



LAGen BERRIKUSPENAREN HASIERAKO ONESPENARI DAGOKIONEZ AURKEZTUTAKO ALEGAZIOARI EMANDAKO ERANTZUNA

CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN PRESENTADA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN DE LAS DOT

Alegazio zenbakia:

37

Alegación nº:

Nork aurkeztu du:

Arabako Errioxako Koadrilla

Presentada por:

Cuadrilla de Rioja Alavesa

Aurkezte-data:

09/05/2018

Fecha de presentación:

Cabe iniciar agradeciendo la alegación presentada en lo que supone un esfuerzo y un interés de cara a disponer de un documento de Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV que recoja todas las sensibilidades y aúne el máximo consenso.

A. Contenido resumido de la alegación, aspectos alegados y contestación

La alegación es relativa a tres temas: actividades económicas, bodegas y vivienda.

1.- Respecto a las Actividades Económicas el escrito menciona que en el Eje de Transformación del Área Funcional de Rioja Alavesa se impulsan las actividades económicas en el ámbito Oyón-Oion – Laguardia, y considera que en los restantes municipios de menor entidad que Laguardia debe fomentarse y facilitarse desde las DOT la implantación de actividades económicas, para mejorar la calidad de vida de los habitantes dotando de oferta de empleo y servicios.

Contestación

Respecto a las Actividades Económicas, la aprobación inicial de la Revisión de las DOT recoge entre otras directrices la de que el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales mantenga la categorización municipal en municipios de interés preferente, de crecimiento moderado y de bajo desarrollo. Según dicho PTS se categorizan los municipios de Laguardia y Oyón-Oion como de interés preferente, Elciego, Labastida y Lanciego de crecimiento moderado (para los que el PTS señala un límite de 15Has y a regular por el PTP) y el resto de municipios como de bajo desarrollo. Para los municipios de bajo desarrollo, el PTS determina en el artículo 7.1c) que *podrán admitirse pequeñas áreas urbanas para la acogida de empresas locales con una superficie de hasta 3 ha*, por lo que los municipios pueden reservar suelo de actividades económicas, siempre teniendo en cuenta el modelo territorial definido por el PTP de Laguardia para el Área Funcional.

Además, en el documento de la Revisión de las DOT, en las directrices del suelo para actividades económicas que señala el artículo 12.7 también se recoge esta cuestión: *cada municipio podrá prever un máximo de 3 hectáreas de suelo cuando exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural*. Por lo que los municipios de menor entidad siguen teniendo capacidad de prever suelo para actividades económicas con las condiciones señaladas.

2.- Respecto a las bodegas, el escrito menciona que la actividad vitivinícola y todas las demás relacionadas con la cultura del vino son los principales motores económicos del Área Funcional, por lo que considera necesario que desde las DOT se facilite la implantación de bodegas en el medio rural, especialmente las promovidas por los pequeños cosecheros.

Contestación

El tema de la actividad vitivinícola y las bodegas en el medio rural siempre han sido de gran preocupación para la ordenación del territorio. La 1ª modificación del PTP de Laguardia conllevó el consenso con los cosecheros, y en dicha modificación se diferencian expresamente las pequeñas instalaciones de transformación, que incluye las bodegas de cosechero, de las grandes bodegas. Se establecen, además, las condiciones para la implantación de nuevas bodegas en suelo urbano y urbanizable, dejando la posibilidad de implantación en suelo no urbanizable si no es posible cumplir con las condiciones establecidas para el suelo urbano y urbanizable. La actividad de “pequeñas instalaciones de transformación” y las “grandes bodegas” están suficientemente reguladas por la citada modificación del PTP de Laguardia (Rioja Alavesa) por lo que se remite a lo regulado por dicho documento.

3.- Respecto a la vivienda, refiere que el auge de la cultura del vino ha favorecido el crecimiento de la población de la Rioja Alavesa, sin embargo, el cálculo del crecimiento del número de viviendas es similar a las restantes Áreas Funcionales. Por ello solicita que se revise el sistema de cuantificación residencial propuesto adaptándose a las particularidades del Área Funcional, de manera que se permita un mayor crecimiento del número de viviendas.

Contestación

Respecto a la cuantificación residencial cabe decir que la fórmula de cuantificación residencial responde a la demanda tanto de primera como de segunda residencia, y, además, en el suelo urbano no se establecen limitaciones a la capacidad residencial, por lo que se podrían dar incrementos residenciales por encima de la cuantificación. El documento de aprobación inicial de la Revisión de las DOT recoge lo siguiente en materia de Cuantificación residencial:

En el apartado 6.5 de Cuantificación Residencial el Estado de la Cuestión establece un doble criterio para la cuantificación:

1. *La ausencia de condiciones a la capacidad residencial del suelo urbano, la cual sólo queda limitada por las edificabilidades máximas legalmente impuestas en la Ley 2/2006, de 30 de Suelo y Urbanismo.*
2. *La aplicación del método general de cuantificación residencial a los planes urbanísticos que clasifican suelo urbanizable.*

Entre las directrices en materia de cuantificación residencial recogidas en el artículo 13 de la normativa está la siguiente directriz general:

Art. 13.1.d) Otorgar un tratamiento diferenciado a los incrementos residenciales que se producen en la ciudad consolidada, con respecto a los que se generan mediante la ocupación de nuevos suelos. En este sentido, se aceptarán incrementos residenciales por encima de la capacidad residencial que surge de los criterios de cuantificación, siempre que los mismos se produzcan a través de operaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano. Sin embargo, no se aceptarán dichos incrementos cuando se generen en suelo urbanizable que se encuentre en situación de rural, por lo que la aplicación de los criterios de cuantificación podrá implicar la descalificación total o parcial del referido suelo cuando se produzca la correspondiente revisión del planeamiento urbanístico.

