

FASE II. PREAVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO

FI.1. DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y CÁLCULO DE LAS NECESIDADES Y LA OFERTA RESIDENCIAL EN EL PERIODO DE VIGENCIA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE GETXO

FI.1.1. INTRODUCCION. MÉTODO A UTILIZAR

El objeto de este análisis es hallar y establecer los diferentes datos que son precisos conocer y utilizar para posibilitar el cálculo de la proyección de la población del municipio de Getxo en el horizonte de la tramitación, aprobación y vigencia de la revisión de su plan general de ordenación urbana y con ello las necesidades y la oferta residencial consiguientes.

Hallar, mejor diríamos adoptar, una proyección de la población es estrictamente preciso para posteriormente fijar la cuantificación de las necesidades residenciales y finalmente la capacidad residencial y el suelo destinado a satisfacerla que debe adoptar la revisión del PGOU de Getxo.

La cuantía de la proyección de la población en el horizonte temporal indicado, se deberá realizar en una primera fase con más de una alternativa, de forma que a lo largo del proceso de redacción del PGOU se vayan adoptando decisiones que establezcan las necesidades y la cuantía final de la oferta residencial. Con ello se siguen los criterios multi-alternativa establecidos por la legislación urbanística y la medioambiental.

Para realizar las tareas indicadas se han de considerar diversos métodos de cálculo, tanto para la proyección de la población como para el posterior cálculo de las necesidades y la consiguiente oferta residencial de la revisión del PGOU de Getxo.

Los métodos de cálculo que aparecen en el horizonte jurídico – administrativo de la disciplina de la ordenación del territorio y que por ello deben ser desarrollados para la tarea de establecer la ordenación urbanística de la revisión de un plan general de ordenación urbana municipal, se resumen en dos.

El más antiguo y actualmente vigente, el derivado de las determinaciones del plan territorial parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano y el más reciente, el derivado del expediente de modificación de las Directrices de Ordenación del Territorio, con aprobación inicial por Orden de 24 de Febrero de 2012 de la Consejera del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, todavía sin capacidad de obligar.

Este método sustituye al establecido en el documento inicial de las DOT de 1997, cuya aplicabilidad quedó sin vigencia una vez que se ha aprobado el plan territorial del Bilbao Metropolitano. Cuando se apruebe, en su caso, el expediente de modificación de las DOT, sustituirá a su vez al plan territorial parcial en esta tarea de fijar la demanda y la oferta residencial de los municipios.

El proceso de los trabajos que se van a realizar para llegar a fijar la oferta residencial, en el Preavance, tiene los siguientes apartados:

1. Fijación del horizonte de estudio
2. Proyección de la población en el horizonte de estudio
3. Cuantificación de la necesidad residencial
4. Oferta residencial de las determinaciones del PGOU

En este documento se va hacer un desarrollo total y completo de análisis, explicación y cálculo de las determinaciones técnicas y jurídicas de los referentes a nivel de ordenación territorial que establece los criterios para la cuantificación residencial de los planes generales, con un criterio de ofrecer al lector, de forma lo más completa posible, su método y contenido, al objeto de que pueda conocer en profundidad los condicionantes que operan a los efectos indicados.

Sin embargo, se tiene la conciencia clara que su lectura y comprensión exige un gran esfuerzo para cualquier persona, con independencia de su nivel de formación técnica o urbanística y por ello, al final del documento se va a hacer un pequeño resumen simplificado de los resultados de cada una de las referencias analizadas, PTP y DOT, al objeto de facilitar su comprensión. Ver el apartado FII.1.9 de este documento.

FII.1.2. ELECCION DEL HORIZONTE DE ESTUDIO

Para establecer la proyección de la población, se debe fijar inicialmente el periodo temporal que se debe considerar a estos efectos, de forma que se relacione correctamente con el periodo de vigencia del nuevo plan general resultante de la revisión.

Con un criterio adecuado a la realidad, se considera que el nuevo plan general se aprobará definitivamente a finales del año 2015 y que los 8 años de vigencia serán 2015 a 2022, ambos incluidos, con el coeficiente de seguridad de no considerar la fracción temporal del año 2015.

En consecuencia, se debe considerar como población inicial la población el 1 de Enero del año 2015 y la evolución de dicha población durante 8 años hasta Enero del año 2023.

En cualquier caso, como veremos posteriormente, el decalaje de un año tiene muy poca incidencia en los resultados, debido al carácter prácticamente estacionario de la población.

FII.1.3. CRITERIOS PARA ESTABLECER LA PROYECCION DE LA POBLACION

FII.1.3.1. Introducción

La fijación de la población en el año de inicio del periodo de vigencia del PGOU, así como la evolución o proyección de la población del municipio de Getxo en dicho periodo se establece, en las normas del PTP del Área Funcional, dando al Ayuntamiento la capacidad de aportar, de forma justificada, el dato de la población en el año de inicio y también la posterior evolución, quedando ambos, en consecuencia, bajo la responsabilidad municipal, con los condicionantes que posteriormente desarrollaremos.

En el caso de considerar, el segundo método, los criterios establecidos por la modificación de las Directrices de Ordenación del Territorio, también se deja a la elaboración municipal fijar el dato de la población en el año del inicio de la vigencia del PGOU, basando este cálculo en los datos del Padrón Municipal más actualizado

y posteriormente se fija su evolución, en cualquier otro periodo temporal, por medio del método de cálculo de la denominada “tasa de variación” que se contiene en el apartado denominado “Proyección de la población. P”.

El método de la modificación de las DOT está basado en datos del Censo de población del INE de los tres quinquenios entre los años 1991 y 2006, según se contiene en su Anexo 3. Esta referencia al Censo del INE se considera desfasada en el tiempo, según se indica a continuación.

Estimamos que la base estadística del Censo de población de los tres quinquenios indicados, no tiene sentido ya que hoy en día se conocen los datos del Censo del año 2011 y además se considera más adecuado para esta concreción de la “tasa de variación”, utilizar los datos del Padrón Municipal y también explorar cual es el periodo más adecuado de la evolución de la población que se debe adoptar para su cálculo, ya que el periodo establecido en la modificación de las DOT, estimamos que puede ser actualizado y, en su caso, sustituido por una tasa de variación más adecuada, insistiendo en la conveniencia de sustituir la fuente estadística del Censo por la del Padrón Municipal.

Con objeto de realizar un análisis de la población del municipio de Getxo y de su evolución durante el periodo de vigencia del plan general revisado, vamos a seguir un proceso dual, utilizando el método establecido por los dos referentes jurídico – administrativos citados, proponiendo diversas variantes en su aplicación que enriquecen sus resultados y **nos proporcionan un conocimiento más desarrollado del nivel relativo de la objetividad de estos métodos establecidos por la normativa administrativa.**

Fil.1.3.2. Análisis y proyección de la población según lo establecido por la normativa del plan territorial parcial

✓ Introducción

El plan territorial parcial del área funcional del Bilbao Metropolitano, tal y como se ha indicado, delega en los municipios incluidos en el área funcional, la concreción de la población municipal en el inicio de la entrada en vigor del planeamiento general municipal y durante su periodo de vigencia de 8 años. Lo indicado se establece en el último párrafo del subapartado “Justificación de la propuesta” del apartado “Marco – Propuesta del PTP para el cálculo de la oferta de suelo residencial” de la Memoria del PTP.

En consecuencia, una vez fijado el horizonte de estudio, vamos a establecer este desarrollo de la evolución de la población, utilizando los datos del Estudio de población, renta, vivienda y empleo elaborado por el Ayuntamiento de Getxo para la revisión del plan general.

En primer lugar, se va a realizar una actualización de la evolución de la población contenida en el Estudio municipal, concretamente los datos del Padrón Municipal, incorporando los datos conocidos desde Enero de 1992 hasta Enero del 2012, prolongando el tramo de análisis a 20 años y con ello, hasta un decenio el ciclo de evolución negativa de la población iniciado en el año 2002. En este último decenio, disminuye la población municipal de 84.714 habitantes en el año 2002 hasta 81.041 habitantes en el año 2012. No obstante, en 2012 se mantiene un ligero incremento en relación con el plazo de los últimos 20 años, con 80.492 habitantes en el año 1991, hasta 81.044 en el año 2012.

Este proceso supone una disminución del - 0,442% acumulativo anual durante el último decenio 2002 – 2012 y prácticamente el mantenimiento de la población en los últimos 20 años.

✓ **Aplicación del estudio de población, renta, vivienda y empleo del Ayuntamiento**

El estudio de población, renta, vivienda y empleo del Ayuntamiento de Getxo, inicia su análisis a partir del año 2011 y plantea tres escenarios para calcular la proyección de la población de Getxo del año 2008 al año 2025, que denomina escenarios tendencial, optimista y pesimista.

La alternativa tendencial supone una disminución acumulativa anual del 0,35%, la alternativa optimista supone un incremento anual acumulativo del 0,38% y la alternativa pesimista supone una disminución acumulativa anual del 1,18%.

En este análisis se van a aplicar las tres alternativas del estudio al cálculo de la proyección de población, partiendo de los datos del padrón de 2012 con la aplicación de las variaciones acumulativas indicadas.

Alternativa tendencial	Población en 2012	81.040	Población en 2014	80.474	Población en 2022	78.248
Alternativa optimista	Población en 2012	81.040	Población en 2014	81.657	Población en 2022	84.173
Alternativa pesimista	Población en 2012	81.040	Población en 2014	79.139	Población en 2022	71.970

Parece problemático adoptar las alternativas tendencial, optimista y pesimista de la evolución de la población, por haber sido adoptado el componente de inmigración como componente variable, de forma que afecta de manera muy potente a los resultados de la proyección de la población desde el año 2008 al año 2025 y en consecuencia del año 2014 al año 2022.

En efecto, el estudio ha escogido para computar este componente de la evolución de la población la cuantía del saldo migratorio en el año 2008, dato que arroja una cuantía elevada positiva de 382 habitantes, cuantía que se va a modificar sucesivamente, con un decremento acumulativo del 5% anual, dando negativos (578 - 426) = 152 habitantes en el periodo entre el año 2009 y el año 2012.

Esta elección, con una cuantía aleatoria y elevada del dato del saldo migratorio de un único año, origina una evolución de la población en clara contradicción con los criterios tendenciales de la evolución de la población del Área Metropolitana, prácticamente consistente en el mantenimiento de la población, triplicando la alternativa pesimista el decremento municipal habido en el periodo 2002 – 2012 del - 0,442% acumulativo anual.

La alternativa tendencial supone una ligera disminución del proceso de disminución de la población iniciado en el año 2002 y mantenido de forma constante hasta el año 2012, -0,35% anual contra -0,442% anual, pudiendo ser adoptada como una alternativa que se selecciona para continuar con su análisis y calcular los resultados que arroja en relación a la cuantificación de la necesidad y oferta residenciales.

La alternativa optimista, aun cuando **se considera excesivamente optimista**, propulsora de un cambio de tendencia no posible de lograr en un plazo tan corto como el que se estudia en relación a la vigencia de 8 años de la revisión del PGOU, se selecciona para calcular y conocer los resultados que arroja aplicando la metodología de cálculo del PTP para la necesidad y oferta residenciales del PGOU.

De esta manera podremos tener unos datos que nos permitirán su aceptación como alternativa a estudiar en fases posteriores, o desecharla por la inadecuación de sus resultados contraria a los principios de sostenibilidad territorial que han de enfocar los criterios de esta revisión del PGOU.

La **alternativa pesimista** se estima que debe ser desechada por su carga **excesivamente negativa**, y por ello no se considera adecuada para establecer un proceso correcto de la evolución urbanística municipal y menos aun para establecer las necesidades y cuantificar la oferta residencial.

A pesar de ello, esta opción se ha desarrollado y se ha realizado el cálculo de la necesidad residencial que origina y que resulta negativa en todos los componentes, por lo que no supondría alteración del vigente plan general en relación a este componente de la oferta residencial. Se podría considerar equivalente a la “alternativa 0” de la normativa medioambiental o mantenimiento de la situación actual.

✓ **Aplicación de criterios de evolución de la población contenidos en la modificación de las DOT**

Además de la aplicación de los datos de la evolución de la población contenidos en las tres alternativas del Estudio municipal, se realiza la aplicación de los criterios de evolución de la población, a los tres cuatrienios 1991-2006, utilizando los datos de población del Padrón Municipal y la fórmula establecida para la consideración de peso poblacional de cada quinquenio contenida en la modificación de las DOT, 1/6, 1/3 y 1/2 a cada quinquenio, cuanto más antiguo menor peso.

Al objeto de ampliar el horizonte del análisis establecido por la modificación de las DOT, se añade una última alternativa para su consideración, agrupando cuatro quinquenios, desde el año 1991 al año 2011, y aplicando una fórmula de reparto quinquenal equilibrada en 1/8, 1/8, 1/4 y 1/2, de forma progresiva en el tiempo para cada uno de los cuatro quinquenios, a semejanza de la fórmula contenida en la modificación de las DOT.

✓ **Alternativa de mantenimiento de la población**

Finalmente, atendiendo a los criterios establecidos en los objetivos demográficos del PTP, que, prácticamente mantienen la población, ligero decremento de población 16.539 habitantes en 17 años, 1,84% en la totalidad del periodo indicado, se va a adoptar una última alternativa para calcular las necesidades residenciales.

Esta alternativa consiste en el mantenimiento de la población y se realizará el cálculo de sus resultados con el método del PTP y también de la modificación de las DOT.

Como posteriormente veremos, estas aplicaciones permiten comparar los resultados del cálculo establecido en el PTP del área funcional con los resultados de la modificación de las DOT, que no difieren sustancialmente. La mayor diferencia se establece en la cuantía del factor de esponjamiento, único y excesivo en el PTP, con un valor de 3 frente a 2,4 y (2,4x0,7) de la modificación de las DOT, mejor adecuado a un municipio con la población de Getxo.

FII.1.3.3. Análisis y proyección de la población según lo establecido por la modificación de las directrices de ordenación del territorio

De acuerdo con el procedimiento de tramitación y aprobación de los planes generales municipales y de acuerdo con los criterios adoptados en el Anexo 3 “Actualización del procedimiento para la cuantificación residencial” del expediente de la modificación de las “Directrices de ordenación del territorio”, aprobada inicialmente por Orden de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, se van a aplicar los criterios citados contenidos en su apartado titulado “Evolución de la población” según se indica a continuación.

En primer lugar, hay que indicar que en la actualidad se dispone de datos de las cifras oficiales de la revisión anual del Padrón Municipal de Getxo elaborados por el INE, desde 1991 hasta 2011 y en consecuencia, podremos utilizar los datos citados con la ponderación de la tasa de variación correspondiente a los quinquenios según lo establecido por el apartado denominado “Evolución de la población”, conforme a las proporciones siguientes:

- 1/6 para el quinquenio 1991 – 1996
- 1/3 para el quinquenio 1996 – 2001
- 1/2 para el quinquenio 2001 – 2006

Y también podremos aplicar este reparto quinquenal para los tres quinquenios últimos, 1996 – 2001, 2001 – 2006 y 2006 – 2011.

Igualmente analizaremos la evolución de la población con los datos de los cuatro últimos quinquenios aplicando la fórmula proporcional anterior a los datos de INE y del Padrón Municipal, 1/8, 1/8, 1/4 y 1/2 y finalmente se va a considerar el mantenimiento de la población del año 2012.

FIL.1.4. EVOLUCION DEL TAMAÑO MEDIO FAMILIAR

Fil.1.4.1. Introducción

El tamaño medio familiar supone un parámetro básico para conocer las necesidades de vivienda ya que representa la posibilidad de calcular el número de viviendas que precisa una población determinada, al equiparar una unidad familiar con una vivienda precisa para su alojamiento individualizado, vivienda que se califica como vivienda principal.

Este parámetro, TMF, entra en las formulas establecidas para el cálculo de la cuantificación de la necesidad residencial de los planes generales al constituir su evolución, conjuntamente con la evolución de la población, un elemento básico para conocer un componente, el de necesidades endógenas, de gran importancia para definir la necesidad del número de viviendas.

Así se reconoce en los métodos de cálculo de los dos procedimientos jurídico – administrativos establecidos por el plan territorial parcial del Bilbao metropolitano y por la modificación de las directrices de ordenación del territorio.

Fil.1.4.2. Evolución del tamaño medio familiar TMF según lo establecido por el plan territorial parcial del Bilbao Metropolitano. PTP

El tamaño medio familiar a utilizar para el cálculo del “Componente C” de las necesidades residenciales, se establece en la normativa del PTP de manera obligatoria, con una evolución obligada año a año, que se aplica a partir del conocimiento del tamaño medio familiar y de la población más actualizada que posea el municipio.

A estos efectos, **adoptaremos el valor del tamaño medio familiar TMF del año 2012** que se establece a partir de los resultados del tratamiento de datos realizado por el EUSTAT, por encargo del Ayuntamiento, del Padrón Municipal desde el año 1991 al año 2012, ambos incluidos.

Este dato se halla dividiendo el número de habitantes por el de viviendas ocupadas en el año 2012, 81.041 habitantes entre 29.024 viviendas habitadas, dando una cifra de **2,792 habitantes por vivienda**.

Este indicador ha disminuido y sigue disminuyendo en todos los países europeos, como dato evidente y resultado de la evolución de la sociedad europea en los aspectos de sus características familiares.

A partir de este valor le aplicaremos la serie de reducción establecida año por año en la normativa del PTP, hasta hallar el TMF en el año inicio y en el año final del plan general a revisar, 2015 y 2023 respectivamente.

Aplicando las deducciones del tamaño medio familiar establecidas en las normas del PTP para cada año a partir del año 2012, tendremos la transformación del TMF desde el año 2012 hasta el año 2025 que se acompaña en la tabla anexa y de ello entresacamos los valores de los años 2015 y 2023.

EVOLUCION DEL TAMAÑO MEDIO FAMILIAR SEGÚN METODO DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL		
	EVOLUCION TMF	
AÑO 2012	2,792	-0,02
AÑO 2013	2,772	-0,02
AÑO 2014	2,742	-0,03
AÑO 2015	2,722	-0,02
AÑO 2016	2,702	-0,02
AÑO 2017	2,672	-0,03
AÑO 2018	2,652	-0,02
AÑO 2019	2,632	-0,02
AÑO 2020	2,602	-0,03
AÑO 2021	2,582	-0,02
AÑO 2022	2,562	-0,02
AÑO 2023	2,532	-0,03
AÑO 2024	2,512	-0,02
AÑO 2025	2,492	-0,02

El valor en el año 2015 resulta **2,722** y en el año 2023, **2,532**, valores que utilizaremos posteriormente para calcular el componente de las necesidades de desarrollo residencial originado por la modificación del tamaño medio familiar durante el periodo de 8 años de vigencia del plan general revisado de ordenación urbana de Getxo.

El resultado de aplicar la tabla reductora del PTP es equivalente a aplicar una reducción acumulativa anual del 1,36% a la magnitud variable del tamaño familiar, ligeramente inferior que el 1,5% establecido en los criterios de la modificación de las DOT.

FII.1.4.3. Evolución del tamaño medio familiar TMF según lo establecido por el Anexo 3 de la modificación de las directrices de ordenación del territorio. DOT

Según el apartado del Anexo 3 de la modificación de las DOT, titulado “Evolución del tamaño familiar” se propone aplicar una tasa de reducción anual acumulativa del 1,5% sobre la magnitud variable del tamaño familiar, definida como el tamaño familiar menos la unidad, (TMF-1), que constituye el tamaño mínimo posible por definición.

Aplicaremos estos datos iniciando la serie anual en el año 2012, año más actualizado en el que se conoce el valor del TMF, según lo indicado en el apartado anterior.

A continuación se reproduce la tabla de los valores de evolución del TMF según el criterio indicado.

EVOLUCION DEL TAMAÑO MEDIO FAMILIAR SEGÚN METODO DE MODIFICACION DE LAS DOT			
		EVOLUCION TMF	
AÑO 2012	2,79	1,79	2,792
AÑO 2013	2,75	1,77	2,765
AÑO 2014	2,71	1,74	2,739
AÑO 2015	2,67	1,71	2,713
AÑO 2016	2,63	1,69	2,687
AÑO 2017	2,59	1,66	2,662
AÑO 2018	2,55	1,64	2,637
AÑO 2019	2,51	1,61	2,612
AÑO 2020	2,47	1,59	2,588
AÑO 2021	2,44	1,56	2,564
AÑO 2022	2,40	1,54	2,541
AÑO 2023	2,36	1,52	2,518
AÑO 2024	2,33	1,49	2,495
AÑO 2025	2,29	1,47	2,473

El valor en el año 2015 resulta 2,713 y en el año 2022, 2,518, valores que utilizaremos posteriormente para calcular el componente de las necesidades de desarrollo residencial originado por la modificación del tamaño medio familiar durante el periodo de 8 años de vigencia del plan general revisado de ordenación urbana de Getxo.

FII.1.5. NECESIDADES DE DESARROLLO Y LA OFERTA RESIDENCIAL SEGÚN LA PROPUESTA-MARCO DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL

FII.1.5.1. Introducción

En este apartado, se van a describir de forma sintética los criterios establecidos por la propuesta-marco del PTP en relación con el desarrollo residencial del área funcional del Bilbao Metropolitano, en la que se sitúa el municipio de Getxo.

Posteriormente, para su aplicación concreta al municipio de Getxo, utilizaremos los valores del horizonte de estudio, el análisis y la proyección de la población y la evolución del tamaño medio familiar hallados según lo indicado en anteriores apartados.

Se irán estableciendo los datos más específicos de Getxo y se calcularán las necesidades y las diversas ofertas del desarrollo residencial que pueden ser recogidas en las determinaciones de las diversas fases del proceso de redacción del PGOU de Getxo, siguiendo lo establecido por las normas del PTP.

FII.1.5.2. Objetivos demográficos del PTP

El plan territorial parcial, para definir la oferta de suelo residencial que debe establecer como una de las determinaciones de ordenación más importantes de su contenido normativo, plantea tres escenarios, aplicados al periodo 2001-2018, con diferentes hipótesis de menos a más desarrollo según diferentes datos de fertilidad y mortalidad, además de diferentes desarrollos de la inmigración.

Los escenarios son:

- Conservador
- Estable
- Expansivo

El PTP adopta el escenario Estable para calcular las necesidades de desarrollo de la vivienda en el área funcional. Con la aplicación de dicho escenario la población en el ámbito del PTP pasa de 895.749 a 879.210 habitantes desde el año 2001 al año 2018. Por el efecto de la evolución del tamaño medio familiar TMF, que pasa de 2,83 a 2,43, el número de hogares del área funcional del Bilbao Metropolitano AFBM, pasa de 316.264 a 360.473, con un incremento de 44.209 hogares.

Para el municipio de Getxo, los datos de población del PTP indican 82.285 habitantes en 2001 y la previsión de 82.549 en 2018, pasando los hogares de 25.489 en 2001 a 29.763 en 2008, con un incremento de 4.274 hogares. Este dato no tiene carácter normativo, posteriormente veremos cómo se debe calcular para tenerlo en cuenta en la revisión del PGOU, siguiendo las normas del PTP que se deben respetar a estos efectos.

FII.1.5.3. Necesidades y demanda de vivienda según el PTP

El coeficiente de esponjamiento es un concepto que define la ampliación de la oferta en relación con la demanda. Se establece al objeto de evitar rigideces en relación con la verdadera oferta que se va a aportar al mercado real, al tener en cuenta los problemas de gestión de la ejecución urbanística que no permiten disponer con la inmediatez necesaria del suelo gestionado y con urbanización ejecutada, listo para ser soporte de la edificación.

El PTP define un **coeficiente de esponjamiento de 2 para aumentar la oferta de suelo a establecer**, en relación con la necesidad real, **para el plazo de 16 años, coeficiente que pasa a ser 3 para el plazo de 8 años**, de forma que con ello, siempre se dará una relación de 1 a 3 entre la oferta y la demanda. Este coeficiente de esponjamiento tiene una concepción unidireccional, exclusivamente como cuantía obligada, para establecer el cálculo de la oferta residencial, como se detallará posteriormente, sin que se considere también una aplicación de mínimos como se realiza en los PTP de otras áreas funcionales de Bizkaia, de posterior formulación y aprobación.

El PTP indica la conveniencia de plantear la vivienda de precio tasado, intermedia entre la VPO y la libre, como medio de cubrir un sector de la población que demanda cambio de vivienda o nueva vivienda y que posee un nivel de renta que sobrepasa el establecido para optar a la vivienda de protección oficial VPO de régimen general, aspecto que no incide en las cuantías globales de la necesidad y la oferta residencial y que deberá ser tratado, con el respeto de lo establecido en la legalidad vigente, en fases posteriores del proceso de la revisión.

FI.1.5.4. Consideraciones genéricas respecto la demanda y la oferta residencial del PTP

El PTP plantea el concepto de la “necesidad real” frente a la demanda que puede contener aspectos de inversión especulativa.

Se indican aspectos de gestión que hay que considerar a la hora de establecer la oferta, haciendo hincapié en los siguientes:

- Salida al mercado de la vivienda vacía
- Propiciar y fomentar la rehabilitación
- Actuar en todos los suelos vacantes del suelo urbano, con localización de sus posibilidades y plantear actuaciones de re-densificación, tarea a llevar a cabo en detalle por el planeamiento urbanístico
- En suelo urbanizable se plantea re-densificación de determinados sectores
- Se plantean igualmente nuevos desarrollos en los que se sitúan los crecimientos futuros, indicando que los suelos seleccionados no tienen porque ser ocupados totalmente y que su extensión superficial no se deben identificar con el consumo real de suelo que se debe desarrollar, aspecto que estimamos preciso resaltar

En Getxo, las determinaciones gráficas del PTP hacen coincidir los ámbitos espaciales en los que se proponen actuaciones de re-densificación con los ámbitos espaciales en los que se permiten nuevos desarrollos en los sectores de suelo urbanizable.

Los coeficientes de esponjamiento utilizados para mayorar la oferta de vivienda resultante de la aplicación del componente B de “reequilibrio interno” en el plazo de 16 años y **en toda el área funcional** se establecen con un criterio de máximos y mínimos.

- Oferta máxima de vivienda $44.208 \times 2 = 88.416$. Coeficiente 2
- Oferta mínima de vivienda $44.208 \times 1,5 = 66.312$. Coeficiente 1,5

Sin embargo, apartándose de este criterio más flexible, a la cuantía de los componentes de las necesidades endógenas solo se le aplica un coeficiente de esponjamiento de 2 a los 16 años y de 3 a los 8 años. **Se mayoran estas necesidades sin el horquillado y la flexibilidad suficientes, originando cuantías excesivas por aplicación única al componente C de “necesidades endógenas” en el periodo de 8 años del coeficiente 3**, el más importante de la totalidad de componentes que por adición definen la cuantía de la necesidad de desarrollo residencial que debe contemplar el nuevo PGOU revisado.

En la Memoria del PTP, se indica que la oferta total de suelo para residencial en todo el ámbito del PTP. Se desglosa en:

- 48.290 viviendas. Suelo vacante en el suelo urbano y optimización del patrimonio (vivienda vacía + rehabilitación)
- 24.280 viviendas como máximo y 16.006 como mínimo en la re-densificación del suelo urbanizable

- 15.523 viviendas como máximo y 3.888 como mínimo en nuevos desarrollos

Fil.1.5.5. Marco – Propuesta del PTP para el cálculo de las necesidades y la oferta de suelo residencial del PTP. Sin carácter normativo

Sin perjuicio de haber mostrado el marco general que establece el PTP para toda el área funcional del Bilbao Metropolitano, a continuación vamos a centrarnos en la concreta aplicación al municipio de Getxo de sus propuestas normativas.

El PTP plantea un método de cálculo de la necesidad y la oferta residencial diferente al de las DOT del año 1997, indicando que está mejor adaptado a las necesidades específicas del Bilbao Metropolitano, que el genérico de las directrices de ordenación del territorio.

El método tiene su base fundamental en el cálculo de las "necesidades endógenas", originadas por la disminución del TMF, cuya evolución se prevé y establece con un carácter fijo y naturaleza normativa, a respetar en la redacción de los futuros planes generales.

La estimación se realiza a un horizonte de 16 años, aunque después se indica que el planeamiento urbanístico de los PGOU municipales, se debe cuantificar a 8 años y que cada PGOU debe establecer la cuantificación de la oferta teniendo en cuenta los datos de población y de TMF reales, existentes en el momento de iniciar su proceso de redacción, aspecto que evidentemente debe ser fijado en la redacción de cada PGOU.

En la Memoria del PTP se plantea un "Marco-propuesta" para establecer la oferta y para ello se establecen diferentes componentes de aquella, según la siguiente relación conceptual:

- Componente A. Reequilibrio externo al área funcional
- Componente B. Reequilibrio interno
- Componente C. Necesidades endógenas
- Componente D. Oferta de segunda residencia

✓ Componente A

El componente A, plantea considerar una difusión del área funcional en relación con la vivienda asignada, que se exporta a las áreas funcionales colindantes, estableciendo que un total de 3.375 viviendas se transvasan a las áreas funcionales de Mungia, Durango, Balmaseda – Zalla, Igorre y Laudio-Llodio. Este componente **no afecta al PGOU de Getxo**.

✓ Componente B. Reequilibrio interno

La adopción del componente B. Reequilibrio interno, se analiza y justifica en base a la totalidad del área funcional y se basa en la afirmación de existir en el área funcional municipios consolidados que no pueden absorber su desarrollo endógeno por no disponer de suelo suficiente, lo que origina la creación de **municipios receptores de esas cuantías residenciales excedentarias por ser de imposible localización en el municipio de origen**.

Esta afirmación según se ha podido observar durante el periodo de vigencia del PTP aprobado por Decreto del Gobierno Vasco 179/2006, con más de 6 años de aplicación, **aparece con un fuerte componente de desfase o**

inadecuación en relación con la realidad urbana del área funcional, extremo estimado que se deberá comprobar en las conclusiones del trabajo de análisis de los resultados de la ejecución del PTP que lleva a cabo la Diputación Foral de Bizkaia.

Getxo aparece como municipio receptor de una importante cuantía residencial en la hipótesis de máximos de este componente B. En los datos de la hipótesis de máximos de la Propuesta-Marco a 16 años, se transvasan del área funcional a Getxo 3.034 viviendas, mientras que en la hipótesis de mínimos, esta cuantía se reduce a cero.

En la oferta a 8 años la cuantía de máximos de este componente B de re-equilibrio funcional del Bilbao Metropolitano en lo que afecta a Getxo se establece en un máximo de 2.276 viviendas y un mínimo de cero, sin que en consecuencia se establezca obligación alguna de considerar la cuantía de este componente en el PGOU de Getxo.

✓ **Componente C. Necesidades endógenas**

El tercer componente C, "Necesidades endógenas", se establece en la "Propuesta-Marco" a 16 años con una cuantía única. Desaparece la aplicación del concepto de máximos y mínimos para este componente, y **se prevén 8.548 viviendas para Getxo**, resultado de aplicar el coeficiente de esponjamiento 3 a los datos de evolución de la población y del TMF, o tamaño medio familiar, articulado este último, de acuerdo con la fórmula adoptada por el PTP para calcular las viviendas originadas por la variación del TMF.

El crecimiento propuesto para este componente en el PTP, **se establece para 8 años**, de forma orientativa para el futuro PGOU, **en 7.203 viviendas** y con el carácter de dato único, ya que para este componente tampoco se establece la flexibilidad de aplicar cuantías máximas y mínimas.

Estos datos del marco-propuesta del PTP, no tienen carácter normativo y deberán ser sustituidos por los que se establezcan por el Ayuntamiento en el momento de redactar la revisión del PGOU de Getxo.

✓ **Componente D. Vivienda de segunda residencia**

El componente D, "Vivienda de segunda residencia", no es aplicable a Getxo por lo que queda en valor cero.

FII.1.5.6. Resumen de la aplicación a realizar para calcular los componentes A, B, C y D

En la Memoria del PTP se indica que el componente A no afecta a los municipios del Área Funcional por ser una exportación de oferta residencial al exterior del área y que los componentes B y D son obligatorios por responder al modelo territorial del área funcional.

Únicamente el componente C, queda a disposición de ser calculado en el proceso de elaboración de los diferentes PGOU, utilizando un método que se propone como obligatorio, con la salvedad de dar libertad a los municipios para fijar los datos de base de la población y su evolución, que se deberán establecer, de manera justificada, por cada Ayuntamiento en el momento de redactar su plan general.

En la elaboración de la revisión del plan general, siguiendo la metodología operativa del PTP, se deberá, en consecuencia, establecer la población existente en el momento de sus aprobaciones inicial y definitiva y con ello se conocerá la población en el horizonte de 8 años de su vigencia.

En el caso de la revisión del plan general de Getxo, se van a utilizar, en primer lugar, las hipótesis de evolución del Estudio de Población, Vivienda, Renta y Empleo de Getxo, y aquellas otras que se considera oportuno analizar y calcular, de acuerdo con otras hipótesis de evolución de la población más adecuadas al cometido de la revisión del PGOU, tal y como se ha indicado en el apartado 3 “Criterios para establecer la proyección de la población”.

Con los diversos datos de las hipótesis consideradas de la evolución de la población en los años de las aprobaciones inicial y definitiva de la revisión del plan general y con el tamaño medio familiar en dichos años, calculados con la evolución del TMF, tal y como se establece por el PTP, se calcularán las cuantías de las viviendas del componente C “Necesidades endógenas” siguiendo fielmente la metodología operativa del PTP para las diversas hipótesis de evolución de la población consideradas.

El componente D no establece para Getxo incremento alguno en la necesidad de viviendas nuevas por lo que será considerado con el valor cero.

FII.1.6. APLICACIÓN MUNICIPAL DE LA CUANTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES Y LA OFERTA RESIDENCIAL SEGÚN MÉTODO ESTABLECIDO POR EL PTP

FII.1.6.1. Horizonte de estudio

El objeto final es establecer la cuantificación de la oferta para un periodo de 8 años. **Periodo 2015-2023**, considerando la aprobación definitiva del PGOU en el año 2015.

Si la aprobación definitiva se realiza en el año 2015, habrá que aplicar los posibles datos del Padrón de 2015, teniendo en cuenta su posible evolución a partir del último dato disponible del año 2012.

Según la terminología del PTP, el P (b) o población del año inicial, será la de Enero del año 2015 y el TMF (b) igualmente será el del año 2015. Los valores de P (h) y TMF (h) del año final del periodo de vigencia considerando del PGOU revisado serán los de Enero del año 2023.

FII.1.6.2. Cálculo de TMF (b) en el año 2015 y del TMF (h) en el año 2023

La evolución del tamaño medio familiar se calcula partiendo del dato del año 2012 según la cifra establecida por el estudio de los datos del Padrón Municipal anteriormente indicado y aplicando hasta el año 2025 las correcciones a la baja establecidas año a año por el plan territorial parcial según tabla que se adjunta a continuación:

EVOLUCION DEL TAMAÑO MEDIO FAMILIAR SEGÚN METODO DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL		
	EVOLUCION TMF	
AÑO 2012	2,792	-0,02
AÑO 2013	2,772	-0,02
AÑO 2014	2,742	-0,03
AÑO 2015	2,722	-0,02
AÑO 2016	2,702	-0,02
AÑO 2017	2,672	-0,03
AÑO 2018	2,652	-0,02
AÑO 2019	2,632	-0,02

AÑO 2020	2,602	-0,03
AÑO 2021	2,582	-0,02
AÑO 2022	2,562	-0,02
AÑO 2023	2,532	-0,03
AÑO 2024	2,512	-0,02
AÑO 2025	2,492	-0,02

Fil.1.6.3. Componentes a tener en cuenta para el cálculo de las necesidades y oferta residenciales

Se va a seguir estrictamente el método establecido por el plan territorial parcial, desglosando el cálculo de todos los componentes. La base estadística a utilizar es el Padrón Municipal.

COMPONENTE A. REEQUILIBRIO EXTERNO

No se tiene en cuenta por no afectar al municipio de Getxo.

COMPONENTE B. REEQUILIBRIO INTERNO

Fijado por el PTP. Máximo: 2.276 viviendas
 Mínimo: 0

Getxo se define como municipio receptor, pero aparece "0" como mínimo en la tabla "Componente B. Reequilibrio interno" (Pág. 98). Queda abierta la consideración de este componente con una variación libre entre el valor máximo de 2.276 viviendas y un valor mínimo de cero, para el periodo de 8 años.

COMPONENTE C. NECESIDADES ENDOGENAS

c.1. Introducción

Las necesidades endógenas residenciales, de acuerdo con el método de cálculo del PTP, se componen de la variación del número de familias, resultante de la aplicación de la variación del TMF a la evolución de la población, multiplicando este dato por el coeficiente de esponjamiento 3.

$$C = [(Población\ 2023 / TMF\ 2023) - (Población\ 2015 / TMF\ 2015)] \times 3$$

Para calcular la evolución de la población vamos a partir del último dato de población del Padrón Municipal de Enero de 2012 y con dicho dato aplicaremos la evolución de siete hipótesis diferentes.

- 1^a. Hipótesis pesimista del estudio municipal EPRVE
- 2^a. Hipótesis tendencial del estudio municipal EPRVE
- 3^a. Hipótesis optimista del estudio municipal EPRVE
- 4^a. Hipótesis de evolución de la población, según la fórmula de la modificación de las DOT, aplicada a los tres quinquenios de 1991 a 2006, con datos de población del Padrón Municipal

- 5^a. Hipótesis de evolución de la población, según la fórmula de la modificación de las DOT, aplicada a los tres quinquenios de 1996 a 2011, con datos de población del Padrón Municipal
- 6^a. Hipótesis de evolución de la población, según fórmula derivada de la modificación de las DOT, aplicada a los cuatro quinquenios de 1991 a 2011, con datos de población del Padrón Municipal
- 7^a. Mantenimiento de la población del año 2012 hasta el año 2023

c.2. Cálculo de las necesidades y oferta residencial del Componente C de las siete hipótesis

Para realizar el cálculo de las necesidades y la oferta residencial de las siete hipótesis, se ha elaborado un fichero Excel con diversas hojas o "libros" en los que se introducen los datos de la población según el Padrón Municipal desde el año 1991 al año 2012, las fórmulas que permiten calcular la evolución de la población, y las fórmulas para el cálculo del incremento de familias o su equivalente de viviendas, establecidas por el PTP a través del cálculo de la evolución del Tamaño Medio Familiar TMF.

Para establecer la evolución de la población **según las tres hipótesis del estudio municipal**, se han recogido sus datos y para las otras tres hipótesis se han recogido los datos previos de población del Padrón Municipal desde 1991 hasta 2012, por considerar que es una fuente estadística más adecuada y de evolución más uniforme que la del INE.

Para el cálculo de los resultados de las tres nuevas hipótesis de la evolución de la población, los números 4, 5 y 6, se ha aplicado la fórmula de la modificación de las DOT que pondera de menos a más el componente de la evolución de cada quinquenio según su antigüedad y para aplicar la hipótesis sexta, en la que se consideran cuatro quinquenios se ha elaborado una fórmula semejante con unos pesos relativos de 1/8, 1/8, 1/4 y 1/2 para cada uno de los cuatro quinquenios, en orden temporal de más antiguo a más actual.

Con los datos y el método indicados se hallan las viviendas de cada una de las hipótesis estudiadas, aplicando el coeficiente de mayoración 3 establecido en la normativa del PTP al resultado de las viviendas precisas por el aumento de población y la variación del TMF.

La cuarta hipótesis que considera aplicar, a partir de la población del año 2012, la evolución de los tres quinquenios de 1991 a 2006, **supone un incremento acumulativo de población del 0,119%**, y proporciona un incremento de 7.613 hogares o viviendas por variación del TMF, una vez aplicado el coeficiente de esponjamiento (mayoración) de 3, dando un total de necesidad de viviendas de 9.889 con el incremento derivado del reequilibrio interno del componente B, en la hipótesis de máximos y de 7.613 en la de mínimos.

La quinta hipótesis, con un **decremento sostenido de la población del -0,195%**, da un resultado de un incremento de las necesidades de 1.582 viviendas por incremento de población y variación del TMF, que mayoradas por 3 da un total de la oferta del Componente C, de 5.172 viviendas, que en la hipótesis de máximo reequilibrio interno alcanza a un total de 7.448 viviendas y con la de mínimos a 5.172 viviendas.

La sexta hipótesis, con un **decremento algo menor, -0,122%** da un resultado para las necesidades de viviendas de un incremento de 1.911 viviendas que mayoradas por 3 da un total de 5.734 viviendas para el componente C y con el incremento de las necesidades de reequilibrio interno del área se sitúa en un máximo de 8.010 viviendas y un mínimo de 5.734, para ambas opciones del reequilibrio interno territorial.

La séptima hipótesis, con mantenimiento de la población del padrón en Enero de 2012, da un resultado total del Componente C, de una necesidad de 6.678 viviendas. Considerando las viviendas establecidas por el reequilibrio interno territorial máximo, se alcanza un total de 8.954 viviendas y aplicando el mínimo la cuantía total se cifra en 6.678 viviendas.

Analizando los resultados, vemos como la decisión sobre la evolución de la población es el elemento clave para establecer el desarrollo residencial que debe ofrecer el PGOU para poder acoger en el suelo preciso la oferta residencial resultante de la evolución de la población escogida, sin perjuicio del valor del coeficiente de esponjamiento 3 y de su aplicación con carácter exclusivo de máximos o, en su caso, su apertura a un segundo valor de mínimos como ya se ha adoptado en posteriores PTS(s) de Bizkaia.

c.3. Componente de oferta de segunda residencia

No se considera valor alguno, de acuerdo con lo establecido al efecto en el PTP.

c.4. Resumen del total de la oferta residencial según el método del PTP

A la vista de lo indicado en los anteriores subapartados, vemos que los componentes a considerar son el B y el C, reequilibrio interno del área y necesidades endógenas y también hemos de decir que la elección de su cuantificación tiene más que ver con decisiones sobre elecciones de política de desarrollo urbanístico y de política de vivienda, que sobre consideraciones objetivables de “carácter científico”, siempre salvando la necesidad de ofertar un mínimo de capacidad de acogida residencial que no enrarezca el mercado inmobiliario y que imposibilite una oferta razonable de vivienda de protección pública de precio moderado, todo ello sin perjuicio del carácter normativo que poseen los instrumentos de ordenación del territorio sobre los planes generales municipales en la cuantificación de la oferta residencial.

Queda también a disposición de una decisión de la política urbanística municipal, la posibilidad de considerar el componente de corrección interna del modelo territorial CMT, desde el valor 0 al valor 2.276.

c.5. Anexo de datos de las diversas hipótesis

En el anexo 1 a este documento, en concreto en la hoja de cálculo titulado “MÉTODO PTP+PADRON”, se pueden analizar los datos, el método de cálculo adoptado y los resultados descritos.

FII.1.7. NECESIDADES DE DESARROLLO RESIDENCIAL Y OFERTA RESIDENCIAL SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA MODIFICACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

FII.1.7.1. Introducción

Para conocer las necesidades de desarrollo y oferta residencial que se precisan considerar para la redacción del plan general de ordenación urbana de Getxo, se va a desarrollar también el método establecido al efecto en el apartado del Anexo 3 del expediente de modificación de las DOT titulado “Cuantificación de la capacidad residencial”, expediente cuyo alcance normativo real todavía se desconoce, ya que solamente ha sido objeto de aprobación inicial en el año 2012.

Para ello, se ha establecido la referencia temporal del trabajo en el apartado 2 de este análisis titulado “Elección del horizonte de estudio”, en el que se fijan los años 2015 y 2023 como fracción del periodo de 8 años de vigencia del plan general que se estima un plazo adecuado, de conformidad con los criterios de la legislación urbanística.

Igualmente en relación con el método para establecer la proyección de la población se ha seguido el criterio del Anexo 3, concretamente lo establecidos en su apartado titulado “Evolución de la población”. La evolución adoptada se desarrolla y justifica en el subapartado 3.3 titulado “Análisis y proyección de la población según lo establecido por la modificación de las directrices de ordenación del territorio”, aportados todos ellos en la modificación de las DOT.

El tamaño medio familiar para cuya evolución se establece un criterio de minoración aplicable a todos los municipios de la Comunidad Autónoma, se ha desarrollado en el subapartado 4.3 titulado “Evolución del tamaño medio familiar según el Anexo 3 de la modificación de las directrices de ordenación del territorio”, aplicando la tasa de reducción anual del 1,5% sobre la magnitud variable del tamaño familiar.

Una vez sentadas estas bases documentales precisas para realizar la cuantificación de la necesidad y oferta residencial a aplicar a la revisión del plan general de Getxo, pasaremos en el subapartado siguiente a operar con los datos anteriormente preparados.

FIL.1.8. APLICACIÓN A LA REVISIÓN DEL PGOU DE GETXO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y LA OFERTA RESIDENCIAL SEGÚN EL MÉTODO ESTABLECIDO POR LA MODIFICACIÓN DE LAS DOT

FIL.1.8.1. Introducción

El objeto es establecer la cuantificación de la oferta para un periodo de 8 años. Periodo 2015-2023, considerando la aprobación inicial del PGOU en el año 2015 y aplicando el método de cálculo establecido en la modificación de las DOT.

Si la aprobación inicial se realiza en el año 2015, habrá que aplicar los posibles datos del padrón del 2015 teniendo en cuenta su posible evolución a partir del último dato del que se dispone del Padrón Municipal de Enero de 2012.

Se va a seguir, en los posteriores subapartados, el desarrollo de los componentes que entran en el cálculo de las necesidades de vivienda establecidos en la modificación de las DOT, aplicados a la evolución de la población habida en los dos conjuntos de tres quinquenios, el primero los quinquenios 1991 – 1996, 1996 – 2001, 2001 – 2006 y el segundo considerando los tres quinquenios 1996 – 2001, 2001 – 2006 y 2006 – 2011.

La fórmula utilizada al efecto en estos dos conjuntos de quinquenios aplica a los pesos de población de cada quinquenio la cuantía corregida por los coeficientes 1/6, 1/3 y 1/2 de mayor a menor antigüedad del quinquenio.

También se aplica la evolución de la población considerando el conjunto de cuatro quinquenios desde 1991 al año 2011 con la fórmula $1/8, 1/8, 1/4$ y $1/2$, finalmente también se analiza el mantenimiento de la población desde 2012 al año 2023.

Se realizan todos estos cálculos utilizando los datos de la base estadística del Padrón Municipal, tal y como se ha indicado anteriormente.

✓ **Componentes a tener en cuenta**

COMPONENTE CMT. CORRECCIONES DEL MODELO TERRITORIAL VIGENTE

Teniendo en cuenta que la modificación de las DOT deja este componente a disposición de lo que establezca el componente del PTP, daremos al componente del modelo territorial vigente el mismo tratamiento de disponibilidad entre 0 y 2.276 viviendas que se ha adoptado en el análisis y cálculo realizados de acuerdo con el plan territorial parcial.

Ello nos dará, para cada periodo temporal de la evolución que hemos considerado, un conjunto de cuatro resultados diferentes, consecuencia de combinar la aplicación de los dos coeficientes de esponjamiento establecidos por la modificación de las DOT, 2,4 y $(2,4 \times 0,7)$, con las dos posibilidades de desarrollo interno del método territorial.

COMPONENTE A1. NECESIDADES DE VIVIENDA PRINCIPAL POR VARIACION DE LA POBLACION RESIDENTE

La variación de la población entre los años 2015 y 2023 se calcula aplicando las fórmulas anteriormente indicadas a la evolución de la población de los tres periodos temporales descritos según los datos aportados por la base estadística analizada del Padrón Municipal.

Aportamos a continuación los resultados de las tres diferentes evoluciones de población consideradas.

DATOS DE LA PROYECCION DE POBLACION DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS DE LA MODIFICACION DE LAS D.O.T. PADRON 1991-2006					
	año 2013	año 2023	dato de comprobacion	% acumulativo anual	año 2015
SEGÚN MODIFICACION DOT	80762,00	81730,41	81730,41	0,119%	80954,76

DATOS DE LA PROYECCION DE POBLACION DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS DE LA MODIFICACION DE LAS D.O.T. PADRON 1996-2011					
	año 2013	año 2023	dato de comprobacion	% acumulativo anual	año 2015
SEGÚN MODIFICACION DOT	80762,00	79197,71	79197,71	-0,195%	80446,69

DATOS DE LA PROYECCION DE POBLACION DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS DE LA MODIFICACION DE LAS D.O.T. PADRON 1991-2011					
	año 2013	año 2023	dato de comprobacion	% acumulativo anual	año 2015
SEGÚN MODIFICACION DOT	80762,00	79781,50	79781,50	-0,122%	80564,94

El componente A1 se calcula para las cuatro alternativas o hipótesis indicadas, **minorando por 0,5 los datos que resultan negativos**, de acuerdo con lo establecido en el método del Anexo 3 de la modificación de las DOT.

Se calcula restando a la población final la inicial y dividiendo este resultado por el tamaño medio familiar del año final.

COMPONENTE A2. NECESIDADES DE VIVIENDA PRINCIPAL POR VARIACION DEL TAMAÑO FAMILIAR

Conocidas las variaciones de la población en las tres hipótesis anteriormente descritas y también la evolución del tamaño medio familiar entre los años 2015 y 2023, hallada con el método de cálculo del Anexo 3 de la modificación de las DOT, estamos en disposición de conocer los valores de las necesidades de vivienda principal por formación de nuevos hogares, que también se extiende a la hipótesis de mantenimiento de la población entre los años 2012 y 2023.

La fórmula consiste en restar a los hogares que se prevén en el año 2023 los que se consideran existentes en el año 2015. Al efecto se dividen los habitantes previstos en los años citados por el TMF correspondiente a cada uno de ellos.

En la hoja "MÉTODO DOT+PADRON" podemos observar los resultados que constituyen el núcleo más importante de la totalidad del resultado de la necesidad de viviendas.

COMPONENTES B1 y B2. DEMANDA DE VIVIENDA SECUNDARIA POR VARIACION DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PRINCIPAL Y DEMANDA DE VIVIENDA SECUNDARIA POR VARIACION DEL COEFICIENTE DE VIVIENDA SECUNDARIA

Teniendo en cuenta lo indicado al efecto en el Anexo 3 de la modificación de las DOT, hallaremos el coeficiente de vivienda secundaria CSR que resulta de los datos del Censo de viviendas vacías en la Comunidad Autónoma de Euskadi del año 2009 elaborada por el Gobierno Vasco.

En el cuadro V de la página 4 de la publicación del Censo citado y para el municipio de Getxo se indica que el número de viviendas vacías, viviendas secundarias y viviendas sin uso, respecto el total es del 4,2% y el total de viviendas 31.410.

Según se indica en la modificación de las DOT el valor del coeficiente CSR es igual al cociente del número de viviendas ocupadas entre el de viviendas principales.

Las viviendas principales son $31.410 \times (1 - 0,042) = 30.090,78$ y las viviendas ocupadas son las principales más las secundarias o de temporada. Teniendo en cuenta que las viviendas secundarias son el 19,6% de las vacías, es decir, del 4,2% de 31.410, estas alcanzan a 251,97 viviendas y las viviendas ocupadas son 30.432,75 viviendas.

Dividiendo las viviendas ocupadas, 30.432,75, entre las principales, 30.090,78, se halla el coeficiente CSR = 1,008.

Hallado el coeficiente CSR, se aplica la fórmula del Anexo 3 para calcular la necesidad de viviendas secundarias por variación de la demanda de vivienda principal y en consecuencia, el dato del componente B1 en cada una de las hipótesis calculadas, resultando un dato de escasa cuantía en todas las hipótesis.

$$B1 = (A1+A2) \times (CSR-1)$$

El componente B2, atendiendo a lo indicado en la modificación de las DOT, no se considera, otorgándole el valor 0 en todas las hipótesis consideradas.

COMPONENTES C1 y C2. PREVISION DE VIVIENDAS DESOCUPADAS POR VARIACION DE LAS VIVIENDAS OCUPADAS Y DEL COEFICIENTE DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

El concepto del coeficiente de vivienda desocupada CVD que se introduce en el Anexo 3 de la modificación de las DOT, establece el ratio de viviendas desocupadas o vacías por comparación con las viviendas ocupadas principales más secundarias. Este coeficiente se establece en el documento anteriormente indicado para municipios de más de 20.000 habitantes con el valor 1,04, coeficiente que con la resta de la unidad se aplica a la suma de los anteriores coeficientes A1, A2, B1 y B2 y de esta forma se calcula el valor del componente C1 para las cuatro hipótesis consideradas.

$$C1=(A1+A2+B1+B2) \times (1,04 - 1)$$

El componente C2, atendiendo a lo indicado en la modificación de las DOT, no se considera, otorgándole valor 0 en todas las hipótesis consideradas.

Fil.1.8.2. Resultados totales de la cuantificación de las necesidades y oferta de vivienda calculadas de acuerdo con lo establecido en la modificación de las DOT

Siguiendo el desarrollo del cálculo de los diversos componentes que según el método establecido por la modificación de las DOT se ha descrito en el subapartado anterior y desarrollado en la hoja de cálculo "MÉTODO DOT+PADRON" que se acompaña a continuación, podremos conocer el total de las necesidades residenciales de las cuatro hipótesis que se han considerado, valores que van desde un mínimo de 1.629 viviendas en la hipótesis del conjunto de quinquenios 1996 – 2001, 2001 – 2006 y 2006 – 2011 con datos de INE, a un máximo de 3.071 viviendas calculado con el conjunto de quinquenio 1991 – 1996, 1996 – 2001 y 2001 – 2006 y con datos del padrón.

Pasando al análisis de los resultados de la oferta residencial considerando sus cuatro hipótesis, y las combinaciones creadas por la aplicación de los dos coeficientes de esponjamiento o mayoración, 2,4 y (2,4 x 0,7), y las dos opciones máxima y mínima del desarrollo interno del modelo territorial, tendremos 16 resultados. El resultado mínimo da 2.737 viviendas y el máximo alcanza a 9.646.

Se puede observar la gran desviación resultante entre el valor de 2.737 viviendas mínimo del mínimo y 9.640 máximo del máximo.

A continuación, sin perjuicio de su inclusión como anexo 2 de este documento, se acompaña la hoja de cálculo citada para ayudar al conocimiento y comprensión de lo indicado en este apartado.

MÉTODO DOT + PADRON

CUANTIFICACION DE LA OFERTA RESIDENCIAL SEGÚN METODO ESTABLECIDO EN LA MODIFICACION DE LAS DOT DEL AÑO 2012. BASE ESTADISTICA DE LA POBLACION DEL PADRON MUNICIPAL - EVOLUCION DEL TAMAÑO MEDIO FAMILIAR SEGÚN LA FORMULA DE LA MODIFICACION DE LAS DOT . TRES ALTERNATIVAS TEMPORALES Y MANTENIMIENTO DE POBLACION					
PERIODO CONSIDERADO DE LA EVOLUCION DE LA POBLACION	quinquenos considerados	formula aplicada de los quinquenios 91-96/96-01/01-06	formula aplicada de los quinquenios 96-01/01-06/06-11	formula aplicada de los quinquenios 91-96/96-01/01-06/06-11	HIPOTESIS CON MANTENIMIENTO DE LA POBLACION DESDE ENERO 2012
		0,119%	-0,195%	-0,122%	0,000%
CMT(1)	NO SE CONSIDERA LA CORRECCION DEL MODELO TERRITORIAL VIGENTE DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL	0	0	0	0
CMT(2)	SE CONSIDERA LA CORRECCION DEL MODELO TERRITORIAL VIGENTE DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL	2276	2276	2276	2276
A1	NECESIDADES DE VIVIENDA PRINCIPAL . POR VARIACION DE POBLACION RESIDENTE	308	-248	-156	0
A2	NECESIDADES DE VIVIENDA PRINCIPAL . POR VARIACION DEL TAMAÑO FAMILIAR	2620	1801	1990	2307
B1	DEMANDA DE VIVIENDA SECUNDARIA . POR VARIACION DE VIVIENDA PRINCIPAL	25	13	15	19
B2	DEMANDA DE VIVIENDA SECUNDARIA . POR VARIACION DEL COEFICIENTE DE VIVIENDA SECUNDARIA	0	0	0	0
C1	PREVISION VIVIENDAS DESOCUPADAS. POR VARIACION DE VIVIENDA OCUPADA	118	63	74	93
C2	PREVISION VIVIENDAS DESOCUPADAS. POR VARIACION DE COEFICIENTE DE VIVIENDA DESOCUPADA	0	0	0	0
NR	TOTAL NECESIDADES RESIDENCIALES (sin incluir modelo territorial)	3071	1629	1923	2419
CR1	OFERTA RESIDENCIAL CON COEFICIENTE DE ESPONJAMIENTO MAXIMO Y SIN CORRECCION DEL MODELO TERRITORIAL	7370	3910	4616	5805
CR2	OFERTA RESIDENCIAL CON COEFICIENTE DE ESPONJAMIENTO MINIMO Y SIN CORRECCION DEL MODELO TERRITORIAL	5159	2737	3231	4064
CR3	OFERTA RESIDENCIAL CON COEFICIENTE DE ESPONJAMIENTO MAXIMO Y CON CORRECCION DEL MODELO TERRITORIAL	9646	6186	6892	8081
CR4	OFERTA RESIDENCIAL CON COEFICIENTE DE ESPONJAMIENTO MINIMO Y CON CORRECCION DEL MODELO TERRITORIAL	7435	5013	5507	6340

Datos basicos para calculo de necesidad y oferta residenciales según metodo de la modificacion de las DOT. Cuatro versiones, dos con quinquenios 1991-2006 , 1996 -2011 , otra con cuatro quinquenios 1991-2011 y la cuarta con mantenimiento de la poblacion. Formula de 3 quinquenios 1/6-1/3-1/2 . Formula de 4 quinquenios 1/8-1/8-1/4-1/2 .Cuarta hipotesis mantenimiento de la poblacion desde 2012

PERIODO CONSIDERADO DE LA EVOLUCION DE LA POBLACION		quinqueni os	91-96/96-01/01-06	96-01/01-06/06-11	91-96/96-01/01-06/06-11	Mantenimiento de la poblacion
			0,119%	-0,195%	-0,122%	0,000%
2 . AÑO INICIAL DEL PLAN GENERAL	i		2015	2015	2015	2015
3 . AÑO FINAL DE LA VIGENCIA DE 8 AÑOS CONSIDERADA DEL PLAN GENERAL	f		2023	2023	2023	2023
4 . POBLACION EN EL MOMENTO i (año 2015)	Pi		80954,759	80446,690	80564,940	80762
5 . POBLACION EN EL MOMENTO f (año 2023)	Pf		81730,408	79197,715	79781,496	80762
6 . TAMAÑO MEDIO FAMILIAR EN EL MOMENTO i (año 2015)	TMFi		2,713	2,713	2,713	2,713
7 . TAMAÑO MEDIO FAMILIAR EN EL MOMENTO f (año 2023)	TMFf		2,518	2,518	2,518	2,518
8 . TASA ANUAL DE VARIACION DEL TAMAÑO FAMILIAR	RF					
9 . TASA ANUAL DE VARIACION DE LA POBLACION MUNICIPAL	RP					
10 . COEFICIENTE DE VIVIENDA SECUNDARIA CON DATOS ENCUESTA G.V. 2009	CSR		1,008	1,008	1,008	1,008
11 . COEFICIENTE DE VIVIENDA DESOCUPADA SEGÚN TABLA DE LA MODIFICACION DE LAS DOT	CVD t		1,040	1,040	1,040	1,040
12 . FACTOR DE ESPONJAMIENTO MAXIMO	ESP mx		2,400	2,400	2,400	2,400
13 . FACTOR DE ESPONJAMIENTO MINIMO	ESP mn		1,680	1,680	1,680	1,680

FII.1.9. CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LOS ESCENARIOS QUE SE HAN DESARROLLADO PARA APLICAR LAS FORMULACIONES CONSIDERADAS AL EFECTO DE ESTABLECER LAS CUANTÍAS DE LA NECESIDAD Y LA OFERTA RESIDENCIAL

FII.1.9.1. Conclusiones en relación a los resultados

Habiendo sido desarrolladas de manera detallada las opciones y criterios establecidos por la normativa del PTP y por la contenida en el expediente de modificación de las DOT del 2012, en proceso de tramitación, para el cálculo de la necesidad y oferta residenciales, es preciso resaltar que un elemento básico para establecer la cuantía de los resultados y de difícil precisión, consiste en calcular la evolución de la población desde el año 2013 hasta el 2015 y desde el 2015 hasta el 2023 y también la asignación de la población a recepcionar por su traslado desde otros municipios del área funcional del Bilbao Metropolitano.

La dificultad indicada se agrava, entre otras causas, por la falta de coincidencia entre los datos del Censo, del EUSTAT y del Padrón Municipal de Getxo, que originan discordancias significativas y que crean una evidente inseguridad para poder elegir los datos de una u otra fuente estadística.

Solamente desde el punto de vista operativo, lo más correcto **debería ser elegir una única fuente estadística** y ante la disyuntiva que se produce, parece lo más lógico, que desde el Ayuntamiento de Getxo **se opte por validar los datos del Padrón Municipal**, cuyo proceso de elaboración se conoce perfectamente por las autoridades y los funcionarios municipales y que posee un marcado carácter de continuidad y administración de datos relacionados directamente con un trabajo cercano a la realidad.

En consecuencia, la aplicación de los criterios de la evolución de la población establecidos por ponderación de la que se ha producido en los tres quinquenios 1991 – 1996, 1996 – 2001 y 2001 – 2006, que la modificación de las DOT remite al Censo estatal, **estimamos que debe ser sustituida por la evolución de los últimos 15 años que se produce en la población municipal de Getxo con los datos de su Padrón.**

Teniendo en cuenta que en la tabla de la evolución de la población de Getxo contenida en el Estudio de población, renta, vivienda y empleo del municipio, los datos más antiguos son del año 1999, ha sido preciso conocer los datos del Padrón Municipal desde el año 1991 ampliados hasta el año 2012, para poder disponer de las series quinquenales establecidas por los criterios de la modificación de las DOT, datos que ya han sido solicitados y obtenidos del servicio correspondiente del Ayuntamiento de Getxo.

Con dichos datos se han desarrollado las hipótesis de evolución de la población más ajustadas a la evolución de los tres quinquenios indicados en las DOT, la actualizada al quinquenio 2006 – 2011 y también los últimos cuatro quinquenios.

Si consideramos que, según el expediente de Modificación de las DOT, el dato de oferta mínima es equivalente al 12% del número total de viviendas existentes y si conocemos que en enero del 2012, el número de viviendas del municipio era de 32.539, tendremos un incremento mínimo a respetar de $32.539 \times 0,12 = 3.905$ viviendas, dato que deberá ser actualizado en el año 2015. En las tablas de resultados, se grafían y enmarcan en color rojo los resultados inferiores al dato mínimo del 12% indicado anteriormente.

Estimamos que **con el análisis de las alternativas adoptadas de las diferentes evoluciones de la población, contrastados con el mínimo del 12%, se puede disponer de una visión amplia y elaborada para poder adoptar las diversas alternativas de evolución de la población, necesidades de vivienda y oferta de suelo residencial** correspondientes que se precisan establecer **al objeto de poder desarrollar los datos del preavance** y también los posteriores del avance de la revisión del plan general de ordenación urbana de Getxo.

A continuación, con independencia de su inclusión como anexo 3 de este documento, aportamos una tabla resumen de los resultados de las diversas alternativas de la necesidad y ofertas residenciales de la revisión del PGOU de la hoja de cálculo titulada “Resumen Alternativas”.

ANEXO 3. RESUMEN DE LOS RESULTADOS DE LAS DIVERSAS ALTERNATIVAS DE LA NECESIDAD Y OFERTA RESIDENCIAL, NUMERO DE VIVIENDAS, DE LA REVISION DEL PGOU DE GETXO

HIPOTESIS CONSIDERADAS SEGÚN METODO DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL + DATOS PADRON	OFERTA APLICANDO REEQUILIBRIO INTERNO DEL MODELO TERRITORIAL	OFERTA SIN APLICAR REEQUILIBRIO INTERNO DEL MODELO TERRITORIAL
SEGÚN ESTUDIO MUNICIPAL PESIMISTA	1.427	-849
SEGÚN ESTUDIO MUNICIPAL TENDENCIAL	6.279	4.003
SEGÚN ESTUDIO MUNICIPAL OPTIMISTA	12.046	9.770
SEGÚN EVOLUCION POBLACION MODIFICACION DOT - TRES QUINQUENIOS 91-06	9.889	7.613
SEGÚN EVOLUCION POBLACION MODIFICACION DOT - TRES QUINQUENIOS 96-11	7.448	5.172
SEGÚN EVOLUCION POBLACION MODIFICACION DOT - CUATRO QUINQUENIOS 91-11	8.010	5.734
HIPOTESIS CON MANTENIMIENTO DE LA POBLACION DESDE ENERO 2012	8.954	6.678
<p>NOTA : EN ROJO VALORES INFERIORES AL 12% DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN SEPTIEMBRE DEL 2011 , 3846 , SEGÚN DATOS DEL PADRON MUNICIPAL CON FONDO GRIS DESECHADAS POR ALCANZAR CUANTIA CLARAMENTE EXCESIVA</p>		
HIPOTESIS CONSIDERADAS SEGÚN METODO MODIFICACION DOT 2012 + DATOS PADRON . SIN CORRECCION DE MODELO TERRITORIAL	OFERTA APLICANDO EL COEFICIENTE MAXIMO - 2,4 - DE ESPONJAMIENTO	OFERTA APLICANDO EL COEFICIENTE MINIMO - 1,68 - DE ESPONJAMIENTO
SEGÚN EVOLUCION POBLACION MODIFICACION DOT - datos padron TRES QUINQUENIOS 91-06	7.370	5.159
SEGÚN EVOLUCION POBLACION MODIFICACION DOT - datos padron TRES QUINQUENIOS 96-11	3.910	2.737
SEGÚN EVOLUCION POBLACION MODIFICACION DOT - datos padron CUATRO QUINQUENIOS 91-11	4.616	3.231
SEGÚN EVOLUCION POBLACION , MANTENIMIENTO DE LA POBLACION	5.805	4.064
<p>NOTA : EN ROJO VALORES INFERIORES AL 12% DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN SEPTIEMBRE DEL 2011 , 3846 , SEGÚN DATOS DEL PADRON MUNICIPAL CON FONDO GRIS DESECHADAS POR ALCANZAR CUANTIA CLARAMENTE EXCESIVA</p>		
HIPOTESIS CONSIDERADAS SEGÚN METODO MODIFICACION DOT 2012 + DATOS PADRON . CON CORRECCION DE MODELO TERRITORIAL	OFERTA APLICANDO EL COEFICIENTE MAXIMO - 2,4 - DE ESPONJAMIENTO	OFERTA APLICANDO EL COEFICIENTE MINIMO - 1,68 - DE ESPONJAMIENTO
SEGÚN EVOLUCION POBLACION MODIFICACION DOT - datos padron TRES QUINQUENIOS 91-06	9.646	7.435

SEGÚN EVOLUCION POBLACION MODIFICACION DOT - datos padron TRES QUINQUENIOS 96-11	6.186	5.013
SEGÚN EVOLUCION POBLACION MODIFICACION DOT - datos padron CUATRO QUINQUENIOS 91-11	6.892	5.507
SEGÚN EVOLUCION POBLACION , MANTENIMIENTO DE LA POBLACION	8.081	6.340
<p>NOTA : EN ROJO VALORES INFERIORES AL 12% DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN SEPTIEMBRE DEL 2011 , 3846 , SEGÚN DATOS DEL PADRON MUNICIPAL</p> <p>CON FONDO GRIS DESECHADAS POR ALCANZAR CUANTIA CLARAMENTE EXCESIVA</p>		

Una vez leídas las tablas resumen de la variedad de alternativas establecidas por los dos referentes jurídico-administrativos a considerar y realizada una primera opción de desechar los extremos, se puede observar que los condicionantes administrativos del rango jerárquico superior al municipal, dejan un amplio margen de maniobra para elegir la opción u opciones más adecuadas a un desarrollo correcto de la evolución de la población y en consecuencia de las necesidades y la oferta de suelo para uso residencial.

Por ello se plantearán al análisis y consideración del Lantalde cuatro escenarios diferentes de evolución de la población dentro del amplio marco de máximos y mínimos de alternativas anteriormente analizadas, descritas y cuantificadas.

FII.1.10. LA VIVIENDA EN EL ESTUDIO MUNICIPAL DE POBLACION, RENTA, VIVIENDA Y EMPLEO

FII.1.10.1. Introducción

El Estudio municipal arriba citado, se desarrolla en dos apartados, análisis de la demanda y análisis de la oferta, con un final que se presenta bajo la denominación de "Conclusiones". Analizaremos estos apartados por separado.

FII.1.10.2. Análisis de la demanda

Este análisis se basa en datos del Gobierno Vasco, "Encuesta sobre necesidades y demanda de vivienda del año 2008", registro de solicitudes de vivienda (Etxebide) y "Encuesta de vivienda vacía del 2009".

Se ha pretendido actualizar los datos de **vivienda vacía de la encuesta de vivienda del año 2009 del Gobierno Vasco, la cual establece un 4,2%** de viviendas vacías para el municipio de Getxo, hallado con datos individualizados para el municipio, con datos de la misma concreción, según la encuesta de vivienda vacía del año 2011. En la publicación telemática realizada por el Gobierno Vasco de esta encuesta del 2011, no se contienen datos concretos para Getxo, pero si la constatación de la existencia del ratio del 4,2% de vivienda vacía para el promedio de viviendas vacías en los municipios entre 40.001 y 100.000 habitantes del conjunto de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa.

Se dispone de la actualización de los datos del registro de solicitudes por remisión de Etxebide a la Oficina del plan general del municipio, datos que de forma resumida se aportan a continuación.

En relación con los datos de las necesidades de vivienda en Getxo, además de la fuente de información del Gobierno Vasco, se aportan los de **la encuesta telefónica, 1.000 consultas, realizadas por el equipo redactor del Estudio municipal que comentamos.**

En ambos estudios o encuestas de necesidades, se realiza el trabajo de conocimiento, desglosando en necesidad de primera vivienda, fundamentalmente necesidad de los jóvenes, y necesidad de cambio de vivienda.

Los resultados de ambas encuestas dan una cifra semejante para el total de la demanda, entorno a 5.500 viviendas, resultados que contrastan con el registro de Etxebide, datos de Mayo de 2012, que alcanza a 11.447 solicitantes registrados, de los cuales 3.463 son personas empadronadas en Getxo y el resto de otros municipios.

Las necesidades expresadas en ambas encuestas suponen aproximadamente el 19,35% de los hogares existentes. Sirve como dato de fondo, pero evidentemente la consideración de la demanda real deberá establecer un elevado coeficiente de minoración sobre los datos anteriores, cuando esta demanda se ponga en contraste con la disponibilidad real de la adquisición de vivienda y también con los plazos precisos para la satisfacción de la demanda. Lo indicado sirve, con mayor razón, para considerar la cuantía elevada del registro de Etxebide.

Además es interesante considerar que el 90% de los demandantes se forma por una sola persona o una "pareja sin hijos" y que el 50% de la necesidad de primera vivienda se dirige a la VPO y el 56,6% al régimen de tenencia en propiedad.

El tamaño de la vivienda se sitúa entre 41 – 75 m², con 2 o 3 habitaciones, sin que se aporte una precisión más concreta de estos datos básicos de las viviendas requeridas.

Se acompaña cuadro de las encuestas citadas y del Registro de Etxebide.

NECESIDADES DE VIVIENDAS SEGÚN ENCUESTAS DEL GOBIERNO VASCO 2007 , ENCUESTA DEL ESTUDIO MUNICIPAL Y REGISTRO DE ETXEBIDE			
	NECESIDAD DE PRIMERA VIVIENDA	NECESIDAD DE CAMBIO VIVIENDA	TOTAL DE LAS NECESIDADES
ENCUESTA GOBIERNO VASCO DE 2007			
numero de viviendas	2900	2563	5463
ENCUESTA ESTUDIO MUNICIPAL DE 2007			
numero de viviendas	3894	1604	5498
REGISTRO DE ETXEBIDE DE 2012			solicitantes
numero de solicitantes			11447

DATOS DE VIVIENDAS VACIAS EN GETXO SEGÚN ENCUESTAS DEL GOBIERNO VASCO				DATOS PADRON
	AÑO 2005	AÑO 2007	AÑO 2009	AÑO 2011 (SEPT.)
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	30338	30708	31410	32051
NUMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES	29318	30370	30091	28621
% DE VIVIENDAS PRINCIPALES	96,64%	98,90%	95,80%	89,30%
NUMERO DE VIVIENDAS VACIAS	1020	338	1319	3430
% DE VIVIENDAS VACIAS	3,36%	1,10%	4,20%	10,70%

FII.1.10.3. Análisis de la oferta

El análisis realizado por el Estudio establece, con datos del Gobierno Vasco, una comparación del número de licencias para viviendas de nueva planta, entre algunos municipios de Bizkaia con inclusión de aquellos que tienen influencia sobre Getxo, en el periodo 1998 – 2006.

Los datos aportados no son fruto de una investigación municipal detallada, tal y como se ha realizado en este proceso de revisión del plan general y contienen una desviación total de 9,3% sobre datos municipales elaborados en esta fase para el mismo periodo.

También se aportan datos de la oferta en el año 2008, según el Observatorio de la vivienda del Gobierno Vasco, con una oferta de 2.000 viviendas a la fecha indicada y de la evolución de los precios de venta y alquiler, actualmente desfasados.

El Estudio municipal finaliza este análisis dando datos de viviendas totales en el año 2007, de viviendas ocupadas y de viviendas vacías.

Estos datos de la oferta en el año 2007, deben ser corregidos teniendo en cuenta las viviendas de nueva planta en los años 2008, 2009, 2010 y 2011, que alcanzan a 386 viviendas.

Con objeto de ampliar y actualizar los datos de vivienda al año 2012, se aporta, como Anexo 4 a este documento, una hoja de cálculo denominada "Proyección población" que contiene una tabla de la evolución de la población y la vivienda de Getxo según datos del Padrón Municipal tratado por el EUSTAT por encargo municipal.

FII.1.10.4. Análisis de saldos migratorios con municipios limítrofes

El estudio municipal contiene un interesante análisis de los saldos migratorios habidos entre Getxo y los municipios limítrofes en el periodo 2003 - 2008. En concreto nos centraremos en el análisis con Leioa, Erandio, Sopelana y Berango.

Durante los años citados hay un saldo negativo de emigración neta entre Getxo y los municipios citados que se indica a continuación:

Sopelana.....	emigración neta 2003-2008.....	- 553 habitantes
Berango.....	emigración neta 2003-2008.....	- 518 habitantes
Erandio	emigración neta 2003-2008.....	- 384 habitantes
Leioa.....	emigración neta 2003-2008.....	- 787 habitantes
Total	- 1.865 habitantes

Si comparamos este dato con el total de bajas en el padrón municipal entre los años 2003 y 2008 que alcanza a $84.270 - 82.163 = 2.107$ habitantes, vemos como una gran parte de la disminución de la población de Getxo se sustenta en la emigración neta a los cuatro municipios citados.

Este aspecto debe ser considerado a la luz de criterios que lo expliquen, teniendo en cuenta qué aspectos pueden empujar a un habitante de Getxo a desplazarse a un municipio limítrofe. Entendemos que la cuantía y el precio de la oferta inmobiliaria debe estar en el centro de este fenómeno emigratorio.

Fil.1.10.5. Conclusiones

El Estudio de población, renta, vivienda y empleo concluye, comparando las viviendas de componente endógeno, según el PTP y las bajas del Padrón Municipal en el periodo 2003 y 2008, que la demanda del municipio de Getxo ha sido parcialmente satisfecha por la oferta de los municipios vecinos.

Se concluye también, que las necesidades actuales de acceso a primera vivienda son 3.894 viviendas, las mismas que las resultantes de la encuesta telefónica. Se aportan igualmente datos de la variación de la población y del TMF y se entremezclan datos diversos de viviendas vacías, factor de esponjamiento de la 2ª modificación de las DOT de 2009, reequilibrio interno y vivienda pendiente de ejecución del PGOU.

FIL.1.11. CONCLUSIONES RELATIVAS A LOS CRITERIOS NORMATIVOS DE LOS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Sin perjuicio de haber desarrollado de forma detallada y cuidadosa las determinaciones establecidas por la modificación de las Directrices de ordenación del territorio y por el Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano, se estima preciso realizar unos pequeños comentarios en relación con las propuestas resultantes de aplicar la normativa vigente en relación con el cálculo de las necesidades y ofertas de la cuantía del uso residencial, máxime teniendo presente la dispersión de los resultados obtenidos a la luz de las diversas alternativas de evolución de la población propuestas.

El cálculo de la evolución de la población solamente se define con un método obligado en las determinaciones de la modificación de las DOT del año 2012, siendo el único elemento normativo que se establece por el Gobierno Vasco para su consideración obligada por los Ayuntamientos en su tarea de calcular la oferta residencial a respetar en la revisión de su planeamiento general.

Un intento de establecer unos criterios básicos mínimos para la cuantificación residencial, se contiene en la norma de la modificación de las DOT del año 2012, que, como hemos visto, propone como cuantía mínima de la oferta residencial el 12% del número de viviendas existentes en el momento de proceder a la revisión del plan general, mejor diríamos en el momento de proceder a su aprobación inicial, cuantía que no puede ser aplicada de una manera automática, sino que, en todo caso, se deberá tener como un telón de fondo a la hora de definir otros criterios resultantes del análisis de la evolución de la población de cada municipio.

Del documento "Síntesis del análisis de la competitividad de Getxo", en redacción por la ingeniería LKS en enero de 2013 para el Ayuntamiento de Getxo, vamos a entresacar a continuación unos datos que juzgamos de gran interés para poder adoptar unos criterios en relación con la necesidad de vivienda que debe contemplar la revisión del plan general.

Un aspecto importante a considerar en el caso del municipio de Getxo, es la pérdida de población que ha sufrido el municipio en el periodo 1999 - 2013, en la población entre 10 y 30 años que se eleva a 34,6%, en concreto 9.041 personas.

Igualmente, en el estudio de población, renta, vivienda y empleo fechado en enero de 2010, también se indica en los últimos 10 años, Getxo ha perdido población en un 8,5% en el tramo entre 25 y 40 años, y si sumamos la pérdida de población entre 10 y 25 años, la cuantía alcanza a $31,8\% + 8,5\% = 40,3\%$.

En un análisis directo realizado por la oficina del plan general, utilizando los datos del padrón entre los años 2000 y 2012 ambos incluidos y observando la fracción de población entre 25 y 35 años, la más significativa en relación con la edad en la que normalmente se produce la necesidad de adquirir una nueva vivienda para la formación de un nuevo hogar, la cuantía total de los habitantes de Getxo que han dejado el municipio, y se han empadronado en municipios colindantes, alcanza a 5442 habitantes.

La similitud entre ambos resultados que podrían ser matizados elaborando informaciones complementarias, nos plantea una realidad evidente del municipio de Getxo, y es la importante emigración de habitantes jóvenes, fundamentalmente en las edades de 25 a 35 años, a municipios colindantes, cuya causa, en nuestra opinión, debe tener una explicación lógica en el hecho del elevado precio de la vivienda en el municipio de Getxo, en comparación con los municipios colindantes, extremo que ya fue detectado en el estudio municipal de población, renta, vivienda y empleo.

Lo anterior ha hecho evolucionar de manera rápida el tanto por ciento de población con 65 y más años y a modo de ejemplo podemos indicar que en el año 2007 este tanto por ciento era del 16,4% y en la actualidad alcanza al 20,3%.

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente y considerando que la oferta de suelo residencial en suelo urbano, por la naturaleza fraccionada de las actuaciones urbanizadoras de las unidades de ejecución y las dificultades de gestión en suelo urbano, y de salida al mercado de la fracción de vivienda vacía que se adopta como oferta, se considera necesario plantear dos escenarios que incrementa la oferta residencial en suelo urbanizable, en una cuantía moderada que se sitúe en la parte baja de los resultados de las cuantías de oferta calculadas en las diversas alternativas analizadas con aplicación de las determinaciones de las directrices de ordenación del territorio, modificación 2012 y plan territorial parcial, contenidas en el cuadro del apartado F.II.1.9.1 "Conclusiones en relación a los resultados" y otra en la parte alta de dichos resultados.

A la vista de lo indicado anteriormente, se estima que este documento y el documento de análisis de la oferta residencial en suelo urbano, se proporciona al Lantalde una documentación suficientemente detallada como para poder explicar los criterios y componentes del desarrollo residencial a la luz de las posibles evoluciones de la población y de los aspectos de modificación de la ocupación de vivienda, estimando que, estos datos combinados con los que se deriven del análisis del grado de ejecución de las unidades de ejecución del suelo urbano y de vivienda vacía que se acompaña en documento independiente de este, servirá como base de este para abrir un debate en el Lantalde sobre la cuantía de la necesidad de viviendas, la cuantía de la oferta derivada de aquella y en su caso, la superficie de suelo que deben destinarse a acoger la oferta residencial que se establezca para la revisión del plan general.

Igualmente se indica que las propuestas que elabore el Lantalde se deben hacer, no con una única alternativa, sino con dos o más alternativas, ya que, posteriormente deberán ser informadas por el equipo redactor y se redactará una propuesta del Preavance, a la cual por obligación legal, se debe contener más de una alternativa.

Bilbao, Octubre de 2013
EL ARQUITECTO

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta