1.3 Modelo de ciudad: estrategia territorial y urbana (G01)

Las alternativas propuestas en el documento de Avance, con sus particularidades y matices, podrían resumirse en tres modelos de ordenación básicos.

1. Mantenimiento del perímetro del actual suelo urbano (alternativas L1 y L2).
2. Crecimiento limitado del suelo urbanizado (alternativas L3, T1, T2 y T2").
3. Ampliación del suelo urbanizado (alternativas L4, T3 y T3")

No obstante lo dicho, los modelos descritos comparten objetivos y criterios comunes:

- Sea en relación al suelo urbano ya existente o al posible suelo urbanizable que se clasifique, los modelos propugnan un aprovechamiento mayor y más eficaz del suelo. Resulta insostenible desde todos los puntos de vista las edificabilidades medias ordenadas en algunos ámbitos por el PGOU vigente y que no alcanzan los mínimos exigidos legalmente.
- Todas las alternativas propugnan una ocupación de suelo menor a la realizada por el PGOU vigente.
- Fomentan las actuaciones de rehabilitación, renovación y redensificación del suelo urbano permitiendo el incremento del número de viviendas sea a través de dotar nueva edificabilidad a las parcelas urbanas o del aprovechamiento para uso residencial de la ya materializada pero destinada a otras actividades (locales comerciales, lonjas, etc.).
- Flexibilizan los usos del suelo y su compatibilidad, proponiendo la articulación de una normativa que permita la mixtura de usos y su coexistencia. En todo caso, se pretende evitar la sectorización funcional de las diferentes áreas y zonas del Municipio.
- Incrementan el estándar de dotaciones, equipamientos y especialmente de los espacios libres en el actual suelo urbano, sea mediante la obtención de nuevos suelos en algunas de las alternativas, o el aprovechamiento de ámbitos y solares que no se utilizan finalmente para su edificación en otras.

El primer modelo, presenta particularidades concretas:

- No considera la posibilidad de clasificar suelo urbanizable.
- Las posibles viviendas se dispondrán en el suelo urbano actual.
- Propone liberar suelos vacantes destinados a viviendas en el suelo urbano y diseñar espacios libres y equipamientos en ellos.

El segundo modelo, presenta particularidades concretas a destacar:

- Propugna el mantenimiento del perímetro actual de suelo urbano con añadidos puntuales de suelo urbanizable, señalando densidades de viviendas de entre 40/70 viv./ha. y siempre dentro de los límites de edificabilidad máxima establecidos por la ley del suelo.

- Señala como actuaciones prioritarias a programar en el PGOU las de dotación y actuaciones directas de rehabilitación y edificación de solares vacantes, como opción primera para ofertar vivienda.
- Incide en evitar programar viviendas por encima de la propia demanda detectada. En este sentido, plantea una continuidad del escenario demográfico habido en los últimos años.
- Señala como ordenación más deseable la coexistencia de actividades (comercio, hostelería, sector terciario, I+D+I...) con la vivienda, siempre que ello sea posible desde el punto de vista de la compatibilidad funcional.
- Estando de acuerdo en que el modelo funcional mixto (coexistencia de usos), es el planteamiento adecuado para hacer ciudad, se señala también la necesidad de delimitar algún ámbito especializado para actividad económica, con el fin último de no perder dinamismo económico y oportunidades. Se concibe como palanca o contrapeso a la visión que se tiene de Getxo como municipio residencial.

El tercer modelo, también presenta particularidades concretas a destacar:

- Consideran la necesidad estratégica de clasificar suelo urbanizable, propuesta compatible con la recualificación del suelo urbano.
- Ello se justifica en la necesidad de rectificar la tendencia demográfica habida en el Municipio en los últimos años desde un planteamiento positivista y proactivo de captación de población y en todo caso, de mantenimiento de la población residente actual.
- La idea anterior precisa entre otras propuestas, la programación de vivienda protegida en el Municipio y la prelación de su ejecución en el orden de prioridades que establezca el programa de actuaciones del PGOU.
- La mejora del estándar de dotaciones públicas, especialmente la obtención de espacios libres públicos en zonas y lugares estratégicos del Municipio (franja de la costa por ejemplo), que aseguren el mantenimiento de las excepcionales condiciones naturales que algunos ámbitos y suelos presentan, además del disfrute para toda la ciudadanía de Getxo, precisa la generación de recursos urbanísticos para su obtención sin cargo al erario público.

El PGOU vigente (2001)

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

Consolida y completa el casco urbano, así como otras islas con tejido urbano (Etxezuri, Comporte, Iturribarri, Zubilleta, Venancios, Aixerrota y Ormaza) y algún pequeño núcleo de Andra Mari (5,8 Km², 500 ha.).

Como reserva para la futura expansión de Getxo, delimita grandes sectores de suelo urbanizable sobre todo al norte y este del término municipal (2,5 Km², 250 ha.), con dos tipos de densidades: media (para los planes que ya se estaban ejecutando) y baja (para el resto, a fin de protegerlo de un desarrollo desorganizado).

El resto del suelo (tras la línea del del Corredor hacia Leioa y Berango sobre la lengua del Bolue y los acantilados de La Galea y la línea de costa colindante se clasifica como suelo no urbanizable (3,6 Km², 360 ha.).

El PGOU ha tenido 35 modificaciones puntuales y se han aprobado diversos documentos de desarrollo, aunque en lo sustancial se mantiene su modelo.