



LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Viceconsejería de Vivienda

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, ARABA ERDIALDEKO
EREMU FUNTZIONALAREN LURRALDE PLAN
PARTZIALAREN BERRIKUSPENAREN HASIERAKO
ONESPENARI BURUZKOA.

OT-009/23-PTP

ARABA ERDIALDEKO EREMU FUNTZIONALA.
(ARABA)

1.- XEDEA

Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 15.1 artikulua betetzearren egiten da txosten hau, eta beronen xedea da Araba Erdialdeko Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren berrikuspenaren hasierako onespina jaso duen espedienteaz aztertzea etxebizitza arloko eskumenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolaketa Batzordeak txostena egin dezan.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko Etxebizitza Sailburuordetzak honako ohar eta iradokizun hauek egiten ditu:

2.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK.

Euskal Herriko Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 12. artikulua mota honetako dokumentuen zehaztapenak xedatzen ditu:

12.1. Honako xedapen hauek jasoko dira Lurraldearekiko Zati-Egitamuetan:

- Antolakuntzako helburuen zehaztapena, lurraldearen oraingo egoera, gizarte eta ekonomiaren aldetikako egoera eta horiek nolako aurrera-bidea izan dezaket aztertzeetik abiatuz.*
- Azpiegitura handientzako irozkai izateko gai diren tokien zehaztapena, horien zernolakoen arabera.*

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE ÁLAVA CENTRAL.

OT-009/23-PTP

ÁREA FUNCIONAL DE ÁLAVA CENTRAL. (ÁLAVA)

1.- OBJETO

Dando cumplimiento al artículo 15.1 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, el presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda, el expediente de aprobación inicial de la revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

La Viceconsejería de Vivienda del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco formula las siguientes observaciones y sugerencias:

2.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

La Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su artículo 12, establece cuales son las determinaciones de este tipo de documentos:

12.1. Los Planes Territoriales Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- Definición de los objetivos de la ordenación a partir del análisis del estado actual del territorio, de la situación socioeconómica y de sus posibilidades de evolución.*
- Señalamiento de los espacios aptos para servir de soporte a las grandes infraestructuras, según sus características.*





c) Egitamuaren gai den alor edo aldetarako guztien onerakoak izanezko antolapideen kokaleku-zehaztapena.

d) Hiri-antolakuntza haiei atxiki beharko zaieneko irizpide, sortarau eta arau nagusiak.

e) Berregokitaren, berronertzearen edo birgaitzearen gai izan beharreko tokien zehaztapena, horien andeapena eragozteko edo erabat edo bere baten bestelakoak izanezko erabileretarako berreskuratu ahal izateko. Baita horretarako garatu beharreko egitarauena eta horiek gauzatzeko bultzabide izan daitezen laguntza-neurriena ere.

f) Dena dela, honako helburu hauetakoren batetarako gorde beharreko lurren luze-zabalaren zenbaketa:

- Agintaritzababespeko etxebizitzak (herri nahiz norbanako-alorrak sustatuzkoak), edo etorkizunean beren azken prezioa berarizko araupeketaz mugatu dakiekeen beste edozein eratakoak egiteko.

- Hirigintza-lanak egindako lur-eremuak eratzeko bide egin ahal izateko, industri lurraren herri-sustapena egiteko.

g) Artezpideetan jasotzen diren xedapenak osabideratzeko beharrezkoak diren irizpide, arau eta sortarauak.

...

Ekinaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerririk zehazten ditu. Hala 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerririk nola hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerririk behartuta daude.

Beraz, lurzorua erreserbatzeko betebeharrak Aguraingo, Alegria-Dulantziko, Iruña Okako eta Vitoria-Gasteizko udalerririk dagokie.

Artikulua irakurriz eta interpretatuz gero, ondorioztatzen da Lurralde Plan Partzialak kalifikatu behar diren azalera kuantifikatu behar dituela, legeak adierazitako estandarrak betetz, legeko gutxienekoak errespetatuz eta aurreikusitako premietara egokitutako eskaintza edukiz.

Hala, babes publikoko etxebizitzaren kuantifikazioa zuzen egiteko, kontuan hartuko da Eremu Funtzionalean dagoen etxebizitzaren beharra, eskaria kontsideratuz, besteak beste.

Aztertutako Etxebidaren azken zerrenden arabera, 2023ko maiatzekoak, babestutako etxebizitzaren 11.901 eskakizun daude Eremu Funtzional osoan.

c) Definición de la ubicación de los equipamientos de interés común para el área o zona objeto del Plan.

d) Criterios, principios y normas generales a los que habrá de atenerse la ordenación urbanística.

e) Definición de los espacios que hayan de ser objeto de remodelación, regeneración o rehabilitación con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos, total o parcialmente, distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización.

f) Cuantificación de las superficies de suelo que hayan de reservarse en todo caso con destino a alguna de las siguientes finalidades:

- Construcción de viviendas de protección oficial, tanto de promoción pública como privada, o cualesquiera otras que en el futuro pudieran ser limitadas en su precio final mediante regulación específica.

- Promoción pública de suelo industrial al objeto de posibilitar la formación de polígonos urbanizados.

g) Criterios, normas y principios necesarios para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las Directrices.

...

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva rige para los municipios de Agurain, Alegria-Dulantzi, Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz.

La lectura e interpretación de dicho artículo, supone que el Plan Territorial Parcial realice la cuantificación de las superficies que deban ser calificadas en cumplimiento de los estándares señalados por la ley, respetando los mínimos legales, y disponiendo de una oferta ajustada a las necesidades previstas.

Así, para realizar correctamente la cuantificación de vivienda de protección pública, se tendrán en cuenta las necesidades de vivienda existentes en el Área Funcional, considerando, entre otros, la demanda existente.

Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de mayo de 2023, hay una demanda de 11.901 solicitudes de vivienda protegida en todo

Horietako 10.544k%, 88,60k, alokairuan eskatzen dute.

Eskaera guztietatik, 10.358 Eremu Funtzionalen erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 9.226 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

Ildo horretatik, eta eskari hori etxebizitza babestua eskaintzara egokitzeari buruzko azterketa eta gogoeta espezifiko hori errazteko, eranskinean jaso dira Eremu Funtzionalaren eskariaren datuak, udalerrira banakatuta.

Gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorri, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikulua lehenengo paragrafoa a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

1.- *Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:*

a) *Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko legerian aurreikusitakoaren arabera.*

(...)

d) *Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.*

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde- eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete beharko kalifikazioaren teknikaren bidez etxebizitza berriak eraikiz, eta etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk ere egon daitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu- txandakatzea).

Dokumentuak ez du mekanismorik aipatzen ildo horretan, etxebizitza babestuari dagokionez.

el Área Funcional, de las que 10.544 (88,60%) solicitan alquiler.

Entre el total de solicitudes, 10.358 son de personas empadronadas en el Área Funcional, de las cuales 9.226 son para acceder a una vivienda en alquiler.

En ese sentido, y para facilitar ese análisis y reflexión específica sobre el ajuste de dicha demanda a la oferta de vivienda protegida, se adjuntan como Anexo los datos de la demanda del Área Funcional, desglosados por municipios.

Se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.- *Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:*

a) *Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.*

(...)

d) *Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.*

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).

El documento no señala ningún mecanismo en este sentido, en cuanto a la vivienda protegida.



Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zehazten ditu zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak, hots, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, lurzoru gordetze hori Vitoria-Gasteizko udalerrinari dagokio.

Bestetik, babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko lurzoru azalaren kuantifikazioaren zehaztapena egiten da 2/2006 Legean aurreikusitako estandarrak, udalen hirigintza-plangintzak aurrerago zehaztu edota aldatu beharrekoak, aintzat hartuta, baina dokumentuan ez da egiten babes publikoko etxebizitzari buruzko kuantifikazio zehatzik.

3.- ONDORIOAK

Araba Erdialdeko Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren behin-behineko onespenerako dokumentuaren **aldeko** txostena egiten da, txostenean jasotako gogoetak kontuan hartuta.

Vitoria Gasteizen, 2023ko ekainaren 19an

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva rige para el municipio de Vitoria-Gasteiz.

Por otro lado, la determinación de cuantificación de las superficies de suelo para la construcción de viviendas de protección pública, se hace por referencia a los estándares previstos en la Ley 2/2006, a establecer o modificar por el planeamiento urbanístico municipal, sin que se haga una cuantificación concreta de vivienda de protección pública.

3.- CONCLUSIONES

Se informa **favorablemente** el documento de Aprobación Provisional de Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central, con las consideraciones del informe.

En Vitoria-Gasteiz, a 19 de junio de 2023

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Sin./Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández

ERANSKINA: ETXEBIDE 2023ko maiatza

ANEXO: ETXEBIDE mayo 2023

	eustat 2022	biztanleria población	biztanleriaren % % población	Erroldatutako eskatzaileak Demandantes empadronados						Erroldatu gabeko eskatzaileak Demandantes no empadronados						Eskatzaile guztiak Demandantes totales					
				Erosketa		Alokatze		Guztira Total	Erosketa		Alokatze		Guztira Total	Erosketa		Alokatze		Guztira Total			
				Compra		Alquiler			Compra		Alquiler			Compra		Alquiler					
				Guztira Total	%	Guztira Total	%		Guztira Total	%	Guztira Total	%		Guztira Total	%	Guztira Total	%				
Agurain-Salvatierra	5.237	1,8	4	0,4	129	1,4	133	1,3	2	0,9	41	3,1	43	2,8	6	0,4	170	1,6	176		
Alegría-Dulantzi	3.165	1,1	1	0,1	75	0,8	76	0,7	12	5,3	33	2,5	45	2,9	13	1,0	108	1,0	121		
Amiñón	228	0,1	1	0,1	3	0,0	4	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,1	3	0,0	4		
Arria-Maeztu	800	0,3	0	0,0	4	0,0	4	0,0	1	0,4	6	0,5	7	0,5	1	0,1	10	0,1	11		
Aratzua-Ubarundia	1.071	0,4	4	0,4	7	0,1	11	0,1	3	1,3	1	0,1	4	0,3	7	0,5	8	0,1	15		
Asparrena	1.662	0,6	1	0,1	12	0,1	13	0,1	1	0,4	7	0,5	8	0,5	2	0,1	19	0,2	21		
Bamundia	942	0,3	1	0,1	5	0,1	6	0,1	1	0,4	0	0,0	1	0,1	2	0,1	5	0,0	7		
Berantevilla	495	0,2	2	0,2	6	0,1	8	0,1	1	0,4	3	0,2	4	0,3	3	0,2	9	0,1	12		
Bemedo	566	0,2	0	0,0	3	0,0	3	0,0	1	0,4	1	0,1	2	0,1	1	0,1	4	0,0	5		
Campezo/Kanpezu	1.126	0,4	0	0,0	8	0,1	8	0,1	0	0,0	2	0,2	2	0,1	0	0,0	10	0,1	10		
Kuartango	405	0,1	0	0,0	3	0,0	3	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	0,0	3		
Elburgo/Burgelu	650	0,2	0	0,0	2	0,0	2	0,0	0	0,0	1	0,1	1	0,1	0	0,0	3	0,0	3		
Emberagoitia/Ribera Alta	868	0,3	0	0,0	12	0,1	12	0,1	0	0,0	3	0,2	3	0,2	0	0,0	15	0,1	15		
Harana/Valle de Arana	235	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		
Iruña de Oca/Iruña Oka	3.595	1,3	4	0,4	60	0,7	64	0,6	6	2,7	50	3,8	56	3,6	10	0,7	110	1,0	120		
Iruaiz-Gauna	573	0,2	0	0,0	1	0,0	1	0,0	2	0,9	2	0,2	4	0,3	2	0,1	3	0,0	5		
Lagrán	185	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		
Lantarón	980	0,3	1	0,1	14	0,2	15	0,1	0	0,0	3	0,2	3	0,2	1	0,1	17	0,2	18		
Legutio	2.017	0,7	2	0,2	67	0,7	69	0,7	5	2,2	44	3,3	49	3,2	7	0,5	111	1,1	118		
Otxandio	1.319	0,5	2	0,2	24	0,3	26	0,3	0	0,0	3	0,2	3	0,2	2	0,1	27	0,3	29		
Peñacerrada-Urizaharra	331	0,1	0	0,0	1	0,0	1	0,0	0	0,0	1	0,1	1	0,1	0	0,0	2	0,0	2		
Ribera Baja/Emberabeitia	1.574	0,6	1	0,1	18	0,2	19	0,2	2	0,9	3	0,2	5	0,3	3	0,2	21	0,2	24		
Añana	178	0,1	0	0,0	2	0,0	2	0,0	0	0,0	2	0,2	2	0,1	0	0,0	4	0,0	4		
San Millán/Donemiliaga	730	0,3	0	0,0	3	0,0	3	0,0	0	0,0	1	0,1	1	0,1	0	0,0	4	0,0	4		
Ubide	171	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		
Urkabustaiz	1.445	0,5	3	0,3	32	0,3	35	0,3	1	0,4	4	0,3	5	0,3	4	0,3	36	0,3	40		
Valdegobiá/ Gaubea	1.169	0,4	0	0,0	13	0,1	13	0,1	0	0,0	2	0,2	2	0,1	0	0,0	15	0,1	15		
Vitoria-Gasteiz	248.106	87,2	1.086	95,9	8.609	93,3	9.695	93,6	173	76,9	1.043	79,1	1.216	78,8	1.259	92,8	9.652	91,5	10.911		
Zalduondo	207	0,1	13	1,1	75	0,8	88	0,8	5	2,2	28	2,1	33	2,1	18	1,3	103	1,0	121		
Zambrana	432	0,2	1	0,1	6	0,1	7	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,1	6	0,1	7		
Zigoitia	1.840	0,6	3	0,3	11	0,1	14	0,1	3	1,3	19	1,4	22	1,4	6	0,4	30	0,3	36		
Zuia	2.371	0,8	2	0,2	21	0,2	23	0,2	6	2,7	15	1,1	21	1,4	8	0,6	36	0,3	44		
	284.673	100,0	1.132	100,0	9.226	100,0	10.358	100,0	225	100,0	1.318	100,0	1.543	100,0	1.357	100,0	10.544	100,0	11.901		
			11%		89%				15%		85%				11%		89%		100%		