

Urbanismo municipal “filibustero” en la modificación puntual del PGOU relativo al convento de las Dominicas en el monte Kurkudi de LEIOA (Vizcaya).

CONFUSIÓN SOBRE EL ÁMBITO REAL DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Veamos:

En el documento Memoria.pdf que define la modificación propuesta hay una auténtica confusión de superficies sobre las que se aplica dicha modificación puntual.

Al inicio se dice:

El ámbito de aplicación del presente expediente es el delimitado por las parcelas 83 y 84 del Polígono 002 de Leioa.

En el documento catastral incluido en la misma memoria la parcela 83 tiene **4.655 m²** y la 84 tiene **42.819 m²** lo que hace, por tanto un total de **47.474 m²** para el ámbito de aplicación del expediente.

Pero más adelante se dice en la Memoria:

*El ámbito de actuación coincide sensiblemente con la parcela y tiene una superficie de **44.471,48 m²**.*

Lo cual, evidentemente no coincide con lo expresado por el catastro, ni es la superficie de la parcela 84 ni la suma de ambas parcelas.

Mas adelante se dice en la Memoria:

*La estructura de la propiedad del Suelo se corresponde con el plano del catastro de la Diputación Foral de Bizkaia. Municipio de Leioa (54), Polígono 002, Parcelas 83 y 84. Tiene una superficie de **45.528,57 m²**.....*

De nuevo discrepa con lo indicado en planos catastrales y también con el párrafo anterior.

En la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de reserva de suelos, se dice:

*Una superficie de 5.463,43 m² para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales, cantidad del 12% (**45.528,57 m² x 12% = 5.463,43 m²**) establecido como reserva mínima y debiendo ser de un mínimo del 6%.*

Lo cual tampoco coincide con lo indicado en catastro pero si con el párrafo anterior a éste.

Finalmente en Cálculo de aprovechamientos, se dice:

<i>Número del Sector</i>	<i>Sector 47</i>	
<i>Sector</i>	<i>Dominicas</i>	<i>40.065,14 m²</i>
<i>Subzona Equipamiento Deportivo</i>	<i>40.065,14 m²</i>	<i>40.065,14 m²</i>
<i>Sistema local de Zonas Verdes</i>	<i>5.463,43 m²</i>	<i>5.463,43 m²</i>

¿Porqué tanta confusión?

En mi opinión, esa confusión es deliberada y tiene por objeto que pase desapercibida la inclusión de la parcela 083 en la modificación puntual, que aunque es de las mismas propietarias, no tiene nada que ver con el convento y no tiene justificación para su inclusión, sino es porque así se

libera a la otra parcela de ceder libre y gratuitamente al Ayuntamiento el terreno y aprovechamiento urbanístico correspondiente del terreno que se recalifica.

VEAMOS EL DETALLE

El solar (084) donde se ubica el convento tiene la referencia catastral 054002084 y una superficie de 42.819,00 m² y, con excepción del edificio, es terreno rústico sin labrar.

El otro solar (083) tiene la referencia catastral 054002083 y una superficie de 4.655,00 m² y está ocupado en su totalidad por un bosque de pinos.

Según planos catastrales, la figura 1 muestra el primer solar (084)

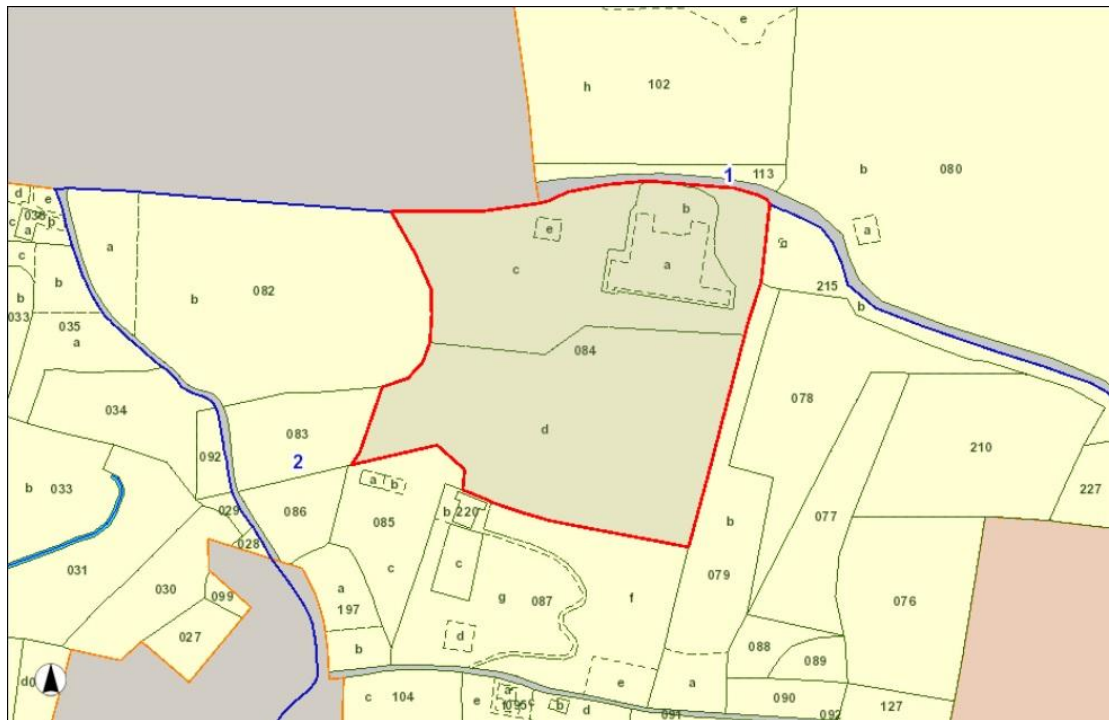


Figura 1

y la figura 2 el segundo (083).

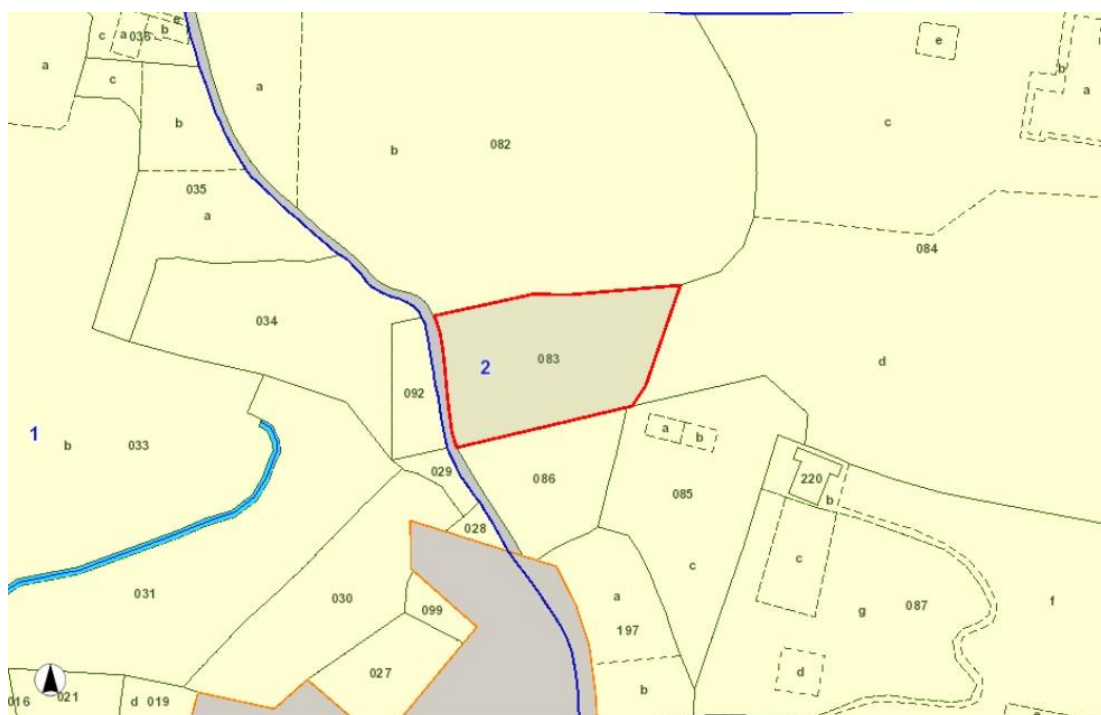


Figura 2

La figura 3 muestra una visión aérea real de ambos solares unidos.



Figura 3

Las obras propuestas (según figura 4) tendrían su ubicación totalmente dentro del solar 084.



Figura 4

Entonces ¿Por qué querer reclasificar como edificable también el solar 083 ?

La razón la encontramos en el artículo 79,3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco que obliga a una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector.

Lógicamente esos terrenos deben tener acceso público.

Si la modificación puntual afectase solo al solar 084 (**42.819,00 m²**) esa reserva sería de cómo mínimo ($42.819,00 * 12\%$) **5.138,28 m²** y con acceso público.

Como puede verse en la propuesta de edificios previstos, esa reserva, **si ha de tener acceso público** solo es posible en la zona donde pretenden situar el edificio de fútbol sala y otros equipamientos. Véase la figura 5 enmarcado en rojo y relleno verde.



Figura 5

SOLUCIÓN FILIBUSTERA.

Aplicar la modificación puntual también al otro solar, que es un bosque, no resultaría necesario para la recalificación, sino que se incluye con el único objetivo de evitar que las cesiones afecten a lo proyectado en el primer solar poniendo de nuevo en primer lugar los intereses del promotor, permitiendo que la zona a ceder, con acceso público desde la carretera de Peruri, sea en su mayor parte ese segundo solar cuya utilidad para servicios y sistemas públicos como zona **edificable** es nula.



Figura 6

CONCLUSION:

Con esta “estratagema” o “artimaña” el Ayuntamiento favorece los intereses particulares de la promotora y a cambio recibe para **uso público** un terreno que se clasifica como **“edificable”** pero está ocupado en su totalidad por un **bosque de ejemplares centenarios**.

¿Cabe mayor aberración?