

Erref/Ref:	<b>2020/342E</b>
Proz/Proc:	<b>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</b>
Interes/Interes:	EH Bildu Leioa

## **A. ALEGAZIOA / ALEGACIÓN**

El grupo municipal de EH Bildu Leioa presenta escrito con un total de trece alegaciones y que a continuación se resumen:

1. Segunda.- Según el alegante se aprecia en el expediente: una *“carencia de motivación razonada sobre si hay elementos nuevos a tomar en consideración, para proponer un cambio en la calificación (sic, clasificación) del suelo”*; una *“ausencia de declaración de interés público que el art. 28.5 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (LrSYU en adelante) establece que podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable”*; que *“que no se prevén servicios prestados por las Administraciones Públicas, puesto que se trata de dotación de equipamiento privado”*; que existen *“en el ámbito de valores histórico-culturales, paisajísticos y culturales” que le hacen merecedor, de acuerdo con el artículo 13.2 de la LrSYU, de la clasificación como suelo no urbanizable*; y que se han documentado en el entorno del Monte Kurkudi hallazgos del paleolítico inferior medio.
2. Tercera. - Se señala una *“falta de Garantías y de Participación Ciudadana de acuerdo al artículo 108 de la LrSYU”* y que *“más allá del mero cumplimiento formal del trámite no se pusieron en marcha verdaderos mecanismos para activar la participación de la ciudadanía”*.  
Así mismo, se realizan una serie de consideraciones sobre la función del Consejo Asesor dentro del trámite de modificación del Plan General: sobre la ausencia de informe preceptivo, sobre la falta de puesta a disposición a la ciudadanía y a los miembros del Consejo del Acta de la sesión de 29 de enero de 2019; y sobre el contenido del Acta de la sesión de 21 de octubre de 2019.
3. Cuarta. - El alegante indica la *“ausencia de evaluación del impacto sobre el patrón de movilidad y de tráfico generado en la contaminación sonora”*.
4. Quinta. - El alegante señala la *“ausencia de Evaluación de Impacto Paisajístico, necesario de acuerdo al Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco”*.
5. Sexta. - El alegante se refiere a la *“ausencia de Consulta e Informe pertinente del Organismo responsable de la preservación de la Biodiversidad, en Bizkaia, la Dirección General del Medio Ambiente de la Diputación Foral de Bizkaia”*.
6. Séptima. – El alegante considera que *“no se aporta el Protocolo de Evaluación de la afectación sectorial agraria, según articulado del PTS AGROFORESTAL”*.
7. Octava. - El alegante indica la *“falta de adecuación y ausencia de congruencia con el Plan Territorial Parcial Sectorial Agro-ganadero y de Protección del Medio Natural del Bilbao Metropolitano, en cuanto a la protección de acuíferos se refiere”*.
8. Novena. - El alegante se refiere a la *“ausencia de apartado específico en el Informe Ambiental Estratégico de la posible afectación de acuíferos, de acuerdo con el Artículo 45 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”*.
9. Décima. - El alegante indica que la modificación en el cambio de reclasificación entre el borrador y el documento sometido a la aprobación inicial *“razón que nos parece suficiente para solicitar una nueva Evaluación Ambiental, ya que desde el punto de vista urbanístico las características del suelo urbanizable sectorizada son totalmente diferente a la del suelo urbano”*.

10. Undécima. - El alegante destaca el “*incumplimiento del punto 3 del artículo 6 del DECRETO 211/2012, de 16 de octubre*” y que “*ni el Informe de Sostenibilidad Ambiental (inexistente) ni el informe de Evaluación Ambiental presentado por la promotora recoge en absoluto cómo se integra en la modificación del PGOU propuesta con el Programa Marco Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco*”.
11. Duodécima. - El alegante señala la “*falta de adecuación de la Evaluación ambiental estratégica simplificada, dadas las características del ámbito, debiéndose aplicar la Evaluación Estratégica Ordinaria*”.
12. Décimo tercera-. El alegante apunta el “*incumplimiento de las condiciones exigibles para considerar que el ámbito cumple las condiciones para cambiar la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección a Suelo Urbanizable Sectorializado*”.

Además, se alude a que el Plan General actual “*no se encuentra vigente, al haber caducado tras superarse los años previstos en dicho documento, y ni tan siquiera haberse iniciado el proceso de redacción de un nuevo PGOU*”. Así mismo, se hace referencia a las limitaciones establecidas en el artículo 103.4 con respecto a la tramitación de modificación del Plan General vigente.

## **B. ERANTZUNA / RESPUESTA**

---

B.1. En relación con lo señalado en la alegación Segunda cabe señalar que:

- En lo que a la carencia de motivación se refiere, el equipo redactor del documento señala que “*no se puede entender el urbanismo como una disciplina inmóvil. La ordenación urbanística ha de tratar de coordinar dos principios básicos: (1) por un lado, la estabilidad y seguridad jurídicas y por el otro (2) la modificación y revisión del planeamiento. Por lo tanto, si bien los planes nacen con vocación de permanencia, ello no puede conllevar a posiciones inmovilistas ya que con ello se estarían llevando a cabo actuaciones contrarias a los requerimientos derivados de nuevas concepciones culturales, sociales, económicas, entre otras, que se traducen en nuevas necesidades y conveniencias respecto a las que la normativa urbanística debe dar cabida y desarrollo.*”
- La referencia al artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, (declaración de interés público y servicios prestados por las Administraciones Públicas) no resulta aplicable en este caso, puesto que ese se refiere a usos y actividades en el suelo no urbanizable, cuando en el documento se propone su reclasificación a suelo urbanizable.
- En lo que respecta a la existencia de los valores histórico-culturales, paisajísticos y culturales que le hacen merecedor, de acuerdo con el artículo 13.2 de la LvsyU, de la clasificación como suelo no urbanizable, cabe destacar que mediante Resolución de 14 de diciembre de 2017 el órgano ambiental ha estimado que con la reclasificación del suelo no se prevé que se vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente.

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*”. Además, 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*”.

En lo que respecta al bosque de roble pedunculado, la propuesta finalmente aprobada inicialmente contempla la no intervención sobre el mismo, su conservación y posterior cesión al dominio público como sistema local de espacios libres, 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.

En relación con los valores culturales cabe destacar que 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 merecedor de protección local según la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

En lo que tiene que ver con 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 de 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 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.

En lo que a los posibles restos arqueológicos se refiere, a la fecha de redacción de este informe no nos consta que en el emplazamiento existe bien del patrimonio arqueológico alguno protegido o inventariado. Además, al respecto cabe señalar que durante la tramitación ambiental del documento el órgano ambiental consultó a la Dirección de Patrimonio Cultural, y, según consta 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 figurando 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, este técnico considera 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.

B.2. 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 señalar que la propuesta ha tenido una considerable repercusión mediática, apareciendo publicada información al respecto en diversos medios, tanto en soporte físico como en digital.

Por supuesto que las acciones que se puedan llevar a cabo en un proceso participativo pueden ser siempre mejorables, pero no se puede poner en duda que el Ayuntamiento utilizó los medios a su alcance con el fin

de dar la máxima difusión posible a la propuesta con el fin de intentar movilizar a la ciudadanía a participar en el proceso.

En lo que respecta a las atribuciones del Consejo Asesor a éste le corresponden las que legalmente están establecidas debiendo quedar constancia en el expediente de todas las actuaciones que sean preceptivas, tal y como la legislación vigente especifica.

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

B.3. 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* (independiente de la red de Bizkaibus) 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.

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

B.4. En lo que a la necesidad de contar con un Estudio de Integración Paisajística, compartimos esta opinión, con lo cual, el documento para la aprobación provisional debería incorporar, dentro de sus determinaciones, que el futuro proyecto de obras deberá contar con un *Estudio de Integración Paisajística*, de acuerdo con lo señalado en el *artículo 7 del Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

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

B.5. *El Decreto Foral 153/2019, de 15 de octubre, de la Diputación Foral de Bizkaia*, que menciona el alegante regula la Estructura Orgánica del departamento de Sostenibilidad y Medio Natural, y su artículo 28 establece el funcionamiento de la sección de Biodiversidad, pero no concreta en qué supuestos se han de emitir los informes a los que hace referencia.

Además, ninguno de los Planes de Gestión de especies en peligro de extinción o raras aprobados (necrófagas, visión europeo, paño europeo, cormorán moñudo o pez espinoso) establecen afecciones gráficas sobre el ámbito objeto de modificación.

Por lo tanto, procede desestimar la alegación.

B.6. En lo que en relación con la afección sobre suelos agrarios recogidos en el PTS Agroforestal, consta en el expediente (tal y como se ha señalado en el apartado anterior) 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, convenio 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 recogerán por parte del equipo redactor dentro de la propuesta de modificación.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

B.7. En relación con lo la protección de acuíferos cabe señalar que la Agencia Vasca del Agua, organismo competente para la valoración de impactos en este aspecto concreto, no ha señalado limitación alguna al respecto en su informe de 12 de marzo de 2020.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

B.8. La modificación de la clasificación propuesta se debe a una correcta adaptación de la propuesta a la definición que del suelo urbano y urbanizable se hace en la *Ley 2/2006, de 30 de junio*, de suelo y urbanismo, sin que esta modificación en la clasificación haya supuesto un incremento de la superficie del ámbito objeto de modificación.

En lo que se refiere a la implicación que este cambio pueda tener con respecto a la evaluación ambiental cabe señalar que, de acuerdo con el *artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental* (en adelante LEA), se presentó ante el órgano sustantivo la solicitud de inicio del trámite ambiental acompañada del “borrador del plan o programa”. El documento aprobado por el Ayuntamiento-Pleno y sometido a información pública no se trata ya de ese borrador del artículo 29 sino que equivaldría a la “versión inicial del Plan o Programa” al que se refiere el artículo 21 de la LEA para los expedientes sujetos a tramitación ordinaria.

Además, ese documento aprobado por el Ayuntamiento-Pleno y sometido a información pública ha ajustado su contenido y determinaciones a la legislación urbanística vigente.

Además del cambio en la clasificación también se ha reducido la superficie del ámbito, como consecuencia: (1) del ajuste de la delimitación del ámbito al sistema general viario existente, a nivel de previsión, en la parte sur del ámbito y una pequeña porción en la parte noreste y (2) del ajuste de superficie que se produce en la parte suroeste de la parcela, donde se excluyen aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup> para limitar la superficie del ámbito al camino existente en el señalado lindero suroeste. Asimismo, se produce un incremento de la superficie destinada a dotaciones públicas de la red de sistemas locales. En concreto, se prevén 5.463,43 m<sup>2</sup> de superficie destinados a zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales, localizados precisamente en el extremo suroeste de la parcela, única zona de la parcela donde se localiza la única cubierta vegetal de interés: una mancha de robledal acidófilo y robledal-bosque mixto que no se ve afectada por la alternativa de Modificación del PGOU propuesta.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

B.9. En relación con el contenido de las alegaciones undécima y duodécima, cabe señalar que 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 impacto de la propuesta puede generar de acuerdo con las determinaciones de las distintas normas ambientales de aplicación.

Así mismo, en lo que a su tramitación ordinaria o simplificada se refiere, 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*”.

Mediante *Resolución de 14 de diciembre de 2017* el órgano ambiental ha concluido que no se prevé que la propuesta de modificación vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente y ha considerado suficiente el trámite simplificado.

Por lo tanto, se propone desestimar la alegación presentada.

B.10. Al respecto de las consideraciones recogidas 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, no se prevén efectos sobre el suelo como consecuencia de reclasificación y alteración de su fisonomía.

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 afectados espacios naturales relevantes, ni ámbitos de elevado valor y vulnerabilidad ambiental*”.

En lo que a la situación del plan general respecta, 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 este técnico 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 este técnico ya ha firmado los correspondiente Pliegos de Prescripciones Técnicas y se elevará próximamente al Pleno la licitación de los trabajos.

Finalmente, en lo que a la vigencia del Plan General se refiere, en su “*Artículo 1.1.2.- Vigencia y efectos*” se señala que “*1. El Plan entra en vigor a los veinte días de la fecha de publicación de sus Ordenanzas en el «Boletín Oficial de Bizkaia» y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, programadas o no. (...)*”

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.