

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:	Asociación Vecinal San Bartolomé, la Asociación Auzotarrok Kultur Elkartea y la Asociación Vecinal Artatzagane

A. ALEGAZIOA / ALEGACIÓN

Las tres asociaciones mencionadas presentan las siguientes alegaciones:

1. Carencia de fundamentación de la ordenación urbanística proyectada

Se señala que *“la figura urbanística elegida para proceder a la reclasificación como suelo no urbanizable sectorizado de un ámbito que en el vigente plan general municipal parece la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección carece de fundamentación que justifique que esta solución haya sido elegida como idónea para resolver el problema de carencia de dotación de equipamiento deportivo realmente existente.”* Se añade que, de seguir adelante, *“asistiríamos a una fraudulenta desviación del principio de subordinación al interés público que preside nuestra legislación urbanística (artículo 4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del Parlamento Vasco).*

Se afirma que *“no se establecen los juicios razonables sobre el sentido, la naturaleza y el beneficio comunitario que persigue la nueva ordenación urbanística proyectada.”*, que *“no se explica la justificación pública del emplazamiento elegido”* y que la reutilización del edificio para los fines propuestos *“no resulta para nada convincente sino en extremo chocante.”*

2. Inadecuación de la figura de planeamiento adoptada.

Se señala que *“no nos encontramos, a nuestro juicio, ante una simple “modificación puntual” del planeamiento general vigente, sino ante una “revisión”, al menos parcial, del mismo, sin ajustarse a los procedimientos, tramitación y documentación legalmente establecidos para ello.”*, puesto que *“afecta a una parte sustancial de las determinaciones del planeamiento general como son las relativas al equipamiento dotacional deportivo”*.

Se indica que, habiéndose cumplido los requisitos señalado en *el artículo 1.2.1 del Plan General*, no puede tramitarse modificación del plan general alguna, y, por lo tanto, la aprobación del expediente *“estaría viciada de nulidad de pleno derecho”*.

Así mismo se señala la necesidad que durante la tramitación del documento se lleve a cabo el correspondiente Programa de Participación Ciudadano, así como que se dé curso al Consejo Asesor de Planeamiento para *“garantizar la presencia del movimiento asociativo vecinal y de representantes de entidades u organizaciones dedicadas a la protección y defensa medioambiental que intervengan en el término municipal”*.

Finalmente se señala que la modificación requiere de una *“evaluación ambiental estratégica”*.

3. Inadecuación al planeamiento territorial sectorial.

Se afirma que la propuesta de modificación afecta a suelos que el PTS agroforestal incluye dentro de la categoría *“Alto Valor Estratégico”* y, por lo tanto, *“la pretensión de reclasificarlos en la categoría de suelo urbanizable sectorizado, para su futura urbanización, contraviene, por tanto, abiertamente la determinación protectora de los mismos establecida en la figura sectorial Agroforestal de ordenación territorial, por lo que resulta improcedente su tramitación aprobatoria”*.

4. Vulneración de la objetiva protección especial del suelo no urbanizable.

Se afirma que la reclasificación de *“la parcela de 5 hectáreas cuya urbanización se promueve con esta modificación puntual quebraría la unidad territorial del conjunto protegido que extiende a las dos laderas, desconectando una ladera de la otra”*. Y, además, se indica que *“las calificaciones de protección especial del suelo no urbanizable (...) se asientan (...) en valores protegibles objetivos, constatables en las superficies a las que se asigna dicha calificación”*

especialmente protectora” y “tales valores forman parte integrante del horizonte de interés general que deber orientar y legitimar, como primer principio rector, la ordenación de la utilización del suelo”. Se concluye que la modificación puntual propuesta “subordina el interés público al privado, contrariamente a lo establecido en el artículo 4 de la LSU como principio urbanístico general”.

Así, se hace referencia a los artículos 13 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y al 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y se recogen textos de varias Sentencias del Tribunal Supremo en supuesto de reclasificación de suelo.

Finalmente se concluye señalando que *“la decisión municipal de clasificar como urbanizables los suelos de la ladera de Kurkudi no ha sido debidamente justificada en la memoria”* y que *“ninguna potestad discrecional,(...) puede ser ajena a la obligación legal de justificar la decisión que se adopta.”*

5. Necesaria apreciación legal del impacto medioambiental.

Se muestra su disconformidad con la Resolución de 14 de diciembre de 2017 del Director de Administración Ambiental, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la presente propuesta de modificación del Plan General.

Se apoya esta postura en lo señalado en diversos artículos de *“8 normas superiores de inexcusable cumplimiento”*.

6. Posible afección al patrimonio arqueológico de las laderas de Kurkudi.

Se hace referencia a un estudio realizado sobre *“Nuevas localizaciones arqueológicas al aire libre del paleolítico inferior y medio en las cuencas del Gobela y del Udondo”*, para poner de manifiesto que existen próximos al lugar yacimiento arqueológicos recientes.

Además, se señala que *“sorprende, cuando menos, que la tramitación del expediente que nos ocupa carezca de los informes preceptivos e informes sobre patrimonio cultural, emitidos tanto por el Gobierno Vasco como por la Diputación Foral, tal y como exige el artículo 90.1 de la LSU”*.

7. Desconsideración del principio de participación ciudadana.

Los alegantes critican el proceso de participación ciudadana llevado a cabo durante la tramitación de la propuesta de modificación del Plan General y se concluye que *“el movimiento real de la ciudadanía oponiéndose al proyecto no hace sino poner de manifiesto, supliendo o paliándolo, el falso atajo administrativo que elude un cauce reafirmado como indispensable en nuestro ordenamiento jurídico”*.

8. Carácter insostenible del modelo urbanístico elegido.

Los alegantes señalan que la modificación del Plan General *“tampoco repara en que tiene que atenerse al principio de sostenibilidad, también rector (artículo 3) de la LSU”*.

Se añade que *“la nueva dotación privada que promueve esta modificación no solo no resuelve ningún problema de equipamiento del municipio, sino que acentuará el desequilibrio ya existente entre los diferentes barrios; creando por otro parte, una nueva isla de suelo urbanizado, que acentuaría la dispersión urbanística de un municipio que no se caracteriza precisamente por atenerse al modelo sostenible de ciudad compacta sin segregación de usos”*. Se añade que la solución al desequilibrio dotacional de Leioa pasa por *“el fomento de la compactación urbanística, con aprovechamiento preferente de los números vacíos o vacantes urbanas existentes, compensación de déficits de equipamientos en las áreas ya urbanizadas, regulación estricta del vehículo privado y dotación proporcionada y suficiente de transporte público”*.

B. ERANTZUNA / RESPUESTA

En relación con las alegaciones presentadas este técnico considera que:

1. Carencia de fundamentación de la ordenación urbanística proyectada.

En lo que a la carencia de un estudio de alternativas respecta, las alternativas planteadas en el Documento Ambiental Estratégico han sido consideradas por el órgano ambiental (al que corresponde

evaluar la propuesta de acuerdo con la legislación de evaluación ambiental) como suficientes para poder emitir su criterio favorable al respecto con la emisión de la *Resolución de 14 de diciembre de 2017*.

Respecto a la supuesta “*fraudulenta desviación del principio de subordinación al interés público que preside nuestra legislación urbanística*”, cabría subrayar el carácter jurídicamente indeterminado del término interés público. Es decir, es un concepto impreciso, en sus límites que se concreta en la aplicación que a cada caso específico se realiza.

Así, frecuentemente 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 plantee.

En este proyecto en particular confluyen diversos intereses colectivos: medioambientales (los descritos en las alegaciones 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, no se incurriría en la aludida “*fraudulenta desviación del principio de subordinación al interés público*”, puesto que 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.

Por otra parte, 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.

Ahondando en el deporte, su relevancia social se recoge en abundante legislación. En concreto, la *Ley 14/1998, de 11 de junio, del Deporte del País Vasco* lo considera “*una actividad social de interés público que contribuye a la formación y al desarrollo integral de las personas, a la mejora de su calidad de vida y al bienestar individual y social*” (artículo 2.1.), para proseguir en su apartado 2 reconociendo “*el fundamental derecho de todas las personas a la práctica del deporte de forma libre y voluntaria*”. Tal es la importancia de este derecho que la propia *Constitución de 1978* encomienda a “*los poderes públicos el fomento del deporte y de la adecuada utilización del ocio*”. Este mandato constitucional se traslada a nuestro ámbito local, tal y como se establece en el artículo 3 de la citada *Ley del Deporte del País Vasco*, que atribuye a los poderes públicos, cada uno en el ámbito de las competencias que le correspondan, la garantía del ejercicio del derecho al deporte mediante una política deportiva basada en:

(...)

p) *La planificación y promoción de una óptima red de instalaciones deportivas.*

q) *El fomento del deporte como opción del tiempo libre y hábito de salud, apoyando aquellas manifestaciones deportivas que lo propicien.*

u) *El reconocimiento del deporte como elemento integrante de la cultura y como elemento de cohesión social.*

w) *La adopción de medidas que incentiven el patrocinio privado del deporte como complemento de la actuación pública.*

Inciendo aún más en esta cuestión, la propia Ley aboga en su artículo 3 por una organización institucional del deporte basada en “*los principios de descentralización, coordinación y eficacia de las Administraciones públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias, con la colaboración y participación de (...) de cualesquiera otras entidades públicas y privadas*”.

Y, concretamente, en el artículo 6 reconoce la competencia municipal para “*c) La aprobación y ejecución de instrumentos de planeamiento urbanístico en materia de equipamientos deportivos*”.

Resulta, por tanto, patente, que el fomento del deporte es un reto de vital trascendencia para garantizar la actividad física cada vez más generalizada, y, en consecuencia, el bienestar de la ciudadanía. A tal fin el Ayuntamiento de Leioa, de acuerdo con el espíritu del mandato legal, debe superar el mero rol de prestador de servicios deportivos y actuar en otros ámbitos, como la planificación de equipamientos deportivos siguiendo las directrices *la Ley Vasca del Deporte*. En su *artículo 88* establece que la planificación de estos equipamientos debe realizarse a través de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbana atendiendo a criterios técnico-deportivos y teniendo en cuenta una serie de principios, como dar prioridad a la creación de equipamientos de carácter polideportivo o contemplar infraestructuras deportivas supramunicipales que puedan dar servicios a amplios núcleos de población.

En definitiva, el futuro equipamiento previsto contribuye a garantizar la práctica deportiva, reconocida legalmente como un derecho fundamental con incidencia directa en el desarrollo de las personas y de las colectividades.

Así mismo, existen otros intereses públicos o colectivos, como la cultura. El convento alberga en su interior “*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

Precisamente la 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 merecedora de protección local, según la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

En lo que a la posible reutilización del edificio del antiguo convento para los fines del nuevo equipamiento deportivo propuesto, se considera que actuaciones similares de reconversión de edificios a usos distintos de los originales (véase, por ejemplo, el caso de la transformación de edificios industriales a terciarios en Zorrotzaurre) demuestran que la opción de reutilización planteada resulte factible, siendo además necesario destacar la apuesta que se hace en el documento por mantener una construcción tan singular que ha pasado a formar parte de la idiosincrasia y del paisaje de Leioa.

Este objetivo de reutilización y puesta en valor del antiguo convento se alinea con los objetivos del *Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana* del 2015; dicha norma 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.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

2. Inadecuación de la figura de planeamiento adoptada.

Efectivamente se dan los supuestos que obligan al Ayuntamiento a iniciar los trabajos correspondientes a la Revisión del Plan General Vigente. Por todo ello, con fecha de 26 de noviembre de 2018 el Arquitecto municipal elaboró el correspondiente informe de necesidades al respecto del inicio de los trabajos de redacción de la revisión del Plan General, en base al cual, mediante *Decreto 3360/18 de 29 de noviembre, de la Alcaldía* se acordó dar inicio al expediente. A la fecha

de redacción de este informe el Ayuntamiento-Pleno ya ha acordado la licitación de los trabajos de Revisión del Plan General.

En lo que al proceso participativo llevado a cabo se refiere, cabe señalar que durante la tramitación de la modificación del Plan General propuesta se han realizado todas las acciones recogidas en el correspondiente programa: presentación en el Consejo Asesor de Planeamiento, presentación en Comisión Informativa, publicación de información en la revista municipal, sesiones informativas abiertas al público, canalización de sugerencias a través del SAC así como del apartado específico habilitado en el Portal de Transparencia y Gobierno Abierto (*Leioazabalik*).

Al respecto también cabe señalar que la propuesta ha tenido una considerable repercusión mediática, apareciendo publicada información sobre ella en diversos medios, tanto en soporte físico como en digital.

En relación a las consideraciones realizadas sobre la evaluación ambiental y su tramitación ordinaria o simplificada, corresponde al órgano ambiental, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, señalar si *“el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”*. No obstante, el órgano ambiental dio por válida la tramitación simplificada mediante la Resolución de 14 de diciembre de 2017, por considerar que la modificación del PGOU propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

3. Inadecuación al planeamiento territorial sectorial.

En relación con la afección sobre suelos agrarios recogidos en el PTS Agroforestal, consta en el expediente informe del Servicio Agrícola del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural de la Diputación Foral de Bizkaia, según el cual *“no procede presentar alegaciones al respecto del documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, convento de las Dominicas”*. Si bien se proponen una serie de medidas adicionales a tener en cuenta para compensar las pérdidas de suelo agrícola y que se acometerán en futuras fases del procedimiento.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

4. Vulneración de la objetiva protección especial del suelo no urbanizable.

Al respecto de las consideraciones recogidas al respecto en esta alegación, nos remitimos a la Resolución de 14 de diciembre de 2017, según la cual al órgano ambiental ha considerado que no se prevé que la propuesta de modificación vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, es decir, sobre el suelo cuya clasificación y fisonomía se propone alterar.

Además, en esa misma Resolución el órgano ambiental también señala que: *“En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, no se aprecian en el entorno del emplazamiento afectado espacios naturales relevantes, ni ámbitos de elevado valor y vulnerabilidad ambiental”*.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

5. Necesaria apreciación legal del impacto medioambiental.

Es el órgano ambiental el que, de acuerdo con la legislación vigente al respecto de la evaluación ambiental, ha procedido al análisis valoración que los impactos de la propuesta pueden generar de acuerdo con las determinaciones de las distintas normas ambientales de aplicación, concluyendo en la Resolución de 14 de diciembre de 2017, que no se prevé que la propuesta de modificación vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente y considerando suficiente la tramitación simplificada.

Por último, 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. Del mismo modo, reseñamos que 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”.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

6. Posible afección al patrimonio arqueológico de las laderas de Kurkudi.

A la fecha de redacción de este informe no nos consta que en el emplazamiento exista bien del patrimonio arqueológico alguno protegido o inventariado. Además, cabe señalar que durante la tramitación ambiental del documento el órgano ambiental consultó a la Dirección de Patrimonio Cultural, y, según figura en la *Resolución de 14 de diciembre de 2017, “finalizado el plazo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha recibido informe de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, con el resultado que obra en el expediente”*. No incluyéndose en la mencionada Resolución referencia o limitación alguna en relación con el Patrimonio Cultural, se deduce que no se prevén impactos sobre éste.

No obstante, visto lo señalado por el alegante, consideramos conveniente que se incluyera dentro de la normativa de desarrollo que, durante la ejecución de las obras en el entorno del Convento (especialmente durante los trabajos de excavación) se cuente con la asistencia de un arqueólogo para poder controlar la posible aparición de restos arqueológicos de interés.

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

7. Desconsideración del principio de participación ciudadana.

Tal y como se ha señalado en relación con el punto 2, en lo que al proceso participativo llevado a cabo se refiere, cabe señalar que durante la tramitación de la modificación del Plan General propuesta se han llevado a cabo todas las acciones recogidas en el correspondiente programa: presentación en el Consejo Asesor de Planeamiento, presentación en Comisión Informativa, publicación de información en la revista municipal, sesiones informativas abiertas al público, canalización de sugerencias a través del SAC así como del apartado específico habilitado en el Portal de Transparencia y Gobierno Abierto (*Leioazabalik*).

Al respecto, además, también cabe mencionar que la propuesta ha tenido una considerable repercusión mediática, apareciendo publicada información sobre ella en diversos medios, tanto en soporte físico como en digital.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

8. Carácter insostenible del modelo urbanístico elegido.

En la Resolución de 14 de diciembre de 2017 se señala, al respecto de la pertinencia de la Modificación del PGOU para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular de promover el desarrollo sostenible, que “entre la documentación ambiental presentada por el órgano promotor se propone un diseño de las edificaciones atendiendo a las medidas de eficiencia energética establecidas en la «Guía de Edificación Sostenible para la vivienda en la CAPV». Por todo ello, se considera que el objeto de la Modificación del PGOU es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promuevan un desarrollo sostenible.”

Por último, no compartimos la afirmación que el futuro complejo deportivo pasaría a convertirse en una “nueva isla de suelo urbanizado” puesto que no hay que olvidar que éste quedaría adosado al suelo urbano consolidado que forma el complejo del Centro Comercial Artea.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

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 09 de noviembre de 2020.