

ANEXO

CUANTIFICACIÓN Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DE DURANGO SEGÚN PTP DEL AREA FUNCIONAL DE DURANGALDEA Y DOT 2019

CUANTIFICACIÓN Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ACUERDO CON EL PTP DEL AREA FUNCIONAL DE DURANGALDEA

Aplicando los anteriores datos concretos de población (P) y tamaño medio familiar (TMF) del municipio a la fórmula contenida en el PTP de Durango, resulta la siguiente cuantificación:

A+B+C+D = total de viviendas a 16 años (vigencia propuesta para el PGOU)

Siendo:

A: Crecimiento selectivo del modelo; fijado de forma vinculante 0 viviendas para Durango.

B: Reequilibrio interno; fijado de forma vinculante en 0 viviendas para Durango

C: Necesidades endógenas; resultante de la fórmula $C = P / (TMF - 0,48) - P / TMF$

$$C = 30.118 / (2,5 - 0,48) - 30.118 / 2,5 = \mathbf{2.862}$$

D: segunda residencia; fijado de forma vinculante en 0 viviendas para Durango.

A+B+C+D = total de viviendas a 8 años (vigencia posible para el PGOU de menor duración)

Siendo:

A: Crecimiento selectivo del modelo; fijado de forma vinculante 0 viviendas para Durango.

B: Reequilibrio interno; fijado de forma vinculante en 0 viviendas para Durango

C: Necesidades endógenas; resultante de la fórmula $C = P / (TMF - 0,24) - P / TMF$

$$C = 30.118 / (2,5 - 0,24) - 30.118 / 2,5 = \mathbf{1.279}$$

D: segunda residencia; fijado de forma vinculante en 0 viviendas para Durango.

Así pues, el cuadro resultante de cálculo de los límites a la oferta provisional de viviendas en el marco propuesta a 8 y 16 años, es el resultado de aplicar dichos factores a la suma de los cuatro componentes, en el que C, el único variable, y que se refiere al momento de cálculo.

De acuerdo con estos datos la cuantificación del modelo para Durango, calculado en 2020 es el siguiente:

Cuantificación del modelo					
Periodo	Reequilibrio externo (A)	Reequilibrio interno(B)	Necesidades endógenas (C)	Segunda residencia (D)	CUANTIFICACION
8 años	0	0	1.279	0	1.279

16 años	0	0	2.862	0	2.862
---------	---	---	-------	---	-------

En el planteamiento metodológico del PTP se entiende que los coeficientes de esponjamiento, máximo y mínimo, pueden aplicarse una vez calculadas las viviendas netas previstas según modelo, en el momento de traducirla en oferta de suelo residencial. No se trata de incrementar el número de viviendas previstas sino de hacer provisiones de suelo suficientemente holgadas como para que puedan construirse las viviendas necesarias a pesar de la eventual rigidez que presentan los procesos de desarrollo urbano.

El Artículo 89 del PTP regula la aplicación de los límites de la oferta a 16 años. Planteando un desarrollo temporal de 16 años, los coeficientes de esponjamiento a aplicar son los siguientes:

- El valor máximo de la oferta de cada municipio para no producir desarrollos urbanísticos desordenados como consecuencia de una sobrecalificación de suelo. Este no puede superar el número de viviendas netas a dieciséis años, multiplicado por un coeficiente igual a 2.
- El valor mínimo de la oferta de cada municipio para evitar la escasez de suelo calificado y que, como mínimo, el planeamiento deberá garantizar. Se debe satisfacer el número de viviendas netas a dieciséis años, multiplicado por un coeficiente igual a 1,25, propuesto por el PTP.

Los Ayuntamientos deberán elegir, en función de su modelo de desarrollo, una cantidad mayor o menor dentro de estos límites para cifrar las provisiones del planeamiento municipal.

No obstante, se aconseja en dicho municipio la aplicación de un coeficiente de esponjamiento mínimo al menos de 1,5 a 16 años, mayor que el mínimo indicado con carácter general para el resto de los municipios, a los efectos de fortalecer como cabecera comarcal el municipio de Durango.

