

8. MODELO TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO PARA LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA

Antes de proceder a la distribución territorial de las previsiones de actuación de vivienda de promoción pública y localización de las reservas de suelo necesarias para atender a las mismas se hace necesaria la adopción de un Modelo Territorial que sirva de referencia tanto para la regulación urbanística y territorial del suelo para vivienda protegida como para la identificación y selección de las principales operaciones estratégicas que ha de acometer la iniciativa pública.

Este Modelo Territorial de Suelo para la Promoción Pública de Vivienda se basa en la Hipótesis de Desarrollo Residencial considerada en los escenarios futuros así como en el Modelo de ordenación integrada planteado por las Directrices de Ordenación Territorial y desarrollado por los diferentes Planes Territoriales Parciales en proceso de redacción.

El criterio básico para la formalización del Modelo ha consistido en lograr el mayor grado de equilibrio en las actuaciones públicas entre las diferentes Areas Funcionales de la CAPV.

El Modelo se organiza en base a una categorización de los diferentes municipios de la CAPV en función de la previsión de formación de nuevos hogares y otros aspectos territoriales tales como la proximidad a núcleos saturados, etc. y al establecimiento de unas estrategias de intervención. Dicha categorización se materializa en la definición de tres tipos de municipios:

- Municipios de interés preferente para el desarrollo urbanístico de suelos destinados a VPO.
- Municipios de interés para el desarrollo de operaciones de suelo complementarias.
- Municipios en los que se prevé un bajo desarrollo de suelos destinados a VPO

Para los municipios de interés preferente se propone, al margen de una política básica de calificación, promoción y gestión de suelo para vivienda protegida, otros tres tipos de

estrategias de intervención en función de las problemáticas detectadas en la fase de análisis, valoración y diagnóstico.

- Política prioritaria de desarrollo de los suelos desocupados.
- Política prioritaria de renovación y transformación de áreas obsoletas o degradadas.
- Política especial de generación de una oferta de nuevos suelos considerados de interés estratégico.

Forman parte del grupo de municipios de interés preferente los tres ámbitos territoriales de mayor concentración poblacional y de actividades (Bilbao Metropolitano, Donostialdea y Vitoria-Gasteiz) así como las cabeceras y núcleos urbanos de mayor peso poblacional de las distintas Areas Funcionales. Además de estos, se proponen en el Modelo otra serie de municipios que por su capacidad de acogida (disponibilidad espacial, accesibilidad, posición en la estructura territorial) se consideran adecuados para propiciar políticas de reequilibrio territorial.

Sobre los dos primeros se concentrarán, lógicamente, las principales actuaciones directas del Departamento, ya que tanto la política de alquiler de vivienda vacía como la de nueva construcción en alquiler (que no olvidemos supone más del 75% de las actuaciones del Gobierno Vasco) necesitan de la existencia de un parque residencial suficiente, una mínima masa crítica y cierta movilidad. La estrategia básica de intervención en estos municipios será preferentemente en base al desarrollo de los suelos actualmente calificados.

En los municipios que presentan mayor grado de saturación o importantes áreas obsoletas o degradadas la estrategia de intervención debe priorizar las operaciones internas de recualificación, renovación y transformación de las mismas complementándose, cuando sea necesario, mediante el desarrollo de nuevas actuaciones en aquellos municipios periféricos que presenten mayor capacidad de acogida y cuyo desarrollo se considera deseable desde el punto de vista territorial.

EL Plan propone que en todos estos municipios, con independencia de su peso poblacional, sea de aplicación la Ley 17/94.

Los municipios considerados de interés para el desarrollo de actuaciones de carácter complementario se corresponden en general con núcleos urbanos con una población entre 1.000 y 2.000 habitantes que se encuentran en situación periférica con respecto a los principales ámbitos de crecimiento residencial o que, estando integrados en áreas de desarrollo urbano, no disponen de reservas de suelo para acoger dinámicas de reequilibrio territorial, por lo que se propugna para ellos una política de calificaciones y actuaciones adecuadas a sus propias necesidades y a las características de su estructura urbana. En estos municipios el Plan, dado el carácter de Avance de este documento, deja a criterio del Departamento la conveniencia o no de que las reservas de suelo para vivienda protegida deban o no recogerse expresamente en el planeamiento urbanístico municipal.

Finalmente se plantea una tercera categoría que se corresponde con aquellos municipios donde se prevé un bajo desarrollo de los suelos destinados a promoción pública de vivienda. Se trata en general de municipios de carácter rural, con un poblamiento de carácter disperso y menos de 1.000 habitantes por lo que, dado el previsible ritmo de formación de nuevos hogares, las actuaciones habrán de ser asistemáticas sobre la base de una demanda organizada. En estos municipios se prevé un tipo de actuación mediante convenio con los respectivos ayuntamientos no siendo necesaria la reserva de suelos para vivienda protegida en el planeamiento urbanístico municipal.

Todas estas circunstancias relativas a la categorización de municipios y a las estrategias prioritarias de intervención quedan reflejadas en el plano denominado “Modelo Territorial de referencia para la regulación del suelo de VPO y actuaciones públicas del Gobierno Vasco”. Este Modelo Territorial de Suelo para la Promoción Pública de Vivienda se completa y tiene su desarrollo a nivel de Areas Funcionales mediante la localización, en cada una de ellas, de las principales reservas de suelo, la identificación de las áreas de renovación urbana más significativas y el señalamiento de las actuaciones prioritarias.