

5. EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS. CRITERIOS, RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS.

5.1. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN

Las Directrices de Ordenación del Territorio señalan en el punto 3 de su capítulo 9, “Criterios para la Política de Suelo Residencial” una serie de criterios genéricos de referencia para la redacción del Plan Territorial Sectorial de Suelo para la Promoción Pública de Vivienda cuyo sentido último es el de reclamar una coordinación de estas actuaciones de creación de suelo para vivienda protegida con las equivalentes de promoción pública de suelo para actividades económicas, con objeto de lograr un mayor equilibrio entre población y empleo y una correspondencia de ambas con el Modelo Territorial propuesto por las DOT.

Al margen de estos criterios relativos a la necesaria coherencia territorial entre ambas figuras de desarrollo de la ordenación territorial que, evidentemente, se ha tenido en cuenta en la redacción del presente Documento, se señalan a continuación los otros aspectos que han informado la elaboración del mismo.

Flexibilidad Dado el horizonte temporal del Plan, la previsible necesidad de adaptarse a demandas o situaciones no previstas que pudieran establecerse a lo largo de la vida del mismo o, simplemente, a los desfases que se vayan produciendo, hacen indispensable introducir el criterio de flexibilidad tanto en la concepción como en el diseño del Plan.

En este sentido, el Plan incorpora diversas condiciones relativas a la previsión de calificaciones y distribución de las mismas con el objetivo de configurar un escenario relativamente flexible que garantice a corto plazo el cumplimiento de la actual política de vivienda, así como la consolidación y desarrollo de un más amplio Patrimonio de Suelo Público y, a medio o largo plazo, el desarrollo de políticas alternativas de intervención.

Por otro lado, la posible participación de diferentes estamentos de la Administración en el proceso de tramitación (Bienestar Social, Diputaciones, Ayuntamientos, etc.) así como la necesaria coordinación con otras figuras de planeamiento (PTPs, PTS de creación Pública de Suelo para Actividades Económicas) y programas específicos, aconsejan, igualmente, mantener el carácter abierto y flexible del Plan.

El otro criterio orientador básico que se ha tenido en cuenta a la hora de elaborar el Plan ha sido el que éste sea equilibrado territorialmente.

Este equilibrio territorial se manifiesta en primer lugar en una propuesta de reparto proporcionado de las actuaciones públicas entre todas las Areas Funcionales, de forma que la política de vivienda llegue a todos los territorios y no se creen Areas desatendidas, etc.

Pero si bien el criterio básico para la formalización del Modelo ha consistido en lograr el mayor grado de equilibrio en las actuaciones públicas entre las diferentes Areas Funcionales de la CAPV, no es menos cierto que el presente Plan Territorial Sectorial tiene igualmente como criterio orientador el contribuir a un cierto reequilibrio territorial, reequilibrio que, sin embargo, no puede ser planteado de una forma determinista ni a corto plazo , ya que es necesario evaluar en cada Area Funcional la problemática específica de la misma, sus carencias y potencialidades, disponibilidades de suelo y otras variables que aconsejen potenciar unos ámbitos frente a otros, etc.

En consecuencia la propuesta de dimensionamiento que se establece por Areas Funcionales ha tenido en cuenta ambos criterios .

El cuarto criterio que ha informado la redacción del PTS ha sido el de adecuación de las propuestas o estrategias básicas planteadas y que atañen a la optimización del parque de viviendas existentes, creación de un patrimonio público de viviendas de alquiler y consolidación y desarrollo de un patrimonio público de suelo, a las necesidades y características de cada Area Funcional potenciando una u otra estrategia en función de las especificidades de cada una de ellas.

