



**LAGen BERRIKUSPENAREN HASIERAKO ONESPENARI DAGOKIONEZ AURKEZTUTAKO  
ALEGAZIOARI EMANDAKO ERANTZUNA**  
CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN PRESENTADA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA  
REVISIÓN DE LAS DOT

<b>Alegazio zenbakia:</b> Alegación nº:	38
<b>Nork aurkeztu du:</b> Presentada por:	Ayuntamiento de Bakio
<b>Aurkezte-data:</b> Fecha de presentación:	09/05/2018 (FUERA DE PLAZO)

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 y valoración de la alegación.**

**1- EN RELACIÓN A LA FÓRMULA DE CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL**

**a. El escrito solicita la retirada del coeficiente de esponjamiento.**

Tanto las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas definitivamente mediante el Decreto 28/1997, de 11 de febrero, como la modificación de las mismas en lo relativo a la cuantificación residencial, aprobada mediante el Decreto 4/2016, de 19 de enero, definen el procedimiento de cálculo de la cuantificación residencial a través del cómputo de las necesidades residenciales que surgen de la suma de diferentes componentes y de la capacidad final que se obtiene tras la aplicación de un coeficiente de esponjamiento o mayoración.

Tal como se justifica en el propio documento, la aplicación del denominado “factor de esponjamiento” responde a los siguientes extremos:

*a) A la necesidad de evitar una excesiva rigidez del mercado y de la oferta existente, estableciendo un margen de holgura en la existencia de suelo calificado que permita que las reservas sean suficientes para adaptarse a las oscilaciones de la demanda de suelo destinado a vivienda que se puedan producir durante el periodo horizonte del planeamiento. Mediante su aplicación se pretende evitar que se generen estrangulamientos indeseados en el mercado que puedan derivar en la colmatación de las reservas de suelo previstas, como resultado de una excesiva rigidez en el establecimiento de las mismas.*

*b) El factor de esponjamiento permite también minimizar los efectos de posibles errores en el cálculo de las necesidades previstas que puedan surgir como consecuencia de imprecisiones existentes en la información utilizada como base del cálculo o bien debido al incumplimiento de las proyecciones efectuadas.*

*c) Por otro lado, el mismo pretende dar respuesta a la necesaria flexibilidad que exige la dilatación de los procesos administrativos vinculados a las actuaciones destinadas a satisfacer las necesidades existentes, especialmente la de los relacionados con la gestión de los mismos; lo cual que dificulta a menudo la puesta real en el mercado de parte de las reservas existentes en el planeamiento.*

*d) Finalmente, el factor de esponjamiento tiene como fin que la capacidad pueda dar respuesta a la posible prolongación del horizonte de planeamiento más allá del período*

*que ha servido de base para cálculo de las necesidades residenciales (ocho años); considerando igualmente la previsible dilatación temporal que puede conllevar el proceso de tramitación asociado a la futura revisión del planeamiento.*

- En relación con la posible generación de crecimientos desmesurados o de un exceso de oferta que distorsione el desarrollo urbanístico del municipio, a los que se hace referencia en el escrito presentado, además de lo indicado en los párrafos anteriores, debe señalarse que la capacidad residencial calculada a través de la metodología establecida en el documento tiene el carácter de “capacidad máxima” que el planeamiento municipal en ningún caso puede superar.

Por dicho motivo, es importante señalar que es potestad de cada municipio la previsión en su planeamiento de la capacidad residencial que estime pertinente, de acuerdo con el modelo de ordenación urbanística por él planteado, siempre que se encuentre por debajo del máximo señalado.

- Como conclusión de lo señalado anteriormente, se estima que, en relación con esta materia, no procede la realización de ninguna modificación en el documento inicialmente aprobado.

**b. Se solicita complementar el EAE con un análisis de los efectos producidos por el coeficiente de esponjamiento, entre otras cuestiones.**

Tal como se ha explicado de forma detallada en la contestación a la alegación anterior, el factor de esponjamiento se justifica ante la necesidad de evitar una excesiva rigidez del mercado y de la oferta existente, de minimizar las posibles imprecisiones que se produzcan y de flexibilizar la dilatación en los plazos de ejecución del planeamiento que deriva a menudo en la prolongación del período horizonte de los cálculos más allá de los ocho años previstos.

Según lo que también se ha expuesto anteriormente, la capacidad residencial que se obtiene tras la aplicación del esponjamiento tiene el carácter de “capacidad máxima” que el planeamiento municipal en ningún caso puede superar; no produciendo por lo tanto más “efectos ambientales” que el de establecer un límite a los posibles desarrollos que se contemplen en el planeamiento urbanístico. Será por lo tanto a dicho planeamiento urbanístico al que le corresponderá la definición de la ordenación del suelo residencial de cada municipio, dentro del marco definido por la ordenación territorial supramunicipal; y será la propuesta contenida en dicho planeamiento la que deberá someterse a la correspondiente evaluación ambiental.

