

Anexo II

Metodología para la cuantificación de la previsión de nuevas viviendas en los planeamientos municipales.

La metodología que se utiliza para el dimensionamiento de suelo apto para nuevos desarrollos urbanísticos de carácter residencial en la revisión de los planeamientos municipales, tiene un carácter cuantitativo y es independiente de la aptitud de los suelos para esta función. La expresión espacial del resultado del dimensionamiento anterior, tiene las limitaciones derivadas de la aplicación del resto de determinaciones contenidas en el PROT o en la legislación sectorial aplicable.

En este procedimiento, se cuantifica únicamente la previsión de nuevas viviendas, tanto para residentes permanentes como estacionales, en base a criterios de sostenibilidad. Posteriormente, en función del modelo urbanístico del municipio y su capacidad de acogida territorial, tendrá su plasmación la oferta de suelo que plantee el planeamiento.

Procedimiento de cuantificación

Fase 1.- Caracterización municipal en base a la dinámica poblacional del periodo 2000-2016

1. Se establecen tres categorías de municipios en base al crecimiento poblacional del periodo 2000-2016.
 - Municipios por reactivar: Aquellos que han perdido más de un 10% de población residente.
 - Municipios estables: Aquellos que se mantienen entre un 10% de pérdida y un 10% de crecimiento .
 - Municipios dinámicos: Aquellos que han crecido más de un 10% en población residente.
2. Los municipios por reactivar que acogen a núcleos del sistema de Ciudades principales, cabeceras o subcabeceras, establecidos en el PROT, se asimilarán a municipios estables a los efectos de aplicación de la metodología.
3. La cuantificación de nuevas viviendas en los municipios a reactivar se podrá realizar en función del parque residencial actual. En tal caso, será de aplicación directamente la Fase 7.

Fase 2. Cuantificación de la necesidad de viviendas para la población residente.

1. En la planificación se establece un año horizonte del Plan que como máximo será de 20 años.
2. Debe realizarse una proyección de población futura, a partir de datos oficiales del INE o del ICANE. En ausencia de datos oficiales, se establecerá un método estadístico científicamente acreditado de estimación de población. Deberá tenerse en cuenta el crecimiento vegetativo, las migraciones internas entre núcleos y demás parámetros que caracterizan el crecimiento poblacional.
3. Se establecerá un método de cálculo del tamaño medio familiar en el año horizonte del Plan, basado en la evolución histórica del tamaño de los hogares.
4. Con los datos anteriores se estimará el nº de viviendas necesarias para la población residente (viviendas principales del año horizonte).

Fase 3. Corrección por su función dentro del modelo territorial

Las distintas estrategias incluidas en el PROT pueden dar lugar a unas demandas de vivienda principal no contemplados en unos cálculos meramente estadísticos. El aumento de población debido a migraciones internas de la Comunidad puede ser debido a aumento de la oferta de empleo o a políticas de vivienda señaladas desde el PROT. Para tener en cuenta estos procesos se seguirán los siguientes criterios:

1. Para facilitar que exista una oferta de viviendas suficiente, se establecerán porcentajes de incremento de la previsión de vivienda principal que variarán en función del tipo de municipio y su función territorial dentro del Sistema de Asentamientos.
 - Para municipios estables este coeficiente será del 25%
 - Para municipios dinámicos el porcentaje se elevará hasta el 50%
2. La previsión de nuevas viviendas principales en el año horizonte podrá aumentarse en un 10% en aquellos municipios donde se ubican cabeceras y subcabeceras de las Áreas Funcionales. En el caso de que sean Ciudades principales o la capital este porcentaje podrá elevarse hasta un 15%.

Fase 4. Cuantificación de viviendas estacionales

1. La cuantificación de nuevas viviendas destinadas a uso estacional dependerá del porcentaje que se considera asumible por un Municipio para que una correcta funcionalidad durante todo el año. De este modo y con carácter general, el porcentaje en el horizonte temporal de proyecto de la segunda residencia no deberá superar el 15% de viviendas de residentes del parque futuro, con la excepción de los municipios calificados como Municipios de interés turístico, que podrán aumentar este porcentaje hasta el 30%.
2. A los efectos anteriores, se consideran Municipios de interés turístico aquellos en los que concurren las siguientes circunstancias:
 - Que la actividad turística ocupe un porcentaje importante de la actividad económica del municipio, lo cual deberá acreditarse con datos oficiales de empleo y actividad.
 - Que la máxima población residente en las viviendas estacionales supere ampliamente la población censada. Para este cálculo se considerará una ratio de ocupación de 3 habitantes por vivienda estacional.

