

Erref/Ref:	2020/342E
Proz/Proc:	HAPOren aldaketa, Peruri auzoko Ama Domingotarren komentu zaharrari buruzkoa / Modificación del PGOU relativa al antiguo convento de las MM Dominicas en el Barrio de Peruri
Interes/Interes:	Equo

A. ALEGAZIOA / ALEGACIÓN

El Partido EQUO presenta escrito con un total de dos alegaciones y que a continuación se resumen:

1. Se denuncia *“el uso desleal de las instituciones del actual equipo de gobierno”* en relación con la declaración del estado de emergencia climática, y se considera que *“si la declaración de emergencia climática es puro atrezo y no se asume un estado de emergencia real, su aprobación es por tanto en caso una irresponsabilidad para con la ciudadanía leioatarra y una burla a la comunidad internacional”*.

Así, se considera que *“esta modificación no contribuye a la mitigación del cambio climático”* y que *“se trata de un modelo de ordenación que perpetúa e incentiva el aumento de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero”*. Se aportan tres argumentos al respecto:

- a) La artificialización del suelo (pastos, matorrales propios de la campiña y bosque autóctono) *“supondrá la pérdida directa de metros cuadrados que a día de hoy están contribuyendo a la reducción del CO2 atmosférico”*.
- b) La pérdida de biodiversidad como *“consecuencia directa de tanto eliminar un hábitat como segmentar los alrededores”*.
- c) El fomento de un modelo de movilidad no sostenible, como consecuencia de *“la instalación de un equipamiento deportivo alejado del núcleo urbano”*.

Finalmente se afirma que el futuro equipamiento, además de contribuir a la emergencia climática, tampoco sirve como adaptación a sus efectos por las siguientes razones: reduce el espacio que el municipio destina a suelos de especial protección del medio natural, aumenta la artificialización y permeabilidad del suelo, reduce el espacio destinado a actividades agropecuarias y reduce la biodiversidad y con ello la resiliencia del municipio para adaptarse.

2. Se alega que *“la evaluación ambiental estratégica simplificada no es suficiente para aclarar la multitud de impactos ambientales y paisajístico”* y por ello instan *“a que se realice una nueva evaluación ambiental estratégica ordinaria, que permita valorar de manera más incisiva si realmente esta reordenación no tiene impactos ambientales significativos”*.

Así, se señala que:

- *“Se observa que la evaluación se centra principalmente en la fase de obras del proyecto e identifica unos impactos incipientes”*, de tal forma que se destaca la falta de: un estudio de la afección y alteración de la movilidad, un estudio del paisaje, un estudio del impacto frente a la biodiversidad; un estudio de las afecciones socioeconómicas y culturales.
- *“La argumentación para justificar la descatalogación (sic reclasificación) del ámbito se debe exclusivamente a motivaciones e intereses económicos de los propietarios del terreno y de los promotores del proyecto, sin considerarse ningún criterio de ordenación territorial y sin tener en cuenta las necesidades reales de la totalidad de la ciudadanía”*.

Así, se señala que *“un terreno rural y de especial protección, por el hecho de estar en desuso no requiere de una descatalogación (sic reclasificación) para su utilidad”*, y que, aunque *“es cierto”* que existe una demanda de instalaciones deportivas, *“ello no justifica descatalogar un terreno de especial protección”*.

- *“La modificación de la categoría (sic reclasificación) no se sostiene bajo ningún criterio de ordenación”* y que termina con la esencia de la ordenación prevista por el PGOU vigente para la zona.

B. ERANTZUNA / RESPUESTA

B.1. En relación con la parte inicial de la alegación primera (“*el uso desleal de las instituciones del actual equipo de gobierno*”) de la declaración de emergencia climática), no compete a quienes firman este informe manifestarse sobre acuerdos políticos de los órganos de gobierno municipal.

En lo que respecta a la contribución a la mitigación del cambio climático, el Informe Ambiental Estratégico señala que “*se considera que el objeto de la Modificación del PGOU es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promuevan un desarrollo sostenible*” y que “*la Modificación del PGOU se considera adecuada para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente*”. Precisamente por todo ello se proponen, de acuerdo con *el IV Programa Marco Ambiental 2020 y la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible*, la adopción de, entre otras, las siguientes medidas protectoras y correctoras: reducción de la ocupación del suelo, reducción de los procesos de transportes y mejora de la movilidad de las personas.

