Saavedra, presentada el 9 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6395).

**B.-** Grupo Municipal EH Bildu – Sopela, presentada el 9 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6419), y ampliando documentación el 13 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6436)

**C.-** Grupo Municipal Denok Batera Sopela (DB-TU), presentada el 13 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6435).

**D.-** D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Luisa Gadea Nebreda, en representación de comunidad de propietarios Iberre 10, presentada el 16 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6555).





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

E.- D. Jesús María, Dña. Begoña y Dña. Pilar Ansoleaga Elorriaga, presentada el 18 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6607).

Fuera del plazo, D. Agustín Perelló Ugarte, presentada el 30 de noviembre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-7769).

Por otra parte, con fecha 7 de enero de 2021 (nº de registro 2021-E-RC-80), por la Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco, se remite el documento de alcance del estudio ambiental estratégico del Plan Parcial SAPUR AR-4 "ABARO".

De acuerdo con el artículo 31 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, el promotor ha elaborado el nuevo Plan Parcial y el estudio de ambiental estratégico tomando en consideración el documento de alcance, procediendo a una nueva aprobación inicial.

## 2. RESUMEN Y ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

### A.- ALEGACIONES DE HNOS. GALBARRIARTU SAITUA, HNOS. SAITUA GALBARRIARTU, Y HNOS. SAITUA SAAVEDRA.

#### A.1.- Sobre los derechos edificatorios.

La superficie del conjunto de las fincas es de 17.292,86 m<sup>2</sup> lo que supone un 16,18% del total del ámbito, que descontado el 15% de cesión resulta un 13,755%.

De acuerdo con las intensidades de uso previstas en el Plan Parcial, y utilizando los coeficientes de ponderación establecidos, los derechos del grupo de propietarios asciende a un total de 8.543,10 unidades homogéneas.

Teniendo en cuenta la ubicación de las parcelas iniciales, alegan preferencia en la adjudicación de la parcela SZR2, aglutinando los derechos edificatorios de todos los comparecientes, lo que permite el mantenimiento de al menos dos viviendas existentes.





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

Proponen que la edificabilidad de vivienda libre que les corresponde se localice en la parcela SZR2 junto con el resto de usos previstos, y asegurarse la gestión e independencia de esta parcela por los propietarios comparecientes.

**Se estima parcialmente la alegación.**

**En el nuevo documento de Plan Parcial se ha previsto uso residencial libre en la parcela SZR2, siendo el proyecto de Reparcelación el que defina los derechos y adjudicaciones por usos.**

#### A.2.- Sobre la parcela de equipamiento.

Respecto a la parcela SZSL-EP definida por el Plan Parcial para facilitar el traslado de la actividad que se encuentra en funcionamiento, se propone incrementar la edificabilidad prevista hasta 400 m2 construibles, y que se definan los parámetros urbanísticos de la misma (ocupación, altura, número de plantas, ocupación de sótano,...).

**Se desestima la alegación.**

**En el nuevo documento de Plan Parcial se han definido los parámetros urbanísticos de la parcela SZSL-EP, teniendo en cuenta el informe de URA y el carácter inundable de la ubicación. El tipo de construcción deberá ser desmontable (invernaderos), localizándose la tienda-oficina comercial vinculada a la actividad en locales de los edificios residenciales. Las condiciones de la edificación se recogen en los artículos 32 y 33 de la Normativa Urbanística.**

#### A.3.- Sobre las viviendas existentes y aportación de edificabilidad al ámbito.

La superficie edificada de las viviendas existentes es de 1.350 m2, solicitando se reconozca esa edificabilidad en vivienda libre a favor de los propietarios otorgándoles preferencia para adjudicación, así como definiendo una ponderación que reconozca dicha situación a su favor, en los futuros instrumentos de ejecución del planeamiento.





