



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:

22

Alegación nº:

Nork aurkeztu du:

Lasarte-Oriako udala

Presentada por:

Ayuntamiento de Lasarte-Oria

Aurkezte-data:

02/05/2018 (FUERA DE PLAZO)

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 por el ayuntamiento de Lasarte-Oria es relativo a la cuantificación residencial de la Revisión de las DOT y realiza las siguientes alegaciones concretas:

1.- *No podemos sino manifestar nuestra disconformidad a dicha cuantificación pues la idea de este Ayuntamiento es la de mantener en su estado actual el ámbito AIU A.18 COCHERAS para el cual hay previsto un desarrollo total de hasta 1.008 viviendas, lo que equivale a toda la cuantificación residencial prevista en la revisión de las DOT ahora en exposición, lo que nos dejaría sin posibilidad de concretar viviendas en el resto del municipio.*

2.- *el art. 14.6 a) del documento ahora expuesto nos parece vago y confuso pues bien si establece una excepcionalidad o modulación respecto a la mayor capacidad residencial, en relación a las operaciones de rehabilitación, renovación o redensificación....no precisa cual es el límite a esa mayor "capacidad superior", lo que nos crea inquietud y desconfianza pues estaremos sujetos a la interpretación del órgano territorial correspondiente.*

Solicitan que se aclaren las cuestiones a las que se refieren y que se mantenga la capacidad residencial del municipio.

B. Valoración de la alegación.

1.- En primer lugar respecto a la cuantificación residencial, cabe decir que el documento de aprobación inicial de la Revisión de las DOT establece un doble criterio para la cuantificación en el apartado 6.5:

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.*

De esta manera se establecen los límites máximos que determina el artículo 77, sobre límites a la edificabilidad urbanística, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Dicho criterio diferenciado para el suelo urbano se define más en las directrices en materia de cuantificación residencial recogidas en el artículo 13 de la normativa donde se encuentra 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.

Además en el artículo 13.2.d) se establecen las directrices en materia de cuantificación para el planeamiento urbanístico, y se establece, entre otros, la casuística de actuaciones que no computan en la cuantificación, y las directrices para la revisión del 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.*

Conforme a lo expuesto anteriormente, 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 los criterios de esta Revisión, así como los límites a esa capacidad residencial superior y la casuística de actuaciones que no computan para la cuantificación residencial. Las operaciones de rehabilitación, regeneración y redensificación del suelo urbano podrán acoger incrementos residenciales por encima de la capacidad residencial y el Ayuntamiento deberá valorar si el resultado urbano de la redensificación es adecuado para el modelo territorial del municipio y si las operaciones de regeneración que delimite el planeamiento municipal son factibles en el horizonte del plan.

En cuanto a la alegación concreta sobre la capacidad resultante y su contraste con la operación de AIU A.18 COCHERAS será el propio planeamiento urbanístico el que establezca el arco temporal en el que presumiblemente se desarrollará la operación y el mantenimiento de la calificación industrial de los ámbitos que supuestamente no van a desarrollarse en el plazo de vigencia del mismo.

En lo que respecta a los límites a las operaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación, entendida la confusión que pudiera generar el párrafo del artículo 13.1.d, se ha planteado el siguiente tenor literal:

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:

- 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.*
- No se aceptarán las propuestas por encima de la cifra de cuantificación residencial 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 desclasificación total o parcial del referido suelo cuando se produzca la correspondiente revisión del planeamiento urbanístico.*

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 Lasarte-Oria, la nueva capacidad máxima resultante es de 1.224 viviendas, tal y como se puede apreciar en la ficha que se adjunta.

D. Conclusiones.

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.

Como consecuencia de la alegación presentada se introducirá en el documento la siguiente precisión:

-El punto 1.d) del artículo 13 "Directrices en materia de cuantificación residencial" se redactará según el siguiente texto:

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:

- 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.*

- *No se aceptarán las propuestas por encima de la cifra de cuantificación residencial 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 desclasificación total o parcial del referido suelo cuando se produzca la correspondiente revisión del planeamiento urbanístico.*

*(Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana,
Vitoria-Gasteiz, noviembre de 2018)*



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:		Lasarte-Oria										
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							
1996	2016	1996-2016	2016	A1	A2	B1	C1	NR	Harrotze Koef.	NRe	C2	Etxebizitzak
17.861	18.494	0,1743	7.911	110	434	5	27	576	2,40	1.382	-158	1.224

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:		Lasarte-Oria										
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							
1996	2016	1996-2016	2016	A1	A2	B1	C1	NR	Esponjamiento	NRe	C2	Nº Viviendas
17.861	18.494	0,1743	7.911	110	434	5	27	576	2,40	1.382	-158	1.224

LIMITACIONES ADICIONALES:

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