El Artículo 90 del PTP regula la aplicación de los límites de la oferta a 8 años. Planteando un desarrollo temporal de 8 años, los coeficientes de esponjamiento a aplicar son los siguientes:

- El valor máximo de la oferta de cada municipio no puede superar las viviendas netas cuantificadas en el modelo a ocho años, esponjadas por un coeficiente igual a 3.
- El valor mínimo de la oferta de cada municipio será el que resulte de las viviendas de modelo netas a ocho años, esponjadas por un coeficiente igual a 1,5.

Con todo ello, la horquilla de cuantificación de la oferta residencial para Durango sería de:

Cuantificación de la oferta residencial						
Periodo	Reequilibrio externo (A)	Reequilibrio interno(B)	Necesidades endógenas (C)	Segunda residencia (D)	CUANTIFICACION	
					máxima	Mínima
8 años	0	0	1.279	0	3.837	1.918
16 años	0	0	2.862	0	5.724	3.577

Aconsejándose un coeficiente de esponjamiento mínimo para Durango a 16 años de 1,5, da como resultando un mínimo recomendable de 4.293 viviendas a 16 años (2036).

CUANTIFICACIÓN Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ACUERDO CON LA REVISIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO (DOT 2019)

El artículo 6 de la Ley 4/1990, de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco establece que las Directrices de Ordenación Territorial fijarán la cuantificación de la necesidad de viviendas en las diferentes áreas o zonas del territorio. La cuantificación total del número de viviendas de cada municipio establecida en las DOT mediante los criterios señalados tendrá carácter de límite máximo. Los Planeamientos municipales podrán ser más restrictivos pero no superar la oferta de suelo máxima calculada con los criterios que las DOT establecen.

Partiendo de que nos encontramos en el año 2021, se calcula la capacidad residencial máxima que deberá de tener el suelo urbano y el suelo urbanizable del nuevo planeamiento de Durango, de acuerdo con los siguientes datos estadísticos:

DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO DE DURANGO (Fuente: Eustat y Ayuntamiento)

2001:

POBLACIÓN 2001: 25.003

TOTAL VIVIENDAS: 13.044

2021:

POBLACIÓN 2021: 29.742

TOTAL VIVIENDAS: 13.320

El método de cuantificación residencial se estructura en dos pasos:

En un primer paso se calcula el aumento requerido en el parque de viviendas, teniendo en cuenta las necesidades de viviendas principales, la demanda de viviendas secundarias y la previsión de las viviendas deshabitadas asociadas a las anteriores.

En un segundo paso se calcula la capacidad residencial adecuada al inicio del periodo de planeamiento, aplicando un factor de esponjamiento apropiado al aumento de viviendas proyectado en el paso precedente. Al resultado obtenido se le resta el número de viviendas deshabitadas que se pretende recuperar con el objetivo de reducir la capacidad residencial resultante. Al final del Anexo se recoge una presentación sintética del método de cuantificación planteado, mediante una ficha que incluye la formulación, los conceptos y los parámetros utilizados.

La cuantificación de las necesidades residenciales tiene en cuenta cinco sumandos que, junto al impacto de las correcciones del modelo territorial, configuran la magnitud resultante.

$$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL

Cálculo de la TAC (Tasa Anual de Crecimiento de un periodo de 20 años anterior conocido)

$$TAC_1 = (P_1 - P_0) / P_0 = (P_1 / P_0) - 1 = (P_{2021} / P_{2001})^{1/20} - 1 = (29.742 / 25.003)^{1/20} - 1 = 0.87$$

Cálculo de la Población Horizonte (PH)

Se calcula en función de la Tasa anual de crecimiento (TAC) que ha tenido la población durante los 20 años anteriores al inicio de la vigencia del nuevo planeamiento.

$$P_H = P_0 \times (1 + TAC)^n$$

$$P_{2035} = P_{2021} \times (1 + TAC)^{15} = 29.742 \times (1 + 0.0087)^{15} = 33.869 \text{ habitantes}$$

Cálculo del TMF (Tamaño Medio Familiar)

Se trata de una variable crucial para formular las necesidades residenciales de la población, ya que este elemento asocia población y vivienda principal a través del tamaño medio del hogar entendido como las personas ocupantes de una misma vivienda.

