

***Modificación del PGOU relativa al antiguo convento de las MM. Dominicas
(Expediente 2017/H/00566)***

Alegaciones y Alternativas

AL AYUNTAMIENTO DE LEIOA

Dña. María Teresa Gabikagogeaskoa Vidaurre, mayor de edad, con D.N.I. núm. 14.868.293-N, en nombre y representación de la Asociación Vecinal San Bartolomé, Dña. Idoia Larrarte Arce, mayor de edad, con D.N.I. núm. 44.128.760-V, en nombre y representación de la Asociación Auzotarrok Kultur Elkarte y D. José Manuel Quindós Andrés, mayor de edad, con D.N.I. núm. 14.697.067-K, en nombre y representación de la Asociación Vecinal Artatzagane, domiciliados a efectos de notificaciones en la calle Negurigana 27, segundo izquierda de Leioa, 48940-Bizkaia y la dirección electrónica <soskurkudi@gmail.com>

Ante ese Ayuntamiento comparecen y como mejor proceda en Derecho,

EXPONEN

Que, con fecha 31 de octubre de 2019, el AYUNTAMIENTO PLENO adoptó el ACUERDO 29/19 de Aprobación Inicial de la Propuesta de Modificación del Plan General Ordenación Urbana relativa al antiguo convento de las MM. Dominicas (Expediente 2017/H/00566)

Que estando dicha Aprobación sometida a Información Pública, esta parte desea formular las siguientes

ALEGACIONES Y ALTERNATIVAS

PREVIA.-

INTRODUCCION

El Area de Kurkudi está clasificado en el PGOU de Leioa como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION por sus valores ambientales y paisajísticos. Dentro de esa área se encuentra un edificio, actualmente sin uso, que fue Convento de las Madres Dominicas, siendo el resto del espacio suelo natural, no artificializado y de uso rural – forestal.

Se pretende ahora su reclasificación (Suelo urbanizable o Suelo urbano) y recalificación (Uso de Equipamiento Comunitario Privado) para posibilitar la construcción de un complejo polideportivo de uso privado.

Inicialmente, el presente Expediente para “**Modificación Puntual del PGOU de Leioa para la Calificación del Convento de las Madres Dominicadas como Equipamiento Deportivo Privado**” se tramita a solicitud de las propietarias con el Objeto expresado de “*su calificación como Equipamiento Comunitario Privado de uso Deportivo, clasificando como Suelo Urbano*” (Documento de inicio, mayo 2017, pag. 3).

Sin embargo, después de una larga tramitación, la Memoria finalmente aportada tiene como Objeto declarado “*la reclasificación y recalificación de la parcela como suelo urbanizable sectorizado de uso Equipamiento Comunitario Privado de uso Deportivo*” (Memoria justificativa, octubre 2019).

En consecuencia, se propone:

- *la reclasificación del actual suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado*
- *la recalificación del nuevo sector como suelo de equipamiento deportivo privado*
- *el establecimiento de la ordenación pormenorizada del sector*

PRIMERA.-

CAMBIO SUSTANCIAL EN EL OBJETO DE LA MODIFICACION: DE SUELO URBANO A SUELO URBANIZABLE

Estamos, por tanto, ante un cambio sustancial en el Objeto de la Modificación urbanística, que parece querer “colarse de tapadillo”, sin que nada se exprese ni justifique sobre las causas y razones de dicho cambio, ni en la Memoria del proyecto ni en los correspondientes informes técnicos ni en la Aprobación inicial, que ahora se somete a exposición pública.

Desde el inicial Borrador de mayo de 2017 se plantea y así se tramita la Modificación como un cambio de SNU a Suelo Urbano.

Sobre esa propuesta (y documentación) se tramita la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (que concluye con la Resolución de 14 de diciembre de 2017), se aprueba el Decreto de Alcaldía 327/2019 de 24 de enero que acuerda formular la Modificación y aprobar el Programa de Participación Ciudadana.

Y es en la Propuesta o Memoria de octubre de 2019 cuando se cambia radicalmente el Objeto y se tramita la Modificación como un cambio a Suelo Urbanizable Sectorizado. Y además sin ningún tipo de razonamiento o argumentación justificatoria.

Procedería por tanto, retrotraer el procedimiento y tramitar una nueva Evaluación Ambiental Estratégica (EvAE) y, a nivel municipal, formular la Modificación en base al contenido real de la propuesta que ahora se hace.

SEGUNDA.-

OTROS CAMBIOS SUSTANCIALES EN LA TRAMITACION ADMINISTRATIVA

En igual sentido, se han modificado sustancialmente los Planos de la ordenación pormenorizada, presentados entre ambos documentos: Borrador de 2017 y Memoria de 2019.

