



**BASAURI**  
Udala · Ayuntamiento



Bandera Berdea

2015 ABE. 23  
DIO. 23

GOBIERNO VASCO - EUSKO JAURLARITZA  
Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial  
María Elena Lete García  
Directora de Planificación Territorial y Urbanismo  
C/ Donostia-San Sebastian nº 1  
LAKUA II, 2ª  
01010 VITORIA-GASTEIZ

|             |         |
|-------------|---------|
| SARRERA     | IRTEERA |
| zk. 1050380 | zk.     |

El Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, en cumplimiento del acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 27 de julio de 2015, ha elaborado un documento ejecutivo de propuesta de Revisión de las DOT.

Dicho documento ha sido presentado en el marco del Congreso EUSKAL HIRIA, celebrado los días 23 y 24 de noviembre en Bilbao, para a continuación tramitarse para su aprobación de acuerdo con la legislación en un proceso largo que contendrá los consiguientes trámites participativos.

Atendiendo la invitación a aportar opiniones, criterios y análisis y con el ánimo de contribuir al debate se realizan las siguientes consideraciones, sin perjuicio de que en fases posteriores se puedan desarrollar de un modo más exhaustivo e incluso sin renunciar a introducir otros aspectos:

#### 1. Enfoque global del documento:

El documento ejecutivo parte de la afirmación de mantenimiento, por vigentes, y ratificación de los puntos de referencia asumidos en el momento de redacción y aprobación de las DOT.

Igualmente se incorporan las principales determinaciones propuestas por dos trabajos anteriores:

- Documento propuesta de Modificación Puntual de las DOT como consecuencia de su reestudio, Euskal Hiria NET, 2012.

Este documento se fundamenta, entre otras cuestiones, en los siguientes principios y estrategias:

- Se debe priorizar la regeneración urbana sobre la ocupación de nuevos suelos.
- Se debe evitar el *monocultivo* de productos inmobiliarios y usos, favoreciendo la mistificación de actividades.
- Los desarrollos urbanos deben concentrarse y apoyarse en la proximidad a medios de comunicación públicos, favoreciendo la movilidad sostenible.
- Se debe continuar la labor de recuperación medioambiental, específicamente el frente de los ríos.
- Se deben intensificar los aprovechamientos, evitando la baja densidad.
- Se reconoce la menor necesidad de suelo industrial, debido al empleo nuevos medios productivos que consumen menos espacio y su reducción de peso en el PIB de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Estamos a las puertas de un cambio de modelo productivo y urbano, basado en las personas, la tecnología, las redes y la innovación.





- Documento propuesta de Modificación Puntual de las DOT en lo relativo a la cuantificación residencial, 2014.

Este documento se fundamenta, entre otras cuestiones, en los siguientes principios y estrategias:

- Mejora los contenidos de cuantificación tanto del documento de las DOT vigentes, como de los PTPs aprobados con posterioridad.
- Se plantea en la línea de la sostenibilidad territorial en cuanto que conlleva unos resultados más limitados para la capacidad residencial del planeamiento municipal, en una línea acorde con las nuevas dinámicas.

El objetivo buscado y declarado es el desarrollo y/o evolución a partir del mismo modelo territorial de algunos elementos que se entiende que han cobrado una mayor importancia o precisan ser actualizados:

- DOT: Modelo, desarrollo y situación actual.
- Participación.
- Componente socio económica.
- Territorio inteligente.
- Sostenibilidad territorial.
- Indicadores de sostenibilidad.
- Medio físico, infraestructura verde y servicios de los ecosistemas.
- Paisaje.
- Medio rural.
- Medio urbano: Estrategias para el desarrollo sostenible.
- Movilidad.
- Agua.
- Energía.

Se comparte sustancialmente el análisis efectuado por los redactores del documento.

## 2. Comentario a algunos aspectos:

### *Necesidad de evaluación ambiental estratégica.*

Se considera sorprendente y contradictorio que el documento no recoja o prevea la necesidad de someter al mismo a una evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con la normativa actualmente vigente o la que pudiera considerarse de aplicación, en la que se analicen los efectos sobre el medio ambiente.

Esta evaluación debiera plantear distintos escenarios incluso el de su no intervención.