$$TMF = P / VP$$

P= Población

VP= Viviendas Principales

$$TMF_{2021} = P_{2021} / VP_{2021} = 29.742 / (13.320 - 1.638) = 2.54 \text{ habitantes/vivienda}$$

$$TMF_{2035} = 2.46 \text{ habitante/viv.}$$

CÁLCULO DE LAS NECESIDADES RESIDENCIALES

A Necesidad de viviendas principales:

Necesidades de vivienda principal por variación de la población residente (A1):

Corresponde a las necesidades de vivienda principal derivadas de la variación (aumento o disminución) de la población residente en el ámbito territorial considerado.

$$A1 = (P_H - P_0) / TMF_H = (33.869 - 27.742) / 2.46 = 2.490 \text{ viv.}$$

A1. Por variación de la población	
$A1 = (P_{35} - P_{21}) / TMF_{35}$	A1 = 2.490

Necesidades de vivienda principal por variación de tamaño familiar (A2):

Corresponde a la variación de las necesidades de vivienda principal en razón de la variación del tamaño medio familiar del ámbito territorial considerado.

$$A2 = P_0 (1/TMF_H) - (1/TMF_0) = 29.742[(1/2.46) - (1/2.61)] = 695 \text{ viviendas}$$

A2. Por variación del Tamaño Medio Familiar (TMF)		
$A2 = P21 \times (1/TMF35 - 1/TMF21)$	A2 =	695

B. **Demanda de vivienda secundaria:**

Demanda de vivienda secundaria por variación de la demanda de vivienda principal (B1): Corresponde a la variación en la demanda de vivienda secundaria asociada a la variación estimada del número de viviendas principales para el ámbito territorial considerado (componentes A1 y A2). Este componente refleja la necesidad de disponer de un número de viviendas adicionales a las previstas para uso principal, que serán absorbidas por la demanda de uso secundario, a fin de garantizar la disponibilidad originalmente estimada mediante los componentes A1 y A2. Se mantiene el concepto de coeficiente de vivienda secundaria (CVS) de las DOT 1997 para mostrar el ratio de viviendas habitadas (sea como vivienda principal o como secundaria) por vivienda principal, pero se modifica la forma de cálculo de este componente.

$$B1 = (A1 + A2) \times (CSR_H - 1) = (2.490 + 695) \times (1.015 - 1) = 48 \text{ viviendas}$$

*CSR= Coeficiente segunda residencia

B1. Por variación de las viviendas principales		
$B1 = (A1 + A2) \times (CSR35 - 1)$	B1 =	48

Demanda de vivienda secundaria por variación del coeficiente de vivienda secundaria (B2): Corresponde a la variación (aumento o disminución) de las viviendas secundarias derivada de cambios en la proporción de viviendas secundarias respecto a principales en el ámbito territorial considerado, es decir, de cambios en el coeficiente CVS. En ausencia de supuestos explícitos sobre cambios en dicho coeficiente, este componente será nulo. Sin embargo, si se plantean cambios en el peso de la vivienda secundaria respecto al uso principal, este componente recogerá el número adicional de viviendas secundarias (si se contempla un aumento del CVS) o el número de viviendas que podrían pasar de un uso secundario a una ocupación principal (si se contempla un descenso del CVS). Se trata de un tema delicado, tanto por la ambigüedad de la información estadística disponible como por la posibilidad de políticas alternativas en este dominio, por lo que se recomiendan una profunda reflexión y un amplio consenso a la hora de aplicar este componente. En caso de hacerlo, es previsible que tome un valor negativo en la mayoría de los casos, reflejando la transformación de viviendas secundarias en principales que se está dando en bastantes municipios de la CAPV, en especial en las áreas próximas a las capitales.

$$B2 = (P_0/TMF_0) \times (CSR_H - CSR_0) = (29.742/2.61) \times (1.015 - 1.015) = 0$$

*CSR= Coeficiente segunda residencia

B2. Por variación del Coeficiente de Segunda Residencia (CSR)		
$B2 = (P21/TMF21) \times (CSR35 - CSR21)$	B2 =	0