Fase 5. Cuantificación del número total de viviendas necesarias en el año horizonte

El número total de viviendas necesarias en el año horizonte será la suma de las viviendas para población residente más las viviendas secundarias.

Fase 6. Corrección por parque de viviendas existente

1. Deberá analizarse el parque de viviendas actual de viviendas en base a datos oficiales, cuantificando el número de viviendas destinadas a vivienda principal, secundaria y vivienda vacía, restando de ésta última las viviendas en estado ruinoso o que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad
2. Las nuevas viviendas principales y estacionales serán el resultado de restar del número total de viviendas necesarias, las viviendas principales y estacionales existentes. La necesidad total de viviendas será la suma de las anteriores.
3. Las viviendas vacías no podrán superar el 5% del total de viviendas. Aquellos municipios con porcentajes superiores deberán restar el exceso del número de nuevas viviendas calculadas, salvo justificación de la imposibilidad de incorporar esas viviendas a cualquiera de las categorías anteriores.

Fase 7. Cuantificación de vivienda en municipios a reactivar

1. En los municipios a reactivar la justificación de los crecimientos urbanísticos no se realizará sobre crecimientos demográficos. No obstante, puede existir demanda de viviendas para población residente resultante de movimientos migratorios entre núcleos del mismo municipio, o de la inadecuación del parque de viviendas a las condiciones de habitabilidad actuales.
2. Los municipios por reactivar podrán establecer la previsión de nuevas viviendas correspondiente a las que pudieran incluirse en el suelo urbano del municipio, con las limitaciones establecidas para los pequeños asentamientos, en su caso.
3. No estarán incluidas en el cómputo anterior las viviendas localizadas en suelo rústico resultantes de la aplicación del régimen previsto en la legislación urbanística.

Fase 8. Corrección por insuficiencia de recursos e infraestructuras

Una vez realizados los cálculos anteriores, y con número de viviendas nuevas establecidos por núcleos dentro de la oferta municipal deberán hacerse las siguientes comprobaciones:

1. Con los datos de población calculados para el horizonte de proyecto se calculará la suficiencia del recurso agua a partir del cálculo de demanda. Las dotaciones aquí establecidas tendrán el carácter de mínimo:
 - La suficiencia de agua deberá realizarse contrastando los datos de caudal disponible y demanda de agua.
 - La demanda de agua se calculará multiplicando la población futura (residente más estacional) por la dotación prevista en el Plan Hidrológico Norte II para los usos residenciales. Este cálculo recoge la demanda de agua en las viviendas.
 - La necesidad de caudal para soportar esta demanda deberá considerar las pérdidas de carga en la red de distribución. Para contemplar esta situación deberá multiplicarse la situación anterior por 1,5. Se podrá justificar pérdidas inferiores y por lo tanto reducir este coeficiente.
 - El caudal disponible puede provenir de captaciones propias, de concesiones de aguas o de caudal aportado por otras administraciones u organismos gestores. Deberá contar con las autorizaciones perceptibles ya que en caso contrario no podrá contabilizarse.
 - En caso de no contar con agua suficiente para la población estimada, no podrá contabilizarse toda la oferta de nuevas viviendas calculada sino que dicha oferta deberá limitarse a aquellas cuyo suministro de agua esté asegurado.
2. La suficiencia del recurso energético deberá estar justificada y avalada por la administración u organismo gestor. En caso de insuficiencia eléctrica deberán reducirse las previsiones de crecimiento adaptándose a la capacidad del recurso.
3. Deberá justificarse la capacidad de las infraestructuras generales de saneamiento a las que estén conectados los distintos núcleos del municipio. Esta justificación además deberá acreditarse por parte de las administraciones u organismos encargados de la planificación y gestión de las infraestructuras.