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

**Se desestima la alegación.**

**Será objeto del Proyecto de Reparcelación la valoración de los bienes y derechos de los propietarios y fijar los criterios de adjudicación.**

## **B.- ALEGACIONES DEL GRUPO MUNICIPAL EH BILDU SOPELA.**

### B.1.- Sobre la vialidad peatonal.

**Conexión con el resto de Sopela.** Manifiesta que la vialidad peatonal prevista en el Plan Parcial no conecta adecuadamente con la trama urbana del municipio, solicitando la conexión peatonal de las nuevas calles del ámbito con las calles Sugurdialde, Plazarte y Etxebarri, sobre las vías del metro y mediante rampa o ascensor.

**Se estima la alegación.**

**En el nuevo documento de Plan Parcial se propone una pasarela de conexión peatonal sobre las vías del Metro en el eje del vial Norte-Sur, suprimiendo 6 parcelas de aparcamiento previstas inicialmente en este tramo.**

**Se concretará su diseño en el Proyecto de Urbanización que se desarrolle, siendo a través de escaleras y ascensores, teniendo en cuenta que no sería viable la conexión a través de rampa habida cuenta que precisa demasiado desarrollo y no hay espacio físico.**

**Perspectiva de género.** Alega la práctica inexistencia de vialidad peatonal de carácter público en el ámbito, lo que implica desplazamientos peatonales más largos e incómodos, así como incumplimiento de la perspectiva de género en cuestiones como los porches de los bloques 3, 4, 5 y 6-7, con acceso desde espacios privativos de difícil control, las zonas privativas e inexistencia de espacios públicos entre los bloques, escasa amplitud del paso transversal entre los bloques edificatorios y la



Belezkotze Kod.: 91KGLHK7M4TR7QW9E9CK94E7N4 | Egiaztapena: <https://sopela.egoitzaelektronikoa.eus/>  
esPublico Gestionatzaile elektronikoki sinatutako dokumentua | 4. orrialdea, guztira 20



Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

iluminación de los espacios privados en manos privadas, solicitando que exista vialidad pública entre los bloques para garantizar un menor impacto negativo.

**Se desestima la alegación.**

Los espacios entre edificios (ejes Norte-Sur) son espacios peatonales que si bien forman parte de las parcelas privadas son de uso público, tal y como los define el artículo 11 de las normas urbanísticas del Plan Parcial, lo que incrementa notablemente las conexiones peatonales del ámbito respecto a lo indicado en la alegación.

La ordenación prevé, además de los espacios anteriores entre los edificios (de uso público), un gran eje peatonal longitudinal a través de los edificios (eje central Este-Oeste), en el que se prevén las actividades de uso comercial (mezcla de usos), precisamente para cumplir con los objetivos de Urbanismo Inclusivo que indica la alegación, en orden a que no se generen zonas de difícil control e inseguridad.

#### B.2.- Sobre la vialidad rodada.

Señala que los estudios de tráfico no contemplan debidamente el impacto del hospital de Urduliz, que tendrá su acceso a través de la calle Enrike Urritikoetxea, así como la dependencia en el ámbito de la entrada/salida de vehículos a través de esta calle, que resulta insuficiente. Solicita la unión rodada de la calle Gobelondo con la nueva vialidad del ámbito.

En relación a la unión del ámbito con las calles Iberre e Iberrota, al Oeste del ámbito, solicita dotar de doble dirección a la totalidad del vial inferior.

**Se desestima la alegación.**

El estudio de tráfico, elaborado por Leber Planificación e Ingeniería no solo tiene en cuenta el significativo incremento de tráfico en los últimos años generado por la conexión con el Corredor de Uribe Kosta, sino también por el nuevo Hospital de Urduliz, plenamente operativo desde 2017, y el centro comercial Landaia en Berango, por lo que el presupuesto en que se basa la alegación ha de





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

considerarse equivocado, prevaleciendo el estudio de tráfico realizado, con los parámetros fácticos y técnicos que en el mismo se tienen en cuenta y se aplican.

La conexión de vialidad rodada con la calle Gobelondo se ha desestimado, además de por el fuerte desnivel que existiría entre los dos viales, no implicaría ninguna solución, ya que igualmente desembocaría en la calle Enrike Urrutikoetxea, si bien en un cruce que no está preparado suficientemente y se colapsaría, al contrario del previsto como acceso/salida principal del sector, suficientemente dimensionado y avalado por el estudio de tráfico acompañado al Plan Parcial.