### *Necesidad de nuevos instrumentos de gestión a escala territorial.*

Se considera que tanto las DOT como los PTPs e incluso algunos PTSs realizan un análisis basado en la información territorial existente, como paso previo al establecimiento de la correspondiente ordenación territorial, todo ello a escala diferente a la municipal, esto es con afección a más de un municipio, que pueden incluso estar situados en diferentes Areas Funcionales y Territorios Históricos.

Sin embargo no existen instrumentos de gestión territorial, por lo que las previsiones se realizan a una escala distinta en la que se ejecutan y bajo una normativa distinta: urbanística o sectorial.





Sería preciso la redacción y tramitación de un desarrollo normativo de la LOT y/o de la LS dando carta de naturaleza a estos instrumentos.

*Necesidad de un proceso continuo de evaluación basado en indicadores.*

Se considera conveniente que el proceso de análisis, desarrollo y seguimiento de la tramitación y cumplimiento de esta revisión se realice de acuerdo con algún sistema de evaluación de políticas públicas basado en indicadores.

El proceso de revisión debería partir y/o acompañarse de un análisis crítico del documento anterior de DOT y de su cumplimiento y logro de objetivos.

La recogida de indicadores debería orientarse no sólo a la recogida anual de datos (superficie calificada, viviendas promovidas, etc... ) de los que simplemente se concluye lo que ha pasado, sino también en su comparación con los objetivos pretendidos con esta revisión, es decir, si realmente se están alcanzando un cumplimiento efectivo, las desviaciones, posibles errores o posibilidades de mejora, etc...

*Necesidad de incorporar o actualización de otros aspectos: Crisis del PTS de AA EE, Ley Vivienda, Refugiados...*

Pese al poco tiempo transcurrido desde su presentación, y quizás como consecuencia de resultar en buena parte una recepción de los contenidos de las dos Modificaciones en curso, el documento ejecutivo adolece de falta de adecuación a algunos importantes y recientes impactos sociales y normativos.

En este sentido, se debe destacar el cuestionamiento del modelo y fundamento de ciertas determinaciones básicas del PTS de Actividades Económicas, determinaciones anuladas en sede judicial por contradecir las directivas de servicios europeas en materia de servicios y libre establecimiento.

Por otra parte, es importante también hacer referencia al cambio de sistema en la promoción edificatoria e incluso en el urbanismo que puede suponer la reciente promulgación de la Ley de Vivienda, así como en la intensidad y ritmo del sector inmobiliario y renovación y mejora de la ciudad construida.

Por último, no se puede soslayar el previsible impacto que pudiera tener en el modelo territorial (y en nuestros pueblos y ciudades) la crisis de refugiados, crisis que no se puede entender coyuntural y que sin duda convivirá con la vigencia de estas nuevas DOT.

*Necesidad de flexibilizar la regulación de actividades económicas:*

El Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas, actualmente vigente, introduce una cuestión fundamental que condiciona cualquier política de planificación urbanística.

En concreto, señala en su artículo 10 relativo a los procesos de revisión y modificación del planeamiento municipal, como determinación vinculante, que para los procesos de revisión integral o modificación puntual, y salvo disposición alternativa del correspondiente Plan Territorial Parcial, solamente





se acepte la recalificación a residencial cuando se cumplimenten las siguientes condiciones:

1. Justificación previa de la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una alternativa consistente en la reconversión de los suelos a actividades económicas.
2. Incorporación en paralelo de una superficie equivalente para actividades económicas en el mismo municipio o en el Área Funcional.
3. Reconducción preferente en ciertas Áreas hacia operaciones con usos mixtos.

Este precepto está encaminado a impedir o al menos dificultar que usos menos susceptibles de generación de problemas o más deseados, como los residenciales, puedan desplazar a los tan necesarios de actividades económicas.

Sin embargo, esta determinación es susceptible de ser percibida como una carga para aquellos municipios que arrastran un pasado industrial y sus consecuencias en forma de problemas medioambientales, ocupación en ocasiones de los suelos topográficamente mejores o actualmente mejor situados, ordenación urbana restante compleja y convivencia de usos difícil.