C. Previsión de viviendas deshabitadas:

Previsión de viviendas deshabitadas por variación de las viviendas habitadas (C1): Corresponde a la previsión de viviendas deshabitadas asociada a la variación de viviendas habitadas (principal o secundaria) durante el periodo contemplado (componentes A1, A2, B1 y B2) para el ámbito territorial considerado. De forma similar al componente B1, este componente refleja la necesidad de prever un número de viviendas adicionales a la previsión de viviendas habitadas, ya que siempre hay una proporción de viviendas deshabitadas de tipo técnico debido a múltiples factores de fricción (periodos de transmisión, rehabilitación, etc.). De forma paralela al CVS se introduce el concepto de coeficiente de vivienda deshabitada (CVD) para mostrar el ratio de viviendas (habitadas o no) por vivienda habitada (principal o secundaria).

$$C1 = (A1+A2+B1+B2) \times (CVD \text{ Norm}-1) = 2.490+695+48+0 \times (1.04-1) = 130 \text{ viv.}$$

*CVD= Coeficiente viviendas deshabitadas

C1. Por variación de las Viviendas Deshabitadas (VD)	
$C1 = (A1+A2+B1+B2) \times (CVD \text{ Norm.}-1)$	C1 = 130 viv.

Necesidades residenciales totales:

Suponiendo CMT= 0 (Implicaciones del Modelo Territorial definido en el PTP)

CMT Correcciones del Modelo Territorial: Se trata de un componente específico a cada municipio, vinculado con las estrategias de equilibrio territorial establecidas en el Plan Territorial Parcial del área funcional correspondiente. En dicho componente se reflejan tanto los crecimientos selectivos que el planeamiento territorial pueda establecer en determinados municipios, como otros conceptos que dicho Plan articule en función de la disponibilidad territorial existente o de las implicaciones que surjan en relación con infraestructuras, equipamientos y operaciones de recualificación urbana que el Plan Territorial prevea. Normalmente, el mayor crecimiento de algunos municipios deberá estar compensado por el menor aumento de otros, excepto cuando se prevea un origen externo a los nuevos flujos migratorios implícitos en este componente. Este componente coincide con el componente 1 planteado por las DOT 1997 denominado “implicaciones del modelo territorial”. A la vista de la capacidad residencial resultante, el PTP adaptará el componente de Modelo (CMT). La acción de Crecimiento Selectivo no debiera conllevar, salvo situaciones de cambio excepcional, la aplicación de un componente de modelo, ya que la capacidad residencial ordinaria proveniente del resto de componentes incluye el dinamismo específico de cada municipio en el pasado reciente.

$$NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1 = 0+2.490+695+48+0+130 = 3.363 \text{ viviendas}$$

$NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1$	NR = 3.363 viv
---------------------------	-----------------------

Viviendas deshabitadas a recuperar C2:

Corresponde al número de viviendas deshabitadas que como objetivo se plantea recuperar, con el fin de transformarlas en viviendas habitadas; reduciéndose de esta forma la capacidad residencial a prever en el planeamiento. El número mínimo de viviendas deshabitadas a recuperar será el equivalente al 2% del parque total de viviendas existente en el municipio al inicio del planeamiento. Así mismo, se sugiere a los PTP como valor a incorporar, el 10% del número total de viviendas deshabitadas

existente, incluido el porcentaje de este tipo de vivienda que tiene carácter técnico definido en el CVD de la Tabla 3.

C2. Viviendas deshabitadas a recuperar	
C2 = 2% del Parque residencial total existente	C2 = 263 viviendas

Por lo que, las necesidades residenciales totales reales son:

NRt = NR – C2	NRt = 3.100 viv
----------------------	------------------------

CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL

Necesidades residenciales esponjadas Nre:

Capacidad residencial máxima sin considerar limitaciones CR:

La capacidad residencial adecuada a las necesidades previstas se calcula aplicando un factor de esponjamiento que convierta la cifra de necesidades residenciales en la capacidad de acogida del suelo calificado en el planeamiento, a fin de garantizar la eventual satisfacción de las necesidades calculadas.