La propuesta de tráfico que recoge el Plan Parcial se basa en el estudio de tráfico elaborado específicamente para el presente desarrollo urbanístico, por lo que nos debemos remitir al mismo y aplicar sus conclusiones, avaladas técnicamente.

### B.3.- Sobre los espacios libres y medio ambiente.

Entiende que los paneles acústicos previstos en el Norte del ámbito son una medida insuficiente y mejorable, solicitando una solución de área arbolada o ataluzada de gran entidad como refuerzo a la pantalla acústica y obtención de una calle más agradable para los viandantes.

Alega que la plantación de arbolado prevista es la mínima, que no se corresponde con los estándares de la sociedad actual, solicitando la plantación de 1,5 árboles por vivienda, preferiblemente ubicados en el vial Norte del ámbito.

**Se estima parcialmente la alegación.**

El estudio de impacto acústico elaborado por AAC Centro de Acústica Aplicada es el que prevé la instalación de paneles acústicos y justifica que con su implantación se cumplen los objetivos de calidad acústica exigibles tanto en la zona exterior del ámbito como en el interior de las edificaciones, por lo que dicha previsión ha de contemplarse y mantenerse, al resultar exigible legalmente y hallarse justificada técnicamente su implantación.





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

La implantación de una zona de arbolado también está prevista en el ámbito, no tanto desde una perspectiva de mejora del impacto acústico generado por el Metro (ya que no cumple con dicha función) sino más desde una perspectiva de imagen urbana y cumplimiento de los estándares urbanísticos legalmente exigibles, si bien su implantación en la zona cercana a las vías de Metro Bilbao se ve necesariamente condicionada por las servidumbres y limitaciones que dicha infraestructura ferroviaria implica en aplicación de su normativa sectorial y el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV.

Teniendo en cuenta el respeto a las servidumbres impuestas por la infraestructura existente de Metro Bilbao no existe inconveniente en incrementar el arbolado exigible a través del Plan Parcial, ya que si bien con la previsión del Plan Parcial se cumplen con los estándares exigibles legalmente, que se supone que habrán de coincidir con los demandados por la sociedad actual (es una norma de 2012), sin duda contribuirá a crear un espacio público más habitable por todos deseado.

#### B.4.- Sobre las viviendas.

Manifiesta que la ubicación de los bloques y ancho de crujía implican que muchas viviendas tengan únicamente orientación Norte o Noroeste, lo que contraviene los criterios de diseño del Gobierno Vasco, solicitando que todas las viviendas tengan, como mínimo, dos orientaciones.

Entiende que el esponjamiento previsto del número de viviendas (20%) es excesivo, solicitando que como máximo sea del 10%, que la superficie útil mínima por vivienda sea de 60 m<sup>2</sup> y que el número definitivo de viviendas sea el que determine los estándares que se rigen por el parámetro de unidad por vivienda, como aparcamientos o arbolado.

**Se desestima la alegación.**

**La cuestión del diseño concreto de las viviendas que se vayan a ejecutar es una cuestión que se corresponde con la fase del proyecto constructivo concreto de cada edificio, una vez aprobado el Plan Parcial y aprobados los instrumentos de ejecución urbanística (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de**





Reparcelación y Proyecto de Urbanización). En el proyecto constructivo de cada edificio se preverán soluciones concretas y el cumplimiento de las exigencias de diseño legalmente exigibles para la obtención de la licencia municipal de obra. En tal sentido, el Plan Parcial solo puede contemplar esquemas de lo que pueden ser las futuras viviendas, en orden a justificar la viabilidad de su implantación, pero en modo alguno un diseño de las mismas, ya que tal labor requiere de un estudio pormenorizado en la fase de redacción del proyecto edificatorio.

