

## **1.- INTRODUCCION Y CRITERIOS GENERALES**

### **1.1.- ANTECEDENTES**

Las Normas Subsidiarias que sustituyeron al Plan General de 1959 fueron aprobadas inicialmente con fecha 20 de febrero de 1985, y expuestas al público en el período comprendido del 4 de marzo al 18 de abril de 1985. Las alegaciones formuladas en el período de exposición pública fueron contestadas por el Ayuntamiento de Oñati y el equipo redactor de este planeamiento, y las correspondientes modificaciones fueron recogidas en una "Documentación Complementaria", que fue objeto de aprobación provisional con fecha 18 de Marzo de 1985.

Trasladado el expediente a la Diputación Foral, ésta otorgó la aprobación definitiva con fecha 21 de octubre de 1986, introduciendo algunas modificaciones a la aprobación provisional, y otorgando dos meses de plazo para que fueran recogidas en un Texto Refundido. La aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 31 de octubre de 1986.

El Texto Refundido que recoge la aprobación definitiva fue redactado con fecha 31 de octubre de 1986 y visado por el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro el 14 de enero de 1987. Desde la fecha de su publicación en el B.O.P., el Texto Refundido sirvió de base legal para conducir el desarrollo urbanístico de Oñati, y provocó en el municipio una intensa actividad edificatoria y urbanística con un importante desarrollo del Planeamiento Subordinado.

En los años de vigencia de este planeamiento general se tramitaron dos Modificaciones de Elementos de las Normas Subsidiarias, el Plan Especial del Casco y un Plan Especial de Reforma Interior, tres Planes Parciales en suelo urbanizable, nueve Estudios de Detalle, doce Proyectos de Urbanización y dos Expedientes de Delimitación de Polígonos.

Este desarrollo edificatorio, si bien no ha contado con grandes promociones unitarias, sí ha tenido un número importante de promociones de mediano tamaño, y un gran número de pequeñas actuaciones individuales en la zona del casco histórico. Así, se otorgaron un gran número de licencias de construcción, con un número total de 612 viviendas de nueva construcción.

Por otra parte, y en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, se tramitó la Modificación de la Ley del Suelo de 1976, mediante Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Este nuevo texto legal introduce modificaciones de importancia que afectan a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, y en concreto a aspectos referidos al reparto de cargas y aprovechamientos en suelo urbanizable, estableciendo asimismo la obligatoriedad de definir el aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de actuación para este tipo de suelo.

La aparición de este nuevo marco legal, unido a la idoneidad de contemplar en el documento de Normas Subsidiarias las modificaciones ya tramitadas, lleva al Ayuntamiento de Oñati a promover la Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias, que si bien no aborda

modificaciones sustanciales del texto vigente, ya que mantiene en líneas generales las clasificaciones de suelo, los usos globales, los sistemas generales y el dimensionamiento de usos industriales y capacidad edificatoria residencial, sí constituye un Texto Refundido que recoge las operaciones urbanísticas ya desarrolladas, precisa detalles y aborda pequeños problemas que la práctica ha demostrado necesarios para el encauzamiento y control de la actividad edificatoria y planificadora.

Con este objetivo, en noviembre de 1995 se redacta el Documento de “Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati”, cuya aprobación inicial se produce en el Pleno del Ayuntamiento de 30 de noviembre de 1995. La exposición pública de este planeamiento se inicia el 25 de diciembre de 1995 y se publica en el B.O.G. de 28 de diciembre de 1995, prolongándose hasta el 5 de febrero de 1996.

En este período se recogen nueve alegaciones, que una vez contestadas, son resueltas mediante la aprobación provisional del documento, que se produce en sesión plenaria de 28 de marzo de 1996, remitiéndose el documento a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación. El Acuerdo de aprobación definitiva, que se otorga sujeto a una serie de condicionantes, se produce el 13 de mayo de 1997, publicándose en el B.O.G. de 17 de septiembre de 1997.

Al amparo de lo establecido en el Acuerdo de aprobación definitiva se realiza el correspondiente Texto Refundido, que además de los condicionantes ya establecidos introduce alguna modificación al documento aprobado, y en particular referida al Area Urbanística II-9 (Orueta). Este documento se aprueba en Pleno Municipal con fecha de 23 de septiembre de 1999, y se remite a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación. Con fecha 11 de julio de 2000 la Diputación Foral de Gipuzkoa emite Acuerdo de no otorgar la aprobación de este Texto Refundido.

