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: 26
Alegación nº:

Nork aurkeztu du: Ayuntamiento de Gordexola
Presentada por:

Aurkezte-data: 27/04/2018
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 las alegaciones y valoración de las mismas.

En el escrito presentado por el Ayuntamiento de Gordexola se realiza un análisis comparativo de la cuantificación residencial vigente hasta la fecha y de la resultante de la revisión de las DOT. Se concluye considerando que se ha reducido en exceso la capacidad residencial máxima otorgada para el municipio de Gordexola y se solicita que se revise dicha capacidad.

Se destaca la existencia de “casonas” unifamiliares, de interés patrimonial cultural, situadas en suelo urbano abocadas a su deterioro mientras no sea viable su segregación o recalificación a vivienda colectiva.

Valoración:

La cuantificación residencial propuesta por la revisión de las DOT se asienta en un doble criterio, tal y como se recoge en los siguiente puntos del “Estado de la Cuestión” del apartado 6.5 de capítulo 6 “Hábitat Urbano” :

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.*

Por otro lado los objetivos, propuestos para la revisión del modelo territorial en materia de cuantificación residencial, recogidos en el mismo apartado, son:

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.*

En las normas de aplicación de la DOT, en el **artículo 13, directrices en materia de cuantificación residencial**, entre otros puntos, se señala:

1. Directrices generales:

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.*

2. Directrices para el planeamiento territorial y urbanístico:

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 viviendas 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.

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 del planeamiento; sin embargo, en este supuesto no se admitirán nuevas reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbano o urbanizable.

c) En los municipios regresivos en los que la adecuación de los procesos de revisión del planeamiento a estos criterios implicara una desclasificación importante de suelo urbanizable, se podrá aceptar justificadamente una capacidad residencial superior con el límite máximo resultante de considerar la hipótesis de que se mantiene la población del municipio. Este criterio implicará una valoración expresa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Según los datos de Udalplan 2017, Gordexola tiene una población de 1.702 habitantes, y un total de 1.077 viviendas en suelo urbano y urbanizable, con la existencia de otras 385 viviendas en suelo no urbanizable. El planeamiento vigente prevé 237 nuevas viviendas en suelo urbano y 57 nuevas viviendas en suelo urbanizable.

Si bien el número resultante de la cuantificación residencial aportada al ayuntamiento con la aprobación inicial de la revisión de las DOT arroja una cifra de 232 viviendas, de acuerdo con lo señalado en el punto 3 de los objetivos del apartado 6.5 “Cuantificación Residencial”, no se pone límite a la capacidad del suelo urbano actual (237 viviendas) o incluso al posible incremento de dicha capacidad derivada de futuras operaciones de redensificación del mismo suelo. En todo caso, será la revisión del planeamiento la que analice qué viviendas de las previstas en el suelo urbano son computables en cumplimiento del punto 2.d.3. del artículo 13 de la normativa de aplicación de las DOT

Así mismo en relación con las “casonas” mencionadas en la alegación, se hace hincapié en que, la rehabilitación, la nueva división horizontal y la puesta en valor del patrimonio cultural arquitectónico existente en el suelo urbano del municipio se podrá llevar a cabo sin consumo

de la capacidad residencial obtenida de la aplicación de la cuantificación residencial calculada según los criterios de la revisión de las DOT.

Por todo ello se considera que la cuantificación residencial prevista en las DOT permite al municipio de Gordexola el desarrollo residencial necesario que cubra sus necesidades actuales y futuras.

B. 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 Gordexola, la nueva capacidad máxima resultante es de 265 viviendas, tal y como se puede apreciar en la ficha que se adjunta.

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

UDAL HIRI-PLANGINTZAN AURREIKUSI BEHARKO DEN ETXEBIZITZEN AHALMEN MAXIMOAREN KALKULUA

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

Udalerria: **Gordexola**

Udalerriaren **biztanleria** EUSTATen arabera		Epearen bitartez biztanleriaren aldaketa (%)	Bertan dauden **etxebizitzen** kopurua EUSTATen arabera	**2018-2026 eperako etxebizitzen beharrak**					**Etxebizitzen ahalmen maximoa**			
				Etxebizitza nagusiak		Bigarren etxebizitzak	Etxebizitza hutsak	**Etxebizitzen beharrak Guztira**	Biztanleriaren arabera Harrotze Koefizientea	Etxebizitzen beharrak bider harrotze-koefizientea	Etxe.hutsen berreskurapenaren ondorioz	**Etxebizitzen 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**
1.448	1.702	0,8114	901	48	41	5	7	101	2,80	283	-18	**265**

MUGATZAILE GEHIGARRIAK:

(*) *Beti aurreikusi daitekeen egoitza-ahalmen minimoa (bertan dauden etxebizitzen kopuruaren %10a)*

(**) *Onartutako Egoitza-ahalmen maximoa (Bertan dauden etxebizitzen 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 aprovar provisionalmente. Octubre 2018

Municipio: **Gordexola**

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**
1.448	1.702	0,8114	901	48	41	5	7	101	2,80	283	-18	**265**

LIMITACIONES ADICIONALES:

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

(**) *Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)*