Ello afecta lógicamente a la superficie construida, a la edificabilidad, a los desmontes y movimientos de tierra a realizar,... y a los impactos derivados de dichas actuaciones.

Tales modificaciones obligarían igualmente a tramitar una nueva EVAE sobre el contenido real y por el procedimiento correspondiente y continuar, a partir de ella, el procedimiento urbanístico de Modificación del PGOU.

TERCERA.-

SOBRE EL OBJETO DE LA MODIFICACION URBANÍSTICA

Aunque, como hemos indicado, el Objeto de la Modificación urbanística se ha cambiado a lo largo del procedimiento, la finalidad última sigue siendo la misma: desproteger y reclasificar un SNU para permitir su urbanización, dedicada a un uso y actividad lucrativa de carácter privado.

De hecho, en ambas propuestas primero se plantea la recalificación para un uso determinado (equipamiento comunitario privado de uso deportivo) y después se busca la reclasificación necesaria del suelo para posibilitar ese uso (Suelo Urbano en la formulación de enero de 2019 y Suelo Urbanizable Sectorizado en la aprobación inicial de octubre de 2019). Incluso, en el Borrador de mayo de 2017 se justifica en que *“la necesidad de proceder a la reclasificación del ámbito como suelo urbano viene motivado por la necesidad de dotar de ordenación pormenorizada apropiada al uso futuro de la parcela, haciéndolo en consonancia con el PGOU de Leioa vigente, en donde los equipamientos deportivos se sitúan en suelo clasificado como urbano”*. En la propuesta actual, no se hace ninguna referencia a este último aspecto ni se explica el motivo de la nueva clasificación.

Es decir, en ambos casos, se apuesta por “poner el carro delante de los bueyes”. Y, en ningún caso, se hace el análisis a partir de las necesidades o el interés público y la evolución urbanística lógica y coherente del municipio de Leioa, sino de los intereses de las propietarias de sacar el máximo beneficio económico a su propiedad.

De hecho, se propone únicamente la reclasificación y recalificación de las parcelas de las MM. Dominicas, que quedarían como una “isla urbana” rodeada de suelo no urbanizable. Y que hoy tendrían un uso deportivo y mañana cualquier otro con la rentabilidad económica suficiente.

CUARTA.-

SOBRE LA JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION URBANISTICA

Cualquier Modificación del Plan General debe estar “motivada”, en especial si se refiere a la desclasificación de Suelo No Urbanizable, que por sus características y funcionalidad ambiental goza de una especial protección.

La Ley 2/2016 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU) recoge en su art. 13.1 como criterios para la clasificación del SNU: la improcedencia de la transformación urbanística y la inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano. Y limita en su art. 28 los usos y actividades permitidos, con esos mismos criterios.

En el presente caso, ni existe una motivación o justificación suficiente, ni responden a la realidad los motivos aducidos.

4.1.- FALTA DE JUSTIFICACION SUFICIENTE

El área está clasificada en el PGOU vigente como **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION**, “debido a su relevancia e interés paisajístico o medioambiental” (art. 3.3.9 del PGOU). Su único uso posible es el forestal .

El mismo artículo señala que *“la finalidad preferente de esta categoría de suelo es la de preservar los espacios así calificados del deterioro e invasión de la edificación, conservando su estado original”*.

La Modificación propuesta se basa en *“La justificación no es otra que la recalificación de los terrenos para la puesta en valor de la edificación y de la parcela que la contiene dada su capacidad para albergar usos deportivos en un entorno apropiado. Todo ello con la necesidad de rehabilitación, ordenación pormenorizada y adaptación a las necesidades actuales”* y *“la necesidad de proceder a la reclasificación del ámbito como suelo urbano viene motivada por la necesidad de dotar de ordenación pormenorizada apropiada al uso futuro de la parcela, haciéndolo en consonancia con el PGOU de Leioa vigente, donde los equipamientos deportivos se sitúan en suelo clasificado como urbano”* (Ver Borrador de mayo de 2017 y Escrito de solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada)

En la Memoria de octubre de 2019 se reorienta esta justificación hacia el contenido efectivo de lo que se pretende construir. Así se señala que *“la justificación es dar respuesta a la creciente demanda de instalaciones deportivas existente tanto en el municipio de Leioa como en municipios cercanos, aprovechando y poniendo en valor un edificio existente”* y *“asimismo se persigue la rehabilitación y puesta en valor del patrimonio edificado. Y es que tanto la edificación como la parcela que la contiene, tienen capacidad para albergar usos deportivos en un entorno apropiado”*.