- Como conclusión de lo señalado anteriormente, se estima que, en relación con esta materia, no procede la realización de ninguna modificación en el documento inicialmente aprobado.

**c. Se solicita la inclusión en la fórmula de mecanismos que permitan incluir suficientemente el fenómeno de la vivienda vacía o no ocupada.**

La problemática ligada a la vivienda “vacía” o “deshabitada”, como se denomina en el documento, es abordada desde diferentes frentes en el documento inicialmente aprobado.

El principal objetivo que el documento plantea en relación con la misma consiste en la recuperación o puesta en uso de parte de las viviendas deshabitadas existentes en el municipio al inicio del planeamiento, de forma que dicha recuperación permita reducir la capacidad residencial a prever.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que la reutilización de un número de viviendas deshabitadas que equivalga al menos al 2% de las viviendas existentes tiene un carácter de mínimo; por lo que será potestad del planeamiento la posible consideración de unos objetivos más ambiciosos que planteen la posible reutilización de unos porcentajes mayores del parque de viviendas deshabitadas existente y, como consecuencia, una disminución de la capacidad residencial a contemplar en el planeamiento.

Finalmente debe señalarse que las propuestas contenidas en el documento en relación con este tema se consideran acordes con los criterios que han servido de base para la redacción del documento de Revisión y en especial, se encuentran ligadas a la voluntad de impulsar

iniciativas de renovación, recuperación y puesta en valor del patrimonio edificado ya existente, con el fin de minimizar la expansión urbana.

- Como conclusión de lo señalado anteriormente, se estima que, en relación con esta materia, no procede la realización de ninguna modificación en el documento inicialmente aprobado.

**d. Se solicita mantener la eliminación de la cuantificación mínima propuesta.**

El establecimiento de una capacidad mínima a contemplar en el planeamiento ya fue en su día eliminado, por lo que no se contempla en el documento inicialmente aprobado. Por dicho motivo, se considera que no procede la consideración de la alegación.

**e. Se solicita eliminar las “trabas” existentes para computar determinadas viviendas.**

Tal como se establece en el artículo 13 de la normativa del documento inicialmente aprobado, una de las directrices generales en las que se fundamentan los criterios y la metodología para el cálculo de la capacidad residencial a prever en el planeamiento es la siguiente:

*“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 el suelo urbanizable que se encuentre en situación de rural, por lo que aplicación de los criterios de cuantificación podrá implicar la desclasificación total o parcial del referido suelo cuando se produzca la consiguiente revisión del planeamiento urbanístico.”*

En este sentido, en consonancia con los objetivos y criterios que han servido de base para la redacción del documento, fundamentados en los principios de sostenibilidad y uso racional del territorio, en la cuantificación residencial se prioriza el fin de minimizar la ocupación de nuevos suelos y de optimizar el aprovechamiento del patrimonio existente. Se considera por lo tanto que los criterios de cómputo de la capacidad residencial que otorgan un tratamiento diferenciado a aquellos crecimientos que plantean la colonización de suelos ajenos a la trama urbana, con respecto a los que se generan a través de actuaciones que priorizan un mejor uso del suelo que ya se encuentra destinado a usos urbanos son totalmente coherentes con los objetivos que han servido de base para la redacción del documento.

- Como conclusión de lo señalado anteriormente, se estima que, en relación con esta materia, no procede la realización de ninguna modificación en el documento inicialmente aprobado.

**2- EN RELACIÓN AL EQUILIBRIO ENTRE LOS DISTINTOS USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**a. Se solicita introducir herramientas que permitan corregir los desequilibrios en suelo no urbanizable, provocados principalmente por la extensión de monocultivos forestales.**

Tal y como se contestó al pasado documento enviado por Bakio (aportaciones 9, 11), el documento de aprobación inicial ha recogido la sensibilidad mostrada desde muchos ayuntamientos. En este sentido, se introducen dos precisiones en el Anexo I a las Normas de Aplicación, que se trata de un apartado de obligado cumplimiento:

- En las actividades agrarias, se señala específicamente que (apartado 1.b.6.g) “*Se debe favorecer el progresivo cambio de uso de forestal (productivo) a agrario*”.
- Por su parte, en la matriz de usos se es menos permisivo con los usos forestales en la categoría de Agroganadera y Campiña, prohibiéndolos en la subcategoría de Alto Valor Estratégico.

Estos aspectos se orientan a limitar el avance del forestal productivo, impidiendo este uso en suelos de alto valor estratégico. Los mecanismos introducidos, se entienden los adecuados a la escala y a un documento como las Directrices de Ordenación Territorial. Además se introducen en una de las partes con más fuerza normativa de todo el documento.

