EBAZPENA, LURRALDE PLANGINTZAREN ZUZENDARIARENA, ETXEBIZITZA LURRALDEAREN ARLOKO PLANA EGITEKO HERRITARREN AURRETIAZKO KONTSULTAREN MENDE JARTZEN DUENA	**RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL POR LA QUE SE SOMETE A CONSULTA PREVIA DE LA CIUDADANÍA LA ELABORACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VIVIENDA**
Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala egiteko prozedurari hasiera emateko asmoa du.	El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana tiene previsto dar inicio al procedimiento para la elaboración del Plan Territorial Sectorial de Vivienda.
Ekainaren 30eko 6/2022 Legeak, Xedapen Orokorrak Egiteko Prozedurarenak, honako hau ezartzen du 11. artikuluan, herritarrei aurretiaz kontsulta egiteari dagokionez:	La Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General, establece lo siguiente en su artículo 11, en relación con la consulta previa a la ciudadanía:
1. Xedapen orokorra izapidetzea sustatu duen organoak edo zuzendaritza-zentroak kontsulta publikoan eskatuko du herritarren iritzia gizartean, arau-testu juridikoen proposamenak idatzi aurretik. Beharrezko neurriak hartuko dira herritarrei aldez aurretik kontsulta egiteko izapidean, emakumeen eta gizonen ordezkaritza orekatua eta erregulazioaren xede den eremuan edo sektorean berdintasuna sustatzen duten elkarteen parte-hartzea bermatzeko. Era berean, aldez aurreko kontsultetan parte hartzen duten langile administratibo edo herritar guztien hizkuntza-eskubideak errespetatuko dira.	*1. El órgano o centro directivo promotor de la tramitación de la disposición de carácter general recabará en consulta pública, con un carácter previo a la redacción de las propuestas de textos jurídicos normativos, la opinión en la sociedad de la ciudadanía. Se adoptarán las medidas necesarias en el trámite de consulta previa a la ciudadanía para asegurar la representación equilibrada de mujeres y hombres y la participación de asociaciones que promuevan la igualdad en el ámbito o sector objeto de regulación. Asimismo, se respetarán los derechos lingüísticos de todas las personas, empleadas administrativas o ciudadanas, que participen en las consultas previas.*
2. Aurretiazko kontsulta kapitulu honek arautzen duen prestaketa-fasean sartzen da, kontuan hartuta herritarrekiko interakzio-izapide bat dela, xedapenaren hartzaile izan daitezkeen pertsona guztiek beren iritzia emateko aukera izan dezaten, hamabost eguneko epean gutxienez, eta testu juridiko jakin bat onartu aurretik.	*2. La consulta previa se integra en la fase de preparación que regula el presente capítulo, teniendo en cuenta que se trata de un trámite de interacción con la ciudadanía que se realizará de forma que todas las personas potenciales destinatarias de la disposición tengan la posibilidad de emitir su opinión, durante un plazo suficiente y no inferior a quince días, y con un carácter previo a la aprobación de un determinado texto jurídico.*

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.

Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8V44-WKE4
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: MIGUEL ANGEL GARGALLO FERNANDEZ | 2026/11/06 13:03:24

3. Aurretiazko kontsultaren izapidea xedapen orokorra izapidetzea sustatu duen organoak edo zuzendaritza-zentroak bete ahal izango du, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoaren egoitza elektronikoaren iragarki-taulan iragarkia jarrita, eta herritarrei berariaz gonbidatuko zaie informazioari buruzko iritzia eman dezaten. Informazio hori araua onartzeko beharraz eta egokitasunaz, haren helburuez, konpondu nahi diren arazoez eta egon daitezkeen ordezko irtenbide erregulatzaile eta ez-erregulatzaileez luzatuko da.	*3. La cumplimentación del trámite de consulta previa podrá realizarla el órgano o centro directivo promotor de la tramitación de la disposición de carácter general mediante anuncio en el tablón de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, invitando expresamente a la ciudadanía a pronunciarse acerca de la información, que se extenderá sobre la necesidad y oportunidad de aprobar la norma, sus objetivos, los problemas que se pretenden solucionar y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.*
4. Entzunaldiaren eta jendaurreko informazioaren izapideak, arau-prozeduraren instrukzio-fasean, arau-testu juridiko bat aldez aurretik onartu ondoren, artikulu honetan jasotako herritarren parte-hartzearen eskakizuna bete dezake, memorietan jasota utziz ".	*4. El trámite de audiencia e información públicas en la fase de instrucción del procedimiento normativo posterior a la aprobación con carácter previo de un texto jurídico normativo puede satisfacer, dejando constancia de ello en las memorias, la exigencia de participación ciudadana contemplada en el presente artículo.".*
Bestalde, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133.1 artikuluak xedatzen duenez, etorkizuneko arauak eragin diezaiekeen subjektuen eta antolakunderik ordezkagarrienen iritzia jasoko da ekimenarekin konpondu nahi diren arazoei buruz, horiek onartzeko beharrari eta egokitasunari buruz, arauaren helburuei buruz, bai eta egon daitezkeen ordezko irtenbide erregulatzaile eta ez-erregulatzaileei buruz ere.	Por su parte, el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que se recogerá la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma así como sobre las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.
Ondorioz, honako hau	En su virtud,
EBATZI DUT	RESUELVO
Lehenengoa. – Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala egin aurretik, jendaurrean jartzea hilabeteko epean, ebazpen hau egoitza elektronikoaren iragarki-taulan argitaratu eta hurrengo egunetik hasita.	Primero. **-** Someter al trámite de consulta pública la elaboración del Plan Territorial Sectorial de Vivienda, con carácter previo a su elaboración, durante un plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la publicación de esta resolución en el tablón de anuncios de la sede electrónica.