4.2.- LA PUESTA EN VALOR DE UN EDIFICIO PRIVADO

En relación a la justificación de “poner en valor un inmueble y velar por la conservación del patrimonio” hay que señalar que no corresponde al Ayuntamiento, siendo como es un patrimonio privado. Deberá ser el propietario (como todo propietario en el municipio) quien desarrolle la actividad necesaria para esta conservación y, si puede, puesta en valor y obtención del beneficio económico que proceda.

La competencia del Ayuntamiento es exigir el necesario estado de conservación y, en caso de que no se cumpla, actuar en consecuencia.

En cualquier caso, proteger o poner en valor un edificio ni justifica ni puede implicar una reclasificación y recalificación de suelo de todo el ámbito territorial donde se haya inserto ni hace necesario la construcción de nuevos edificios alrededor.

Para velar por el patrimonio edificado no es necesario destruir el patrimonio natural adyacente.

Debemos señalar además que existen otras alternativas y posibilidades de uso para el edificio sin alterar los valores medioambientales y paisajísticos del entorno. De hecho, otras propuestas anteriormente barajadas para la reutilización del edificio (como la transformación en un hotel o en un centro académico) han sido desestimadas por el propio Ayuntamiento o desistidas las propietarias. ¿Qué hace diferente la propuesta actual aparte del elevado y enorme impacto ambiental sobre el entorno?, ¿acaso el rendimiento económico de la actividad propuesta?

4.3.- LA DEMANDA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS

Como hemos señalado, se recoge que *“la justificación es dar respuesta a la creciente demanda de instalaciones deportivas existente tanto en el municipio de Leioa como en municipios cercanos”*.

Siendo cierta esta demanda y esta necesidad, no se justifica con ella la reclasificación de un Suelo No Urbanizable para cubrirla, cuando precisamente el PGOU contempla que tales actividades deben instalarse en Suelo Urbano o Urbanizable.

Precisamente el Plan General de Leioa recoge en cuanto a Equipamientos Deportivos. *“Asimismo se observa un fuerte desequilibrio en la distribución de los equipamientos según las Areas Funcionales establecidas. Los barrios de Sarriena y Negurigane en la que reside el 17% de la población concentra el 74% del espacio deportivo. Esta zona posee también el 83% de las zonas deportivas abiertas del municipio. En resumen, nos encontramos ante una oferta pública precaria y territorialmente desequilibrada. Todo ello aconsejaría una política de equipamientos deportivos que ajustara los desequilibrios apuntados”*.

Es, por tanto, el propio PGOU quien detecta los problemas y busca alternativas a esas necesidades y desequilibrios. Lo que habrá que hacer es desarrollar el Plan para resolverlo. En todo caso, ese nuevo proyecto contribuiría a incrementar el desequilibrio apuntado.

No es de recibo una Modificación del PGOU, ocupando SNU y destruyendo un espacio natural, y justificarla como satisfacción de necesidades públicas, cuando responde a una expectativa de negocio de carácter y destino privado.

Por otra parte, en cuanto al presunto déficit de Instalaciones Deportivas *“en municipios cercanos”*, hay que señalar que no es el municipio de Leioa el responsable de dar respuesta a esas necesidades, sino que debiera ser un aspecto a considerar en la definición de nuevas instalaciones de ámbito comarcal dentro del Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano. En todo caso, debemos hacer notar que en el entorno del área hay ya un buen número de instalaciones deportivas públicas y privadas: UPV-EHU de Leioa, Martiartu, Jolaseta, Neguri, Algorta,...

QUINTA.-

ES PROCEDENTE LA REVISION DEL P.G.O.U. Y HASTA ENTONCES NO CABE RECLASIFICACION DE S.N.U.

La Propuesta de Modificación afecta a determinaciones o elementos propios del PGOU que no podrán tramitarse, si se dan los supuestos para la revisión del PGOU.

El art. 61 de la Ley 2/2006 recoge como “Contenido sustantivo del PG”, que se establecen como determinaciones de su ordenación *“con carácter mínimo la ordenación estructural del territorio municipal y la ordenación pormenorizada del suelo urbano, que el PG incluya en la categoría de suelo urbano consolidado”*.

El art. 103.4 de la Ley de Suelo y Urbanismo señala: *“La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante cuando se refieran a determinaciones o elementos propios del plan general no podrá tramitarse modificación alguna, una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiese acordado el inicio de los trabajos de la misma”*.

El PGOU de Leioa se aprobó en 2001. En el Capítulo Segundo art. 1.2.1. se prevé la Revisión por la aparición de alguna de las siguientes circunstancias:

b) variación sustancial de población. Que la población de derecho supere los 30.000 habitantes

d) por el transcurso de 8 años de vigencia, salvo que el Ayuntamiento considere suficiente con la revisión del Programa de Actuación.