En lo que se refiere a las viviendas de protección oficial, el proyecto edificatorio concreto de cada edificio no solo habrá de cumplir con las previsiones sobre vivienda mínima, diseño y programa mínimo previstos en las Normas Subsidiarias del municipio, así como el Código Técnico de la Edificación, sino también las que se prevean por la normativa específica del Gobierno Vasco y que estén vigentes en el momento de redacción del proyecto edificatorio (actualmente, la 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), cumplimiento necesario para obtener la correspondiente calificación de vivienda protegida.

No obstante, la ordenación de las edificaciones conforme al eje dominante Norte-Sur atiende a la alegación planteada, resultando las viviendas con orientación Este-Oeste.

En relación al esponjamiento se ha de aplicar el convenio suscrito por todos los propietarios del ámbito con el Ayuntamiento en febrero de 2013, lo que no necesariamente ha de implicar un incremento del número de viviendas, sino únicamente prever dicha posibilidad en caso de que, en el proyecto constructivo concreto de cada edificio y cumpliendo la totalidad de los parámetros exigibles (Normas Subsidiarias, Código Técnico, etc.) se considere conveniente la ampliación del número de viviendas.

La aplicación de los estándares se prevé legalmente en función del número de viviendas o en función de la edificabilidad urbanística, por lo que dicho cumplimiento queda garantizado.





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

#### B.5.- Sobre el comercio.

El acceso a las zonas comerciales en su mayor parte a través de espacios privativos dificulta su acceso y no garantiza su uso público, entendiéndose también que los comercios en soportales no tienen demanda, por lo que solicita que los espacios comerciales se prevean colindantes a las vías rodadas y con acceso público peatonal entre los bloques.

Solicita, para facilitar el comercio de cercanía, favorecer el pequeño comercio, limitando la superficie máxima de sala de ventas a 150 m<sup>2</sup>.

#### **Se estima parcialmente la alegación.**

**Como se ha indicado anteriormente, el acceso a los espacios peatonales se realiza a través de espacios de uso público, lo que garantiza dicho acceso y la afluencia pública por dichos espacios. Además, todos los frentes de los edificios a las calles públicas prevén el correspondiente uso comercial en planta baja, garantizándose por tanto la distribución homogénea de dicho uso a lo largo del sector.**

**La gran mayoría del uso comercial previsto en el Plan Parcial se realiza en locales de las dimensiones que se indican en la alegación, distribuido de forma homogénea a través de los diversos edificios del ámbito para posibilitar el pequeño comercio de cercanía, lo que no resulta incompatible con la previsión de un único equipamiento comercial de mayores dimensiones que pueda servir de motor o impulso al resto de comercios del barrio, tal y como ocurre en otras zonas del municipio.**

#### **C.- ALEGACIONES DEL GRUPO MUNICIPAL DENOK BATERA SOPELA (DB-TU).**

C.1.- Vulneración de los artículos 67.1 y 58.3 de la LSU 2/2006 en relación al artículo 53.1.g., sobre el destino del 100% de las viviendas a protección pública prevista en el artículo 5.3.3 de las NNS de Sopela.

Se manifiestan en la alegación que el plan parcial no es instrumento competente para reducir en un 25% el estándar de 520 viviendas protegidas previsto en las NNS,





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

puesto que la no ejecución de ese 25% implicaría incumplir el estándar mínimo impuesto por la ley 17/1994, y la imposición de más viviendas de protección pública en el ámbito de Abaro procede de la transferencia de otros ámbitos y el cumplimiento global del estándar de dicha ley en la totalidad del municipio.

Igualmente, manifiestan que las 520 viviendas de protección previstas en las NNSS tienen carácter de determinación estructural conforme al artículo 53.1.g de la LSU 2/2006, al entender que es una determinación precisa para garantizar el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas de vivienda protegida, que no puede ser modificada por un instrumento de ordenación pormenorizada como es un plan parcial.

