



LAGen BERRIKUSPENAREN HASIERAKO ONESPENA DELA ETA AURKEZTUTAKO ALEGAZIOARI ERANTZUNA

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

Alegazio zenbakia:

03

Alegación nº:

Nork aurkeztu du:

Departamento de Urbanismo

Presentada por:

Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Aurkezte-data:

09/04/2018

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

El escrito presentado se refiere a la cuantificación residencial. Según el mismo, la cuantificación residencial otorgada al municipio de Vitoria-Gasteiz es inferior a la capacidad residencial del planeamiento vigente. Dicho planeamiento, en fase de avance de su revisión plantea la posibilidad de reclasificar a Suelo No Urbanizable los sectores no desarrollados y delimitarlos como Sistema General de Espacios Libres, transfiriendo la edificabilidad a otros sectores. Todo ello con el objetivo de reducir la superficie clasificada como suelo urbanizable residencial, obtener suelo y derechos de la red de sistemas generales adscribiéndolos a otros sectores, y mantener la capacidad residencial existente aumentando la densidad de vivienda en los sectores que se mantienen.

1.- Solicitan que se declare la conformidad a derecho de la solución planteada en relación a la cuantificación residencial, o, de forma subsidiaria, se acuerde introducir los cambios oportunos en el texto del documento de manera que la solución planteada sea compatible con el documento de revisión de las DOT.

2.- Considera que convendría modificar la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, para posibilitar la adscripción de sistemas generales a las actuaciones integradas en suelo urbano de acuerdo con la legislación estatal vigente RDL 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

B. Valoración de la alegación.

1.- En primer lugar cabe decir que el escrito no presenta una alegación concreta sino más bien una consulta sobre las dudas que genera la aplicación del método de cuantificación residencial, señalando que no hay formalmente una discrepancia directa con el documento de aprobación inicial de la Revisión de las DOT.

En segundo lugar cabe recordar que las directrices de cuantificación residencial son las siguientes:

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 junio, de Suelo y Urbanismo.*
2. *La aplicación del método general de cuantificación residencial a los planes urbanísticos que clasifican suelo urbanizable.*

Además, en los objetivos propuestos en dicho apartado 6.5 se señala lo siguiente:

1. *Limitar la artificialización del suelo con fines residenciales, respondiendo a criterios de racionalidad de uso del mismo y de sostenibilidad.*
2. *Facilitar a los municipios el cálculo de sus necesidades residenciales y de la capacidad residencial de la revisión del planeamiento urbanístico.*
3. *Establecer una doble forma de acercamiento a la cuantificación residencial, no imponiendo limitaciones a la capacidad residencial del suelo urbano, y aplicando el método general de cuantificación únicamente cuando se prevé 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.d) se establecen las directrices en materia de cuantificación para 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.

El documento de aprobación inicial de la Revisión de las DOT, define los supuestos en los que se admite una capacidad residencial superior a la cuantificación residencial resultante de la aplicación de los criterios generales, así como los supuestos en los que se puede dar una redensificación, según lo expuesto anteriormente.

En este sentido las cuestiones relativas a la gestión y obtención de los suelos, así como el posible trasvase de edificabilidad entre sectores de suelo residencial son cuestiones de competencia municipal. La redensificación de sectores de suelo urbanizable ya urbanizado es una posibilidad contemplada por la Revisión de las DOT, sin embargo, el Ayuntamiento deberá valorar si los sectores receptores de la edificabilidad de aquellos que se van a desclasificar tienen un buen resultado urbano en cuanto a densidad o edificabilidad final. Deberá valorar también la oportunidad de calificar como Sistema General de Espacios Libres los suelos ahora calificados como residenciales, atendiendo a una cuestión de modelo urbano del municipio, así como la supuesta valoración que se otorgaría a esos suelos. El Ayuntamiento deberá justificar si las modificaciones que se plantean en el modelo urbano municipal son urbanísticamente adecuadas para la ciudad. Todas ellas son cuestiones que deben de quedar justificadas en la revisión del Plan General.