$$NRe = NR \times ESP = 3.100 \times 2,20 = 6.820$$

Nre. Necesidades residenciales esponjadas	
NRe = NR x ESP	NRe = 6.820viviendas

* El factor de esponjamiento responde a la necesidad de que la capacidad residencial identificada al inicio del periodo de planeamiento supere ampliamente la magnitud de las necesidades residenciales estimadas para el periodo de vigencia del Plan. Las razones para plantear esta holgura se deben a múltiples factores que exigen que las existencias de suelo residencial superen con cierta amplitud el consumo previsto. Entre los factores más relevantes pueden mencionarse la fricción de un mercado tan segmentado y discriminado como el referido al suelo urbano, la lentitud de los procedimientos administrativos relevantes que pueden prolongar sustancialmente la ejecución o la duración efectiva del plan, y el previsible error en la proyección de las necesidades, cuyo efecto puede resultar especialmente nefasto en un mercado caracterizado por su extrema rigidez.

En esencia, el factor de esponjamiento representa la mayoración necesaria de las necesidades estimadas para el periodo del plan para que a la finalización de tal periodo las existencias remanentes de suelo residencial sean suficientes para que el mercado no sufra un recalentamiento indeseable por falta de oferta. A fin de ilustrar este concepto, puede señalarse que un factor de esponjamiento de 2,5 aplicado a un periodo de planeamiento de 8 años equivale a identificar al inicio del plan suelo adecuado para satisfacer 20 años de construcción residencial al ritmo previsto en la cuantificación, y en consecuencia, prevé finalizar el plan manteniendo aún una capacidad residual

equivalente a 12 años de construcción residencial, cifra que parece suficiente para garantizar que el mercado de suelo residencial no sufra estrangulamientos indeseables.

Como es natural, niveles de demanda superiores a los previstos por el Plan, retrasos en la ejecución efectiva del planeamiento o la demora en elaborar un nuevo plan pueden reducir el margen de seguridad teóricamente garantizado por el factor de esponjamiento. La elección del valor adecuado para el factor de esponjamiento es un compromiso entre el deseo de garantizar el funcionamiento del mercado para la duración efectiva del plan y la conveniencia de restringir el ritmo de expansión urbana desde un punto de vista de sostenibilidad y de eficiencia en el uso de un recurso particularmente escaso.

Se propone aplicar un factor de esponjamiento máximo de 2,2 a 3 las necesidades residenciales estimadas para 8 años, de acuerdo al tamaño del municipio (ver tabla 4 de valores). La razón de ampliar el factor de esponjamiento a medida que disminuye el tamaño del municipio se debe a la mayor rigidez del mercado a medida que se reduce la dimensión del mismo (tanto por razones físicas como por la mayor concentración de la propiedad) y a la menor fiabilidad de las proyecciones a medida que se reduce la dimensión del ámbito territorial considerado.

Limitaciones adicionales:

Finalmente, se han añadido dos condiciones adicionales a los resultados obtenidos aplicando esta metodología de cuantificación para evitar resultados extremos que podrían derivarse de una aplicación mecánica de las reglas propuestas. Se trata de limitaciones dirigidas, por un lado, a los municipios que presentan un pasado muy recesivo, y por otro, a los municipios que han experimentado un crecimiento un tanto explosivo en los años precedentes.

En el primer caso se trata de asegurar una capacidad residencial mínima que permita una cierta capacidad de actuación a los agentes sectoriales y que no restrinja excesivamente el funcionamiento del mercado de suelo en una situación de contracción demográfica. En el segundo caso se trata de evitar extrapolaciones exageradas que resultan difíciles de corregir una vez que se lanzan las actuaciones derivadas de ellas. Naturalmente, será necesario acelerar la actualización del planeamiento vigente en aquellos casos en los que la expansión acelerada se mantenga en el tiempo y amenace con agotar la holgura que el factor de esponjamiento trata de garantizar.

1.- Para todos los municipios, la capacidad residencial no podrá superar el 50% del parque de viviendas existente en el momento de aprobación del planeamiento urbanístico.

2.- Todo municipio podrá plantear una capacidad residencial equivalente al 10% del parque inicial de viviendas.

$$C_{\text{máx}} = 0.5 \times 13.320 = 6.660$$

Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)	C_{máx} = 6.660 viviendas
--	--

$$C_{\text{mín}} = 0.1 \times 13.320 = 1.332$$

Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)	C_{mín} = 1.332 viviendas
--	--