

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE DURANGO EN EL CONVENTO DE LAS CARMELITAS DESCALZAS SITO EN INTXAURRONDO N° 19

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
3. NORMATIVA GRÁFICA. ESTADO ACTUAL
4. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
6. NORMATIVA GRÁFICA. MODIFICACIÓN PROPUESTA
7. NORMATIVA URBANÍSTICA.

MEMORIA

1.-ANTECEDENTES

El Convento e Iglesia de las Carmelitas Descalzas fueron construidos en la primera mitad del siglo XX, sobre varias fincas colindantes apoyadas en la calle Intxaurreondo.

A lo largo de todos estos años han acogido a la Comunidad Religiosa de las Carmelitas Descalzas, cuya ocupación principal era de tipo contemplativo, sin relación prácticamente con el entorno. Se trataba de una comunidad de las llamadas de Clausura, con un número de monjas reducido, cuya actividad era de puertas hacia dentro, tanto por sus rezos como por el cultivo de la huerta. De todo el complejo solo era accesible al público la Iglesia en determinados horarios y fechas.

Se trataba por lo tanto, de un equipamiento sin relación alguna con la ciudad, con la trama urbana, ni con los habitantes de la zona. Desde esta óptica se trata de un equipamiento no al servicio de los habitantes del entorno, sino encerrado en sí mismo y cuya ubicación resulta indiferente. Por lo tanto, la desaparición del convento no afecta a la colectividad en su conjunto, sino en todo caso a los grupos sociales cristianos.

La evolución de la sociedad hacia el laicismo conlleva la pérdida progresiva de nuevas vocaciones religiosas y el envejecimiento de las monjas, que van agrupándose en las comunidades que perviven.

El traslado de las últimas religiosas, lleva a la desocupación del convento y a la búsqueda de un nuevo destino de los edificios.

Desde el primer momento que quedó deshabitado se han sucedido las consultas con pretensiones de cambio de calificación, aunque ello se ha visto siempre como algo inoportuno, y solo planteable en el futuro, cuando se aborde la revisión de las Normas Subsidiarias.

Entre tanto, se han sucedido también las consultas para encontrar un terreno o edificio que pudiera acoger un centro médico privado en Durango, en buena situación urbana, con una superficie construida del orden de 1.000 m² y que resulte accesible. Este uso es deseable desde el interés público, toda vez que complementaria a la red sanitaria pública, y la ubicación en Intxaurreondo resulta adecuada. Además, la utilización de la casa impide su degradación o la ocupación no deseada.

Confluyendo en el mismo momento los intereses de unos y otros, se efectuó una consulta del procedimiento para la implantación de la Policlínica, a la Comisión de Urbanismo que dictaminó la necesidad de efectuar una modificación puntual para sustituir la categoría Religioso-Conventual por la Sanitaria, en la zona del Convento, previa licencia de parcelación urbanística.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El Municipio de Durango se rige urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por las Ordenes Forales 676/2003 de 12 de septiembre, y 76/2005, de 14 de enero. La publicación de la normativa urbanística a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se produjo en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 77, de 25 de abril de 2005, con lo que el documento entró en vigor y se mantiene hasta la fecha de hoy.

El referido planeamiento general otorga al Convento e Iglesia de las Carmelitas Descalzas la calificación global de Equipamiento Privado, y dentro de éstos concreta la categoría Religiosa-Conventual, con el rango de calificación pormenorizada.

Así mismo, tanto la Iglesia como el Convento se ven afectados por la trama de “Edificio a Conservar” como fórmula de protección local, y a la parcela le atribuye una edificabilidad de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a aplicar a la totalidad de la parcela.

La parcela en su conjunto, se encuentra en suelo clasificado como Urbano y se rige a nivel normativo por el artículo 2.9.3 de las Normas Subsidiarias, titulado Equipamientos Privados. En el punto 3 del referido artículo se recogen las categorías existentes y en el listado de la categoría de Equipamiento Religioso, aparece con el nº 7 el Convento de las Carmelitas Descalzas.

A nivel gráfico el plano 0.6-1 de Normativa, calificación y ordenación pormenorizada, del cual reproducimos a continuación una ventana, contiene las determinaciones sintetizadas de las Normas Subsidiarias actualmente en vigor, es decir, plasma el planeamiento vigente que afecta a la parcela de las Carmelitas Descalzas, y a los edificios sobre ella levantados, que tienen la dirección postal Intxaurreondo números 17 y 19.