Precisamente, y con un enfoque de sostenibilidad alineado con la legislación más vanguardista, el presente proyecto tiene entre sus objetivos el de la reutilización y puesta en valor del antiguo convento sito en el monasterio. Tal objetivo se alinea con la filosofía del reciente *Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana del 2015*, en cuyo articulado se hace una apuesta clara por el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios, especialmente para evitar situaciones de degradación, conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, concebido en su manera más amplia e integral. Así, la Ley subraya la importancia del desarrollo sostenible “*propiciando el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente*”. Es decir, no limita la sostenibilidad a aspectos meramente ligados al medio físico, sino que los conecta con una visión más comprensiva, incluyendo factores sociales y económicos.

En concreto, el suelo objeto de discusión alberga un convento en cuyo interior se encuentra “*la Capilla del Monasterio de la Encarnación*”, elemento cultural que ha sido considerado como merecedor de protección local, habiendo propuesto la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco su inclusión en el catálogo Municipal de Bienes culturales. El *artículo 3.4 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco*, establece que los Ayuntamientos deben adoptar las medidas necesarias para evitar daños de los bienes culturales localizados en su término municipal, así como fomentar y divulgar el patrimonio cultural.

La actual propuesta tiene entre sus finalidades, por una parte, detener la creciente degradación del lugar, donde se han registrado intentos de ocupación ilegal y se han detectado plantaciones ilegales de marihuana; y, por otra, posibilitar que, efectivamente, el edificio se mantenga en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato generando las condiciones de posibilidad para que se materialice un proyecto de interés social que fomente el deporte y el bienestar de la ciudadanía y que además ponga en valor la capilla, bien patrimonial merecedor de protección local según la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

El proyecto que se pretende llevar a cabo evitaría, por tanto, la degradación de lo ya construido y su impacto en el medio ambiente con las consecuencias que ello también conllevaría para el cambio climático.

Además, y en relación con la reducción de la ocupación del suelo y la pérdida de biodiversidad, el documento aprobado inicialmente contempla, no solo un límite máximo de ocupación de las futuras edificaciones inferior a los límites del ámbito, sino también la conservación y posterior cesión al dominio público del bosque de roble pedunculado como sistema local de zonas verdes, lo que supone una garantía de la futura protección de la flora y fauna existente, así como una nueva aportación a la red de zonas verdes públicas municipales. Es decir, el elemento de mayor valor ecológico quedaría efectivamente protegido y se garantizaría su disfrute por parte de toda la ciudadanía.

En relación con el impacto de la movilidad cabe señalar que la Oficina Técnica está preparando la documentación necesaria para el inicio de los trabajos para la próxima redacción de un *Plan de Movilidad Urbana* en el que se procederá al diagnóstico de la situación actual y la propuesta de medidas concretas. En

el mismo se tratará, entre otros, de la problemática que a día de hoy genera el Centro Comercial Artea y se valorará la implantación de acciones como, por ejemplo, que el servicio de *Lejoanbusa* acceda al mismo para desincentivar el uso del vehículo privado para acceder a él.

Al respecto, además, cabe indicar que a la fecha de redacción de este informe el servicio de *Lejoanbusa* no accede al mencionado Centro Comercial por motivos ajenos a la mejora de la movilidad sostenible, motivos sobre los que se debatió entre los distintos grupos políticos que conforman el Ayuntamiento-Pleno durante los trabajos preparatorios para su puesta en servicio. Y no cabe duda que el hecho de que el servicio de *Lejoanbusa* accediera al Centro Comercial Artea también ayudaría a su vez a desincentivar el uso del vehículo privado para llegar al nuevo equipamiento deportivo previsto.

Dicho lo cual, se considera conveniente que la normativa urbanística de desarrollo de la presente modificación del Plan General incorpore como obligación dentro de la normativa de la presente modificación la redacción, de forma previa a la concesión de la licencia de obras, de un estudio de movilidad para el futuro equipamiento privado, que analice las posibles medidas a implantar con el fin de fomentar una movilidad más sostenible por parte de sus futuros usuarios.

En línea con todo lo anterior también resulta necesario destacar que:

- no nos encontramos ante un suelo virgen sino ante un suelo antropizado (a excepción del bosque de roble pedunculado). Efectivamente, el suelo objeto de modificación ha estado durante varias décadas dedicado al uso conventual, para lo cual se construyó un edificio (el convento) y alteró la fisonomía del suelo para poder cultivarlo y obtener así recursos alimentarios. Y precisamente uno de los objetivos que se proponen en las Directrices de Ordenación del Territorio para la revisión del modelo territorial en materia de economía circular es: “3. Fomentar la reutilización de suelos ya antropizados en beneficio de suelos vírgenes y en aplicación de los principios de economía circular”. El bosque de roble pedunculado existente es el elemento de mayor interés ambiental del ámbito y, tal y como se ha señalado anteriormente, en el documento de modificación se propone su conservación y cesión al dominio público como sistema local de zonas verdes.
- la Dirección de Agricultura del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural de la Diputación Foral de Bizkaia ha emitido informe al respecto de la presente propuesta, según el cual: a) se “considera que no procede presentar alegaciones respecto del documento de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, convento de las Dominicas”; b) “la afcción de la pérdida de suelo de alto valor agrológico es moderada y no afecta a ninguna explotación agropecuaria”; y c) “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 suelo público al Fondo de Suelo Agrario.”

Por lo tanto, se propone estimar parcialmente la alegación presentada.

B.2. En relación con lo señalado en la alegación segunda cabe señalar que todas las consideraciones recogidas en este apartado se refieren a cuestiones señaladas en el *Documento Ambiental Estratégico*, aspectos que ya han sido evaluados y valorados por el órgano ambiental y que derivaron en la Resolución de 14 de diciembre de 2017, según la cual se determinó que “de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, no se prevé que la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, en el ámbito del Convento de las Dominicas, vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria”. En esa misma Resolución el órgano ambiental señala que: “En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, no se aprecian en el entorno del emplazamiento afectados espacios naturales relevantes, ni ámbitos de elevado valor y vulnerabilidad ambiental”.

Respecto a la alegación que asegura que el argumento para reclasificar el ámbito “se debe exclusivamente a motivaciones e intereses económicos de los propietarios del terreno y de los promotores del proyecto, sin considerarse ningún criterio de ordenación territorial y sin tener en cuenta las necesidades reales de la totalidad de la ciudadanía” entendemos que existe una concepción errónea sobre los fines últimos que pretende este proyecto. Así, resulta oportuno recordar que la actuación que se pretende se fundamenta en el interés público. Tratándose de un término jurídicamente indeterminado, es decir, impreciso en sus límites, el interés público concretarse en la aplicación que a cada caso específico se realiza. Con frecuencia la Administración debe optar entre diversos intereses públicos y llegar a una solución válida que resuelva de manera justa la situación que el caso concreto plantea, como el supuesto que nos ocupa. Así, en este proyecto en particular confluyen

diversos intereses colectivos: medioambientales (los descritos por el alegante y en el Documento Ambiental Estratégico de la modificación), socioculturales (el derecho a acceder al deporte y la protección de los bienes culturales) y económicos (evitar la degradación del convento dándole una segunda vida y la generación de puestos de trabajo en la zona que ello puede suponer). Es decir, la Administración debe considerar no un único interés, sino una confluencia de ellos y en base a su análisis pormenorizado buscar la solución más adecuada e integral.

De la lectura de las alegaciones se desprende que el interés general es contrapuesto a los intereses privados de quienes quieren poner en marcha el equipamiento deportivo. Sin embargo, según recoge abundante doctrina, el interés particular no es incompatible con el general, sino complementario. Y en este caso, la iniciativa privada de los promotores contribuiría a los intereses colectivos (fomento del deporte, protección de elementos culturales, dinamización del empleo, evitación de riesgos de actividades ilegales y de la degradación progresiva del convento y su entorno más próximo).

Es decir, el interés público puede coincidir en ocasiones con el privado, como ocurre en la actividad administrativa de fomento, en la que se trata de estimular a los administrados para que cumplan objetivos privados al tiempo que redundan en el interés general. Entendemos, por lo tanto, que este es el supuesto en el que nos hayamos, puesto que el Ayuntamiento, actuando con pleno respeto a la normativa urbanística fomenta a través de la cooperación con el sector privado otros ámbitos de interés público como el deporte, la cultura, la dinamización económica y la protección ambiental. Todos ellos, dirigidos a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía de Leioa y su entorno próximo, tal y como encomiendan las legislaciones sectoriales de cada materia (ordenación territorial y urbanismo, medio ambiente, deporte, cultura, promoción económica...).

Por lo tanto, procede desestimar la alegación.

C. PROPOSAMENA / PROPUESTA

Se considera que, en vista de lo señalado en el apartado B de este informe, procede estimar parcialmente la alegación presentada.

Es lo que tenemos a bien informar en Leioa a 10 de noviembre de 2020.