**Se desestima la alegación.**

**No hay modificación de los parámetros de ordenación estructural porque no se modifica la edificabilidad del ámbito ni su uso característico, que es el de vivienda de protección oficial (artículo 53.2.c de la LSU 2/2006).**

**Ha de tenerse en cuenta que conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la LSU 2/2006 el estándar no se calcula sobre el número de viviendas sino sobre edificabilidad, y el plan parcial lo respeta plenamente en su reparto 75% de vivienda de protección oficial y 25% de vivienda libre, con una exigencia superior a la de la ley de 1994, garantizándose su cumplimiento por aplicación tanto de la Disposición Transitoria Segunda de la LSU 2/2006 como por el Decreto 123/2013, de estándares urbanísticos.**

#### C.2.- Falta de memoria de sostenibilidad económica.

Se alega la falta de memoria de sostenibilidad económica, exigida por el artículo 22.4 del RDLeg 7/2015, lo que a juicio de los alegantes impide la aprobación definitiva del plan parcial.

**Se desestima la alegación.**

**La memoria de sostenibilidad económica forma parte de la documentación incorporada al Plan Parcial, cumpliéndose por tanto con la previsión del artículo**





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

**22.4 del RDLeg 7/2015, en un documento específico diferente del estudio de viabilidad económico-financiera.**

C.3.- Omisión de informe sobre servidumbres aeronáuticas.

Se alega la inexistencia de dicho informe, exigido por el artículo 29.2 del RD 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, teniendo en cuenta que el ámbito se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de Bilbao y Vitoria-Gasteiz conforme a los RRDD 370/2011 y 377/2011.

**Se desestima la alegación.**

**Se ha incorporado dicho informe al expediente, habiéndose recibido con fecha 29 de septiembre de 2020.**

C.4.- Omisión de informe estatal en materia de telecomunicaciones.

Se alega la ilegalidad del plan parcial por no haber incorporado el informe de la administración estatal en materia de suficiencia de las redes de telecomunicaciones a que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

**Se desestima la alegación.**

**Habiéndose solicitado con fecha 10 de marzo de 2021, deberá incorporarse dicho informe de forma previa a la aprobación definitiva.**

C.5.- Conexión viaria del sector con la trama urbana.

Se manifiesta que el sector tiene, por el Oeste, una única entrada y una única salida, ambas en un único sentido, y otra por el Este, de doble sentido, que entienden va a colapsar una vez sea utilizado por los usuarios de las nuevas viviendas del ámbito.

**Se desestima la alegación.**





La propuesta de tráfico que recoge el Plan Parcial se basa en el estudio de tráfico elaborado específicamente para el presente desarrollo urbanístico, por lo que nos debemos remitir al mismo y aplicar sus conclusiones, avaladas técnicamente, frente a lo que se indica en la alegación, prevaleciendo el estudio de tráfico realizado, con los parámetros fácticos y técnicos que en el mismo se tienen en cuenta y se aplican.

#### C.6.- Incumplimiento del número máximo de alturas previsto en las NNSS.

Se indica que las NNSS limitan las alturas de las edificaciones a planta baja más tres plantas altas, cuando en el plan parcial se prevén edificios de planta baja más cuatro y cinco altas.

**Se desestima la alegación.**

Se ha de tener en cuenta que el ámbito de Abaro cuenta con una edificabilidad elevada así como una importante carga de vivienda protegida, lo que exige unas densidades edificatorias que no son las habituales en el municipio de Sopela y, por tanto, exige soluciones que pueden no ser iguales a las del resto del municipio, y ello unido a la existencia de importantes servidumbres o limitaciones en cuanto a la ubicación de las nuevas viviendas, derivadas de su necesaria separación de la línea de Metro Bilbao al Norte y su necesaria previsión fuera de los límites de inundabilidad en la zona Sur, circunstancias todas ellas que limitan el espacio que puede ser edificable.

Pese a tales importantes limitaciones, se respeta la imagen habitual en el municipio frente a los viales públicos, aprovechando el desnivel existente y como único modo de conjugar todos los condicionantes expuestos.

Ahora bien, tal previsión no implica contravención legal de ningún tipo, puesto que conforme al artículo 58 de la LSU 2/2006 la altura de las edificaciones, se determine o no en las Normas Subsidiarias, tiene carácter de ordenación pormenorizada (artículos 56.1, g y h de la LSU 2/2006) y por tanto se define en el Plan Parcial como instrumento de ordenación pormenorizada exigible legalmente en el suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar.