Bigarrena.- Ebazpen honen eranskina onartzea, herritarrek ekimenari buruzko iritzia eman ahal izateko behar den informazioarekin.	Segundo. **-** Aprobar el anexo a esta resolución con la información necesaria para que la ciudadanía pueda pronunciarse sobre la iniciativa.

Vitoria-Gasteiz

Lurralde Plangintzaren zuzendaria,

El Director de Planificación Territorial

Miguel Angel Gargallo Fernández

ERANSKINA, LURRALDE PLANGINTZAREN ZUZENDARIAREN EBAZPENARENA, ETXEBIZITZAREN LURRALDEAREN ARLOKO PLANA EGITEKO ALDEZ AURREKO KONTSULTA EGITEKO DENA	**ANEXO A LA RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL POR LA QUE SE SOMETE A CONSULTA PREVIA LA ELABORACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VIVIENDA**
1.- EKIMENAREN BIDEZ KONPONDU NAHI DIREN ARAZOAK	**1.- PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA**
Euskadik etxebizitza-politika publiko iraunkorra izan du hainbat hamarkadatan. Hala, 1983tik babes publikoko 108.000 etxebizitza baino gehiago sustatu dira, aldi horretan eraikitako etxebizitza guztien % 30 gutxi gorabehera. Hala ere, 2003. urtera arte etxebizitza horien kalifikazioa aldi baterakoa zen, eta, ondorioz, 40.000 inguruk etxebizitza babestuaren izaera galdu zuten.	Euskadi ha mantenido durante décadas una política pública de vivienda sostenida en el tiempo. Así, desde 1983 se han promovido más de 108.000 viviendas de protección pública, aproximadamente el 30 % de todas las viviendas construidas en ese periodo. No obstante, hasta 2003 la calificación de estas viviendas era temporal, lo que supuso que cerca de 40.000 perdieran su condición de vivienda protegida.
Horregatik, 2003az geroztik kalifikazio iraunkorra ezarri zen Euskadin, eta 3/2015 Legeak lege-mailarekin finkatu zuen. Beraz, gaur egungo parkea 68.500 etxebizitza babestutik gorakoa da, eta horietatik 30.000 baino gehiago alokairu sozialerako erabiltzen dira. Erregimen hori Euskadiko etxebizitza nagusien % 3,40 da, eta Estatu osoan, berriz, % 1,03.	Es por ello, que desde 2003 se estableció en Euskadi la calificación permanente, que la Ley 3/2015 consolidó con rango legal. Y por tanto, el parque actual supera las 68.500 viviendas protegidas, de las cuales más de 30.000 se destinan al alquiler social. Este régimen representa el 3,40 % de las viviendas principales en Euskadi, frente al 1,03 % en el conjunto del Estado.
Aurrerapen horiek gorabehera, eskaintzaren eskasiak eta eskariaren hazkundeak prezioen igoera eragin dute, eta horrek larriki zailtzen du etxebizitza eskuratzea. Egoera hori larriagotu egiten da soldaten murrizketa erlatiboak, etxekoen unitateen tamainaren jaitsierak eta migrazio-fluxuek. Zailtasunek pertsona ahulenei ez ezik, euskal gizartearen eta klase ertainaren zati handi bati ere eragiten diete.	Pese a estos avances, la escasez de oferta y el crecimiento de la demanda han provocado una escalada de precios que dificulta gravemente el acceso a la vivienda. Esta situación se ve agravada por la reducción relativa de los salarios, la disminución del tamaño de los hogares y los flujos migratorios. Las dificultades afectan no solo a las personas más vulnerables, sino también a una parte importante de

	la sociedad vasca y de sus clases medias.
Errealitate horren aurrean, Euskadik 160.000 etxebizitza baino gehiago hartzeko gaitasuna duen lurzoru kalifikatua du, eta horietatik 75.000 babestuak izango lirateke. Hala ere, haren garapena hirigintza-, ekonomia- eta ingurumen-faktoreek baldintzatzen dute, mobilizatzea eragozten baitute. Aldaketa demografiko eta ekonomiko bizkorren testuinguruan, beharrezkoa da baliabide horiek aktibatzea, funtzio soziala bete dezaten.	Ante esta realidad, Euskadi dispone de suelo calificado con capacidad para albergar más de 160.000 viviendas, de las cuales 75.000 serían protegidas. Sin embargo, su desarrollo se encuentra condicionado por factores urbanísticos, económicos y ambientales que impiden su movilización. En un contexto de cambios demográficos y económicos acelerados, resulta necesario activar estos recursos para que cumplan su función social.
Horregatik, beharrezkoa da lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnak lerrokatuko dituen etxebizitza-politika publiko bat bultzatzea, etxebizitza duin eta egoki bat eskuratzeko aukera bermatzeko. Lerrokatze horrek honako hauek izan behar ditu ardatz: erabilgarri dagoen lurzorua mobilizatzea, etxebizitza babestuak sustatzea eta, bereziki, alokairu eskuragarriko parke nahikoa garatzea.	Por ello, es necesario impulsar una política pública de vivienda que alinee los instrumentos de ordenación territorial y urbanística con el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada. Esta alineación debe centrarse en movilizar el suelo disponible, promover vivienda protegida y, en particular, desarrollar un parque suficiente de alquiler asequible.
Testuinguru horretan, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak beharrezkotzat jotzen du Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala (aurrerantzean, ELPS) egitea, etxebizitza-politikari lurralde-erreferentzia bat emateko.	Y en este contexto, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco considera necesario la elaboración del Plan Territorial Sectorial de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco (en adelante, PTSV), con el fin de dotar a la política de vivienda de una referencia territorial.
ELPS lurralde-euskarriko tresna izango da, udalaz gaindiko mailan, Sailaren etxebizitza-politikaren helburuak lortzeko beharrezkoak diren lurzoruaren eta bizitegi-parkearen gaineko jarduketak zehaztu eta koordinatzeko. Idazketa bereziki egokia da etxebizitza-merkatuaren tentsioaren aurrean, garrantzi estrategikoa ematen baitio etxebizitza babestuetarako lurzoruaren erabilgarritasunari, kokapenari eta xedeari.	PTSV que se configurará como el instrumento de soporte territorial para concretar y coordinar, a escala supramunicipal, las actuaciones sobre el suelo y el parque residencial necesarias para alcanzar los objetivos de la política de vivienda del Departamento. Su redacción resulta especialmente oportuna ante la tensión del mercado residencial, que confiere una importancia estratégica a la disponibilidad, la localización y el

Idazteko laguntza teknikoa esleitu ondoren, Euskal Herriko Lurraldearen Arloko Plana egitea proposatzen da, prozesuari jarraitutasuna, zilegitasuna eta lurralde-eraginkortasuna emango dion akordio zabal baten bidez.	destino del suelo para vivienda protegida. Una vez adjudicada la asistencia técnica para su redacción, se propone elaborar el PTSV mediante un acuerdo amplio que aporte continuidad, legitimidad y eficacia territorial al proceso.
2. PROIEKTATURIKO ERREGULAZIOAREN BEHARRA ETA HORRI BURUZ INDARREAN DAGOEN ARAUDIA. Lehenik eta behin, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek ezarritako aginduari erantzuten dio Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Arloko Plana idazteak. Aldi berean, premia material bati erantzuten dio: lurralde-erreferentzia egonkor bat izatea, etxebizitzaren arloko politika orientatzeko, koordinatzeko eta ebaluatzeko. Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzaren 2025-2027 Etxebizitza Plan Zuzentzailea epe labur eta ertainean etxebizitza-politika publikoa programatzeko esparru estrategikoa da. Plan hori bi tresna egituratzailetan oinarritzen da: Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea (etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko eskubide subjektiboa taxutzen duena) eta Etxebizitzaren aldeko 2022-2036 Itun Soziala, etxebizitza-merkatuaren tentsioaren aurrean erantzun integrala artikulatzen duena, babes publikoko sistema indartuz etxebizitza eskuragarria sustatzeko helburu nagusiarekin, lurzorua eta egungo parkea alokairu eskuragarrirantz mugituz eta eraikitako parkea birgaituz.	**2. NECESIDAD DE LA REGULACIÓN PROYECTADA Y NORMATIVA VIGENTE AL RESPECTO**. La redacción del PTSV responde, en primer lugar, al mandato establecido por las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Al mismo tiempo, atiende a una necesidad material: disponer de una referencia territorial estable para orientar, coordinar y evaluar la política sectorial de vivienda. En este sentido, el Plan director de Vivienda del Gobierno Vasco 2025-2027 constituye el marco estratégico de programación de la política pública de vivienda en el corto y medio plazo. Plan que se apoya en dos instrumentos vertebradores: la Ley 3/2015, de Vivienda (que configura el derecho subjetivo de acceso a una vivienda digna y adecuada) y el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, y que articula una respuesta integral ante la tensión del mercado residencial con el objetivo principal de promover una vivienda asequible mediante el refuerzo del sistema de protección pública, la movilización de suelo y del parque existente hacia el alquiler asequible y la rehabilitación del parque edificado.
Horretarako, beharrezkotzat jotzen da lurzoruaren antolamenduan esku hartzea, hura elementu erabakigarritzat jotzen baita etxebizitza-politika behar bezala garatzeko. Eta azken hori garatzen ari diren lurralde-antolamenduan	Para ello, se considera necesario intervenir en la ordenación del suelo ya que éste se considera como un elemento decisivo para el correcto desarrollo de la política de vivienda. Y con el objetivo de incardinar ésta última