En el artículo 13.2 se establecen las directrices en materia de cuantificación para el planeamiento urbanístico:

b) Necesidades residenciales, cuya cuantificación resulta de la suma de las siguientes magnitudes:

1. *Necesidades de vivienda principal por variación de la población residente o por variación del tamaño medio familiar.*
2. *Demanda de vivienda secundaria*
3. *Previsión de viviendas deshabitadas por variación de las viviendas ocupadas*

4. Reducción de las necesidades residenciales por existencia de viviendas deshabitadas
5. Correcciones del modelo territorial establecidas en el Plan Territorial Parcial

d) La cuantificación residencial en el planeamiento urbanístico

3.- No computarán como incremento de la capacidad residencial.

- a) El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación.
- b) La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable.
- c) Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.
- d) El incremento de vivienda que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.
- e) Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda.

4.- Facultativamente, el planeamiento urbanístico podrá incorporar en la cuantificación residencial la capacidad de los núcleos rurales.

6.- En los procesos de revisión del planeamiento urbanístico en los que la capacidad residencial del planeamiento vigente sea superior a la que surge de los criterios de estas directrices:

- a) Se admitirá una capacidad superior que resulte de operaciones de rehabilitación, renovación o redensificación del suelo urbano.
- b) Se podrá respetar, en lo relativo al suelo urbanizable, lo ya aprobado por el planeamiento vigente, siempre que se justifique a la vista de las actuaciones promovidas para el desarrollo urbanístico o de ejecución de planeamiento; sin embargo, en este supuesto no se admitirán nuevas reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbano o urbanizable.

8.- Municipios polinucleares o de estructura concejil:

- a) En los municipios polinucleares o de estructura concejil la cifra de cuantificación residencial que surge de los criterios generales se aplicará sobre el núcleo principal y los núcleos en los que se plantean desarrollos residenciales (sectores de suelo urbanizable)
- b) En el resto de los núcleos de los municipios de estructura concejil se posibilitará un incremento de viviendas no superior al de las viviendas existentes.
- c) Facultativamente se podrá incorporar la capacidad residencial de todos los concejos al cálculo general de la cuantificación.

En el apartado 13.2.e) sobre la cuantificación residencial en los Planes Territoriales Parciales establece que:

1. Los Planes Territoriales Parciales deberán cuantificar la oferta de suelo residencial correspondiente a cada uno de los municipios incluidos en el ámbito del Área Funcional y en concreto el componente de modelo territorial.
2. Los Planes Territoriales Parciales podrán adecuar los coeficientes utilizados a las características específicas del Área Funcional. Igualmente, reglamentariamente el Gobierno Vasco podrá adecuar los coeficientes utilizados para el marco general de la Comunidad Autónoma.

El punto 13.2.d)3. determina que no computarán como incremento de la capacidad residencial:

- a) El incremento del número de viviendas y/o el incremento de edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación
- b) La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable
- c) Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia
- d) El incremento de viviendas que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en suelo urbano y urbanizable.
- e) Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda.

La definición del modelo territorial de cada municipio es competencia local y será cada Ayuntamiento el que deberá justificar que el modelo de crecimiento elegido es urbanísticamente adecuado para el municipio. Por último, cabe añadir que el Área Funcional de Laguardia es la de mayor incremento de viviendas previsto respecto a las viviendas existentes según Udalplan 2017. Es, también, el área funcional con mayor número de viviendas por cada 100 habitantes, siendo esta cifra de 111,10 viv/100hab, siendo la siguiente Álava Central con 61,27 viv/100hab.

C. Ondorioa

Ondorio gisa, nabarmendu beharra dago egindako ekarpen eta hausnarketen bidez helarazitako interes maila. Ekarpen horiek dokumentuaren edukia aberasten lagunduko dute; beraz, eskertzekoa da dokumentua egitean izandako partaidetza. Dena den, aurkeztutako alegazioaren ondorioz, dokumentuan ez dira zehaztapenik sartuko.

C. Conclusión

Como conclusión, debe destacarse el grado de interés mostrado a través de las aportaciones y reflexiones realizadas, las cuales contribuirán a enriquecer el contenido del documento. Se agradece la participación en la elaboración del mismo sin que proceda incorporar ninguna precisión al documento de aprobación inicial de la Revisión de las DOT.

Vitoria-Gasteiz, 2018ko azaroa
Vitoria-Gasteiz, noviembre de 2018

Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri-berroneratze Zuzendaritza
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana