

1.7 Vivienda (G05)

Las alternativas de ordenación descritas en el Avance, desarrollan y concretan cada una de ellas una propuesta de número de viviendas a programar por el PGOU y los ámbitos donde situarla. La tabla adjunta indica la oferta de nuevas viviendas prevista en cada alternativa. Por otro lado, en los planos adjuntos a este documento, se grafican los ámbitos de materialización de las previsiones residenciales.

OFERTA DE NUEVAS VIVIENDAS. AVANCE DEL PGOU GETXO															
Ámbitos		ALTERNATIVAS													
		L1		L2		L3		L4		T1		T2 – T2"		T3 – T3"	
		libre	VP	libre	VP	libre	VP	libre	VP	libre	VP	libre	VP	libre	VP
Suelo urbano	Viviendas en unidades de ejecución ya gestionadas	0	0	218	63	218	63	218	63	218	63	218	63	218	63
	Viviendas en actuaciones integradas a revisar	0	0	938	625	1.099	935	1.099	935	1.099	935	1.099	935	1.099	935
Suelo urbanizable	Viviendas en nuevos sectores residenciales	0	0	0	0	0	0	1.250	3.750	0	0	277	974	495	1.740
	Viviendas en nuevos sectores de AAEE	0	0	0	0	50	150	30	78	16	56	23	85	23	85
Oferta de nuevas viviendas por tipos		0	0	1.156	688	1.367	1.148	2.597	4.826	1.333	1.054	1.617	2.057	1.835	2.823
Oferta de nuevas viviendas		0		1.844		2.515		7.423		2.387		3.674		4.658	

Cada alternativa responde a criterios concretos que la justifican, pudiendo resumirse en las siguientes ideas principales:

Alternativa L1:

- La propuesta pretende evitar las burbujas inmobiliarias ajustando la oferta a la demanda real, reduciendo la especulación.
- Maximiza las posibilidades del parque inmobiliario actual a partir de la puesta en carga de toda la vivienda desocupada, facilita la división y conversión de áticos en viviendas y la rehabilitación de caseríos o viviendas en desuso, sin considerar nuevos ámbitos de desarrollo en el suelo urbano.
- Señala la rehabilitación de viviendas mediante ayudas municipales y el fomento del alquiler social y viviendas protegidas en alquiler como la actuación prioritaria del Plan en política de vivienda.

Alternativa L2:

- En el computo de las viviendas a programar deben incluirse las actuaciones de separación de viviendas, viviendas vacías, aprovechamiento de áticos y de locales, etc., reduciendo con ello el volumen de necesidades de nueva construcción, siendo aquellas las actuaciones a programar en el PGOU.

- El objetivo de la alternativa es colmatar el suelo urbano y no clasificar suelo urbanizable.
- No afecta la alternativa al ámbito de Azkorri.

Alternativa L3:

- La propuesta opta por desarrollar las unidades de ejecución del PGOU vigente que restan de gestionarse y no clasificar suelo urbanizable.
- El computo del número de viviendas no debe incluir las transformaciones de locales en viviendas pero si el resto de situaciones de generación de viviendas en suelo urbano (divisiones, aprovechamiento de áticos, etc.).
- Cabe en la alternativa la expansión mínima del núcleo de Andra Mari, elevando su edificabilidad hasta el mínimo legal de 0,40 m²t/m²s.

Alternativa L4:

- Fundamenta su cuantificación en la necesidad de dotar oferta de vivienda en el Municipio, tanto por la vía de clasificar suelo urbano y urbanizable.
- La propuesta colmata las actuaciones del suelo urbano actual pero no señala a la densificación como una de las prioridades de actuación en el suelo urbano. Más al contrario, plantea la necesidad de actuaciones de esponjamiento para obtener dotaciones y espacios libres.
- Señala como posibles actuaciones, el ámbito de la nueva estación de Ibarbengoa, la zona del antiguo sector de Arteaga y los terrenos colindantes con Sopelana y Berango.

Alternativa T1:

- Esta alternativa se plantea considerando exclusivamente como oferta residencial del plan general la posible de situar en el suelo urbano no consolidado. Igualmente se consideran como oferta residencial en suelo urbano, las parcelas constituidas en solares por ejecución del planeamiento en unidades ya gestionadas.
- Se propone la creación de un sector de suelo urbanizable de actividades económicas en la zona de Martiturri. En dicho sector se prevé una pequeña dotación de viviendas para posibilitar el alojamiento de determinados trabajadores del sector con 72 viviendas

Alternativa T2 y T2”:

- Esta alternativa mantiene la propuesta realizada en la alternativa T1 para el suelo urbano. Se definen en suelo urbanizable las superficies de nuevos sectores de actividades económicas y de uso predominante residencial adoptando como criterio el método de cuantificación residencial de evolución de la población aprobado inicialmente en junio de 2014 en el expediente de Modificación de las Directrices de Ordenación Territorial.

- Esta alternativa propone la creación de un sector de suelo urbanizable de actividades económicas en la zona de Martiturri, previendo también un pequeño ámbito residencial anexo a ella.
- La diferencia entre las dos alternativas T2 y T2', reside en la diferente ubicación espacial de la superficie de los futuros sectores residenciales, variantes que pueden apreciarse en la documentación gráfica adjunta.

Alternativa T3 y T3”:

- Los elementos para la elaboración de estas alternativas son los mismos que para el caso de la T2 y T2”. La diferencia residen en el escenario demográfico adoptado para la cuantificación residencial. En este caso, se adopta la población del año 2014 como referente.
- La diferencia entre las dos alternativas T3 y T3', reside en la diferente ubicación espacial de la superficie de los futuros sectores residenciales, variantes que pueden apreciarse en la documentación gráfica adjunta.

Con posterioridad a la redacción del documento de Avance, se aprobó con fecha de 8 de febrero de 2016, el Decreto 4/2016, de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial.

De acuerdo con la metodología de cálculo reseñada y que se recoge en el anexo correspondiente y en función del escenario que se adopte, la cuantificación residencial máxima resultante es la siguiente:

- A. Escenario derivado de la variación de la población residente: 3.328 viviendas.
- B. Escenario derivado del mantenimiento de la población actual: 4.765 viviendas.
- C. Escenario general (10% del parque inicial de viviendas): 3.334 viviendas.

Los parámetros obtenidos vinculan a las alternativas del Avance en cuanto al número de viviendas máximo a programar por el PGOU.

El PGOU vigente (2001)

Asumiendo la realidad, se considera al uso residencial como el predominante, supeditando a este el desarrollo de los demás usos.

- *Suelo Urbano. Comprende las Áreas de Planeamiento ya definidas como tal en las NNSS además de recoger en este tipo de suelo aquellas Áreas de Suelo Urbanizable que han ido quedando como pequeñas islas en Suelo Urbano (Etxezuri, Comporte, Iturribarri, Zubilleta, Venancios, Aixerrota y Ormaza)*

También pequeños núcleos de Santa María que ahora se encuentran enclavados en Suelo No Urbanizable y que por su grado de consolidación alcanzado deben ser considerados como tal.

El Plan pretende consolidar los núcleos urbanos en cuanto a la delimitación del mismo aunque disminuyendo en algunas áreas la densidad de vivienda por hectárea con el fin de reducir la densidad relativamente alta en ciertas zonas de suelo urbano.

La colmatación del Suelo Urbano supondría la construcción de 3.200 viviendas nuevas aproximadamente.

En cuanto a la distribución por densidades se puede establecer que el núcleo urbano es en general de media densidad (50-250 Hab/Ha) salvo dos núcleos más densos en Las Arenas-Romo y Algorta 2 con densidad alta (250-650 Hab/Ha).

- *Suelo Urbanizable. Es el suelo que está destinado a constituirse en la reserva para la futura expansión de Getxo. El Modelo de las NNSS limitaba este tipo de Suelo a núcleos más o menos compactos que en el caso de Santa María ha ocasionado desarrollos inconexos. La propuesta de urbanizar gran parte de la zona rural atiende a forzar una unidad en la actuación. Los Planes Parciales aprobados se incorporan a esta unidad.*

En el suelo destinado a vivienda en el suelo urbanizable podemos distinguir dos tipos de densidades. Por un lado, se establece como suelo de media densidad el ocupado por los planos parciales en ejecución y un eje residencial paralelo a la calle Cientoetxe, fijándose como de baja densidad el resto del suelo urbanizable.

Limitando la edificabilidad se pretende obtener una baja densidad de vivienda por hectárea y así proteger un área de gran interés de un crecimiento desorganizado en su estructura urbana.

- *Suelo No Urbanizable. Con este tipo de suelo se pretende conservar el carácter rural de algunas zonas concentradas fundamentalmente tras la línea del Corredor hacia Leioa y Berango sobre la lengua del Bolúe.*

Dentro de esta clasificación quedan incluidos los acantilados de La Galea y la franja de terreno colindante a estos, para protegerlos de actuaciones edificatorias y conservarlo como punto de interés ecológico.