

9. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS PREVISIONES DE ACTUACIÓN DEL GOBIERNO VASCO

A continuación se procede a realizar una primera aproximación de la distribución de las previsiones de actuación del Gobierno Vasco en lo relativo a alquiler de vivienda vacía, reservas de suelo y promoción pública de viviendas entre las diferentes Areas Funcionales y Comarcas.

Esta distribución queda reflejada en un cuadro general, que se presenta al final del presente epígrafe, en el que se recogen de forma particularizada para cada Area Funcional o Comarca los diferentes parámetros objeto de distribución y cuyo significado y método de cálculo ya han sido explicados en epígrafes precedentes.

Los criterios tenidos en cuenta para la elaboración del cuadro, que recoge las previsiones de actuación del Plan en los próximos dieciséis años, han sido los siguientes:

- En lo relativo a la territorialización se han tenido en cuenta las Areas Funcionales así como una serie de desagregaciones que obedecen, en unos casos, a la consideración de la existencia de mercados de vivienda diferentes o no integrados y, en otros, debido a la existencia de problemáticas específicas que precisaban una cuantificación previa para ser abordadas posteriormente en el estudio particularizado de las diversas Areas Funcionales.

Las principales desagregaciones efectuadas han sido las siguientes:

En Alava Central se desagregan las comarcas de Gorbea, Llanada Oriental, Montaña Alavesa, Valles Alaveses y Gasteiz incluyéndose en esta última el municipio de Iruña de Oca.

En el Area Funcional de Bilbao Metropolitano se desagregan Municipios de Bilbao, Margen Izquierda, Margen Derecha (que incluye los municipios de Erandio y Leioa), Valle de Asua e Ibaizabal que incluye los municipios del curso medio del Nervión.

En el Area Funcional de Gernika-Markina se desagrega por un lado la comarca de Busturialdea y por otro la comarca de los ríos Lea y Artibai.

En el Area Funcional de Donostia-San Sebastián se desagregan Donostialdea y Bidasoa que comprende los municipios de Irún y Hondarribia.

En el Area Funcional del Goierri se distinguen las dos subareas de Beasain y Zumárraga.

En el Area Funcional de Zarautz-Azpeitia se desagregan las comarcas de Kostaldea y Urola.

- Sobre esta base territorial formada por Areas Funcionales y Comarcas o ámbitos territoriales se ha calculado el número de viviendas principales existentes, tanto globalmente como en municipios de más de 7.000 habitantes o áreas urbanas agregadas.
- El reparto territorial de las actuaciones se ha realizado teniendo en cuenta las viviendas principales previstas considerando que este indicador recoge y aglutina otros indicadores tales como peso porcentual de la población, expectativas demográficas y evolución del tamaño familiar medio de las distintas Areas Funcionales y que la política de vivienda de promoción pública debe ir dirigida a los nuevos hogares en formación.

El número de viviendas principales correspondiente al conjunto del período 2000-2016, así como el resto de parámetros, se han obtenido como suma de los correspondientes a cada uno de los dos subperiodos en que se divide el Plan, presentándose, para mayor claridad y dado el carácter de Avance del Documento, en un único cuadro que recoge los datos correspondientes al conjunto del período.

- De los tres tipos de políticas planteadas para satisfacer las necesidades por formación de nuevos hogares (alquiler de vivienda vacía, nueva construcción de alquiler del Gobierno Vasco y nueva construcción de otros) las dos primeras se han

concentrado en los municipios o áreas agregadas de más de 7.000 habitantes repartiéndose en consecuencia con respecto al número de viviendas principales de estos ámbitos y compensándose estas actuaciones con un mayor número de viviendas de nueva construcción en venta en los restantes ámbitos.

Mediante la aplicación de este criterio se pretende cumplir un doble objetivo, por un lado responder a la exigencia anteriormente comentada sobre la necesidad de una mínima masa crítica que garantice la eficacia de la política de alquiler y una cierta movilidad y , por otro, aliviar mediante la política de alquiler de vivienda usada las necesidades de nueva construcción en municipios o áreas agregadas de mayor tamaño que son las que, generalmente, presentan una mayor problemática en cuanto a disponibilidades espaciales de nuevo suelo.

Finalmente se han introducido una serie de correcciones en función del Modelo Territorial propuesto que contempla aspectos tales como:

- Disponibilidad de suelo
- Nivel de saturación
- Localización estratégica con respecto a los ejes principales de transporte público y suelos para actividad económica
- Estrategias de reequilibrio
- Etc.

que aconsejan potenciar y priorizar el desarrollo residencial en unas zonas frente a otras.

La distribución de las correcciones que se proponen, derivadas de la aplicación del Modelo, van dirigidas fundamentalmente a la corrección de los desequilibrios detectados en el Bilbao Metropolitano y en el Area Funcional de Alava Central.

Para la aplicación de estas medidas correctoras se ha tenido en cuenta no sólo las necesidades de descongestión de las áreas saturadas, sino las implicaciones de dichas acciones sobre la estructura urbana y territorial de las áreas receptoras, así

como el previsible acompañamiento de estas actuaciones con desarrollos residenciales de vivienda libre.

En el Bilbao Metropolitano se proponen en primer lugar acciones de reequilibrio territorial en el interior de la propia Area Funcional consistentes en sobreponderaciones selectivas sobre la Margen Derecha y el Valle de Asúa que se configura a medio y largo plazo como una gran área de oportunidad para políticas reequilibradoras.

Independientemente de su ritmo de desarrollo y de las propuestas cuantitativas reflejadas en el Plan este territorio aparece como un lugar idóneo para acometer políticas de formación de Patrimonio Público por parte del Departamento. La realización de algunas infraestructuras viarias se considera de vital importancia para que este objetivo pueda llevarse a buen término.

Esta acción reequilibradora del Area Funcional se complementa con otras acciones igualmente de sobreponderación selectiva sobre las Areas limítrofes de Encartaciones, Mungialdea, Igorre, Durangoaldea y Busturialdea, así como sobre Amurrio en el Area Funcional de Llodio.

El conjunto de estas acciones, que suponen satisfacer el 15% de las necesidades de nueva construcción atendidas por el Plan fuera del Area Funcional, implica aumentos de actuaciones de vivienda protegida con respecto a la distribución meramente basada en el peso poblacional del orden del 30% en los ámbitos territoriales de Busturialdea y Amurrio, en torno al 85-90% en Encartaciones, Arratia y Durango y de más del 100% en Mungialdea.

En Alava Central, como ya se ha señalado anteriormente, la macrocefalia de Vitoria-Gasteiz no es tanto un problema de desarrollo de la capital como de falta de suficientes núcleos intermedios. La solución a esta difícil situación pasa, por una mayor difusión de actividades hacia el resto del territorio que generen nuevos procesos de desarrollo y potencien aquellos núcleos urbanos de mayor capacidad reequilibradora.

Las acciones que se proponen desde el Plan como acompañamiento a dichos procesos se dirigen fundamentalmente hacia la potenciación de Murgia y Legutiano en la comarca de Gorbea, Salvatierra-Agurain y Araia en la Llanada e Iruña de Oca. En menor medida se proponen crecimientos igualmente selectivos en Bernedo (Montaña Alavesa) y en el entorno de Miranda, en territorio alavés.

En Gipuzkoa las propuestas de reequilibrio territorial se producen al interno de las propias Areas Funcionales.

A continuación se presentan las principales propuestas de redistribución de las actuaciones de vivienda protegida. Esta redistribución de viviendas lleva aparejada la correspondiente calificación de nuevo suelo para reservas en virtud de la propuesta del Plan de garantizar las mismas mediante su calificación con ocho años de antelación.

- Redistribución de 1.600 nuevas viviendas correspondientes a las necesidades de Bilbao hacia el Valle de Asúa que implica la calificación de suelo para 2.400 VPO.
- Redistribución de 1.120 nuevas viviendas correspondientes a las necesidades de la Margen Izquierda hacia la Margen Derecha, que implica la calificación de suelo para 1.680 VPO.
- Redistribución de 720 nuevas viviendas correspondientes a Bilbao hacia las Encartaciones, que implica la calificación de suelo para 1.080 VPO.
- Redistribución de 720 viviendas correspondientes a Bilbao hacia Mungia, lo que implica la calificación de suelo para 1.080 VPO.
- Redistribución de 320 viviendas correspondientes a Bilbao hacia Igorre, lo que implica la calificación de suelo para 480 VPO.
- Redistribución de 1.600 viviendas correspondientes a Bilbao hacia Durangoaldea, que implica la calificación de suelo para 2.400 VPO.
- Redistribución de 320 viviendas correspondientes a Bilbao hacia Busturialdea, que implica la calificación de suelo para 480 VPO.
- Redistribución de 320 viviendas correspondientes al ámbito territorial del Nervión-Ibaizabal hacia Amurrio, que implica la calificación de suelo para 480 viviendas.
- Redistribución de 300 viviendas correspondientes a Vitoria-Gasteiz hacia Gorbea, que implica la calificación de suelo para 480 viviendas.

- Redistribución de 300 viviendas correspondientes a Vitoria-Gasteiz hacia La Llanada que implica la calificación de suelo para 450 VPO.
- Redistribución de 60 viviendas correspondientes a Vitoria-Gasteiz hacia La Montaña Alavesa que implica la calificación de suelo para 90 VPO.
- Redistribución de 100 viviendas correspondientes a Vitoria-Gasteiz hacia Valles que implica la calificación de suelo para 150 VPO.
- Redistribución de 300 viviendas correspondientes a Donostialdea hacia Bidasoa que implica la calificación de suelo para 450 VPO.
- Redistribución de 360 viviendas correspondientes al Alto Urola hacia el ámbito de Beasain que implica la calificación de suelo para 540 VPO.

Para garantizar que estas correcciones por Modelo sean llevadas a la práctica se propone que se enmarquen en actuaciones edificatorias del Gobierno Vasco o, cuando menos, se realicen sobre suelo gestionado por él.

En el aspecto cuantitativo estas correcciones presentan ciertas discrepancias con las propuestas generales de las DOT ya que, por un lado, no se han tenido en cuenta los hábitats alternativos como generadores de nuevos crecimientos que pudieran alterar la evolución previsible de formación de nuevos hogares, manteniéndose en consecuencia la tendencia de los últimos años y, por otro, se relativiza la consideración de Markina e Igorre como núcleos de crecimiento selectivo.

Así el Plan estima que el crecimiento de Markina-Xemein, si ha de producirse, se prevé de forma endógena comarcal y no mediante crecimientos inducidos del Area Funcional del Bajo Deba y, en el caso de Igorre, su tamaño funcional y la existencia de importantes núcleos en su entorno hace dudar sobre su capacidad para absorber los crecimientos planteados por las DOT por lo que el Plan prevé que parte de dichos crecimientos tengan lugar en el Area Funcional de Durango.

Finalmente señalar que todas estas redistribuciones sobre previsiones de actuaciones públicas derivadas de la aplicación del Modelo Territorial propuesto, así como las que se produzcan a nivel municipal fruto del análisis particularizado de cada Area Funcional

habrán de ser contrastadas y/o ratificadas por los Planes Territoriales Parciales en proceso de redacción.

***(CUADRO “PROPUESTAS DE DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS PREVISIONES
DE ACTUACIÓN DEL GOBIERNO VASCO (2000-2015)”***