txertatzeko, beharrezkoa da Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala idaztea.	en la ordenación territorial que se vienen desarrollando, resulta necesario redactar un Plan Territorial Sectorial de Vivienda.
Lurraldearen Arloko Plana egiteko arau-esparrua Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legeak, Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeak eta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek ematen dute, lurralde-antolamenduaren arloan.	El marco normativo para la formulación del PTS lo otorgan, en materia de ordenación del territorio, la propia Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio del País Vasco y la Ley 3/2015 de vivienda, así como las Directrices de Ordenación Territorial.
A) EAEko Lurralde Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea.	**A) Ley 4/1990, de 31 de mayo de Ordenación del Territorio del País Vasco.**
Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legeak EAEko lurralde-plangintzaren sistema arautzen du, eta, bereziki, Lurralde Plan Partzialak (LPP) eta Lurralde Plan Sektorialak (LPS) definitzen ditu Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAA) garatzeko tresna gisa. Oro har, LAGek lurralde-esparrua eta -eredua finkatzen dituzte; LPPek eredu hori zehazten dute eremu funtzional bakoitzean; eta LAPek, lurralde-irismenarekin, politika sektorialak antolatzen dituzte (azpiegiturak, ingurune naturala, etxebizitza, etab.).	La Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio del País Vasco regula el sistema de planificación territorial de la CAPV y, en particular, define los Planes Territoriales Parciales (PTP) y los Planes Territoriales Sectoriales (PTS) como instrumentos de desarrollo de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT). En términos generales, las DOT fijan el marco y el modelo territorial; los PTP concretan ese modelo en cada área funcional; y los PTS ordenan, con alcance territorial, políticas sectoriales (infraestructuras, medio natural, vivienda, etc.).
Oro har, Lurraldearen Arloko Planek (LAP) lurraldeka antolatzen dute udalaz gaindiko eragina duen arlo sektorial bat, kasu honetan etxebizitza, eta LAGak garatzen eta zehazten dituzte eremu tematiko horretan. Horrela, lege honen zehaztapenekin bat etorriz, jarduketa sektorialak ezartzeko irizpideak, erreserbak, kokalekuak eta/edo baldintzak ezartzen dituzte, lurralde-ereduarekin bateragarri.	En general, los Planes Territoriales Sectoriales (PTS) ordenan territorialmente una materia sectorial con incidencia supramunicipal, en este caso la vivienda, desarrollando y concretando las DOT en ese ámbito temático. Así, de acuerdo con las determinaciones de esta ley, establecen criterios, reservas, localizaciones y/o condiciones de implantación de actuaciones sectoriales, de forma compatible con el modelo territorial.
4/1990 Legeak ez du dokumentazio uniformerik ezartzen LAP guztietarako, horien edukia sektorearen eta ezarri	La Ley 4/1990 no fija una documentación uniforme para todos los PTS, dado que su contenido