En el mismo sentido, se debe manifestar que la evolución constante de los métodos productivos y la mejora de la técnica supone la reducción de la extensión superficial necesaria para desarrollarlos, incluso con un aumento en su rentabilidad y capacidad, pudiendo ilustrarse con el ejemplo de la planta actual de la empresa ACB en Sestao frente a las instalaciones de AHV en el mismo y en colindantes municipios.

Se entiende que este documento debe abordar su reconsideración, máxime cuando este principio puede contradecir algunos de las estrategias en las que se basa la Revisión de las DOT pretendida (mistura de usos, regeneración urbana, etc... ).

De *lege ferenda* sería quizás oportuna la petición de que este control se flexibilizase a fin de no restringir en tan gran medida las posibilidades de la ordenación urbanística, máxime cuando desde la inercia del uso de actividades económicas en unos determinados terrenos se está influyendo decisivamente en las posibilidades de los colindantes.

#### *Necesidad de incorporar la componente social.*

El análisis realizado contempla todo el territorio bajo un enfoque que no contempla en buena parte la distinta caracterización de la población afectada: renta, tasa de desempleo, formación, emigración, etc...

Se debería introducir esa información en esta fase de conformación de las nuevas DOT, ya que se entiende que no se deberían afrontar procesos de desarrollo y/o regeneración urbana sin conocer las necesidades, demanda y realidad social existente.





### *Necesidad de análisis y propuestas en suelos (públicos) de oportunidad*

La perspectiva territorial puede orientar acerca del destino más apropiado para distintos terrenos en propiedad de distintos organismos del sector público, que dada su titularidad pueden ser considerados como suelos de oportunidad, receptores de iniciativas empresariales, nuevos desarrollos, parque (peri) urbanos, reservas ecológicas, etc... incluyendo en esa consideración incluso suelos actualmente destinados a usos públicos que se prevea que puedan ser abandonados a medio o largo plazo.

### 3. Respecto al medio urbano y especialmente a la política de vivienda:

#### *Regeneración urbana*

Se coincide en el análisis expuesto, pero se considera preciso incorporar los siguientes elementos al documento ejecutivo:

- Listado y delimitación de Areas de Rehabilitación Integrada y Areas Degradadas (declaradas y en tramitación).
- Inventario de suelos urbanos vulnerables (estudio realizado en su día por el Gobierno Vasco en colaboración con los Ayuntamientos y nunca publicado).
- Patrimonio edificado con necesidad de rehabilitación energética, esto es, mancha correspondiente a la edificación anterior a la normativa técnica (promociones o barriadas de los años 50-70).
- Situación actual del proceso de elaboración de ITEs.

Se debería analizar la conveniencia o posibilidad de establecer un Programa de Ruinas Residenciales y/o Equipamentales, a semejanza del ya clásico de Ruinas Industriales, que posibilite la desaparición (antes de la gestión urbanística que proceda e incluso a ejecutar por los Ayuntamientos y/o Administraciones Públicas en sustitución de la propiedad) de tejido urbano abandonado y sin posibilidad de reciclaje o mantenimiento por la ordenación.

Se debería hacer alguna referencia a la conveniencia de regular por los Ayuntamientos del País Vasco el cambio de uso de locales comerciales en viviendas, con la introducción en su caso de algunos criterios mínimos.

#### *Vivienda protegida.*

Siendo su cuantificación una determinación propia de las DOT (a concretar en los PTPs), extraña la falta de análisis y propuestas:

- Exposición de la evolución en la última década del número de personas demandantes de vivienda protegida.
- Exposición de la evolución en la última década del número de viviendas protegidas: promoción, parque actual, público y/o permanente, viviendas libres sujetas a algún programa de protección, viviendas en arrendamiento...
- Impacto de la Ley de Vivienda y de la crisis del sector inmobiliario:







- Promociones en alquiler vs propiedad.
  - Crisis del modelo productivo.
  - Crisis del modelo de calificación: VS, VPO y VPT.
  - Bajada de precios de la vivienda libre, y de segunda mano.
  - Sistema de precios de venta: ¿necesidad de VPT)
- Desarrollo de los criterios de identificación de la vivienda vacía establecidos por la Ley de Vivienda y elaboración de un estudio global para el patrimonio edificado de la CAPV y de cada uno de sus municipios.

#### *Aspectos ambientales:*

No se ha incluido ningún criterio orientativo de la ordenación en el sentido de evitar y reducir la contaminación lumínica en la urbanización y la edificación.

Se podría al menos describir la situación actual en la gestión de las obligaciones establecidas en materia de inmisiones acústicas.

#### *Heridas en el territorio: Suelos industriales vacantes, infraestructuras y accesibilidad*

Se entiende contradictoria la normativa actual respecto del mantenimiento de la calificación en suelos industriales con el principio asumido por el propio documento ejecutivo de mezcla de usos. Se debería introducir algún criterio de modulación.

Se considera preciso inventariar, analizar y realizar alguna propuesta orientada a corregir determinadas intervenciones en el territorio, especialmente en suelo urbano, que se pueden considerar auténticas perturbaciones o agresiones a la ciudad: trincheras de los ferrocarriles y de las carreteras, conducciones de aguas, etc...

Se debería proscribir la posibilidad de calificar y urbanizar suelos que provoquen futuros problemas de accesibilidad: situados en distintas plataformas, con pendiente media superior a un 15%?, desgajados del tejido urbano por infraestructuras... salvo en aquellos casos que se trate de recuperar suelos degradados ya incorporados a la ciudad y como excepción.

#### *Restricciones al desarrollo urbano (delimitación de perímetros):*

A pesar de no existir grave problema de *sprawl* en el País Vasco se entiende la propuesta realizada de delimitar un perímetro de protección. No obstante, se podría complementar con los siguientes aspectos:

- Programa de recuperación de suelo no urbanizable. Buscando la eliminación de instalaciones y/o edificaciones que no puedan ser acogidas en este entorno.
- Núcleos rurales. En su momento se intentaba reconducir la promoción en suelo no urbanizable a este tipo de asentamientos, evitando así la proliferación de vivienda desperdigada. Se entiende preciso introducir una normativa más estricta, así como reducir el número de los mismos impulsando su inventario.

#### 4 En cuanto al municipio de Basauri:

Es preciso señalar que el documento ejecutivo no realiza ninguna referencia al municipio de Basauri.





# BASAURI

Udala · Ayuntamiento



Bandera  
Berdea

- En los documentos anteriores, asumidos por el actualmente en tramitación, no se contempla en el Area Funcional de Bilbao Metropolitano, ya que las previsiones se concentran en los municipios ribereños a la Ría aguas debajo de Bilbao y las localidades del Txorierrri.
- No se integra en ningún Eje de Transformación, perdiendo la posibilidad de actuar en un municipio contiguo (e incluso continuo) a Bilbao, que dispone de suelo y posibilidades de actuación a pequeño, medio y largo plazo.
- Parece que se pretende impulsar la regeneración urbana desde Bilbao al Abra Exterior. ¿No precisa una regeneración en Basauri o no se encuentra en el Bilbao Metropolitano o se considera un *backyard* bibaíno?
- El municipio alberga suelos de oportunidad, de entidad, con capacidad de acogida de usos mixtos, bien localizados y comunicados, de titularidad pública (SEPES) que deberían ser analizados territorialmente.

No es posible entender ni compartir esa falta de referencia al municipio de Basauri y se considera que se debería analizar su integración bien a las actuaciones que se estructuran alrededor de la Ría bien su incorporación a un Eje de Transformación, máxime cuando se supone que las principales operaciones de regeneración urbana se realizarán prioritariamente en los municipios y ámbitos englobados en los Ejes de Transformación.

#### 5 A modo de conclusión / resumen:

El documento ejecutivo es un buen punto de partida para iniciar una reflexión y debate en torno al contenido y previsiones de las nuevas DOT.

No obstante, se propone introducir en este proceso los aspectos enumerados y sucintamente expuestos en los apartados anteriores.

Igualmente, se propone una nueva toma en consideración acerca de las posibilidades y previsiones para el municipio de Basauri.

Quedo a su disposición, si lo entiende adecuado, para mantener una reunión sobre este tema, especialmente sobre la consideración o trato que pueda merecer el municipio de Basauri en las nuevas Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Basauri, 14 de diciembre de 2015.

Fdo.: Andoni BUSQUET ELORRIETA  
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Basauri