3. NORMATIVA GRÁFICA. ESTADO ACTUAL

4. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La calificación de Equipamiento Privado afecta a los equipamientos preexistentes en el momento de formulación de las Normas Subsidiarias, que eran de titularidad privada y se asentaban sobre parcela propia y diferenciada.

En este caso, no se trata de un objetivo del Plan para garantizar los servicios públicos a la población, sino una constatación de aquellos usos equipamentales que los distintos agentes privados habían implantado con anterioridad para sus legítimos fines, ya sean lucrativos o desinteresados. De ahí que convivan bajo la misma calificación global de Equipamiento Privado hoteles, conventos, centros educativos o gimnasios.

Algunos de estos usos poco tienen que ver entre sí, aunque no pueden encuadrarse en los dos bloques de usos tradicionales, la residencia y las actividades económicas, la vivienda y el trabajo. Todos ellos de alguna manera prestan un servicio a la comunidad bien sea material o espiritual, aunque su influencia en el medio urbano resulta desigual. Un centro educativo y un hotel, una iglesia y un convento de clausura tienen un comportamiento sobre el medio en que se enclavan muy diferente.

Pero todos ellos se han implantado por voluntad privada, sin que medie intervención pública para dotar de servicios a la colectividad duranguesa. Bien sea con fines lucrativos, o perfectamente desinteresados, estos usos escapan a la voluntad municipal y solo se inscriben en un puzzle territorial de actividades públicas y privadas que se complementan entre sí.

En suma, se trata de iniciativas particulares que rellenan el mosaico de actividades urbanas, que son cambiantes en el tiempo y que se rigen por tendencias generales de la sociedad, apareciendo o diluyéndose en función del comportamiento social. Hay equipamientos privados que complementan el mismo uso desde la esfera de lo público, como pueden ser los centros educativos, y hay otras que solo se dan desde la perspectiva de lo privado, como puede ser un hotel o un convento.

Pero en todos los casos, nace una voluntad privada que cuando desaparece, cesa la actividad en cuestión provocando un vacío nada positivo para la ciudad. En ese momento se precisa un criterio que pueda restituir no ya la actividad cesada, sino alguna otra que aporte ese valor complementario que le supone al equipamiento privado dentro de la estructura urbana.

A nuestro juicio, ante el cese de una actividad equipamental privada, debe producirse si hay iniciativa particular que lo demande, un cambio de categoría vía modificación puntual.

Cuando la modificación que se pretenda afecta a la calificación global, es decir, proponga la sustitución del uso equipamental por otro claramente lucrativo, bien sea residencial o de actividades económicas, y tenga el suelo suficiente entidad, debe esperarse a la Revisión del Planeamiento General, salvo que se encuentre muy bien justificado desde el interés público o concurran otras circunstancias de beneficio general.

A la vista de lo anterior y teniendo en cuenta que cualquier iniciativa particular es voluntaria, la administración municipal debe encauzar las mismas bajo el prisma del interés de la comunidad. En este caso, se plantea la posibilidad de destinar el convento y el trozo de suelo que lo circunda a la categoría de Equipamiento Sanitario, lo que parece adecuado, tanto por el uso que se pretende como por el mantenimiento del edificio y dotarle de actividad a un elemento integrante del patrimonio edificado.

Parece evidente que este nuevo destino sanitario supone un reequipamiento para Durango en un aspecto que puede resultar deficitario, y no generará influjo negativo en la zona, por lo que su modificación es perfectamente acorde con el encuadre urbanístico general.

De esta manera, la calificación global de toda la parcela actual se mantendría como Equipamiento Privado, aunque habría dos subzonas, la religiosa con la iglesia y la sanitaria con el antiguo convento.

En cuanto al alcance jurídico de la modificación que se plantea, diremos que la ordenación urbanística contiene dos niveles, a tenor del artículo 50.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la ordenación urbanística estructural y la ordenación urbanística pormenorizada. La ordenación urbanística estructural se desarrolla en el artículo 53 y 54, enumerando las distintas determinaciones y dotaciones que tiene carácter estructural. La ordenación urbanística pormenorizada se contiene en el artículo 56 y compete básicamente a la red dotacional de sistemas locales.

La calificación global (Equipamiento Privado) pertenece a la órbita de la ordenación estructural, y la calificación pormenorizada (Deportivo, hostelero, conventual, educativo,...) pertenece lógicamente al nivel de ordenación pormenorizada.

El cambio de la categoría de Religiosa a Sanitaria pertenece a la escala de la ordenación pormenorizada, y ello tiene su importancia, puesto que la modificación de los elementos del contenido estructural o pormenorizado, deberá ajustarse a las reglas propias de dicho contenido. En consecuencia, al tratarse de determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada, tienen el rango jerárquico del planeamiento de desarrollo (planes parciales y planes especiales) según el artículo 58.2 de la Ley, y de ello se deriva la tramitación prevista en los artículos 95 y siguientes de la Ley. Así lo dispone el artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, según el cual, “la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006”.

En consecuencia, la presente modificación puntual del cambio de categoría equipamental, se encuentra en el ámbito de la ordenación pormenorizada y su tramitación corresponde a la de los planes de desarrollo.

Al dividirse la parcela originaria en dos categorías ha exigido la licencia previa de parcelación urbanística, independizando ambos suelos para permitir su distinto tratamiento.

5. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La modificación afecta exclusivamente a la categoría del Equipamiento Privado que afecta a la nueva parcela que acoge el antiguo convento. Permanece la calificación global y su trama, y se altera la categoría pasando a Equipamiento Sanitario, dándole el número 1, ya que anteriormente no existía ningún equipamiento privado de carácter sanitario asentado en parcela propia.

Esta modificación se plasma gráficamente en el plano 0.6.1 de las Normas Subsidiarias que lleva por título Normativa, Calificación y Ordenación Pormenorizada, y del cual se realiza una ventana en esta documentación escrita, con el objeto de su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia, para posibilitar su entrada en vigor, tras la aprobación definitiva del documento por el Ayuntamiento Pleno.

A nivel de la documentación escrita del tomo de Normativa de las Normas Subsidiarias, se modifica solo el artículo 2.9.3 Equipamientos Privados, dentro del apartado 2 y después del Equipamiento Deportivo, una nueva categoría de Equipamiento Sanitario y como elemento nº 1 el Centro Médico Intxaurreondo.

En el apartado siguiente, se transcribe el mencionado artículo 2.9.3. con la incorporación del Equipamiento Sanitario nº 1 después de las restantes categorías y sin suprimir del Religioso la Iglesia de las Carmelitas Descalzas, puesto que en la finca matriz permanece esta calificación.

Ahora reproducimos la ventana correspondiente al plano de normativa, con el grafismo de la Leyenda del plano que afecta a la parcela objeto de la presente modificación.

6. NORMATIVA GRÁFICA. MODIFICACIÓN PROPUESTA

7. NORMATIVA URBANÍSTICA

El Artículo 2.9.3 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS con la introducción de las concreciones expresadas en el apartado anterior, queda como sigue:

ARTº 2.9.3. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.

1. El presente artículo se refiere a los equipamientos de dominio privado que se asientan sobre parcela propia y diferenciada, con un uso dotacional que conviene preservar.

2. Dentro de los equipamientos privados se distinguen las siguientes categorías, que a su vez comprenden las siguientes parcelas con su aprovechamiento:

- Equipamiento Educativo (E.E.).

- 1.- Colegio Jesuitas. Kurutziaga 1º. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 2.- Colegio Nevers. Bruno Mauricio Zabala. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 3.- Colegio Maristas. J.A. Abasolo. Existente.
- 4.- Ikastola Kurutziaga. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 5.- Colegio San Francisco. Intxaurreondo. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 6.- Ikastola Ibaizabal. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Equipamiento Religioso (E.R.).

- 1.- Basílica Andra Mari. Existente.
- 2.- Iglesia Santa Ana. Existente.
- 3.- Iglesia San Fausto. Existente.
- 4.- Iglesia San Pedro de Tabira. Existente.
- 5.- Ermita San Roke. Existente
- 6.- Convento Siervas de Jesús. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 7.- Iglesia Carmelitas Descalzas. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 8.- Monasterio Santa Susana. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Equipamiento Hostelero (E.H.).

- 1.- Hotel Kurutziaga. $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 2.- Gran Hotel Durango. Existente.
- 3.- Sociedad Kili-Kolo. Existente.
- 4.- Antiguo Matadero Ibaizabal. Existente.
- 5.- Casa Miangolarra. Existente

- Equipamiento Servicios Sociales
 - 1.- Salesas. Galtzareta. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - 2.- Intxaurreondo. $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Equipamiento Deportivo
 - 1.- Gimnasio Torreneña. $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - 2.- OPEN Faustebekoa. $1.352 \text{ m}^2\text{c}$
- Equipamiento Sanitario
 - 1.- Centro Médico Intxaurreondo. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Durango, marzo de 2010

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

EL ASESOR JURÍDICO

Fdo. Federico Arruti Aldape

Fdo. Ivan Espinosa Pérez