beharreko zehaztapen motaren araberakoa baita (eta hori bereziki garrantzitsua da izaera desberdineko LAPentzat).	depende del sector y del tipo de determinaciones que deban establecerse (lo que es especialmente relevante para PTS de distinta naturaleza).
Nolanahi ere, eta hirigintza-plangintzari dagokionez: lurralde-zehaztapenak (LAA/LZP/LAP) erreferentzia- eta koordinazio-esparru dira udal-plangintzarako, eta aplikatu beharreko araudian aurreikusitako baldintzetan egokitu behar dira.	En todo caso, y en relación con el planeamiento urbanístico: las determinaciones territoriales (DOT/PTP/PTS) operan como marco de referencia y coordinación para el planeamiento municipal, que debe adaptarse a ellas en los términos previstos por la normativa aplicable.
Laburbilduta, 4/1990 Legeak LZPrako eta LAPerako lanketa- eta onarpen-prozedura bat taxutzen du, honako hauetan oinarritua: administrazio eskudunak formulatzea, entzunaldia eta informazio publikoa ematea eta eragindako administrazioei kontsulta egitea, lurralde-koordinaziorako organoen txostena (bereziki Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea) eta Eusko Jaurlaritzako organo eskudunak onartzea, argitalpen ofizialarekin. Helburua da administrazioen arteko koordinazioa eta lurraldean eragina duten jarduketen integrazioa bermatzea.	De forma sintética, la Ley 4/1990 configura para PTP y PTS un procedimiento de elaboración y aprobación basado en: formulación por la administración competente, audiencia e información pública y consulta a administraciones afectadas, informe de los órganos de coordinación territorial (destacadamente la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco) y aprobación por el órgano competente del Gobierno Vasco, con su publicación oficial. El objetivo es asegurar la coordinación interadministrativa y la integración de las actuaciones con incidencia territorial.
B) Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea	**B) Ley 3/2015 de vivienda**
3/2015 Legea etxebizitza-politika publikoaren lege-esparrua da, eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnak etxebizitza duin eta egokia lortzeko berme-helburuekin lerrokatzeko beharra indartzen du, lehentasuna emanez etxebizitzaren funtzio sozialari eta etxebizitza babestua bultzatzeari, batez ere alokairu-erregimenean.	La Ley 3/2015 constituye marco legal de la política pública de vivienda y refuerza la necesidad de alinear los instrumentos de ordenación territorial y urbanística con los objetivos de garantía del acceso a una vivienda digna y adecuada, priorizando la función social de la vivienda y el impulso de la vivienda protegida, especialmente en régimen de alquiler.
Ildo horretan, LAPa lurralde-euskarriko tresna da, udalaz gaindiko mailan, legearen helburuak gauzatzeko beharrezkoak diren lurzoruaren eta	En este sentido, el PTS se configura como herramienta de soporte territorial para concretar y coordinar,

bizitegi-parkearen gaineko jarduketak zehaztu eta koordinatzeko.

C) Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak. 28/1997 Dekretua

Bizitegi-lurzoruaren politikarako ezarritako orientabideen artean, honako hauek jasotzen dira:

3.3. "Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzoruaren Lurraldearen Arloko Plana" idatziko da, etxebizitza-arloko inbertsio publikoak bideratzeko.

3.4. "Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzoruaren Lurraldearen Arloko Planak" honako alderdi hauek jasoko ditu:

a) Eremu funtzionaletan babes ofizialeko etxebizitzen beharrak kuantifikatzea.

b) Etxebizitza horiek kokatzeko irizpideak eta udal-plangintzak kontuan hartu beharreko parametroak ezartzea, xede horretarako behar den lurzoruaren erabilgarritasuna ziurtatzeko.

c) Beharrezko inbertsioen programazioa, eta proposatutako esku-hartzeen ikuspegia eta bideragarritasuna adieraziko dituen azterketa ekonomikoa.

3.5. "Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzoruaren Lurraldearen Arloko Plana" idazteko irizpideak

a) Herritarrek etxebizitza duina izateko eskubide konstituzionala gauzatu ahal izateko jarduerak, lehentasunez.

a escala supramunicipal, las actuaciones sobre el suelo y el parque residencial necesarias para hacer efectivos los fines de la ley.

C) Directrices de Ordenación Territorial. Decreto 28/1997

Dentro de las orientaciones establecidas para la política del suelo residencial, se recoge:

3.3. Se redactará un "Plan Territorial Sectorial de Suelo para Promoción Pública de Viviendas" con el fin de orientar las inversiones públicas en materia de vivienda.

3.4. El "Plan Territorial Sectorial de Suelo para Promoción Pública de Viviendas" contemplará los siguientes aspectos:

a) Cuantificación de las necesidades de viviendas de protección oficial en las diferentes áreas funcionales.
b) Establecimiento de los criterios de localización de dichas viviendas y de los parámetros a tener en cuenta por el planeamiento municipal, a efectos de asegurar la disponibilidad del suelo necesario para dicho fin.
c) Programación de las inversiones necesarias, y estudio económico que exprese el enfoque y la viabilidad de las intervenciones propuestas.