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

#### C.7.- Rectificación respecto a la eliminación de la calle Abaro.

Se indica en la alegación que, inexplicablemente, la calle Abaro ha sido suprimida en el plan parcial, decisión que no entienden ni comparten y que a su juicio va a implicar empeorar los problemas de tráfico.

**Se desestima la alegación.**

Tal previsión tiene su justificación en el estudio hidráulico elaborado por Team Ingeniería Consultoría, incorporado al Plan Parcial, donde se analiza en detalle el incremento en el riesgo de inundabilidad creado por el puente actualmente existente en la calle Abaro y la necesidad de su desmantelamiento para mejorar la seguridad derivada de la inundabilidad.

#### **D.- ALEGACIONES DE M<sup>a</sup> LUISA GADEA NEBREDA COMO PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS IBERRE, 10.**

##### D.1.- Sobre acceso al sector e Instituto por sus terrenos.

Solicita realizar la entrada al instituto a través del ámbito del Plan Parcial en lugar de por su terreno.

**Se desestima la alegación.**

Dentro del ámbito del Plan Parcial se ha previsto una parcela de sistema local de equipamiento docente como ampliación del Instituto, resolviéndose el acceso rodado a través de la nueva vialidad prevista como sistema local, tal como se aprecia en los planos de zonificación (OR-1) y ordenación (OR-5).

#### **E.- ALEGACIONES DE HNOS. ANSOLEAGA ELORRIAGA.**

##### E.1.- Sobre los derechos edificatorios.



Barlozkatze Kod.: 9L KGLHK7M4TR7QW9ECK94E7N4 | Egiaztatapena: <https://sopela.egoitzaelektronikoa.eus/>  
esPublico Gestionia plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 13. orrialdea, guztira 20



Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

La superficie del conjunto de las fincas es de 10.604,39 m<sup>2</sup> lo que supone, descontado el 15% de cesión, un 8,4353%.

De acuerdo con los usos previstos en el Plan Parcial, los derechos del grupo de propietarios asciende a 3.495,53 m<sup>2</sup> de VPO, 960,82 m<sup>2</sup> vivienda libre, y 394,77 m<sup>2</sup> de uso comercial.

Teniendo en cuenta la ubicación de las parcelas iniciales, alegan preferencia en la adjudicación de la parcela SZR1, aglutinando los derechos edificatorios de todos los comparecientes, lo que permite el mantenimiento de la vivienda existente en la parcela inicial nº 25.

Proponen que la edificabilidad de vivienda libre que les corresponde se localice en la parcela SZR1 junto con el resto de usos previstos, y asegurarse la gestión e independencia de esta parcela por los propietarios comparecientes.

**Se estima parcialmente la alegación.**

**En el nuevo documento de Plan Parcial se ha previsto uso residencial libre en la parcela SZR1, siendo el proyecto de Reparcelación el que defina los derechos y adjudicaciones por usos.**

#### E.2.- Sobre las viviendas existentes y aportación de edificabilidad al ámbito.

La superficie edificada de las viviendas existentes es de 1.350 m<sup>2</sup>, solicitando se reconozca esa edificabilidad en vivienda libre a favor de los propietarios otorgándoles preferencia para adjudicación, así como definiendo una ponderación que reconozca dicha situación a su favor, en los futuros instrumentos de ejecución del planeamiento.

**Se desestima la alegación.**

**Será objeto del Proyecto de Reparcelación la valoración de los bienes y derechos de los propietarios y fijar los criterios de adjudicación.**





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

## F.- ALEGACIÓN DE D. AGUSTÍN PERELLÓ UGARTE.

Solicita estudiar escrituras que se adjuntan para comprobar que el terreno se encuentra incluido en el sector en el SSGG EL-6.