Así, el Plan establece políticas de intervención específicas para cada municipio en función de las problemáticas detectadas en la fase de Valoración y Diagnóstico. Por ejemplo, la política relacionada con el alquiler de vivienda vacía y creación de un patrimonio público de viviendas en alquiler se centra en municipios de más de 7.000 habitantes, compensando estas actuaciones con mayor construcción de vivienda nueva en venta en otros ámbitos menos desarrollados; en los ámbitos urbanos afectados por procesos de reconversión se priorizan estas actuaciones conjugándolas con propuestas de calificación de nuevo suelo en ámbitos con mayor capacidad de acogida, etc.

Finalmente, a la hora de prever las actuaciones del Gobierno Vasco y dimensionar las necesidades de suelo correspondientes a su Patrimonio se ha tenido en cuenta tanto la evolución de las primeras en los últimos lustros, así como la política de vivienda propuesta en los últimos Planes Directores y la capacidad de gestión del Departamento y Sociedades a él ligadas, ya que se entiende que la consideración de estos aspectos es básica de cara a asegurar la viabilidad y credibilidad del presente Plan.

En este sentido se puede decir que tanto los últimos Planes Directores, en lo que respecta a políticas y programas, como el Modelo de ordenación propuesto por las DOT y desarrollado por los Planes Territoriales en fase de redacción, junto con los aspectos señalados en la fase de Valoración y Diagnóstico, constituyen las principales bases de partida para la elaboración del Plan Territorial Sectorial.

5.2. PROPUESTAS DE CARÁCTER GENERAL

Admitiendo que la problemática general de acceso a la vivienda obedece, sin duda, a una serie de factores urbanísticos, financieros, fiscales y de gestión administrativa interrelacionados cuya valoración no puede ni debe ser abordada exclusivamente desde este Documento, del que conviene volver a resaltar su carácter instrumental con respecto a la política de vivienda que en cada momento plantee el Departamento, se señalan a continuación una serie de propuestas generales cuyo objetivo se centra en conseguir una mayor eficacia en la solución de problemas detectados en la fase de Valoración y Diagnóstico. Algunas de estas recomendaciones se encuentran ya recogidas en los

últimos Planes Directores, incluyéndose en el Plan como indicación de su valoración positiva, mientras que otras constituyen nuevas propuestas de actuación.

5.2.1. Intervención de la Administración Pública en la política de planificación y gestión del suelo para la promoción pública de viviendas.

El suelo constituye el soporte de todas las actividades en el territorio, siendo la Administración, merced al planeamiento, quien regula el dimensionamiento y localización de los nuevos desarrollos así como los derechos y deberes de los propietarios como paso previo para su conversión en suelo edificable.

Uno de los principales obstáculos al que tradicionalmente se han enfrentado los promotores ha sido la dificultad de disponer de suelo edificable a precios compatibles con la VPO.

Dado que en el mercado de la vivienda protegida es la Administración la que fija el precio de la misma, siendo este sistema el que permite el acceso a una vivienda digna a los sectores más desfavorecidos de la población, corresponde a los poderes públicos garantizar la existencia de suelo suficiente a un precio razonable que haga viable la construcción de las mismas.

Para alcanzar este objetivo existen diversos mecanismos tales como la reserva de unos porcentajes de suelo determinados para dedicarlos a la construcción de vivienda protegida, la constitución de reservas y patrimonios municipales de suelo, así como la cesión por parte de los Ayuntamientos de los aprovechamientos que les corresponden a tal fin, siendo, en todos los casos, la intervención de la Administración absolutamente necesaria para el logro de los objetivos mencionados.

Pero la intervención de la Administración no debe limitarse exclusivamente a la obtención y calificación de suelo ya que, en muchas ocasiones, desde la calificación hasta que el suelo adquiere la condición de edificable y se pone en manos del promotor se ha de recorrer un largo camino que puede suponer actuaciones a nivel de planeamiento, de

gestión de expropiaciones, de urbanización, etc. que, en muchos casos, cuando las expectativas económicas o de demanda no son suficientemente claras, retrae a la iniciativa privada que considera más conveniente retener el suelo esperando la revalorización del mismo. En estos casos, la intervención pública se debe centrar en incentivar la actuación planificadora y urbanizadora, bien mediante actuaciones legislativas tendentes a regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, estimulando a los promotores privados, promoviendo la figura del “agente urbanizador” (ya contemplado en el anteproyecto de la Ley del Suelo) o actuando directa o indirectamente a través de agentes propios (Operadora de Suelo) o bien mediante la figura de convenios.

