



**Espedientea: 2HI-032/21-P03-A**  
**LEIOA**  
**HAPOnen aldaketa, Peruri auzoko**  
**MM Dominiken komentu zaharrari**  
**buruzkoa.**

**Expediente: 2HI-032/21-P03-A**  
**LEIOA**  
Modificación del PGOU relativa al  
antiguo convento de las MM  
Dominicas en el Barrio de Peruri.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL  
AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE  
ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN  
BIZKAIKO HIRIGINTZA PLANGINTZA  
ATALEKO IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA,  
SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE  
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE  
BIZKAIA DE LA COMISIÓN DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL  
PAÍS VASCO.

ZIURTATZEN DUT Bizkaiko Hirigintza  
Plangintzaren Atalak otsailaren 9an  
izandako 1/2022 bilkuran, honako erabaki  
hau hartu zutela, aho batez, kideen  
gehiengo osoa eratzen zuten  
bertaraturakoez:

CERTIFICO que en la Sesión 1/2022, de  
la Sección de Planeamiento Urbanístico  
de Bizkaia celebrada el día 9 de febrero,  
se adoptó por unanimidad de los  
asistentes que conformaban la mayoría  
absoluta de sus miembros, el siguiente  
acuerdo:

I. Aldeko irizpidea ematea Leioako  
udalerriko espediente honi: "HAPOnen  
aldaketa, Peruri auzoko MM Dominken  
komentu zaharrari buruzkoa", ondoko  
xedapen hauetan ezarritakoaren  
arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari  
buruzko 2/2006 Legea betetzen baitu  
eta ondorengo hauetara egokitzen baita:  
Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari  
buruzko 4/1990 Legeko lurralde  
antolamenduko tresnak, eta Autonomia  
Erkidegoko Erakunde Erkideen eta  
Lurralde Historikoetako Foru  
Erakundeen arteko Harremanen  
gaineko Legea aldatzen duen 5/1993  
Legean adierazitako alderdiak.

I. Informar favorablemente el expediente  
de "Modificación del PGOU relativa al  
antiguo convento de las MM Dominicas  
en el barrio de Peruri", del municipio de  
Leioa, en lo que respecta al cumplimiento  
de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo,  
a su adecuación a los instrumentos de  
Ordenación Territorial de la Ley 4/1990  
de Ordenación del Territorio del País  
Vasco y a los aspectos señalados en la  
Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de  
Relaciones entre las Instituciones  
Comunes de la Comunidad Autónoma y  
los órganos Forales de sus Territorios  
Históricos.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari  
eta Hirigintzari buruzko 2/2006  
Legearen Bigarren Xedapen  
Iragankorrean, hirigintza-  
antolamenduko planen eta gainerako  
tresnen indarraldiari eta egokitzapenari  
buruzkoan, eta hura aldatzen duen  
2/2014 Legean ezarritakoa betez, Hiri  
Antolamenduko Plan Orokor eta  
Plangintzako Arau Subsidiario guztiak  
aipatutako legeetako zehaztapenetara  
egokitu beharko direla.

II. Se deberá tener en cuenta que, en  
cumplimiento de lo establecido en la  
Disposición Transitoria Segunda de la Ley  
2/2006, de Suelo y Urbanismo relativa a  
la Vigencia y adaptación de planes y  
demás instrumentos de ordenación  
urbanística, y de la Ley 2/2014 que la  
modifica, todos los Planes Generales de  
Ordenación Urbana y Normas  
Subsidiarias del Planeamiento deberán  
ser adaptados a las determinaciones de  
las Leyes mencionadas.

III. Espediente hau behin betiko  
onartzeko eskumena duen organoari  
honako hauek egindako txostenak  
bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia  
(I. eranskina), Bizkaiko Foru Aldundiko  
Berrikuntzarako eta Bideen  
Kudeaketarako Zuzendaritza Nagusia  
(II. eranskina), eta Bizkaiko Foru  
Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritza (III).

III. Remitir al órgano competente para la  
aprobación definitiva del expediente los  
informes emitidos por URA-Agencia Vasca  
del Agua (Anexo I), por la Dirección  
General de Innovación y Gestión Viaria de  
la Diputación Foral de Bizkaia (Anexo II) y  
por la Dirección General de Agricultura de  
la Diputación Foral de Bizkaia. (Anexo III),





eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz.”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.



Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

que se acompañan a la presente certificación.”

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.

## PROPUESTA DE INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEIOA, RELATIVA AL ANTIGUO CONVENTO DE LAS MM DOMINICAS EN EL BARRIO DE PERURI (T.M. LEIOA).

N/ Ref.: IAU-2022-0002

S/ Ref.: 2HI-032/21-P03-A

### 1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 4 de enero de 2022 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de la documentación correspondiente a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Leioa, relativa al antiguo convento de las MM Dominicicas en el Barrio de Peruri.

El documento de aprobación inicial de esta modificación de planeamiento fue informado con anterioridad por esta Agencia, el 12 de marzo de 2020 (ref.: IAU-2020-0001). En el citado informe se solicitaba la inclusión de determinadas cuestiones relacionadas con el cálculo de las posibles medidas protectoras para garantizar la ausencia total de afección al DPH y a sus zonas de protección.

### 2 ÁMBITO Y OBJETO

El término municipal de Leioa se localiza dentro de las Cuencas Internas de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Concretamente, el ámbito de la modificación puntual en análisis se localiza junto al centro comercial Artea, al noroeste del municipio.

Con respecto a la red hidrográfica cercana, se destaca la presencia de un arroyo innominado en el extremo oeste de la parcela. Es un arroyo de cabecera que recoge las aguas de escorrentía del entorno más inmediato, y que cuenta con una abundante y bien conservada vegetación de ribera.

El objeto de la modificación puntual es la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de uso Equipamiento Comunitario Privado Deportivo de las parcelas 82 y 83 del polígono 2 de Leioa, en las que se localiza el abandonado Convento de las Reverendas Madres Dominicicas de Nuestra Señora de la Consolación de Salamanca. En la actualidad es un ámbito incluido en el Suelo No Urbanizable Protegido.

Se valoran tres alternativas de ordenación:

- Alternativa 0: mantenimiento de la situación actual, que se descarta dado que el ámbito cuenta con todos los servicios urbanos y la edificación se encuentra en un estado de conservación aceptable.





- **Alternativa 1:** Equipamiento deportivo privado concentrado en el entorno de la edificación actual. La zona del arroyo se incluye dentro de las zonas verdes del sistema local.
- **Alternativa 2:** Similar a la alternativa 1, pero con una mayor ocupación para evitar los movimientos de tierras junto a la edificación. En esta solución hay pistas deportivas definidas junto a las márgenes del arroyo.

La alternativa seleccionada es la alternativa 1, ya que se considera la óptima en ocupación y la menos impactante. Así la superficie edificable propuesta en la modificación del PGOU se localiza dentro de la zona de policía del citado arroyo innominado. A aproximadamente unos 100 metros al este discurre un segundo arroyo, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Ilustración 1.- Red hidrográfica del ámbito y superficie edificable.

### 3 CONSIDERACIONES

#### 3.1 En relación con la protección del DPH y de sus zonas de protección.

En informes previos emitidos por esta Agencia Vasca del Agua, se solicitaba aplicar las medidas necesarias para garantizar la preservación del DPH, zonas de servidumbre y policía de cauces, la vegetación de ribera y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

En este sentido, dentro del Documento Ambiental Estratégico se han incluido diferentes medidas para la fase constructiva relacionadas con la correcta delimitación del ámbito, de los elementos de interés para su protección, así como para la correcta gestión de los residuos generados.

Se destaca, en relación al arroyo, cómo *“deberá protegerse al máximo con objeto de no ser afectada la calidad de sus aguas. No obstante, cualquier afección a la red de drenaje debe ser asumible desde el punto de vista ambiental e hidráulico, siempre que se cumplan las condiciones exigidas en la Ley de Aguas y las disposiciones que la desarrollan.”*



Finalmente, se recuerda que las actuaciones planteadas en zona de policía de cauces requerirán de la preceptiva autorización de la Agencia Vasca del Agua.

### 3.2 En relación con abastecimiento y saneamiento.

En la documentación presentada se cita que el nuevo equipamiento se conectará a las redes del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia (CABB), aportando además planos de las citadas infraestructuras propuestas.

Se aporta también informe del CABB en el que se especifica que las infraestructuras existentes son suficientes para el transporte del recurso atendiendo a las nuevas demandas, y para el transporte y tratamiento en la EDAR de Galindo de las nuevas cargas de aguas residuales que se generen.

Se prevé una demanda de 120 m<sup>3</sup>/día de recurso. En este sentido, será el Organismo de cuenca competente el que se pronuncie sobre la disponibilidad de recursos hídricos de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

## 4 PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** la “*Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, relativa al antiguo convento de las MM Dominicas en el Barrio de Peruri*” sin aportar condicionantes que deban de ser tenidos en cuenta.

### 4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, “*Leioako Peruri auzoko Ama Domingotarren komentu zaharrari dagokion HAPOaren aldaketa.*”-ren **aldeko** txostena egitea proposatzen du, kontuan hartu beharreko baldintzarik eman gabe.

En Vitoria-Gasteiz, a 21 de enero de 2022

Este documento ha sido firmado digitalmente por:

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)  
José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)



Eguna/ Fecha	Zenbakia/Nº
2022-01-27	MAC/AT

Nork/ De: *BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARI NAGUSIA*  
DIRECTOR GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA  
Jon Larrea Arrutia

Nori/A: *LURRALDE GARAPENERAKO ZUZENDARI NAGUSIA*  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL  
Gorka Estebez Mendizabal

Gaia /Asunto: Modificación puntual del PGOU de Leioa para la calificación del convento de dominicas como equipamiento privado  
Expte: 2022/00002

El presente informe técnico se redacta a petición de la Dirección General de Desarrollo Territorial del Departamento de Infraestructuras y Desarrollo Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia, en relación con la "Modificación puntual del PGOU de Leioa para la calificación del convento de dominicas como equipamiento privado", al objeto de informarlo sectorialmente por parte de esta Dirección General, de conformidad con lo establecido en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, para su elevación a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) tras su aprobación provisional.

Una vez analizado el documento de planeamiento urbanístico recibido, se realizan las siguientes consideraciones:

- Recientemente se ha aprobado inicialmente el II PTSC de Bizkaia (PTSCB), cuya entrada en vigor está prevista en el año 2023. En este instrumento de ordenación se adecua el canal viario del tramo Bolue-Universidad, por lo que se deberán actualizar los planos de la Modificación Puntual del PGOU incluyendo el trazado correcto. Para ello, el equipo redactor del PGOU deberá coordinarse con los técnicos de la DFB.
- Por otro lado, el nuevo equipamiento deportivo modificará sustancialmente las cargas de tráfico en el ámbito, por lo que se deberá adjuntar un estudio de tráfico que justifique que el sistema de accesibilidad previsto es válido.

A día de hoy, el acceso al convento se efectúa desde la rotonda del centro comercial Artea, a la cual se accede a su vez desde la rotonda foral de la carretera BI-637. En su momento, el Centro Comercial Artea se autorizó en base a un estudio de tráfico redactado por la empresa Leber. Ese estudio de tráfico, con las cargas previstas entonces, indicaba que la capacidad del sistema viario foral se encontraba cercana a su límite admisible.

Por lo tanto, se deberá actualizar dicho estudio de tráfico a la situación actual, a la cual se deberán añadir las cargas previstas para los nuevos usos deportivos a ubicar en el antiguo convento de dominicas, comprobando que el sistema de accesibilidad actual es válido. En caso de no serlo, se deberán proponer alternativas de acceso que permitan ejecutar los nuevos desarrollos sin comprometer la capacidad de la red.



Como conclusión, y de conformidad con las consideraciones anteriores, tras el análisis de la "Modificación puntual del PGOU de Leioa para la calificación del convento de dominicas como equipamiento privado", desde la visión competencial de carreteras de Bizkaia es necesario se adecue el documento a las determinaciones incluidas en el cuerpo de este informe, siendo preceptivo presentar ante este Departamento, previa aprobación definitiva del mismo, el instrumento corregido de cara a obtener su viabilidad sectorial.

Encontrándonos a su disposición para cuantas aclaraciones crean necesarias,

Atentamente,

Sin./Fdo.: JON ERAIMUNDA LARREA ARRUTIA - 2022-01-28  
BERRIKUNTZARAKO ETA BIDEEN KUDEAKETARAKO ZUZENDARITZA NAGUSI.-REN ZUZENDARI NAGUSIA  
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE INNOVACIÓN Y GESTIÓN VIARIA



2022/03 ESPEDIENTEA. LEIOA HAPO-A

GAIA: LEIOAKO HAPOREN ALDAKETA PUNTUALARI BURUZKO INFORMAZIO AZTERLANA INGURUMEN EBALUAZIO ERANTZUN TXOSTENA

Goian aipatutako gaia dela eta, Iraunkortasuna eta Ingurune Naturala Zaintzeko Saileko Nekazaritza Zerbitzuak TXOSTEN hau egin du:

Erreferentzian aipatzen den gaia dela eta, aurkeztu den dokumentazioa aztertu ondoren Iraunkortasuna eta Ingurune Naturala Zaintzeko Saileko Nekazaritza Zerbitzuak uste du Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Dominikas komentuen inguruan aldaketa puntuala azalpenaren buruzko iradokizunak EZ direla aurkeztu behar Ingurumeneko Iraunkortasunari buruzko bere txostenean, balio nekazaritzarako handiko lurzoruei dagokienez, lurzoru horiek planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen irizpidearen, Euskadiko Nekazaritza eta Basozaintzaren arloetako L.P.S.ko irizpideen eta ezarri beharreko ingurumenaren arloko gainerako arautegiaren arabera baloratu behar direlako.

Eragindako azalera 44.471,48 m<sup>2</sup>-koa da Leioako 2. Poligonoko 83 eta 84 partzeletan, balio estrategiko handi eta trantsioko landa paisaia gisa kalifikatuta.

Balio agrologiko handiko lurzoruaren galeraren eragina moderatua da, eta ez dio eragiten nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi bati ere.

Nekazaritza Zuzendaritzak proposatu du nekazaritzako jardueraren sustapenerako eta hobekuntzarako neurri gehigarriak har daitezela balio estrategiko handiko lurzoruaren galera konpentsatzeko, hala nola eremu degradatuak lehengoratzeta, azpiegiturak hobetzea, edo lur publikoak lagatzea Nekazaritzako Lurren Funtsari.

Sin./Fdo.: FRANCISCO ZABALA ARRIAGA - 2022-01-19  
LANDARE EKOIZPENEKO ATALEKO BURUA  
JEFE/A SECCIÓN DE PRODUCCIÓN VEGETAL

Sin./Fdo.: OIER DAÑOBEITIA ARTABE - 2022-01-19  
NEKAZARITZA ZERBITZUKO BURUA  
JEFE/A SERVICIO AGRÍCOLA

Sin./Fdo.: ARANTZAZU ATUCHA LEJARRETA - 2022-01-20  
NEKAZARITZA ZUZENDARITZA NAGUSIA-REN ZUZENDARI NAGUSIA  
DIRECTOR/A GENERAL DE DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA

EXPEDIENTE 2022/03 PGOU DE LEIOA

ASUNTO: INFORME RESPUESTA PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LEIOA

En relación con el asunto referenciado, el Servicio Agrícola del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural; INFORMA:

En relación con el asunto referenciado y examinada la documentación aportada, el Servicio Agrícola del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural, considera que NO procede presentar alegaciones, respecto del documento de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, convenio de las Dominicas, en su Informe de Sostenibilidad Ambiental, en lo que respecta a los suelos agrícolas de alto valor agrológico, que se contemplan según el criterio regulador del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, los criterios del P.T.S. Agroforestal del País Vasco y el resto de Normativa Ambiental vigente.

La superficie afectada es de 44.471,48 m<sup>2</sup> de las parcelas 83 y 84 del polígono 2 de Leioa, calificados como alto valor estratégico y paisaje rural de transición.

La afección de la pérdida de suelo de alto valor agrológico es moderada y no afecta a ninguna explotación agropecuaria.

Desde la Dirección de Agricultura se propone que se tomen medidas adicionales para el fomento y mejora de la actividad agraria para compensar la pérdida del suelo de alto valor estratégico, mediante la recuperación de áreas degradadas, mejora de las infraestructuras, cesión de suelos públicos al Fondo de Suelo Agrario.