3.5. Criterios para la redacción del "Plan Territorial Sectorial de Suelo para Promoción Pública de Viviendas"

a) Actuaciones dirigidas prioritariamente a hacer posible el ejercicio de los ciudadanos al derecho constitucional a una vivienda digna.

b) Etxebizitzen sustapen publikoko jarduketak, EAEko herritarren premiekin eta LAG hauetan lortu nahi den Lurralde Ereduarekin bat etorriz. c) Etxebizitzen sustapen publikorako jarduketa publikoak hautatzea espekulazioaren aurkako estrategia baten barruan, bizitegi-lurzoruaren eskaintzaren itotzeak arintzeko eta merkatua egonkortzeko, lurraldearen harrera-gaitasuna kontuan hartuta. d) Arreta berezia jartzea etxebizitzen sustapen publikorako lurzorua sortzeko jarduketa horiek jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren sustapen publikoaren baliokideekin koordinatzeko, sustapen publiko globalaren bideragarritasun desiragarria lortzeko eta bizilekuaren eta enpleguaren arteko oreka handiagoa lortzeko.	b) Actuaciones de promoción pública de viviendas en correspondencia con las necesidades de la población vasca y con el Modelo Territorial al que se aspira en estas DOT. c) Selección de las actuaciones públicas de promoción pública de viviendas dentro de una estrategia antiespeculativa que alivie los estrangulamientos de la oferta de suelo residencial y permita estabilizar el mercado, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del territorio. d) Atención muy especial a la coordinación de estas actuaciones de creación de suelo para la promoción pública de viviendas con las equivalentes de promoción pública de suelo para actividades económicas, con objeto de obtener la deseable viabilidad de la promoción pública global y lograr un mayor equilibrio entre residencia y empleo.
D) Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak. 128/2019 Dekretua Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen berrikuspenaren printzipio gidarien artean, dagoeneko artifizializatuta dagoen lurzorua optimizatzea aurreikusten da, hiri-berroneratzea eta erabileren mistotasuna sustatuz, bai eta hazkunde mugagabea saihestea ere, hiri-hazkundearen perimetroa ezarriz. Horretarako, beste tresna batzuen artean, bizitegi-kuantifikazioa ezartzen da, iraunkortasun-irizpideei erantzunez lurzoruaren artifizializazioa mugatzeko, bai eta udalerriei plangintzan kontuan hartu beharreko bizitegi-ahalmenaren kalkulua errazteko ere.	**D) Directrices de Ordenación Territorial. Decreto 128/2019** Entre los principios rectores de la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial se contempla la optimización del suelo ya artificializado promoviendo la regeneración urbana y la mixticidad de usos, así como evitar el crecimiento ilimitado a través del establecimiento del perímetro de crecimiento urbano. Para ello, se establece entre otras herramientas, la cuantificación residencial con el objetivo de limitar la artificialización del suelo respondiendo a criterios de sostenibilidad; así como facilitar a los municipios el cálculo de la capacidad residencial a contemplar en el planeamiento.

Horrela, eta etxebizitzaren LAPari dagokionez, 13. artikuluan – Bizitegi-kuantifikazioaren arloko gidalerroak – honako hau adierazten da: 3. Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialak bizitegi-kuantifikazioari buruzko gidalerroak hartuko ditu kontuan, eta udalerrika bereiziko ditu aurreikusitako etxebizitzen babes-erregimena eta Beraz, beharrezkoa da Sail honek aipatutako Lurraldearen Arloko Plana garatzea, ez bakarrik Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen legezko agindu gisa, baizik eta etxebizitzaren arloko politikari lurralde-erreferentzia bat izateko premia gisa. **3.- ELPS HELBURUAK** Lurraldearen Arloko Planak EAEko udalerri bakoitzean edo LAAetan zehaztutako eremu funtzional bakoitzean Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren etxebizitza sustatzeko politika bideratuko duten lurralde-jarraibideak ezarriko ditu. Horretarako, etxebizitzaren eta bizitegi-lurzoruaren egoera aztertuko du, bereziki etxebizitzaren sustapen publikora bideratutakoa, eta hirigintza- eta lurralde-arazo nagusiak identifikatuko ditu. Halaber, epe ertain eta luzera aurreikus daitekeen bilakaera ebaluatuko du, lurzoruaren beharrak zenbatetsiko ditu eta etxebizitza babestuetarako lurzoruaren sustapenean esku-hartze publikoak dituen aukerak aztertuko ditu. Hori oinarri hartuta, jarduteko irizpide eta ildo estrategiko nagusiak proposatuko ditu.	Así, y en relación con el PTS de vivienda, en el Artículo 13. – Directrices en materia de cuantificación residencial se señala: *3*. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda tendrá en cuenta las directrices sobre cuantificación residencial distinguiendo por municipios el régimen de protección de las viviendas previstas Por consiguiente, es preciso que, por parte de este Departamento, se desarrolle el referido Plan Territorial Sectorial, no sólo como mandato legal de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sino como necesidad de disponer de una referencia territorial a la política sectorial en materia de vivienda. **3.- LOS OBJETIVOS DEL PTSV** El Plan Territorial Sectorial establecerá las pautas territoriales que orienten la política de promoción de vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana en cada municipio de la CAPV o área funcional definida en las DOT. Para ello, analizará la situación de la vivienda y del suelo residencial, especialmente el destinado a la promoción pública de vivienda, e identificará sus principales problemas urbanísticos y territoriales. Asimismo, evaluará su evolución previsible a medio y largo plazo, estimará las necesidades de suelo y examinará las posibilidades de intervención pública en la promoción de suelo para vivienda protegida. Sobre esta base, propondrá los principales criterios y líneas estratégicas de actuación. Sobre estos objetivos, se establecen las siguientes premisas de partida con las que el Departamento aborda la redacción del plan:

Helburu horiei dagokienez, Sailak plana idazteari ekiteko abiaburuko premisa hauek ezarri dira:	
1. LAAen agindua betetzea. Euskadiko Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala egitea, 1997ko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan aurreikusita eta 2019koetan zehaztuta, legegintzaldi bat baino gehiago izapidetzen jarraitzeko konpromisoarekin.	1. Cumplir el mandato de las DOT. Elaborar el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Euskadi, previsto en las DOT de 1997 y concretado en las de 2019, con el compromiso de dar continuidad a su tramitación más allá de una legislatura.
2. Etxebizitza-plan bat, ez lurzoruarena bakarrik. Etxebizitza babestua eraikitzeko lurzoruaren beharrak eta lehendik dagoen parkearen mobilizazioa antolatuko ditu: birgaitzea, hiri-berroneratzea eta etxebizitza hutsen aktibazioa.	2. Un plan de vivienda, no sólo de suelo. Ordenará tanto las necesidades de suelo para la construcción de vivienda protegida como la movilización del parque existente: rehabilitación, regeneración urbana y activación de vivienda vacía.
3. Alokairu eskuragarria ardatz gisa. Lehentasunez lurzorua eta identifikatzen dituen eremuak alokairu eskuragarriko erregimeneko etxebizitza babestura bideratuko ditu, 2036an etxebizitza nagusien % 5era iristeko Itun Sozialaren helburuarekin bat etorriz. Alokairura bideratutako etxebizitza babestuen gutxieneko ehunekoak finkatuko ditu, eta epe luzerako eragina ziurtatuko duten iraunkortasun-bermeak ezarriko ditu.	3. El alquiler asequible como eje. Orientará preferentemente el suelo y los ámbitos que identifique hacia la vivienda protegida en régimen de alquiler asequible, en coherencia con la meta del Pacto Social de alcanzar el 5 % de las viviendas principales en 2036. Fijará porcentajes mínimos de vivienda protegida destinada al alquiler y establecerá garantías de permanencia que aseguren su afectación a largo plazo.
4. Gutxieneko lurzoru bermatuaren kuantifikazioa. Udalerriaren arabera, babes publikoko etxebizitza-beharrak kuantifikatuko ditu, LAGen 13. artikuluaren arabera, etxebizitza horiek kokatzeko irizpideak eta udal-plangintzak kontuan hartu beharreko parametroak ezarriz, behar den lurzorua erabilgarri dagoela ziurtatzeko.	4. Cuantificación con suelo mínimo garantizado. Cuantificará las necesidades de vivienda de protección pública por municipio, conforme al artículo 13 de las DOT, estableciendo los criterios para su localización y los parámetros a tener en cuenta por el planeamiento municipal, a efectos de asegurar la disponibilidad del suelo necesario.
	5. Priorización territorial del esfuerzo público. Establecerá criterios para concentrar el esfuerzo inversor y de gestión allí donde resulte más