La presencia, frecuentemente limitada, de la gestión pública de suelo en momentos de fuerte desarrollo urbano ha tenido consecuencias negativas en los aspectos económicos y territoriales. En el aspecto económico en cuanto que la inexistencia de un patrimonio público de suelo urbanizado que poder introducir en el mercado en momentos de gran demanda de suelo ha conllevado un encarecimiento del mismo y, en el aspecto territorial, en cuanto que ha supuesto un menor control del desarrollo urbano y ha impedido estrategias de reequilibrio territorial.

Por todo ello, para llevar a cabo una política de intervención en el mercado de suelo se considera necesario la constitución, por parte de la Administración, de un patrimonio de suelo para promoción pública de viviendas que garantice la disponibilidad de suelo libre, gestionado, urbanizado y económicamente compatible con la vivienda protegida por parte de los promotores que lo demanden.

En tercer lugar, la existencia de un segmento de la demanda que no puede pagar el coste de la vivienda, incluso de aquéllas de carácter social, hace necesaria la intervención de la Administración para la creación de un parque de vivienda de alquiler que garantice que este segmento especialmente desfavorecido no quede desatendido.

Finalmente, la intervención de la Administración resulta igualmente necesaria para dinamizar a los agentes privados, facilitar la integración de la demanda y tomar medidas o realizar reformas legislativas que respondan a la problemática urbanística actual, sin

olvidar otros aspectos de carácter económico, fiscal, de gestión administrativa o incluso de modificación de las condiciones de financiación de las haciendas municipales para que el suelo deje de ser su principal fuente de recursos económicos.

En este sentido, impulsar la Ley de Edificación, la Ley de Vivienda de Protección Oficial y la Ley del Suelo, así como la adopción de medidas puntuales sobre gestión de suelo y patrimonios públicos, nuevas figuras de vivienda protegida (vivienda de protección a precio tasado), lucha contra el fraude, etc. son algunos de los aspectos que, junto con los anteriormente mencionados, conforman el marco de actuaciones de carácter legislativo en materia de suelo y vivienda protegida.

5.2.2. El dimensionamiento de suelo calificado para promoción pública de viviendas. Adaptación de la Ley 17/94 a la problemática territorial.

La cantidad de suelo que habrá de dedicarse al segmento de satisfacción de necesidades mediante la construcción de nuevas viviendas dependerá de los objetivos de política de vivienda que en cada momento determine el Departamento, del grado de flexibilidad que se quiera otorgar a dicha actuación y de los propios compromisos que adquiera la Administración en orden al cumplimiento de los mismos, quedando claro que, en cualquier caso, habrá de garantizar que la política de vivienda llegue a todos los ciudadanos de la CAPV.

Como ya se venido señalando a lo largo de todo el Documento, pero específicamente en el epígrafe 4.2 de Valoración global de la situación actual, La Ley 17/94 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda presenta, hoy en día, ciertas disfuncionalidades que impiden la adecuada consecución de alguno de los objetivos para los que fue promulgada y que no es otro que la obtención de unas reservas de suelo para vivienda protegida acordes a la capacidad de intervención de la Administración en los ámbitos que generan un mayor número de necesidades y que, a efectos de la aplicación de la referida Ley, se establecía en municipios con una población superior a los 7.000 habitantes

Dichas disfuncionalidades, como recordaremos, se basaban, fundamentalmente, en el, a nuestro juicio, excesivo desequilibrio entre los porcentajes de reserva exigidos en suelo urbano y apto para urbanizar y la aparente no consideración por parte de la ley de ciertas problemáticas urbanas y territoriales relativas, en el primer caso, a la escasa disponibilidad espacial de buena parte de los municipios más poblados y densificados y, en el segundo, a la distribución poco homogénea de estos municipios en las diferentes Areas Funcionales.

Con el objetivo de tratar de paliar, en alguna medida, las referidas disfuncionalidades, desde el PTS se propone, como primera medida, la posibilidad de que la aplicación de la referida Ley sea extendida, como mínimo, a aquellos municipios que el presente Plan Territorial Sectorial considera de interés preferente para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la promoción pública de vivienda, dejando a criterio del Departamento la conveniencia de extender la misma, total o parcialmente, a otros municipios considerados de interés.

Una segunda medida, que requiere estudios más detallados, podría consistir en la posibilidad de variar, con carácter general o por Areas Funcionales, los porcentajes de reserva exigidos en suelo urbano y apto para urbanizar, por ejemplo 35% y 50% respectivamente, en orden a lograr un mayor equilibrio entre ambos y una mayor adecuación a las características del desarrollo previsible en las diferentes Areas Funcionales que, como veíamos, en la cornisa cantábrica se realiza principalmente en base a crecimientos sobre suelos urbanos, pudiendo llegar a establecerse, en determinados municipios, unos porcentajes sobre el total de nuevas viviendas planificadas (que disuadan de la excesiva compartimentación de las unidades de actuación en suelos urbanos) dejando en manos de la iniciativa municipal la materialización de los mismos, como, de hecho, viene ocurriendo en buena parte de los municipios hoy en día.

Las anteriores propuestas, que no necesariamente resultan antitéticas, se podrían implementar con otras medidas tendentes a incrementar la oferta de viviendas a precio limitado consistentes, por una parte, en la adecuación tipológica de las viviendas, especialmente aquellas de promoción pública, al tamaño familiar medio previsto y a las

nuevas tendencias sociales que indican una creciente demanda de vivienda de unidades convencionales compuestas de una o a lo sumo de dos personas (jóvenes y unidades monoparentales) pudiendo llegar a promociones de viviendas tipo apartamento con superficies aproximadas de 45 m² cada una. y, por otra, mediante la elección de unas localizaciones que admitan unas densidades altas.

5.2.3. Distribución y localización de las actuaciones y diversificación de políticas de intervención

En un contexto de necesidad de vivienda de carácter general resulta fundamental el planteamiento de criterios de prioridad tanto en la distribución de las actuaciones como en la diversificación de las mismas según la problemática de cada zona.

En cuanto al reparto de las actuaciones, teniendo en cuenta la actual distribución de la población que concentra en las tres Areas correspondientes a las capitales el 75% de la misma, el Modelo básico de ordenación territorial propuesto por las DOT y el hecho, puesto de manifiesto por las proyecciones demográficas, relativo a la gran estabilidad en la distribución de nuevos hogares en correspondencia con la situación actual, parece lógico que los esfuerzos de la Administración se concentren allá donde se detecte el mayor número de carencias y necesidades.

En consecuencia, el marco estructural básico para el reparto de las actuaciones vendrá determinado por la existencia de estos tres ámbitos territoriales, correspondientes al sistema vasco de capitales, así como por las cabeceras y núcleos urbanos de mayor peso poblacional de las diferentes Areas Funcionales introduciendo, en función de las problemáticas detectadas en la fase de valoración y diagnóstico, estrategias de corrección territorial en el sentido de reconducir las previsiones de crecimiento hacia otros ámbitos territoriales o Areas Funcionales que, además de potencial de atracción, dispongan de recursos espaciales y capacidad de acogida suficiente, conjugando esta propuesta con el establecimiento de objetivos territoriales alternativos para el resto de las Areas Funcionales.