Se han producido, por tanto, los supuestos o circunstancias para proceder a su revisión. En consecuencia no pueden tramitarse Modificaciones parciales como la presente que afecta a determinaciones o elementos propios del Plan General, como es la clasificación del Suelo Urbano o Urbanizable.

Por otra parte, esta Revisión del PGOU ha sido anunciada como inminente por el propio Ayuntamiento de Leioa (Revista Leioa, nº 181, mayo 2018)

SEXTA.-

NO SE DAN LAS CONDICIONES EXIGIBLES PARA SER CONSIDERADO SUELO URBANO O URBANIZABLE

Tanto la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (art. 11) como el PGOU de Leioa (art. 3.5.1) exigen para la clasificación de un Suelo Urbano que los terrenos estén integrados o sean integrables en “la trama urbana” existente, además de poseer determinadas características que permiten dicha clasificación.

Es extensa y clara la Jurisprudencia que ha interpretado el requisito de “integración en malla urbana” y resulta evidente que, en ningún caso puede interpretarse que dicha condición se dé en la parcela del convento de las MM. Dominicas. Como hemos señalado anteriormente, la parcela se haya enclavada y rodeada de SNU y alejada del Suelo Urbano o Urbanizable de Leioa y la reclasificación la convertiría en una “isla urbana o urbanizada”, lejos del concepto de “trama urbana” exigido.

Por otra parte, se recoge en la *“Descripción del ámbito”* la existencia de las siguientes redes de infraestructuras: acceso rodado (desde la rotonda de Artea y desde el barrio de Peruri), abastecimiento de agua y evacuación de aguas pluviales, suministro de energía eléctrica en baja tensión e infraestructuras de telecomunicaciones.

Y ello se utiliza en el Borrador inicial (mayo 2017) para justificar la Clasificación como Suelo Urbano (art. 11 de la LSU). En la Memoria de 2019 se omite cualquier referencia a este aspecto.

Sin embargo, de acuerdo con el Informe del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia de 29 de abril de 2019 *“tanto el Convento de las Dominicas como el nuevo desarrollo propuesto no están conectados ni a la red municipal de saneamiento de Leioa, ni a la red primaria de saneamiento perteneciente al CABB, por lo que se constata que el ámbito del Convento no está servido por ningún sistema de saneamiento colectivo”*.

En cuanto a otras redes de infraestructuras (eléctrica y de telecomunicaciones) ni se explica ni se justifica su existencia.

Efectivamente, como señala el CAAB, este organismo dispone de capacidad suficiente de abastecimiento y saneamiento para cubrir las necesidades de ese desarrollo urbanístico. Pero las redes necesarias no están justificadas. Evidentemente, la extensión necesaria para la conexión a las redes existentes sería por cuenta del promotor.

Pero una cosa es que existan redes más o menos próximas (y con mayor o menor inversión económica necesaria) y otra distinta que ello implique que el ámbito tiene las características necesarias para ser considerado potencial “Suelo Urbano o Urbanizable”. Con esa argumentación prácticamente todo el municipio de Leioa (y casi todo el Bilbao Metropolitano) podría tener esa consideración y clasificación.

SEPTIMA.-

INADECUACION Y DEFICITS EN LA EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EvAE)

La propuesta inicial (Borrador de mayo de 2017 y Documento Ambiental Estratégico de mayo de 2017) fue sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Dicho procedimiento culminó con la *“Resolución de 14 de diciembre de 2017 del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del PGOU de Leioa en el ámbito del Convento de las Dominicas, promovida por el Ayuntamiento de Leioa”*

Como hemos señalado anteriormente, el Proyecto que se ha aprobado con carácter inicial difiere sustancialmente en cuanto a su objeto y contenido con el sometido a consideración del Organo Ambiental autonómico. Ello desvirtúa por sí mismo la Resolución final y obliga a tramitar una nueva EvAE. Es la nueva Modificación urbanística propuesta la que debe ser evaluada.

Por otra parte, en cuanto al contenido del Informe Ambiental Estratégico emitido, se descarta la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, entre otras razones, porque:

- *la Modificación no causará efecto alguno sobre otros Planes o Programas*
- *No se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente*

- *No se aprecian en el entorno del emplazamiento afectados espacios naturales relevantes, ni ámbitos de elevado valor y vulnerabilidad ambiental*

Sin embargo, es evidente que el suelo afectado está contemplado en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, considerando una parte como Suelo de Alto Valor Estratégico y el resto como Suelo de Paisaje rural de transición, como comentaremos más adelante. En el mismo sentido y con la misma calificación, viene recogido en el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano. Por lo tanto, la Modificación sí causará efectos sobre otros Planes y Programas.