5. Ahalegin publikoaren lurralde-lehentasuna. Inbertitzeko eta kudeatzeko ahalegina beharrezkoena eta eraginkorrena den lekuetan kontzentratzeko irizpideak ezarriko ditu, egiaztatutako premiari, eremuen bideragarritasunari eta irisgarritasunari erreparatuta.	necesario y más eficaz, atendiendo a la necesidad acreditada, a la viabilidad de los ámbitos y a su accesibilidad.
6. Kokapen kohesionatzailea. Etxebizitza babestua, lehentasunez, jada artifizializatuta dagoen lurzoruan kokatuko da, bai eta garapen berriko eremuetan ere, garraio publikorako, ekipamenduetarako eta enplegurako benetako irisgarritasunarekin.	6. Localización cohesionadora. La vivienda protegida se situará prioritariamente en suelo ya artificializado, así como en ámbitos de nuevo desarrollo con accesibilidad efectiva al transporte público, a los equipamientos y al empleo.
7. Kalifikatutako lurzorua desblokeatzea. Kalifikatutako lurzoruen zati bat zergatik ez den garatzen identifikatuko du, eta horiek aktibatzeko lurralde-irizpideak proposatuko ditu, 6/2025 Legearen tresnekin bat etorriz.	7. Desbloqueo del suelo ya calificado. Identificará las causas por las que una parte de los suelos calificados no llega a desarrollarse y propondráá criterios territoriales para su activación, en coherencia con los instrumentos de la Ley 6/2025.
8. Benetako parte-hartzea. Partaidetza Publikorako Programak udalen, EUDELen, foru-aldundien, gizarte-eragileen, hirugarren sektorearen, sustatzaileen eta herritarren esku-hartzea bermatuko du, euskaraz eta gaztelaniaz, prozesuaren fase guztietan.	8. Participación real. El Programa de Participación Pública garantizará la intervención de ayuntamientos, EUDEL, diputaciones forales, agentes sociales, tercer sector, promotores y ciudadanía, en euskera y castellano, en todas las fases del proceso.
4.- ORDEZKO IRTENBIDE ERREGULATZAILEAK ETA EZ-ERREGULATZAILEAK.	**4.- LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS.**
Euskal Herriko Lurraldearen Arloko Plana izapidetzean, dokumentuan sartu beharreko zehaztapenen irismena aztertu beharko da, honako ohar hauekin:	En la tramitación del PTSV deberá analizarse el alcance de las determinaciones a incorporar en el documento, con las siguientes consideraciones: • Vinculación proporcionada y respeto a la autonomía municipal. Definirá con claridad qué determinaciones son vinculantes —criterios de localización, reservas y parámetros mínimos— y

• Lotura proportzionatua eta udal-autonomiarekiko errespetua. Argi eta garbi zehaztuko du zer zehaztapen diren lotesleak — kokapen-irizpideak, erreserbak eta gutxieneko parametroak — eta zein orientagarriak, eta udal-fitxak eta arlo funtzionalekoak egingo ditu, inplikatutako udalekin zuzenean kontrastatuta.	cuáles orientativas, elaborando fichas municipales y del área funcional en contraste directo con los ayuntamientos implicados.
• Koordinazioa gainerako lurralde-plangintzarekin: Etxebizitzaren LAPa ez da aurkeztu behar Lurraldearen Zatiko Planetatik (LZP) kanpo dagoen tresna gisa, ezta programazio sektorial soil gisa ere. 4/1990 Legean aurreikusitako lurralde-antolamenduko euskal sistemaren parte da, eta LAAen zehaztapenak garatzen ditu gai jakin baterako. Horregatik, lotesletzat jotzen diren zehaztapenak lurralde-plangintza partzialean eta udaleko hirigintza-plangintzan txertatu beharko dira, LZPen funtzio integratzailea ordeztu gabe, baina planak berak nahitaezkotzat jotzen dituen etxebizitzako lurralde-politikaren berezko gaiak baldintzatuta.	• Coordinación con el resto del planeamiento territorial: El PTS de Vivienda no debe presentarse como un instrumento situado al margen de los Planes Territoriales Parciales (PTP), ni como una simple programación sectorial. Forma parte del sistema vasco de ordenación territorial previsto en la Ley 4/1990 y desarrolla, para una materia concreta, las determinaciones de las DOT. Por ello, las determinaciones que se consideren vinculantes deberán integrarse en el planeamiento territorial parcial y en el planeamiento urbanístico municipal, sin sustituir la función integradora de los PTP, pero condicionando aquellas materias propias de la política territorial de vivienda que el propio plan defina como obligatorias.
	• Desciende al municipio. Definirá las necesidades de vivienda, el suelo disponible y los criterios de localización, con qué conexión al transporte público y a los servicios.
• Udalerrira jaisten da. Etxebizitza-beharrak, erabilgarri dagoen lurzorua eta kokapen-irizpideak definituko ditu, garraio publikoarekin eta zerbitzuekin zer lotura duen zehaztuta.	• Horizonte temporal. El plan tendrá una vigencia prevista de dieciséis años, con seguimiento cuatrienal, en coherencia con el Modelo Territorial de las DOT y los Planes Territoriales Parciales. Servirá de marco para los sucesivos Planes Directores.
• Denbora-horizontea. Planak hamasei urteko indarraldia izango du, lau urteko jarraipenarekin, LAGen lurralde-ereduarekin eta lurralde-plan partzialekin bat etorriz. Hurrengo Plan Zuzentzaileetarako esparru izango da.	• Evaluación. El plan incorporará objetivos verificables, marco económico y sistema de indicadores, con una revisión cuatrienal.
• Ebaluazioa. Planak helburu egiaztagarriak, esparru ekonomikoa eta adierazle-sistema jasoko ditu, lau urtean behingo berrikuspenarekin.	