Estos criterios de carácter territorial podrán ser completados, en base a estudios específicos, por otros de carácter económico, social, etc. que aconsejen señalar determinadas zonas como de edificación prioritaria pudiendo ser, a estos efectos, la promoción de viviendas de protección oficial en dichas zonas beneficiaria de un régimen de ayudas más amplio que en el resto de las áreas de actuación.

En cuanto a la localización concreta de las actuaciones, éstas deberán realizarse en ámbitos bien comunicados y relacionados con la trama urbana, de forma que se garantice el acceso a medios de transporte colectivo y a los principales equipamientos de carácter urbano, fomentando asimismo las promociones mixtas (libre-protegida) de cara a evitar la formación de ghettos.

Otro aspecto en relación con la localización que conviene resaltar es que, muchas veces, la clave para el éxito de una política de promoción pública de vivienda no consiste sólo en disponer de un amplia superficie de suelo calificado para tal uso, sino también, y cada vez con mayor importancia, en la viabilidad económica y financiera de la operación.

Esta viabilidad económica depende a su vez de dos factores fundamentalmente; por una parte, el aprovechamiento de las economías de escala, realizando promociones de vivienda suficientemente amplias de modo que permitan hacer frente a los costes fijos que llevan aparejados estas promociones y, por otra parte, eliminando cargas excesivas de urbanización, por lo que dichos factores habrán de ser tenidos en cuenta en los planeamientos municipales.

Por todo ello es indispensable la coordinación de los diferentes estamentos de la Administración.

Esta coordinación se concretará en el establecimiento de unos acuerdos que afectarán a los diferentes estamentos con capacidad de actuación en el planeamiento, promoción y gestión del suelo para promoción pública de viviendas de cara a aprovechar las sinergias de una acción concertada, planificada y programada.

En lo concerniente a las políticas de intervención, las estrategias básicas planteadas deberán basarse en tres ejes fundamentales:

- Optimización del parque existente
- Creación de un parque público de vivienda de alquiler
- Potenciación y desarrollo de un patrimonio público de suelo

Sin embargo, la realidad de las diferentes Areas Funcionales, e incluso municipios y ámbitos territoriales dentro de las mismas, es muy diversa, tanto en cuanto a características físicas, estructura urbana y territorial, situación en relación a los principales ejes de comunicación, disponibilidades espaciales para nuevos desarrollos, etc. Este cúmulo de circunstancias aconsejan diversificar y complementar las estrategias de intervención o, cuando menos, adecuar las mismas a las características urbanas, sociales y territoriales del ámbito en el que se pretende actuar, potenciando una sobre otra, etc.

En consecuencia se propone para aquellos municipios o ámbitos urbanos más desarrollados la aplicación de políticas de intervención adecuadas a las problemáticas específicas detectadas en la fase de Análisis y Valoración planteando, sobre los suelos calificados como de reserva para promoción pública de vivienda, políticas alternativas y complementarias.

Así, mientras que en los municipios o ámbitos urbanos más consolidados y que presentan una mayor cantidad de áreas obsoletas o degradadas la política de intervención debe poner mayor énfasis en la recuperación y mejora de la calidad de vida, priorizando y centrándose en la regeneración y transformación de las mismas, frente a crecimientos basados en nuevos desarrollos, en otros municipios con mayor capacidad de acogida y situados en el mismo ámbito de los anteriores, se debe propiciar una política de creación de una oferta de suelo para vivienda protegida superior a la que le correspondería en base a su peso poblacional y que permita absorber los nuevos desarrollos de los que presentan escasas disponibilidades espaciales o problemas de saturación.

Complementariamente, en los ámbitos de carácter más urbano y con una masa poblacional suficiente, se propugnan otras políticas de intervención en base a optimizar el parque existente mediante programas de alquiler de vivienda vacía, etc. como método alternativo de satisfacción de necesidades al de nueva construcción.