**b. El escrito solicita completar el EAE con un análisis de los efectos producidos por el modelo establecido para el suelo no urbanizable.**

La valoración de las afecciones de las DOT actualmente vigentes no es objeto del EsAE, que se centra en prever los efectos ambientales de la Revisión de las DOT. No obstante, las DOT actualmente vigente se consideran como “Alternativa 0 o de no intervención” y el efecto de mantener la situación actual se valora en los siguientes apartados de la EsAE:

- 4.2. LA REVISIÓN DE LAS DOT FRENTE A LA ALTERNATIVA DE “NO INTERVENCIÓN”.
- 4.3. DIFERENCIAS EXISTENTES ENTRE LAS DOT VIGENTES Y SU REVISIÓN.
- 4.4. VALORACIÓN Y COMPARACIÓN DE LA PROPUESTA DE CORREDORES ECOLÓGICOS CONTENIDA EN LAS DOT CON LAS ADOPTADAS EN LOS PLANES TERRITORIALES PARCIALES APROBADOS HASTA LA FECHA.

**c. El escrito solicita la introducción de mecanismos para evitar la ocupación de suelos agrarios por otros usos o por el uso forestal.**

Se considera contestada la alegación en el primer guion del presente apartado.

**d. El escrito solicita completar el EAE con un análisis de los efectos producidos por la segregación de caseríos en el suelo no urbanizable.**

En cuanto a la solicitud de incluir en el EsAE un análisis de los efectos producidos por permitir la división horizontalmente en viviendas de caseríos existentes hasta un máximo de 4 viviendas y sin modificar la morfología de los edificios, cabe señalar que la valoración de los impactos potenciales derivados de la aplicación de la Revisión de las DOT se realiza teniendo en cuenta afecciones ambientales y sociales a escala regional, en la que los límites de los centros y las funciones y actividades se difunden por territorios, entendiéndose de manera global y adecuándose a la escala de trabajo de las DOT. Los efectos ambientales de esta medida serán muy limitados frente a los efectos de otras medidas con mayor impacto en el territorio. En todo caso, los posibles efectos negativos de la intensificación del uso residencial permitido por esta medida serán de magnitud

muy reducida y compensada por los efectos positivos de aprovechamiento de suelos ya artificializados para uso residencial y de mantenimiento del patrimonio construido.

### 3- EN RELACIÓN AL DESARROLLO DE NORMATIVA DETALLADA DEL SUELO NO URBANIZABLE POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

- a. **Se solicita un refuerzo expreso en las DOT de las posibilidades de los municipios de desarrollar sus planeamientos generales en suelo no urbanizable desarrollando las determinaciones del planeamiento sectorial.**

Tal y como se señaló en la contestación al pasado escrito de aportaciones al Avance realizado por Bakio (aportación 10), las posibilidades de los municipios de desarrollar sus planeamientos generales en suelo no urbanizable desarrollando las determinaciones del planeamiento sectorial vienen especificadas en el artículo 3 apartado 4 de la Normativa, que señala lo siguiente:

*“4. La ordenación del medio físico en el planeamiento territorial de desarrollo y en el planeamiento urbanístico:*

*a) El planeamiento territorial y urbanístico desarrollará y precisará tanto la categorización como la regulación de usos en el medio físico, cada uno en función de sus competencias y escalas:*

*1. El PTS Agroforestal, el PTS de Ríos y Arroyos, el PTS de Litoral y el PTS de Zonas Húmedas desarrollarán lo señalado por esta directriz, cada uno según su alcance sectorial.*

*2. El planeamiento territorial parcial delimitará la zonificación de las categorías de ordenación así como los condicionantes superpuestos, y adaptará la regulación de usos establecida en este documento a su área funcional. En el caso de que dentro del ámbito del planeamiento territorial se halle algún espacio protegido por sus valores ambientales o la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, éste incorporará la zonificación y regulación de usos recogida en la legislación sectorial específica de los mismos.*

*3. El planeamiento urbanístico, en la regulación de suelo no urbanizable, ajustará la delimitación de las categorías y los condicionantes superpuestos, así como el régimen de usos establecido en el planeamiento territorial, pudiendo reajustar dichas categorías, condicionantes y régimen de usos, para adaptarlos a las condiciones propias de cada municipio y a la escala de trabajo. En cualquier caso, la delimitación final de las citadas categorías y del régimen de usos es una tarea propia del planeamiento urbanístico.*

*4. Además de las categorías de ordenación señaladas en este documento, el planeamiento urbanístico calificará los sistemas generales y los núcleos rurales que puedan recaer en su municipio, de acuerdo con lo regulado en el marco de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.*

*b) El planeamiento territorial y urbanístico considerará los criterios relativos a los elementos y procesos del medio físico y para el control de actividades recogidos en el punto 1 del Anexo II, relativo a este tema.”*

Con todo ello se entiende atendida la posibilidad de que el planeamiento urbanístico desarrolle en su municipio los regímenes de usos de los instrumentos de ordenación territorial, dentro de las competencias y alcances definidos legalmente.

**B. 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.

**B. 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*