**Se desestima la alegación.**

**Será objeto del Proyecto de Reparcelación la identificación de las parcelas iniciales incluidas en el ámbito.**

### 3. COCLUSIONES A LAS ALEGACIONES

En relación con las alegaciones presentadas se propone se resuelvan en el sentido indicado para cada una de ella en el análisis realizado, habiéndose incluido en la documentación del Plan Parcial las alegaciones aceptadas, para su nueva aprobación inicial junto con el estudio ambiental estratégico tomando en consideración el documento de alcance,

De acuerdo con esto, se propone **estimar parcialmente** las alegaciones presentadas por:

D. Javier y Dña. María Galbarriartu Saitua, Dña. Soledad y Dña. Josefina Saitua Galbarriartu, D. Eduardo y D. Jesús Saitua Saavedra, presentada el 9 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6395).

Grupo Municipal EH Bildu – Sopela, presentada el 9 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6419), y ampliando documentación el 13 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6436).

Y **desestimar** las alegaciones presentadas por:

Grupo Municipal Denok Batera Sopela (DB-TU), presentada el 13 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6435).

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Luisa Gadea Nebreda, en representación de comunidad de propietarios Iberre 10, presentada el 16 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6555).





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

D. Jesús María, Dña. Begoña y Dña. Pilar Ansoleaga Elorriaga, presentada el 18 de octubre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-6607).

D. Agustín Perelló Ugarte, presentada el 30 de noviembre de 2020 (nº de registro 2020-E-RC-7769).

#### **4. DOCUMENTACIÓN PLAN PARCIAL**

Con el objeto de proceder a la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector Abaro, se tomará en consideración la siguiente documentación:

Documento del Plan Parcial –versión V- SAPUR AR-4 “ABARO”. SOPELANA de marzo de 2021 (nº RE 1077 de fecha 22 de marzo de 2021), y que se compone de los siguientes documentos:

- I. Memoria.
- II. Estudio de viabilidad económica-financiera.
- III. Directrices de Ordenación y Gestión del Plan.
- IV. Normativa Urbanística.
- V. Documentación gráfica.
- VI. Anexos.
- VII. Anejo a la Memoria para aprobación inicial, de agosto 2020.

#### **5. AFECCIONES SECTORIALES**

Se ha realizado la tramitación derivada de las afecciones sectoriales del Sector, ante los correspondientes organismos:

GV Departamento Medio Ambiente y Política Territorial- Con fecha 7 de enero de 2021, se ha recibido el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

ETS. Eusko Trenbide Sarea- Con fecha 15/04/2020, se ha remitido el documento para que sea informado.





URA Agentzia- Con fecha 21 de enero de 2021 se ha recibido el informe urbanístico sobre el estudio hidráulico del arroyo Matadero, tras las subsanaciones requeridas.

DFB Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial- Con fecha 8 de mayo de 2020 tiene entrada el Informe emitido por dicho Departamento, en el que no presentan objeción alguna al desarrollo urbanístico proyectado.

No obstante, deberá tenerse en cuenta en el proceso de desarrollo del sector las conclusiones de dicho informe. AESA- Con fecha 11/06/2020 se ha remitido el documento para que sea informado por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

EMAKUNDE- Con fecha 11 de mayo de 2020 se ha recibido respuesta de Emakunde en el que se considera que no tienen que informar las evaluaciones previas del impacto en función del generó realizas por las administraciones forales y locales.

Por lo anterior, con fecha 3 de junio de 2020 se remite el citado documento a la MANCOMUNIDAD DE URIBE KOSTA para que sea informado.

Impacto Lingüístico - MANCOMUNIDAD DE URIBE KOSTA- Con fecha 15 de mayo de 2020, se recibe Informe del técnico de la Mancomunidad, Xabat Ajuriagoxeaskoa Uruburu, en el que se concluye que, no es necesario que, el Plan Parcial SAPUR AR-4, "ABARO" incorpore el estudio de impacto lingüístico.

IHOBE- El proceso de descontaminación de los suelos está iniciado.

AESA- Con fecha 24 de septiembre de 2020 se emite informe sobre el Plan Parcial por la Dirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

TELECOMUNICACIONES- Con fecha 10 de marzo de 2021, se remite al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo el Plan Parcial en solicitud de informe.

## 6. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

El nuevo Plan Parcial sustituye al anterior presentado. Junto con el Anejo y Anexos, establece la ordenación pormenorizada del sector AR-4 Abaro y su contenido se ha formalizado de acuerdo a los documentos que se detallan en el artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; que son los siguientes:





## I. Memoria.

En la memoria se incluyen: la **introducción** -con antecedentes y tramitación, encargo y equipos intervinientes, equipo redactor, justificación de la procedencia de su formulación; y, alcance y contenido-; la **información urbanística**; los **objetivos y criterios de la ordenación**; y la **descripción de la solución adoptada**.

## II. Estudio de Viabilidad Económica-financiera.

Se incluyen en este apartado, el **estudio económico de los costes de urbanización**, las **fichas de los perfiles tipo** del sector, la **valoración de los costes de urbanización**, que incluye los capítulos de movimientos de tierras, vialidad y espacios libres, instalaciones, pasarela, gestión del suelo, e indemnizaciones; y la **repercusión de las cargas de urbanización en la edificación residencial prevista en el sector**.

Por último, el estudio concluye que el plan es viable.

## III. Directrices de Ordenación y Gestión del Plan.

Se define una **única actuación** para todo el sector.

En base a las características propias de la iniciativa promovida por los propietarios que representan más del 50% del sector, para el desarrollo, gestión y edificación de este sector residencial, el sistema de actuación que inicialmente se prevé es el de **Concertación**, pero tal cuestión será ratificada o rectificada por el PAU.

Por su parte, se definen los plazos para las diversas fases de ejecución de las obras de edificación y urbanización.

## IV. Normativa Urbanística.

Este apartado recoge la reglamentación pormenorizada de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, como las referentes al régimen urbanístico del suelo.





## V. Documentación gráfica.

Se incluyen planos de información y ordenación, además de planos relativos a cada bloque.

## VI. ANEXOS

El plan incluye los siguientes ANEXOS:

- Estudio hidráulico. Estudio Hidráulico del Arroyo del Matadero a su paso por el Sector Abaro en Sopela, redactado por TEAM.
- Aclaración sobre aspectos de la documentación remitida a la Agencia Vasca del Agua.
- Estudio acústico. Estudio de Impacto Acústico para la modificación del Plan Parcial del SAPUR AR-4 "ABARO, redactado por AAC.
- Estudio topográfico del ámbito, elaborado por INFORLUR.
- Análisis del impacto de tráfico en Abaro, realizado por LEBER.
- Informe de Impacto de Género, realizado por el equipo redactor.
- Documento Inicial Estratégico – Plan Parcial SAPUR AR-4 "ABARO", elaborado por KIMAR, y documento de alcance, de 23 de diciembre de 2020, formulado por el Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco.
- Memoria de Sostenibilidad Económica, redactada por el equipo redactor.

Analizada la documentación presentada, en cuanto a su contenido, se considera que cumple con lo exigido por la normativa, proponiéndose nueva aprobación inicial.

En el informe de agosto de 2020, se recoge el cumplimiento de las determinaciones de las NNSS, de los estándares mínimos para dotaciones locales, así como cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Derivado del Estudio de Tráfico se han propuesto las actuaciones que afectan directamente en el Plan Parial, así como las que debe llevar a cabo el Ayuntamiento (ronda de Iberre, intersección Gaztarriñe – Enrike Urrutikoetxea, rotonda en intersección Enrike Urrutikoetxea – Olabide, reurbanización de los viales de Iberre).

Teniendo en cuenta los puntos anteriormente expuestos, se concluye que, de acuerdo





Sopelako Udala  
Ayuntamiento  
de Sopela

al artículo 31 del Decreto 46/2020, **desde el punto de vista técnico, puede procederse a su aprobación inicial junto con el Estudio Ambiental Estratégico.**

En Sopela, a 23 de marzo de 2021



Baliozkotze Kod.: 9LKGLHK7M4TR7QW9ECK94E7N4 | Egiaztapena: <https://sopela.egoitzaelektronikoa.eus/esPublico/Gestiona-plataformatik-eletronikoki-sinatuako-dokumentua> | 20. orrialdea, guztira 20