Finalmente, en el mundo rural hay que considerar la existencia de un importante número de viviendas y edificios abandonados que, previa rehabilitación, podrían ser utilizados como vivienda, por lo que la misma debiera tener una carácter prioritario, cambiando, si fuera preciso, el contexto normativo que regula la promoción de viviendas de protección oficial para adecuarse a las características de las mismas.

Al igual que en lo relativo a las políticas de intervención, en lo correspondiente al régimen de tenencia éste se deberá adecuar a las características del ámbito en que se pretende actuar y, por ello, se propone el régimen de alquiler como el más adecuado para satisfacer las necesidades de vivienda en los ámbitos urbanos de un cierto tamaño, mientras que las actuaciones de venta se reservarán, fundamentalmente, para los núcleos periféricos o municipios de menor masa poblacional o poblamiento más disperso.

5.2.4. Programas de actuación: Creación de un parque de vivienda y de un patrimonio público de suelo.

Como conclusión de las propuestas de carácter general se propone la elaboración de sendos programas de actuación tendentes a la creación por parte de la Administración de un parque público de vivienda propio y de un patrimonio público de suelo. Tanto uno como otro no deberán enajenarse.

El Plan Territorial Sectorial de Suelo para la Promoción Pública de Vivienda, una vez consensuado y aprobado definitivamente, con las aportaciones que puedan hacerse desde otros ámbitos de la Administración, sería el marco de referencia para la elaboración de los mencionados Programas de Actuación.

El primero de los citados programas, Programa de Actuación para la creación de un Parque Público de Viviendas, se considera de gran importancia ya que, tal y como se ha señalado repetidamente a lo largo de todo el documento, dada la gran estabilidad en la formación de nuevos hogares en correspondencia con la actual distribución de la población, en los ámbitos más densificados se prevé como necesaria la progresiva sustitución de la política de satisfacción de necesidades mediante vivienda nueva por vivienda usada.

En tanto no disponga del mismo, la Administración deberá recurrir al parque existente y arbitrar las medidas necesarias para que el mencionado proceso pueda llevarse a cabo de forma ordenada.

Un ponderado régimen de ayudas al alquiler, las subvenciones y ayudas a la rehabilitación por si necesitan arreglo antes de su puesta en el mercado de alquiler, la asunción de seguros que cubran el impago de renta o el arreglo de desperfectos, los estímulos fiscales, el registro de viviendas vacías y la adopción de impuestos que penalicen la segunda vivienda en una misma localidad que durante un largo período de tiempo no haya salido al mercado, son algunas de las medidas a considerar para estimular el programa de alquiler sobre el parque existente.

Con carácter general, pero especialmente en los referidos ámbitos territoriales con escasas posibilidades de expansión, la existencia de un Parque Público constituye la mejor garantía para lograr una adecuada accesibilidad a la vivienda.

Para la creación del mismo será preciso destinar un importante porcentaje de suelo para construir viviendas de alquiler (no olvidemos que el amplio parque público de viviendas existentes en numerosos países centroeuropeos es el resultado de una política de actuaciones públicas mantenidas constantemente a lo largo de décadas) siendo para ello preciso contar no sólo con las actuaciones del Gobierno, sino dinamizar, mediante mayores subvenciones si fuera preciso, a los Ayuntamientos para que destinen una parte significativa de sus actuaciones a vivienda de alquiler. La asunción de seguros (al igual que en la vivienda vacía) que cubran el impago de la renta o el arreglo de desperfectos y

la colaboración en los planes de gestión de dicho parque podrían ser algunas de las medidas a contemplar en estas actuaciones concertadas de la Administración.

Dichos planes de gestión, sin olvidar el objetivo básico de atender al colectivo más desfavorecido que no puede acceder a la compra de vivienda, podrán contemplar programas específicos para distintos colectivos más proclives a la rotación, tales como jóvenes, tercera edad y colectivos con riesgo de exclusión, lo que permitirá rentabilizar mejor la inversión de recursos públicos.