En definitiva, las Directrices de Ordenación Territorial otorgan en materia de Cuantificación residencial un campo de juego muy amplio para el despliegue de las competencias urbanísticas por parte de los municipios. Debiendo de ser el documento de revisión del Plan General quien contenga un apartado justificativo del cumplimiento otorgado a las mismas.

2.- La consideración sobre la modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo es una materia que se escapa del marco de la Revisión de las DOT objeto de este trámite de información pública.

C. Modificaciones en la cuantificación residencial surgidas a partir del período de información pública.

Por último, cabe señalar que como consecuencia de otras alegaciones la metodología de cálculo de cuantificación residencial ha sido modificada. En concreto, se ha trasladado de las necesidades a la capacidad residencial el número de viviendas deshabitadas que se pretende recuperar, detrayendo la cifra de las necesidades ya mayoradas. Para el municipio de Vitoria-Gasteiz, la nueva capacidad máxima resultante es de 24.080 viviendas, tal y como se puede apreciar en la ficha que se adjunta.

D. Ondorioa

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

D. 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 azaro
Vitoria-Gasteiz, noviembre de 2018

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



UDAL HIRI-PLANGINTZAN AURREIKUSI BEHARKO DEN ETXEBIZITZEN AHALMEN MAXIMOAREN KALKULUA

Behin-behineko onartuko den EAeko Lurralde Antolamendurako Gidalerroen Berrikuspenean ezarritako irizpideen arabera. 2018ko urria

Udalerrria:		Vitoria-Gasteiz										
Udalerrriaren biztanleria EUSTATen arabera		Epearen bitartez biztanleriaren aldaketa (%)	Bertan dauden etxebizitzaren kopurua EUSTATen arabera	2018-2026 eperako etxebizitzaren beharrak					Etxebizitzaren ahalmen maximoa			
				Etxebizitza nagusiak		Bigarren etxebizitzak	Etxebizitza hutsak	Etxebizitzaren beharrak Guztira	Biztanleriaren arabera Harrotze Koefizientea	Etxebizitzaren beharrak bider harrotze-koefizientea	Etxe.hutsen berreskurapenaren ondorioz	Etxebizitzaren Ahalmen maximoa
				Biztanleriaren aldaketaren ondorioz	Familia-Tamainaren aldaketaren ondorioz	Etxe.nagusien aldaketaren ondorioz	Etxe.hutsen aldaketaren ondorioz					
1996	2016	1996-2016	2016	A1	A2	B1	C1	NR	Harrotze Koef.	NRe	C2	Etxebizitzak
214.234	241.451	0,5998	116.991	5.475	5.812	260	462	12.009	2,20	26.420	2.340	24.080

MUGATZAILE GEHIGARRIAK:

(*) *Beti aurreikusi daitekeen egoitza-ahalmen minimoa (bertan dauden etxebizitzaren kopuruaren %10a)*(**) *Onartutako Egoitza-ahalmen maximoa (Bertan dauden etxebizitzaren kopuruaren %50a)*

CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A PREVER EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

según los criterios establecidos en la Revisión de las DOT a aprobar provisionalmente. Octubre 2018

Municipio:		Vitoria-Gasteiz										
Población del municipio según EUSTAT		%Variación de la población durante el período	Viviendas existentes según EUSTAT en el año	Necesidades residenciales para el período 2018-2026					Capacidad residencial máxima			
				Viviendas principales		Viv.secundarias	Viv. deshabitadas	Necesidades residenciales Totales	Factor de Esponjamiento en función de la población	Necesidades residenciales esponjadas	Reducción por recuperación viv.deshab.	Capacidad residencial Máxima
				Por variación de la población	Por variación del Tamaño Familiar	Por variación viv.principales	Por variación viv.deshab.					
1996	2016	1996-2016	2016	A1	A2	B1	C1	NR	Esponjamiento	NRe	C2	Nº Viviendas
214.234	241.451	0,5998	116.991	5.475	5.812	260	462	12.009	2,20	26.420	2.340	24.080

LIMITACIONES ADICIONALES:

(*) *Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)*(**) *Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)*