## **1.2.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES**

El documento de las Normas Subsidiarias de Oñati, aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzkoa el 13 de mayo de 1997, contiene en el artículo 5 del Documento C “Normas Urbanísticas”, las condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.

En el primer punto, si bien se establece su vigencia indefinida, se señala ya un plazo de ocho años en las previsiones de desarrollo. En el segundo punto, se establecen una serie de condiciones, que suponen indicadores suficientes para establecer la necesidad de su revisión, y que son las siguientes:

- Que la población de Oñati haya superado los 13.120 habitantes.
- Que se hayan desarrollado el 60% de las viviendas previstas en las Areas Urbanísticas.
- Que se observe un ritmo superior a 15 viviendas/año, durante tres años consecutivos, en la concesión de licencias en zona rural.

- Aprobación de la intervención de planificación sectorial de ámbito superior al municipal que modifiquen la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias.
- Cuando se produzca una demanda de suelo industrial que supere las previsiones de calificación de suelo establecidas en las Normas para estos usos.

La justificación de la necesidad de revisión de las Normas Subsidiarias reside en las condiciones contempladas en los apartados segundo y quinto, referidos al desarrollo del 60% de las viviendas previstas en las Areas Urbanísticas, y al agotamiento del suelo calificado como industrial, y por lo tanto, a la necesidad de responder a una demanda real que en la actualidad ha superado las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Asimismo, la tramitación y aprobación de los correspondientes planeamientos de desarrollo, en su mayoría ya construidos, aconsejan que la modificación de las Normas Subsidiarias, constituya una refundición de estos desarrollos parciales, proporcionando así un documento actualizado, que deberá responder, como objetivo prioritario, a la previsión de los nuevos crecimientos residenciales e industriales.

### **1.3.- EL NUEVO MARCO LEGAL**

En el periodo de tiempo transcurrido desde la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias hasta el momento de redacción de la presente Revisión, se han producido importantes cambios legislativos, tanto en el ámbito estatal como autonómico, que dan lugar a un marco legislativo que en este momento es, al menos, complicado.

La Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, en relación con diversos recursos de inconstitucionalidad interpuestos contra la ley 8/90 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y su correspondiente Texto Refundido (Real Decreto 1/92) viene a transformar radicalmente el marco legislativo estatal en el que se apoyaban los planeamientos iniciados en ese período, pues supone la práctica anulación del Texto Refundido de 1992 que deja de ser operativo como ley urbanística general, si bien en el caso del País Vasco, y merced a las Leyes 3/97 y 5/98 de la Comunidad Autónoma, que se comentan más adelante, se ha restablecido casi inmediatamente un marco urbanístico y de régimen del suelo similar al de la Ley estatal derogada.

Es de señalar que la Sentencia del Tribunal Supremo afectó también al Real Decreto Ley de medidas de liberalización del suelo 5/96, pues éste, que modificaba determinados aspectos de la Ley anterior que ha quedado derogada, queda precisamente sin efecto en dichos extremos. Se trata de un caso de inaplicabilidad de una ley por estar la misma referida a otra cuya nulidad ha sido declarada. Para el caso que nos ocupa, ello afecta fundamentalmente a la reducción del aprovechamiento público del 15% al 10%, de manera que esta materia queda regulada como estaba en la Ley preconstitucional del Suelo de 1975, o por las leyes en materia urbanística dictadas por las Autonomías desde el momento en que se produjeron los correspondientes trasposos de competencias.

Por otra parte, tras la sentencia del Tribunal Constitucional, el Estado ha aprobado la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que resulta el actual marco jurídico estatal y tiene como objeto definir el contenido básico del derecho de la propiedad del suelo. Respecto al régimen urbanístico definido por las Normas Subsidiarias en revisión, la nueva ley permite el mantenimiento de la clasificación establecida señalando que los derechos y deberes de los propietarios serán los establecidos en esta Ley para cada clase de suelo.

Así en suelo urbano la ley distingue entre los terrenos con urbanización consolidada de los que carecen de la misma, que se corresponden respectivamente con el suelo urbano consolidado y suelo urbano a desarrollar por el planeamiento pormenorizado. Por otra parte, y respecto de los mecanismos de reparto urbanístico, y aunque para el caso de las Normas Subsidiarias no es preceptiva la aplicación en suelo urbano del mecanismo del aprovechamiento tipo, este resulta insoslayable en el suelo apto para urbanizar, donde se hace necesaria la definición de las áreas de reparto, el establecimiento del aprovechamiento tipo y la aplicación del mecanismo de transferencias de aprovechamiento.

En el marco autonómico, y con posterioridad a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo, que declaraba la nulidad de determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, el Parlamento Vasco dictó la Ley 5/1998 de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, que al igual que la Ley 3/1997 de 25 de abril, por la que se determinaba la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y que la Ley 11/1998 de 20 de abril por la que se modificaba la anterior en relación con la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, tiene carácter de ley puente hasta la redacción de una Ley autonómica en materia de urbanismo.

Por lo tanto, la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, regula las actuaciones mediante Unidades de Ejecución y las actuaciones asistemáticas, así como el desarrollo y ejecución del Planeamiento y supuestos expropiatorios, en tanto y cuanto no se apruebe por la Comunidad Autónoma Vasca un Texto global de Legislación urbanística.

Asimismo, y en defecto de una Ley del suelo autonómica, son de aplicación las determinaciones del texto refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. 1346/1976 de 9 de abril, en lo que no contradiga a las anteriores.

#### **1.4.- LOS PLANES DE ORDENACION TERRITORIAL**

Tras la aprobación de la Ley 4/1990 de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco inició la elaboración del conjunto de planes de ordenación territorial que deberá configurar el sistema de planeamiento supramunicipal de la Comunidad Autónoma. Dicho sistema está configurado, en primera instancia, por las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco, como figura de ordenación de mayor rango, y, como desarrollo de las mismas, por los Planes Territoriales Parciales de las diferentes Áreas Funcionales, que las citadas D.O.T. definen con ese objeto.

El presente documento se adapta a las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco, cuya incidencia es de dos órdenes: por un lado como conjunto de referencias de carácter flexible que se habrán de concretar en los Planes Territoriales Parciales, y a las cuales deberían sujetarse ya los planes y normas municipales que se están tramitando, y por otro lado como documento que establece una serie de determinaciones vinculantes de aplicación directa en el planeamiento municipal.

Respecto del primer aspecto, como marco de referencia y del modelo territorial, tanto en lo que respecta a las directrices zonales como a las sectoriales y en particular a la ordenación del medio físico, el presente planeamiento está redactado en el respeto y seguimiento del modelo territorial allí propuesto.

Respecto del segundo aspecto vinculante, es preciso señalar que este documento responde e incorpora las determinaciones establecidas en las Directrices, a saber entre otras: la inclusión de las medidas de protección de cauces, la prohibición en el suelo no urbanizable de vivienda familiar no vinculada a la explotación agropecuaria, así como la cuantificación del límite máximo de oferta de suelo residencial.

En el modelo territorial establecido por las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco se define a Oñati como parte del Area Funcional de Mondragón-Bergara, la cual deberá ser objeto de un Plan Territorial Parcial denominado del Alto Deba.

#### **1.4.1.- Plan Territorial Parcial del Alto Deba**

Con fecha 20 de marzo de 2001, y por Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco se procedió a la aprobación del documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales conforme al cual deberá realizarse el Plan Territorial Parcial del Alto Deba. En este documento ya se contempla el objetivo de desarrollo para la Comarca desde la posibilidad de participación en el Sistema Polinuclear Vasco, posibilidad que además de la estratégica situación geográfica, pasa por la adquisición de un tamaño funcional suficiente que le permita superar el rango actual y ejercer así el papel estructurador dentro del esquema global de interrelación y complementariedad.

En esta dinámica de redimensionamiento del tamaño funcional de la comarca, se plantean los siguientes objetivos demográficos y socioeconómicos:

- Complementar la vertebración del sistema relacional previsto de las interconexiones básicas (Autopista Eibar-Vitoria y Autovía Beasain-Durango) con la mejora de las interconexiones a nivel comarcal (red primaria) y los niveles inferiores de las redes complementarias y locales.
- Partiendo de la actual dimensión de la población se propone desarrollar los mecanismos necesarios para disponer de un potencial demográfico para la comarca próximo a los 75.000 habitantes en el primer horizonte de 16 años.

- Desarrollar una política de vivienda capaz para las cifras de población previstas, potenciando las nuevas tipologías residenciales como elemento de atracción (Rehabilitación de centros históricos, viviendas de baja densidad, creación de un hábitat alternativo).
- Potenciar el desarrollo sostenible de las actividades económicas tradicionales de la zona apoyando la recualificación industrial y las alternativas de actividad terciaria en detrimento de las instalaciones extensivas que deberán de posicionarse en los territorios colindantes (con mayor disponibilidad superficial) estableciendo para ello los necesarios mecanismos de cooperación entre centros productivos y logísticos.
- Complementar las actuales iniciativas dotacionales con equipamientos de carácter recreativo (entendidas como actividades económicas vinculadas al ocio) y de alto atractivo social.

Asimismo, en este documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Plan Territorial Parcial del Area Funcional del Ato Deba se establecen para el término municipal de Oñati, una serie de criterios de actuación para diversos apartados como son el medio físico, las infraestructuras y servicios, los equipamientos y espacios libres, los suelos residenciales, los suelos de actividades económicas, así como criterios, principios y normas generales para la planificación urbanística.

Reflejar asimismo que en el Acuerdo de 20 de marzo de 2001, por el que se aprueban los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales para la realización Plan Territorial Parcial del Ato Deba, se realizan una serie de observaciones para la elaboración del Plan Territorial Parcial, observaciones igualmente referidas a los apartados citados. Entre otras, se considera correcta la propuesta de corredor alternativo de Oñati, así como la necesidad de avanzar en los análisis para la definición de una zona recreativa en este municipio.

Estas determinaciones, que han servido de base para la redacción del Plan Territorial Parcial, son perfectamente compatibles con lo establecido en el presente documento, no existiendo incompatibilidad entre los objetivos contemplados y el presente planeamiento. El referido Plan Territorial Parcial del Alto Deba ha sido aprobado definitivamente por Decreto 87/2005 de 12 de abril de 2005 (B.O.P.V. de 6 de junio de 2005).

#### **1.4.2.- Plan Territorial Sectorial del Suelo para Actividades Económicas**

El documento de Plan Territorial Sectorial de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco para Actividades Económicas aprobado inicialmente con fecha 29 de julio de 1994 por Orden del consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del País Vasco, fue expuesto a información pública y examinado por el Ayuntamiento de Oñati. Este Ayuntamiento, ya en su día, aunque consideraba adecuadas las determinaciones generales de este documento, igualmente, y con el objetivo de posibilitar el desarrollo económico municipal, planteaba la necesidad de ajustar y revisar algunos de sus contenidos:

- En la categorización municipal se considera correcta la inclusión de Oñati dentro de la clasificación de municipios de “interés preferente” para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la actividad económica.

- En el apartado referido a las políticas específicas de intervención no se incluye a Oñati en la relación de municipios para los que se propone una política prioritaria de reconversión y remodelación de las áreas industriales obsoletas, dado que no existe este tipo de suelo en el término municipal.

Debido a la existencia en la zona de Zubillaga de dos Unidades de Actuación (A.U. II-4 y A.U. II-5) con una superficie de 12,6 Has., se considera necesaria la inclusión de Oñati en la relación de municipios para los que se propone una política prioritaria de desarrollo de los suelos desocupados con calificación industrial.

- Como operaciones de promoción pública de suelo para actividades económicas se propone la creación de un nuevo polígono de Interés Estratégico General para el conjunto de la comarca del Alto Deba, planteándose la conveniencia de realizar un estudio de evaluación de alternativas de localización. Se hace hincapié en las virtualidades del área de Zubillaga, en la desembocadura del río Oñati, en la zona colindante con la desembocadura del río Urkulu.
- Aunque en el apartado referido a los ámbitos territoriales considerados como reservas potenciales de futuro suelo para actividades económicas no se incluye ningún territorio del Area Funcional de Mondragón-Bergara, se consideraba conveniente la realización de un estudio de las posibilidades del valle de Urkulu.
- En relación con los ámbitos territoriales considerados como áreas de especial protección respecto a su ocupación con actividades económicas de carácter urbano se contempla en valle de Arantzazu. En cuanto a la inclusión del valle de Urkulu, se considera la necesidad de realizar un estudio previo a la delimitación del área de protección que en ningún caso debería incluir la zona baja del valle.
- Por último, en la regulación de la localización y dimensionamiento particularizado por municipios de los suelos destinados a la implantación de actividades económicas de carácter urbano se considera correcto el máximo establecido de 90 Has., para un periodo de ocho (8) años de desarrollo urbanístico.

## 1.5.- CUANTIFICACION DE LA OFERTA RESIDENCIAL SEGUN LAS D.O.T.

### 1.5.1.- Evolución Poblacional y Previsión Demográfica

La evolución real de la población desde el año 1986 hasta diciembre de 1999 se recoge en el cuadro adjunto:

AÑO	Número de Habitantes
1986	10.884
1987	10.894
1988	10.864
1989	10.859
1990	10.830
1991	10.695
1992	10.658
1993	10.649
1994	10.588
1995	10.565
1996	10.549
1997	10.590
1998	10.662
1999	10.752

Para la realizar la estimación del crecimiento demográfico a contemplar en el presente planeamiento, se han tomado como datos de partida los censos de población de los años 1994 y 1999 por ser los datos del último quinquenio y por lo tanto los que mejor reflejan la situación actual y la evolución demográfica reciente.

P94 (Población de 1994) ..... 10.588 habitantes  
P99 (Población de 1999) ..... 10.752 habitantes

A partir de estos datos de población se ha establecido la tasa anual de crecimiento real, y como consecuencia, se han obtenido los datos estimados de población para el año 2001, año base de proyección considerando la aprobación del planeamiento, así como para el año 2009, considerado como año horizonte de la proyección:

TAC (Tasa Anual de Crecimiento 99-94) =  $1/5 \times (10.752 - 10.588) / 10.588 = 0,003$

P01 (Población de 2001) ..... 10.817 habitantes  
P09 (Población de 2009) ..... 11.054 habitantes

### 1.5.2.- Necesidades de Vivienda y Cuantificación de la Oferta Residencial

Para el cálculo de la cantidad de viviendas que debe habilitar el presente planeamiento se han seguido los criterios que establecen las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco, criterios que consisten en la aplicación de una fórmula integrada por cinco factores o componentes:

$$C1+C2+C3+C4+C5$$

#### C1.- Componente de Implicaciones del Modelo Territorial

Oñati no se incluye en el documento de las Directrices de Ordenación Territorial entre los municipios que se les adjudica los criterios del Crecimiento Selectivo ni entre los considerados como Hábitats de Descongestión, aunque sí se considera como municipio entre los que se proponen crecimientos específicos de Segunda Residencia. Por otra parte, esta componente no es de aplicación hasta la aprobación del Plan Territorial Parcial correspondiente. Por lo tanto:

$$C1 = 0 \text{ viviendas}$$

#### C2.- Componente de Crecimiento Demográfico

Los cálculos del Crecimiento Demográfico se han realizado a partir de los censos de población de los años 1994 y 1999, y de la tasa anual de crecimiento referida a estos años. Para el cálculo de la tasa media familiar se han utilizado datos municipales actuales que establecen el número de viviendas ocupadas existentes en el municipio de Oñati en 3.476.

P94 (Población de 1994)..... 10.588 habitantes  
P99 (Población de 1999)..... 10.752 habitantes

TAC (Tasa Anual de Crecimiento 99-94) =  $1/5 \times (10.752 - 10.588) / 10.588 = 0,003$

P01 (Población de 2001 - Base de la Proyección) ..... 10.817 habitantes

TMF-99 (Tasa Media Familiar de 1999)

$$P99 / \text{Viviendas ocupadas en 1999} = 10.752 / 3.476 = 3,09 \text{ hab./vivienda}$$

TMF-01 (Tasa Media Familiar de 2001)

$$TMF-99 \times (V_m)^2 = 3,09 \times (0,9882)^2 = 3,02 \text{ hab./vivienda}$$

Para el último dato de ha tomado la variabilidad media  $V_m$  que se deduce del Anexo 1.2 de las Directrices que se refiere a las variaciones del Tamaño Medio Familiar para la media de la comunidad Autónoma Vasca y que abarca un periodo de 7 años, desde 1993 hasta 2000. La reducción media anual del TMF la calculamos como  $-(3,26-3,00) / 7 / 3,15 = -0,0118$ . De esta forma, la variación media se fija como el coeficiente  $1 - 0,0118 = 0,9882$ .

Con esto, tenemos que para una previsión horizonte de 8 años de este planeamiento:

TMF-09 (Tasa Media Familiar de 2009)

$$\text{TMF-01} \times (\text{Vm})^8 = 3,02 \times (0,9882)^8 = 2,75 \text{ hab./vivienda}$$

P09 (Población de 2009 - Horizonte de la Proyección)

$$\text{P01} (1+\text{TAC})^8 = 10.795 (1+0,003)^8 = 11.054 \text{ habitantes}$$

De donde resulta:

$$\text{CD (Crecimiento Demográfico)} \dots\dots\dots \text{P09} - \text{P01} = 11.054 - 10.817 = 237 \text{ habitantes}$$

Y por lo tanto:

$$\text{ND (Necesidad de Viviendas)} \dots\dots\dots \text{CD} / \text{TMF-09} = 237 / 2,75 = 86 \text{ viviendas}$$

Que serían las viviendas efectivamente necesarias para los 237 nuevos habitantes que tendría Oñati en los próximos ocho años.

$$\mathbf{C2 = 86 viviendas}$$

### **C3.- Componente de Variación de la Estructura Familiar**

Con este factor se calculan las nuevas viviendas que serían necesarias para el esponjamiento de las unidades familiares al disminuir progresivamente el tamaño de los miembros de cada familia. Partimos del dato de viviendas ocupadas en el año base de proyección (VOB) que es el 2001, para lo que aplicamos al número de habitantes previsto para el año base la tasa media familiar del año 2001.

VOB (Viviendas Ocupadas en el año Base de la proyección)

$$10.817 / 3,02 = \dots\dots\dots 3.582 \text{ viviendas}$$

Necesidad de Nuevas Viviendas = ( P01 / TMF-09) - VOB

$$(10.817 / 2,75) - 3.582 = \dots\dots\dots 351 \text{ viviendas}$$

Es decir, que para los habitantes de Oñati que formarán nuevos hogares serán necesarias además de las existentes, otras

$$\mathbf{C3 = 351 viviendas}$$

### **C4.- Componente de Rigidez de la Oferta**

Aquí tomamos el valor que las Directrices asignan al municipio de Oñati, considerado de nivel 5 de jerarquía urbana, para el que se establece un coeficiente de rigidez de la oferta (CR) de 0,25. Por lo tanto:

$$\begin{aligned} \text{Corrección de la Oferta} &= (\text{VOB} + \text{C2} + \text{C3}) \text{ CR} \\ (3.582 + 86 + 351) 0,25 &= \dots\dots\dots 1.005 \text{ viviendas} \end{aligned}$$

Lo que significa que para estar construidas y ocupadas las viviendas previstas como demanda real, será necesario prever un número de viviendas adicionales.

$$\mathbf{C4 = 1.005 \text{ viviendas}}$$

### **C5.- Componente de Segunda Residencia**

Las mencionadas Directrices establecen para Oñati un Coeficiente de Segunda Residencia (CSR) de 1,3. Por lo tanto:

$$\begin{aligned} \text{Viviendas de Segunda Residencia} &= (\text{C2} + \text{C3} + \text{C4}) (\text{CSR} - 1) 0,5 \\ (86 + 351 + 1.005) (1,3 - 1) 0,5 &= \dots\dots\dots 216 \text{ viviendas} \end{aligned}$$

Es decir, que se deben prever una cantidad de 216 nuevas viviendas que estarán exclusivamente destinadas a tener una función de segunda residencia.

$$\mathbf{C5 = 216 \text{ viviendas}}$$

### **CT.- Cuantificación Total**

Los anteriores cálculos nos llevan a una cuantificación global de:

$$\text{C1} + \text{C2} + \text{C3} + \text{C4} + \text{C5} = 0 + 86 + 351 + 1.005 + 216$$

$$\mathbf{C \text{ Total} = 1.658 \text{ viviendas}}$$