Sin embargo, ni siquiera se ha solicitado Informe de la Administración competente (Diputación Foral de Bizkaia) acerca de estos extremos. Lo analizamos en otro apartado de estas Alegaciones, pero ello por sí mismo invalidaría la Resolución Ambiental adoptada y obligaría a tramitar una EvAE ordinaria.

En cuanto a los problemas significativos para el medio ambiente y los valores y vulnerabilidad ambiental del entorno afectado, los analizamos a continuación.

En la misma línea, la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se contempla para: *“modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior y los que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión”* (Art. 6.2. a y b de la Ley 21/2013). Como venimos señalando, no puede considerarse menor una desclasificación de SNU ni afecta a una reducida extensión (cerca de 50.000 m²) en un municipio como Leioa.

Por todo ello, la Modificación propuesta debió y debe ser sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, antes de continuar con el procedimiento urbanístico y formular la Modificación o aprobarla inicialmente.

En otro orden de cosas, tampoco se ha consultado a las instituciones afectadas y personas interesadas, como exige el Art. 30 de la Ley 21/2013.

De acuerdo con la propia Resolución de 14 de diciembre de 2017 solamente se consultó a: Dirección de Patrimonio Cultural, Dirección de Salud Pública y Adicciones y asociación Ekologistak Martxan.

No se consulta a otras instituciones con una relación más evidente con las características naturales del ámbito y competencias sobre el mismo. Más concretamente: autoridad agroforestal (Diputación Foral de Bizkaia), administración de biodiversidad (DFB), administración de infraestructuras viarias (DFB), autoridad hidráulica (Agencia Vasca del Agua URA), al menos.

Tampoco se ha sometido a exposición pública ni consultado a personas y asociaciones del municipio de Leioa: vecinos y propietarios colindantes y entidades locales interesadas.

Finalmente, la Resolución Ambiental (en este caso, el Informe Ambiental Estratégico) no es una resolución administrativa recurrible de forma autónoma, sino que pasa a integrarse al contenido del plan, programa o proyecto sustantivo al que se refiere. Por ello, es en este momento cuando deben analizarse y valorarse los déficits de tramitación y contenido, que señalamos en este apartado y los siguientes.

OCTAVA.-

VALORES AMBIENTALES E IMPACTOS

8.1.- SUELO RURAL Y AGROFORESTAL

Como venimos señalando, el contenido último de la propuesta implica la desclasificación como Suelo No Urbanizable y, con ello, la desprotección de un espacio natural y su conversión en Suelo Urbano o Urbanizable. Ha sido, precisamente, esta clasificación y protección la que ha permitido mantener y mejorar las condiciones ambientales del entorno.

El suelo del ámbito a reclasificar, con excepción del edificio construido, se trata de un suelo natural, incluido en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobado por Decreto 177/2014 de 16 de septiembre).

Basta remitirse al propio Documento Ambiental Estratégico (pag. 25) para entender lo que esto significa. Recoge textualmente:

“El PTS Agroforestal se centra en la ordenación del suelo no urbanizable (SNU) de los usos agrarios y forestales, fundamentalmente, si bien puede establecer restricciones para otro tipo de usos que pongan en peligro la supervivencia de las tierras de mayor valor para el desarrollo de aquellos

“Cabe señalar que dentro de este PTS se especifica que la categorización del Suelo No Urbanizable recogida por el planeamiento municipal tomará como base las Categorías de Ordenación propuestas por el PTS, ajustando en su caso la delimitación a la realidad y escala municipal.

“Además, la delimitación de la subcategoría de Alto Valor Estratégico tendrá carácter vinculante. El resto de delimitaciones son orientativas y podrán ser alteradas justificadamente por el planeamiento municipal.

“En el ámbito de estudio la parte norte, tal y como se muestra en el plano nº 4 (Hoja 1 de 2) entraría dentro de los suelos de Alto Valor Estratégico, el resto de la Modificación se categoriza como Paisaje rural de transición.”

El propio Decreto 177/2014 recoge en su Anexo I Normas de Ordenación. Art. 10 Aplicación normativa del PTS:

a) El planeamiento municipal categorizará el SNU utilizando las categorías contenidas en este plan definidas en el art. 46 además de la categoría de Especial Protección definida por las DOT

b) el planeamiento municipal deberá recoger expresamente la delimitación y la normativa asociadas a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal

c) el régimen de usos a introducir en cada categoría será acorde con este Plan

e) En los trámites del planeamiento municipal se aplicará el Protocolo de la Evaluación de la Afcción Sectorial Agraria. En cualquier caso, se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria.

Respecto a los Planos de Ordenación

b) la delimitación de la subcategoría de Alto Valor Estratégico tendrá carácter vinculante

En definitiva, como señalábamos anteriormente, se está incumpliendo y alterando las prescripciones del PTS Agroforestal. Ni se respetan las categorías del PTS, ni se recoge la delimitación, normativa y régimen de usos correspondiente. Y ello pese al carácter vinculante de la categorización.

Tampoco se aplica el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria ni se solicita el correspondiente informe del órgano foral competente. Informe que es igualmente exigido por el art. 97 bis de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

8.2.- MEDIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD

El ámbito se caracteriza por un buen estado de conservación natural, componiendo un ecosistema y paisaje de campiña atlántica, donde se intercalan prados, setos y matorrales con bosquetes y cultivos, atravesados por pequeños arroyos. Todo en ello en una pendiente descendente por las laderas del monte Kurkudi.

Particular valor ecológico tiene el bosquete de roble pedunculado, que ha creado un importante refugio de flora y fauna. Se trata de una comunidad de interés naturalístico, que aunque se conservaría en la Alternativa 1 del proyecto, se vería afectada en cuanto a su funcionalidad ecológica por la construcción de edificios en su proximidad.

En cuanto a los *“prados pobres de siega en baja altitud”* (Código 6510) están considerados como *“hábitats de interés comunitario”* (Documento Ambiental Estratégico, pag. 17)

La fauna característica es la asociada a los hábitats y cubierta vegetal descrita: robledal bosque-mixto, prados y cultivos y hábitat fluvial del arroyo. El aislamiento del entorno urbano, la disponibilidad de agua y la ausencia de otros espacios similares (especialmente el bosque) en los alrededores le convierten en una zona de importante potencialidad de especies faunísticas propias de estos hábitats.

Ello incluiría especies sedentarias presentes en el hábitat y también otras que pudieran utilizarlo temporal o esporádicamente como área de tránsito, descanso o alimentación.

Aunque no se ha realizado ningún Inventario de especies animales presentes en el ámbito, el propio Documento Ambiental Estratégico (pag. 17) reconoce que la parcela se encuentra en la Zona de protección del Lagarto Verdinegro y Rana patilarga. Aunque no tienen elaborados Planes de Gestión, existen propuestas *“cuyo objetivo genérico es eliminar las posibles amenazas, promoviendo la recuperación, conservación y manejo adecuado de sus poblaciones, si las hubiera, así como la protección y mantenimiento de sus hábitats en el territorio de la CAPV”*.

8.3.- PAISAJE

Este medio natural configura un paisaje rural y característico de campiña atlántica, que justifica la vigente clasificación como Suelo No Urbanizable.

En el Documento Ambiental Estratégico se limita a recoger dos unidades de paisaje, señalando que *“no es un paisaje catalogado ni contiene ningún hito paisajístico”*.

Sin embargo, el PGOU (y los propios Planos de la Modificación) recogen una parte del ámbito como zona de *“Protección del Paisaje”*. También viene así recogida en el Catálogo vasco de Paisajes singulares y sobresalientes.

De acuerdo con el Decreto 90/2014 de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje de la CAPV sería necesario un Estudio de Integración Paisajística (Art. 7.3) *“destinado a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades, así como a exponer los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración en el paisaje”*.

8.4.- AGUA

De acuerdo con el Documento Ambiental Estratégico, existen en el ámbito arroyos con cuenca afluyente hacia los ríos Gobelas al sur y Larrañazubi al norte. Pese a su escasa cuenca y caudal contribuyen a alimentar y enriquecer los hábitats naturales antes descritos.

El Documento se limita a reseñar su existencia sin hacer referencia alguna al estado de conservación, valores naturales y posibles impactos del desarrollo urbanístico previsto. Tampoco la Resolución ambiental de 14 de diciembre de 2017 realiza observación o mención alguna.

Quizás ello explique que ni en el expediente de EvAE ni en el procedimiento urbanístico se haya solicitado consulta ni informe alguno de la autoridad de aguas (Agencia Vasca del Agua URA). Y que no se considere ningún tipo de “efecto ambiental previsible” ni medidas sobre dicha red hidrológica.

Por otra parte, tampoco se tiene en consideración que la mayor parte del ámbito se encuentra en Zona de alta vulnerabilidad de acuíferos.

NOVENA.-

OTROS IMPACTOS: LA MOVILIDAD

Otro aspecto importante a valorar en un proyecto de este tipo es la organización de la movilidad generada y sus impactos ambientales. Sin embargo, nos encontramos ante una falta absoluta de estudios y datos sobre movilidad inducida.

No se contemplan en ningún sitio ni siquiera un cálculo aproximado de los usuarios potenciales de la actividad. Y menos su forma de desplazamiento y acceso.

Únicamente en el Documento Ambiental Estratégico se señala como “efectos ambientales previsibles” que *“entre los efectos negativos se encuentra la mayor afluencia de tráfico en el entorno que dada la cercanía del centro comercial Artea no supone un impacto significativo en la zona”*.

Sin embargo, teniendo en cuenta la ubicación y la inexistencia de transporte público, resulta evidente que el acceso a las instalaciones será de forma mayoritaria mediante el uso de vehículo a motor privado.

El Estudio de Impacto Acústico adjuntado, en la única referencia de aproximación a la cuestión señala *“Para el escenario previsto a futuro se tiene en cuenta un aumento del tráfico de las vías próximas, debido a la prevista afluencia de usuarios del futuro equipamiento. Según análisis realizados, se prevé que el ámbito genere unos 1.100 movimientos diarios”*. Sin embargo, ni se sabe de dónde sale esa cifra ni con qué criterios se ha calculado.

Además este incremento de vehículos causará efectos directos sobre los accesos al centro comercial Artea, ya saturados en algunos momentos, e indirectos sobre las vías adyacentes, dificultando el acceso a la calle Zarragueta, desde Sagarrabarrena, San Bartolomé, Achúcarro y Basañese.

En cualquier caso, debemos recordar que la movilidad es hoy uno de los principales problemas ambientales (locales y globales) de nuestros núcleos urbanos. Y que los incrementos en el tráfico rodado (especialmente mediante vehículo privado) están causando graves impactos ambientales y sobre la salud pública, por el incremento de emisiones atmosféricas y acústicas. Las primeras ni siquiera se contemplan en todo el desarrollo administrativo de la Modificación.

Un proyecto como el que se pretende contradice todos los principios, políticas ambientales y declaraciones institucionales sobre desarrollo y movilidad sostenible, incluidas las firmadas y aprobadas por el Ayuntamiento de Leioa.

DECIMA.-

FALTA DE INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES INTERESADAS

Como hemos señalado en anteriores consideraciones, se ha obviado el conocimiento e informe de otras administraciones afectadas y con competencias. Informes que era necesarios, en algunos casos por imperativo legal y en otros por conocimiento e interés sobre las implicaciones y consecuencias del proyecto.

Así en el procedimiento de Evaluación Ambiental (EvAE), solamente se consulta a la Dirección de Sanidad y Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

En el procedimiento urbanístico de Modificación del PGOU no se han realizado otras consultas que las relativas a suficiencia de recursos hídricos servidumbres aeronáuticas.

El art. 90 de la LSU exige que, acordada la formulación del Plan General (o su modificación, que se produce en enero de 2019) se solicitará al Gobierno Vasco y la Diputación Foral informe sobre protección civil, medio ambiente, patrimonio cultural y sobre riesgos y condicionantes. Informe que no se ha solicitado.

Tampoco se ha solicitado Informe o consulta a la Agencia Vasco del Agua (autoridad hidráulica) ni a los Departamentos y Servicios de la Diputación Foral de Bizkaia con competencias en política agraria y forestal, medio ambiente y biodiversidad e infraestructuras viarias.

UNDECIMA.-

IRREGULARIDADES Y DEFICITS EN LA PARTICIPACION PUBLICA

La participación ciudadana en el Expediente se ha reducido a su mínima expresión, con actos rutinarios de obligado cumplimiento y sin recoger aportación, consideración o argumentación alguna acerca del proyecto, su objeto, su necesidad y su contenido.

Se ha presentado en sendas sesiones del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal (29 de enero de 2019 y 21 de octubre de 2019), donde según las respectivas Actas se limita a “darle cuenta” de la tramitación de la Modificación.

Sin embargo, la función del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal es emitir Informe sobre las cuestiones que se le someten por imperativo legal. Es decir, no se trata de “informar o dar cuenta” al CAPM, sino de que el CAPM “informe” con carácter favorable o desfavorable las propuestas que se sometan a su consideración. Lo que no se ha hecho.

Además, no se hace constar ni el número de asistentes ni la existencia de quórum suficiente para adoptar las pertinentes resoluciones.

Finalmente, la composición del CAPM fue aprobada por Resolución 246 de Junta de Gobierno Local de 16/6/2009. Desde entonces no se ha procedido a su renovación ni prorrogado su mandato expresamente, como era preceptivo, por lo que debe considerarse como carentes de eficacia cualquiera de sus reuniones y acciones.

Por otra parte, en el llamado “proceso participativo” se han realizado dos “sesiones informativas abiertas” (30 de enero y 26 de febrero de 2019) de las que se desconoce absolutamente su contenido, .

Solamente se hace referencia a una Alegación de oposición, una pregunta sobre desmontes (CAMP 20/1/19) respondida remitiéndose a los planos y una aportación ciudadana de rechazo a la modificación.

En cuanto a los materiales informativos divulgados tenían un contenido muy limitado, sin aportar elementos esenciales para una comprensión razonable de la propuesta: clasificación del suelo actual y propuesta, superficie afectada, índices de ocupación y edificabilidad,...

Finalmente, volvemos a recordar que la mayor parte de ese proceso participativo (con excepción de la sesión del CAMP de 21/10/19) se ha realizado sobre la propuesta del Borrador de mayo de 2017, referida a una reclasificación a Suelo Urbano y con la documentación entonces elaborada y hoy notablemente modificada.

Entendemos que este proceso es insuficiente para dar por cumplidas las exigencias legales respecto a la participación pública y debería retrotraerse el procedimiento por imperativo legal.

Y ello con independencia de las aportaciones ciudadanas que pudieran hacerse en el presente período de Exposición pública y que serán, sin duda, mejor reflejo del interés y la preocupación ciudadana suscitada por el proyecto.

DUODECIMA.-

SOBRE EL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO - FINANCIERA

Aunque no es el principal interés de esta parte el contenido económico de la propuesta de Modificación, queremos también hacer una consideración sobre el Estudio de Viabilidad Económico – Financiera aportado en la documentación.

En primer lugar, porque es una exigencia legal. Pero también porque esta viabilidad puede ser un elemento a tener en cuenta en la evaluación de impactos del proyecto, junto con los ambientales y sociales, dentro de un concepto global de la sostenibilidad.

Estamos ante un Estudio de Viabilidad (Punto 4 de la Modificación, octubre 2019) que no sólo resulta insuficiente, sino que puede calificarse de irrisorio.

Se limita en explicar en 1 folio, el coste calculado en Honorarios Facultativos (10.000 € en redacción de la Modificación y 230.000 € en redacción del Proyecto de Edificación y Urbanización) y de Obras de Edificación (4.150.000 € en dos conceptos globales). A continuación, se recoge una cifra de 4.500.000 € como Valoración Inmobiliaria, sin más explicación ni razonamiento. Y todo ello para concluir con 110.000 € de Viabilidad del planeamiento.

Todo ello podría parecer de broma, si no hubiera por medio una cuestión tan importante como la desprotección y destrucción de un espacio natural protegido por el PGOU y digno de protección, para llevar adelante un negocio económico cuyo contenido y magnitud solamente las partes interesadas parecen conocer.

FINAL.-

SOBRE LAS ALTERNATIVAS

En el Expediente no se plantea un verdadero análisis de alternativas viables y evaluables, desde la perspectiva del interés público y la protección ambiental, tal como exige la legislación de evaluación ambiental.

Únicamente se hace una somera referencia a ello en el Documento Ambiental Estratégico (pag. 31), presentando una Alternativa 0 de mantenimiento de la situación actual y 2 Alternativas “técnica y socialmente viables”.

Sin embargo, la Alternativa 0 no contempla la exigencia a los propietarios de realizar las actuaciones necesarias para la conservación del edificio y el entorno, es decir el cumplimiento de la Ley.

En cuanto a las otras Alternativas, se parte de exponer y proponer lo que se pretende realizar y, a continuación, describir otra propuesta que acarrearía aún mayor destrucción natural y mayores impactos ambientales. Es decir, plantear una Alternativa “peor” para hacer viable y justificar una Alternativa “mala”.

No es interés ni responsabilidad de los alegantes ofrecer un catálogo de “alternativas de uso” del edificio, sin modificar su entorno natural y sin alterar su clasificación y calificación urbanística.

Sin embargo, cualquier tipo de propuesta de actuación debe hacerlo. Y debe analizarlo, desde la perspectiva del interés público y a partir de las alternativas más respetuosas con el medio ambiente y más adecuadas a las necesidades de l@s vecin@s y del municipio.

Por todo ello, **SOLICITO DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA** se sirva admitir este escrito y, en base a las Alegaciones expuestas, desestimar la solicitud de Modificación Puntual del PGOU, para una nueva reclasificación y recalificación del ámbito del Convento de las MM. Dominicas de Leioa, procediendo al Archivo del Expediente Urbanístico.

OTROSI DIGO, que adjunto a las presentes Alegaciones, la siguiente Documentación:

- Pliegos de firmas de personas que apoyan estas Alegaciones y la protección del área natural, recogidas por la Plataforma SOS KURKUDI de Leioa
- Relación de firmas de apoyo a estas Alegaciones, recogidas a través de la aplicación change.org

Por lo que **SOLICITO DE ESE AYUNTAMIENTO**, se sirva admitir esa documentación y unirla al Expediente administrativo a los efectos legales oportunos.

Lo que solicito en Leioa a 31 de diciembre de 2019