



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

DESARROLLO SOCIAL Y MEDIOAMBIENTALMENTE SOSTENIBLE DE LA CIUDAD NUEVA

EJE 1. IMPULSO DECIDIDO EN LA EXTENSIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA, TANTO EN VOLUMEN COMO EN VARIEDAD DE TIPOLOGÍAS

1.1 OBJETIVOS GENERALES

- ❑ El Plan Director de Vivienda 2006-2009 tiene como uno de sus objetivos principales extender la oferta de vivienda protegida, tanto en su vertiente cuantitativa (cuántas), como en su vertiente cualitativa (tipos de vivienda protegida).
- ❑ El Plan Director 2006-2009 tiene como objetivo incrementar la edificación de vivienda protegida en la CAPV. Concretamente, se plantea el objetivo de promover 27.000 viviendas protegidas en el contexto del Plan, cifra que supone un 67% más que el objetivo de 16.200 viviendas protegidas del Plan Director 2002-2005 y un 93% más que las 14.000 viviendas protegidas del Plan Director 2000-2003.
- ❑ Además, teniendo en cuenta que la necesidad de vivienda afecta de diferente forma a las unidades convivenciales en función de su edad, composición, perspectivas vitales, nivel de ingresos, etc., el Gobierno Vasco impulsará la diversificación de las tipologías de viviendas protegidas de forma que sea posible un mayor grado de ajuste con las distintas situaciones de necesidad.
- ❑ Como unión de ambos tipos de objetivos, los más cualitativos y los eminentemente cuantitativos, el Plan Director prevé incidir de forma muy particular en la promoción de viviendas para los colectivos con mayor dificultad para acceder a la vivienda. Por este motivo, el Plan Director 2006-2009 pone el énfasis en la vivienda social, los alojamientos dotacionales y la VPO en alquiler, dado que este tipo de equipamientos son susceptibles de poder atender más y mejor esta demanda social, así como de configurar un parque permanente o semipermanente de alquiler público al servicio de las necesidades presentes y futuras en materia de vivienda de la sociedad vasca.
- ❑ No obstante, la vivienda protegida, sea de régimen general, de régimen tasado, en propiedad o derecho de superficie, siguen siendo instrumentos útiles para las políticas públicas de vivienda, dada su capacidad para incidir en amplias capas de la sociedad vasca.
- ❑ En materia de suelo, el Plan Director tiene como principal objetivo promover un mayor aprovechamiento de los suelos ya utilizados, impulsando operaciones de recuperación de suelos degradados y mediante actuaciones integrales de regeneración socio-urbanística de edificios o incluso barrios en situación de



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

deterioro. El Plan contempla un equilibrio entre la cobertura territorial de la necesidad de suelo mediante operaciones de gran envergadura vinculadas a los principales núcleos urbanos con la localización de actuaciones dispersas en ámbitos de menor tamaño.

Cuadro B.1 Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2006-2009

(nº actuaciones)

ACTUACIÓN	2000-03	2002-05	2006-09	% Δ s/02-05
Promoción de Viviendas	14.000	16.200	27.000	67
- Para alquiler	6.800	7.300	8.500	16
- Para venta	7.200	8.900	18.500	108
Alquiler de vivienda vacía	2.200	5.000	5.000 *	--
Locales calificados como vivienda protegida	--	--	750	--
Adquisición de viviendas usadas en áreas rurales	--	--	500	--
DEMANDA SATISFECHA**	20.300	25.400	33.250	31
Rehabilitación y renovación urbana***	25.000	29.000	41.500	43
Obtención de suelo****	18.000	22.600	24.000	6
TOTAL	63.300	77.000	98.750	28

*Llegar al final del Plan Director de Vivienda 2006-2009 a los 5.000 inquilinos viviendo en el parque de Bizigune (no confundir con captar y poner en alquiler 5.000 viviendas adicionales a las más de 2.000 ya existentes)

** Este concepto incluía otras líneas de actuación en los Planes 2000-2003 y 2002-2005. Por ello, el total que figura no se corresponde con la suma de las cifras reflejadas.

*** En el PDV 2006-2009 se ponderan estos objetivos: actuaciones de rehabilitación integrada, ponderación 1,25; actuaciones de rehabilitación ordinaria, ponderación 1.