Este parque público podría incrementarse con aquellas viviendas usadas de VPO que sean adquiridas por las Administración mediante el derecho de tanteo y retracto. En relación con este tema parece fundamental proceder al cambio normativo en la calificación de las viviendas protegidas al objeto de que dicha calificación se convierta en permanente y así posibilitar el aumento del número de beneficiarios de viviendas protegidas a lo largo de la vida de las mismas.

El Programa de actuación para la creación de Suelo Público contemplará como objetivo de su intervención tanto la ciudad edificada como el nuevo suelo objeto de expansión pudiendo dar lugar a tres planes diferentes, pero necesariamente coordinados de actuación:

- Plan de actuación en ámbitos de reconversión-remodelación
- Plan de actuación para la creación de una oferta de suelo público a corto plazo
- Plan de actuación para la constitución de unas reservas de suelo público

El Plan de actuación en ámbitos de reconversión-remodelación se considera de gran importancia ya que, en muchos casos, la actuación de la Administración suele ser la única solución viable para evitar el progresivo deterioro de estas zonas.

El segundo de los citados planes tendría como objetivo prioritario atenuar a corto plazo las carencias que actualmente soporta el Patrimonio Público de Suelo en determinadas Areas Funcionales, de tal forma que le permita atender las principales necesidades

detectadas y constituir la base de una política de reservas de suelo público que poner a disposición de los agentes públicos o privados que lo demanden.

Los objetivos del tercero de los mencionados planes serían permitir a medio plazo la continuidad del Programa de Actuación de Suelo Público, un mayor control en los procesos de desarrollo urbanístico, así como satisfacer las necesidades derivadas de dinámicas no previstas en el presente Plan Territorial Sectorial.

5.3. CONTENIDOS GENERALES DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA.

Los contenidos de esta fase propositiva del Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción Pública de Vivienda son los siguientes:

- Proyección de un futuro escenario con cuantificaciones aproximadas, por Areas Funcionales, de las expectativas de crecimiento y formación de nuevos hogares, así como una Hipótesis Previsible de Desarrollo Territorial residencial para el conjunto de la CAPV y cada una de las Areas Funcionales.
- Fijación de los objetivos cuantitativos del Plan así como la definición de las políticas o programas desde los que se pretende abordar la consecución de dichos objetivos y los agentes operadores del mismo.
- Proposición de un Modelo Territorial de Referencia para la regulación del suelo para vivienda protegida y las actuaciones del Gobierno Vasco para el conjunto de la CAPV y cada una de las Areas Funcionales, atendiendo al Modelo básico de las DOT y a los objetivos que para la ordenación del suelo residencial planteen los Avances de los PTPs que se hayan realizado, así como a las disponibilidades espaciales y a la superación de las problemáticas detectadas en la fase de análisis.
- Distribución territorial de las previsiones de actuación del Departamento y Sociedades a él ligadas por Areas Funcionales.

- Evaluación de las necesidades de planificación de suelos para VPO y propuesta de dimensionamiento y/o establecimiento del límite mínimo del suelo para vivienda protegida a recoger en el planeamiento municipal para la consecución de los objetivos planteados por el PTS.
- Evaluación de las necesidades del Patrimonio de Suelo del Departamento.
- Criterios o estrategias de actuación, en lo relativo al suelo para la vivienda de VPO y/o de promoción pública, particularizados para cada una de las diferentes Areas Funcionales; categorización de los municipios y políticas específicas de intervención.
- Propuesta de actuaciones por parte de la Administración por Areas Funcionales basadas tanto en la localización de los principales ámbitos de previsible desarrollo residencial como en la detección de áreas degradadas u obsoletas pendientes de renovación o regeneración señalando el carácter preferencial de las mismas.

Este conjunto de contenidos se resume en dos planos generales y 19 planos correspondientes a las diferentes Areas Funcionales que constituyen la documentación gráfica propositiva del PTS y cuya exposición se realiza en epígrafes posteriores.