**** En el PDV 2006-2009 se ponderan estos objetivos: suelo urbano con realojos de personas, ponderación de 2; suelo urbano industrial que pasa a residencia, ponderación 1,5; suelo urbano sin esas cargas anteriores o urbanizable, ponderación 1; adquisición de suelo no urbanizable o suelo para Patrimonios Públicos de Suelo, ponderación 0,75.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

2.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Diversificación de tipologías de vivienda de protección pública

- La creación de nuevas tipologías de vivienda de protección pública supone una vía de actuación muy importante para diversificar las actuaciones en materia de vivienda y dar una respuesta más adecuada a las distintas necesidades.
- La creación de estas nuevas tipologías se produce a través de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobada por el Parlamento Vasco el 30 de junio de 2006 y del desarrollo normativo posterior. A las ya consabidas figuras de la Vivienda Social y la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General se incorporan las figuras de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General y las Viviendas Protegidas de Realajo.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro B.2 Tipologías de vivienda de protección pública y nuevas figuras residenciales protegidas

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
Se mantienen
Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o Viviendas Sociales
Viviendas de Protección Oficial de Régimen General
Se crean con la Ley 2/2006 de Suelo de la CAPV y posteriores desarrollos normativos
Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico
Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial
Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General
Viviendas Protegidas de Realajo
NUEVAS FIGURAS RESIDENCIALES PROTEGIDAS
Alojamientos Dotacionales en "Alquiler" (régimen de usufructo, derecho de habitación, y similares)

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

- Además, aunque propiamente no merece la calificación de vivienda de protección pública, la Ley de Suelo también contempla la creación de la figura de los Alojamientos Dotacionales en "Alquiler"¹⁴. En este sentido, hay que reseñar la firme determinación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales de promover Alojamientos Dotacionales para que la población en general, y muy particularmente el colectivo joven y el de edad avanzada, pueda satisfacer su necesidad residencial a través de una actuación específicamente adaptada a sus condiciones.

Énfasis en la vivienda protegida de carácter más social

- La diversificación de tipologías de vivienda protegida se plantea como una fórmula válida de actuación para atender las necesidades de vivienda de los colectivos con mayor necesidad de vivienda.
- Los alojamientos dotacionales complementarán las actuaciones de promoción de vivienda social en alquiler y de VPO en alquiler (Ver el EJE 2 para más información a este respecto), y la captación de vivienda libre vacía para su alquiler social (Ver EJE 6), que ya se venían realizando, con lo que en conjunto se potenciará la oferta de vivienda protegida de carácter más social.
- En esta misma línea, la creación de la tipología de la Vivienda Protegida de Realajo y el reconocimiento expreso de las particulares condiciones que suelen producirse en actuaciones de regeneración urbana supone un importante paso para poder llevar a cabo una intervención más ajustada a la realidad en estos casos.

¹⁴ Aunque el régimen jurídico habitual en estos apartamentos será el de alquiler, no se descarta el estudio y aplicación de otras modalidades como el usufructo o el derecho de habitación.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Las Viviendas Tasadas Autonómicas se crean para atender situaciones de necesidad de colectivos que anteriormente no eran atendidos por las políticas públicas de vivienda. No obstante, esta figura ha de entenderse siempre como un suplemento a las actuaciones que ya se venían realizando, de forma que la producción de Viviendas Tasadas no puede retrasar ni reducir la producción de las tipologías de carácter más social. Además, la mayor parte de las personas que hoy pueden acceder a una VPO podrán acceder en el futuro a una Vivienda Tasada disponiendo así de una oferta adicional.
- Las Viviendas Tasadas Municipales, por su parte, permiten que los Ayuntamientos puedan tener una participación más activa en la atención de las necesidades de vivienda. Se distinguen dos tipologías, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial y las de Régimen General, con un importante grado de flexibilidad en las características de las viviendas y de los colectivos destinatarios.
- En el caso específico de los municipios del ámbito rural, se prevé que a través de las oportunas Ordenanzas los Ayuntamientos utilicen esta figura para incentivar la promoción y rehabilitación protegida. En este sentido, los Ayuntamientos asumen el compromiso de utilizar esta flexibilidad para que este tipo de vivienda responda del modo más adecuado a las necesidades específicas de vivienda del municipio.
- En todo caso, los requisitos de calificación indefinida, con derecho de tanteo y retracto para las administraciones públicas, la adjudicación por sorteo, el control de las segundas y posteriores transmisiones, y las actuaciones de inspección y sanción serán de aplicación a todo tipo de viviendas de protección pública (incluyendo también las Viviendas Tasadas Autonómicas y las Viviendas Tasadas Municipales).
- Al mismo tiempo, también se desea destacar que la diversificación de las tipologías de vivienda protegida permitirá una mayor mezcla de las promociones contribuyendo a la creación de un parque de vivienda protegida con un elevado nivel de integración social y garantizando la estabilidad del parque en el futuro.
- Finalmente, como actuación más específica, se estudiará la implantación de medidas para que, a efectos del cálculo de las ayudas a la promoción, se valoren las Viviendas Sociales a un precio similar al de la VPO de Régimen General (dado que ambas tienen similares costes de producción), sin perjuicio de mantener rentas distintas en una y otra tipología en función del carácter más social de las primeras.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Mayor flexibilidad en el diseño de las viviendas protegidas con la consiguiente diversificación arquitectónica constructiva, etc.

- Como ya se ha señalado, además del enfoque cuantitativo, el Plan Director 2006-2009 también contempla los aspectos más cualitativos de la promoción de vivienda. A este respecto, se contempla la conveniencia de adoptar líneas de actuación que permitan una mayor flexibilidad en el diseño de las viviendas protegidas.
- El cumplimiento de la normativa establecido por las Ordenanzas de Diseño de las viviendas protegidas (bastante restrictivas en si mismas), junto a las condiciones que puedan venir impuestas por las propias Ordenanzas Municipales dejan poco margen de actuación al promotor en relación con el diseño de las viviendas protegidas, pudiendo producirse la paradoja de que esta normativa, en principio garantista con el usuario, resulte poco apropiada para ajustarse a las necesidades del adjudicatario de vivienda protegida. Por este motivo, se estudiará la implantación de fórmulas que posibiliten el uso de las Ordenanzas Municipales junto con una serie reducida de principios autonómicos básicos para todas las viviendas protegidas, salvo en aquellos municipios en los que se carezca de Ordenanzas Municipales, en los que regirán como derecho supletorio las Ordenanzas de Diseño de las VPO.
- En relación con lo anterior, se prestará especial atención a las posibles fórmulas para conseguir una mayor variedad en el tamaño de las viviendas protegidas. El sistema actual del ordenamiento municipal para el cálculo del aprovechamiento (número de viviendas/superficie) incentiva a los promotores a edificar viviendas de superficies más bien grandes, ya que la promoción de viviendas de menor tamaño puede suponer la pérdida de edificabilidad. La Ley del Suelo 2/2006 modifica ese parámetro y lo establece en términos de m² de techo por m² de suelo de modo que las viviendas se puedan adaptar en superficie a las necesidades de las personas demandantes. En todo caso, las actuaciones del Departamento tenderán a reducir la superficie media de las nuevas viviendas, respondiendo así a la realidad de unas unidades convivenciales de tamaño más reducido que el existente en periodos anteriores. Se trata, no obstante, de un apartado en el que resulta clave la actitud que adopten los Ayuntamientos de la CAPV en el desarrollo del planeamiento urbanístico.
- Finalmente, hay que apuntar que los Alojamientos Dotacionales no se encuentran sometidos a varias de las restricciones anteriormente apuntadas, por lo que esta figura puede suponer un instrumento útil a corto y medio plazo para introducir mayor variedad en el diseño de la promoción protegida.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Nuevo enfoque en la estrategia de suelo: equilibrio territorial e impulso a la recuperación de suelos y barrios socio-urbanísticamente degradados

- En materia de suelo el contexto del Plan Director 2006-2009 se encuentra marcado por dos aspectos principales: por una parte, la aprobación de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, que introduce importantes novedades en los procesos de planificación y urbanización de los suelos, previéndose un impacto claramente beneficioso en términos de reducción de plazos, agilidad en los procedimientos, etc.; y, por otra parte, la escasez de suelos edificables (suelos a colonizar), con comarcas cuya edificabilidad está prácticamente agotada.
- Además, se registra una desproporción territorial en lo relativo a las disponibilidades de suelo que el Plan pretende corregir mediante la puesta en marcha de operaciones de gran dimensión en los grandes núcleos urbanos y, en especial, reforzando la intervención en Donostialdea y en el Bilbao Metropolitano, sin menoscabo de completar la intensa actividad que se viene desarrollando en Vitoria-Gasteiz. Actuaciones como Antondegi, Auditx Akular o Loiola en Donostia, Bolueta, Garellano y Zorrozaurre en Bilbao, Sestao o Getxo deben completar los desarrollos de Salburua y Zabalgana en Vitoria-Gasteiz, donde también resulta necesario continuar identificando nuevos sectores como el situado en la zona denominada El Sur.
- El Plan Director adopta, además, como una de sus principales líneas de actuación la recuperación de suelos y barrios degradados, algunas de cuyas intervenciones se citan en el párrafo anterior. De tal forma, la nueva estrategia de suelo sirve como nexo entre las actuaciones de promoción de vivienda nueva y con las actuaciones previstas en relación con la rehabilitación y la regeneración urbana.
- En relación con las actuaciones de obtención y gestión de suelos edificables, el Departamento y la Sociedad Orubide pretenden adoptar un nuevo papel en el modelo de gestión del Plan Director y centrarán su actividad en aquellas operaciones de suelo de gran volumen, que por su tamaño necesitan su estrecho compromiso y su participación más directa, y en las operaciones de suelo con un **alto contenido social** debido a su carácter eminentemente regenerativo o debido a la gran presencia de viviendas de alquiler público en las promociones de vivienda que estos suelos acogerán.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro B.3 Objetivos de obtención de suelo* del Plan Director 2006-2009, por agentes

	Número	%
Departamento	8.000	33
Orubide / VISESA	8.000	33
Ayuntamientos	8.000	33
Total	24.000	100

* *Objetivos ponderados: suelo urbano con realjos de personas, ponderación 2; suelo urbano industrial que pasa a residencia, ponderación 1,5; suelo urbano sin esas cargas anteriores o urbanizable, ponderación 1; adquisición de suelo no urbanizable o suelo para Patrimonios Públicos de Suelo, ponderación 0,75.*

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

- La recuperación de cascos urbanos social y urbanísticamente degradados exige una actuación integral que el Gobierno Vasco pretende impulsar, ya que la puesta en valor de estos barrios tiene un impacto muy importante sobre la totalidad de estos núcleos urbanos (Ver EJE 5 para más información al respecto). En esta línea, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales eliminará el actual sistema de ayudas a la compra de suelo para promotores privados, que ha tenido una escasísima demanda, y apoyará proyectos de regeneración urbanística impulsados por los Ayuntamientos.
- Otra línea de actuación a estudiar dentro del Plan Director 2006-2009 consiste en la posible redensificación del planeamiento. ya que puede haber posibilidad de plantear densidades más elevadas en sectores de uso residencial por desarrollar. En este sentido, la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV permite densidades mayores que las anteriores, especialmente en suelo urbanizable. Manteniendo siempre un equilibrio entre la utilización intensiva del suelo y la calidad urbana de los desarrollos urbanísticos el Departamento impulsará medidas de redensificación compartidas con los Ayuntamientos.
- Igualmente, hay que reseñar que la nueva figura de los Alojamientos Dotacionales permite el aprovechamiento con fines residenciales de suelos reservados a equipamientos públicos. De tal forma, en aquellos barrios o municipios en los que se haya constatado gran necesidad de alojamientos residenciales, y en los que no se prevea el aprovechamiento de estos suelos con otros fines, este nuevo tipo de promociones contribuirá a atender una necesidad básica de la población.
- El Plan Director 2006-2009, en relación con su modelo de gestión, también prevé potenciar la figura de Orubide como proveedor de suelo, aprovechando para ello los nuevos instrumentos contemplados en la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV, y más específicamente, en lo que atañe a las competencias que podría asumir en calidad de agente urbanizador. De esta forma, Orubide dispondrá de tres líneas de actividad: la de obtención de suelo para desarrollos propios, la de "project manager" de VISESA en actuaciones en las que sea esta sociedad la que adquiera el suelo y la de agente urbanizador o apoyo experto de los Ayuntamientos.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- En todas las actuaciones que se relacionan más arriba, el papel del Departamento y de las sociedades adscritas será el de colaborador estrecho de los Ayuntamientos (EJE 3) en su actuación de respuesta a las necesidades de vivienda de sus vecinas y vecinos, ofreciendo en cada caso la modalidad de apoyo e impulso que cada Ayuntamiento requiera.
- Además, en relación con los compromisos que los Ayuntamientos asumen en la nueva ley del suelo, el Departamento apoyará con líneas de subvención las gestiones municipales tanto en la adaptación del planeamiento a las nuevas determinaciones legales como en la constitución de patrimonios públicos de suelo municipales.

Cuadro B.4 Objetivos de promoción del Plan Director 2006-2009*

	Número	%
ALQUILER	8.500	31
Parque permanente en alquiler	3.000	11
Alojamientos Dotacionales**	1.600	6
+ Departamento	1.200	4
+ Ayuntamientos	400	1
Viviendas Sociales	1.400	5
+ Departamento	600	2
+ Ayuntamientos	800	3
Parque transitorio en alquiler	5.500	20
Viviendas Sociales	2.000	7
+ Alokabide (compra viviendas sociales)	2.000	7
VPO	3.500	13
+ Alokabide (compra VPO)	750	3
+ Ayuntamientos	1.750	6
+ Privados	1.000	4
PROPIEDAD / DERECHO DE SUPERFICIE	18.500	69
VPO	15.500	57
+ Concertadas VISESA	3.000	11
+ Concertadas Departamento	2.000	7
+ Ayuntamientos	6.500	24
+ Privados	4.000	15
Tasadas Autonómicas	750	3
+ VISESA	750	3
Tasadas Municipales	2.250	8
+ Ayuntamientos	1.500	6
+ Privados	750	3
TOTAL	27.000	100

* Objetivos asumidos por el Gobierno Vasco y propuestos a los Ayuntamientos y a los promotores privados.

** En realidad el régimen de los alojamientos dotacionales no será el de alquiler sino otros tipos como el usufructo, derecho de habitación, etc., pero se refleja de esta forma para simplificar los contenidos del cuadro.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco