

XEDAPEN OROKORRAK

INGURUMEN ETA LURRALDE POLITIKA SAILA

548

4/2016 DEKRETUA, urtarrilaren 19koa, zeinaren bidez Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onesten dituen Dekretua aldatzen baita, bizitegi-kuantifikazioari dagokionez.

Euskal Autonomia Erkidegoan 1997tik hona indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan, udalerrietako plangintzaren bizitegi-kuantifikazioari buruzko irizpideak eskaintzen dira, eta dagozkien eremu funtzioaletan aplikatu beharreko lurralde-plan partzialetarako erreferentzia-esparru izan daitezke.

Urteen joanaren ondorioz, gorabeherak izan dira demografian, familien tamaina aldatu egin da, etxebizitza-parkea eta etxebizitzaren erabilera ere aldatu egin dira, eta lurzoruaren artifizializazioa ere gertatu da; faktore horien guztien ondorioz jazotako aldaketak direla-eta, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aldatu beharra dago bizitegi-kuantifikazioari dagokionez, egoera berrira egokitu daitezten. Horrela, bada, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen aldaketa zehatz bat da, arlo zehatz horretakoa.

Era berean, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak onartu zirenetik ia hogeit hamar urte igaro direnez, 1997an onartutako lurralde-eredua erabat berrikusteko parte-hartze prozesu bat jarri beharko da martxan, eta, bertan, normala denez, bizitegi-kuantifikazioa ere berrikusi beharko da, prozesu horretatik ateratzen den lurralde-eredura egokitu dadin.

Dena dela, egungo egoera ikusita eta kontuan izanda lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen xedapenetara egokitu behar dutela udalerriek hirigintza-plangintza, indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan finkatutako bizitegi-kuantifikazioa berehala aldatu beharra dago.

Beraz, Ingurumen eta Lurralde Politikako sailburuaren proposamenez Gobernu Kontseiluak 2016ko urtarrilaren 19an egindako bileran gaia aztertu eta onartu ondoren, hau

XEDATZEN DUT:

Lehenengo artikulua.– Kendu egiten da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onartu zituen otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuaren 5. artikulua, bizitegi-kuantifikazioari buruzkoa («Etxebizitzetarako zenbatekoa»).

Bigarren artikulua.– Beste izenburu eta idazketa bat izango du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onartu zituen otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuaren 7. artikulua («Etxebizitzetarako zenbatzea udal planeamenduan»). Hona hemen izenburu eta testu berria:

«7. artikulua. Bizitegi-kuantifikazioa.

1.– Bizitegi-kuantifikaziorako prozedura.

a) Plangintzako bizitegi-kuantifikazioa ezartzeko prozedura dekretu honen eranskinean dago jasota.

b) Eranskin horretan deskribatutako metodologia lurralde-plan partzialak egokitzeko aplikatu ahal izango da, bai eta hirigintzako udal-plangintzak berrikusi eta aldatzeko ere. Dena dela, eranskinean jasotako balioen datuak argigarriak eta gutxi gorabeherakoak dira, eta, beraz, ez dute arau-baliorik.

c) Bizitegi-kuantifikazioaren kalkulua estatistika ofizialaren gainean eta plangintzaren berrikusketaren aurrerapena erakusteko akordioaren aurreko urtean dauden datuen gainean egingo da.

2.– Bizitegi-beharrak.

Bizitegi-beharrak honako hauek batuta ateratzen dira:

- a) Bertako biztanleriaren kopurua aldatzeak sortutako etxebizitza nagusien beharrak.
- b) Familia-tamaina aldatzeak sortutako etxebizitza nagusien beharrak.
- c) Etxebizitza nagusien eskaria aldatzeak sortutako bigarren etxebizitzaren eskaria.
- d) Bigarren etxebizitzaren koefizientea aldatzeak sortutako bigarren etxebizitzaren eskaria.
- e) Okupatutako etxebizitzaren kopurua aldatzeak sortutako etxebizitza hutsen aurreikuspena.
- f) Dagokion eremu funtzionaleko lurralde-plan partzialean ezarritako lurralde-ereduaren zuzenketak.

Harrotze-faktorea.

a). Harrotze-faktorea indize bat da, zeinek gehieneko bizitegi-beharraren zifra plangintzan kalifikatutako lurraren gehieneko hartze-ahalmen bihurtzen baitu, izan litezkeen beharrak asetzea bermatzeko.

b) Harrotze-faktorea 2,2 eta 3,0 artean egongo da, eta udalerriak biztanle-kopuruaren arabera sailkatzeko erabiltzen diren bost mailen arabera aplikatuko da (eranskinean zehaztuta daude).

4.– Etxebizitza hutsa.

a) Etxebizitza hutsaren balioa, bizitegi-kuantifikaziorako kontuan hartu beharrekoa, bizitegi-parkeko etxebizitza guztien % 2 izango da gutxienez.

b) Bizitegi-kuantifikazioan etxebizitza huts guztien % 50 sartzea gomendatzen da (behin etxebizitza hutsen portzentaje teknikoa, eranskinean adierazitakoa, kendu ondoren).

5.– Hirigintza-plangintzaren bizitegi-kuantifikazioa.

a) Plangintza orokorrean aurreikusitako hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren bizitegi-ahalmena dekretu honetako irizpideak aplikatuz ateratzen diren balioen barruan egongo da. Horrela, baliorik handiena, orokorrean, aterako da bizitegi-beharrak kalkulatzeko behin harrotze-faktorea aplikatu ondoren eta etxebizitza hutsengatik portzentajea kendu ondoren; baliorik txikiena, berriz, gehieneko balioari % 50 aplikatuz aterako da.

b) Arau orokor horren bi salbuespen daude bizitegi-ahalmenaren gehieneko balioa finkatzeko orduan:

1.– Udalerri guztietan, hirigintza-plangintza onartzen den unean, bizitegi-ahalmena ez da etxebizitza-parkearen % 50 baino handiagoa izango.

2.– Edozein udalerrik hasierako etxebizitza-parkearen % 10aren pareko bizitegi-ahalmena planteatu ahal izango du. Era berean, gutxienez, 20 etxebizitzako ahalmena ezartzen da. Kopuru hori dagokion lurralde-plan partzialak egokitu ahal izango du, hala behar izanez gero.

c) Ez dira bizitegi-ahalmenaren handitze gisa hartuko honako hauek:

1.– Etxebizitza-kopurua edo hirigintza-eraikigarritasuna zuzkidura-jarduketa bidez handitzea. Horren salbuespentzat hartuko dira eraikuntzarik gabeko partzeletan egindakoak edo antolamenduz kanpokotzat deklaraturako eraikuntzekin egindakoak.

2.– Lurzoru urbanizaezinean kokaturako etxebizitzaren azpibanaketa.

3.– Aurreikusi diren baina eraiki ez diren eraikuntzak, dagoeneko lizentzia dutenak.

4.– Birgaitzeen bidez sortutako etxebizitzak, edo merkataritzako lokalen erabilera aldatuz sortutakoak.

d) Aukeran, bizitegi-kuantifikazioan landaguneen ahalmena ere sartu ahalko da.

e) Etxebizitza-kopurua eraikigarritasun bihurtzeko orduan, dekretu honen eranskinean ezarritakoa hartuko da kontuan.

6.– Bizitegi-kuantifikazioa lurralde-plan partzialetan.

a) Lurralde-plan partzialetan eremu funtzionaleko esparruaren barruko udalerrri bakoitzari dagokion bizitegi-lurzoruaren eskaintza kuantifikatu beharko da, eta, zehatzago, lurralde-ereduaren osagaia.

b) Behin betiko onartutako lurralde-plan partzialak bizitegi-kuantifikazio horretara egokitu beharko dira, gehienez ere sei urteko epean, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta biharamunetik kontatzen hasita.

c) Lurralde-plan partzialak aldaketa honetara egokitzeko prozesuan, kontuan hartuko dira udaletako hirigintza-plangintzetan dagoeneko sartuta dauden bizitegi-kuantifikaziora egindako egokitzapenak.

7.– Bizitegi-kuantifikazioa udaleko hirigintza-plangintzan.

a) Lurralde-plan partzialak bizitegi-kuantifikazio honetara egokitu arte, udal-plangintzetan honako hau izango da gehieneko bizitegi-ahalmena: indarrean dagoen lurralde-plan partzialetik eta aldaketa hau aplikatzen diren gehieneko balioetatik txikiena. Gutxienezko bizitegi-ahalmena izango da gehienez aplika daitekeen bizitegi-ahalmenaren tarteari dagokiona.

b) Onartutako plangintza egokitu arte, udal-plangintza berrikusteko prozesuetan, baldin eta indarreko plangintzaren bizitegi-ahalmena aldaketa honetako irizpideetatik ateratzen dena baino handiagoa bada:

1.– Ahalmen handiagoa errespetatu ahal izango da, birgaitzeko, berritzeko edo hiri-lurzorua birkantsifikatzeko jarduketetatik ateratzen denean, indarreko plangintzaren ahalmena gainditu gabe.

2.– Lurzoru urbanizagarriari dagokionez, indarreko plangintzak onartutakoa errespetatu ahal izango da, baldin eta behar bezala justifikatzen bada hirigintza-garapena edo plangintzaren gauzatzea kontuan izanda; hala ere, kasu horretan, ez da onartuko berriz sailkatzea lurzoru urbanizaezina hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa.

3.– Udalerrri erregresiboetan, plangintza berrikusteko prozesuak espediente honetako irizpideetara egokitzeak lurzoru urbanizagarri asko desklasifikatzea badakar, bizitegi-ahalmen handiagoa onartu ahal izango da, behar bezala justifikatuta, eta, dena dela, gehieneko muga kalkulatzeko, kontuan hartuko da udalerriko biztanle-kopuruari eutsiko zaiolako hipotesia ($A1$ osagaia = 0). Irizpide horrek Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak berariazko balorazioa ematea dakar.

c) Ezin izango da plangintzaren aldaketarik onartu, baldin eta aldaketek bizitegi-ahalmena plangintza behin betiko onartu denetik eman diren lizentzien gainetik handitzen badute, salbu eta hiri-lurzorua birdentsifikatzeko eta berritzeko jarduketan kasuan.

8.– Herrigune anitzeko udalerrriak edo kontzeju-egitura dutenak.

a) Herrigune anitzeko udalerrietan edo kontzeju-egitura dutenetan, irizpide orokorretatik ateratzen den bizitegi-kuantifikazioko kopurua herrigune nagusiaren eta bizitegi-garapenak planteatzen diren herriguneen gainean aplikatuko da.

b) Kontzeju-egitura duten udalerrietako gainontzeko herriguneetan, etxebizitza-kopurua handitzea ahalbidetuko da, dauden etxebizitzak gainditu gabe.

c) Kuantifikazioaren kalkulu orokorrean kontzeju guztien bizitegi-ahalmena sartzeko aukera dago.

d) Landaguneetan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak xedatutakoa beteko da.

Hirugarren artikulua.– Idazketa berria ematen zaio Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onartu zituen otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuko 21. ataleko («Lurralde Eredurako Erreferentzia Eraskinak») I. eranskinari (Lurralde-plan partzialak onartu arte bizitegi-lurzoruaren eskaintzaren behin-behineko kalkulua egiteko irizpideak). Dekretu honen I. eranskin gisa jaso da.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatu eta garatzeko tresnek kontuan izan beharko dute indarrean den arloko legeria, eta, hain zuzen ere, besteak beste, abiazio zibilean, administrazio hidraulikoan edo garraioaren azpiegiturretan aplikatzekoa dena.

XEDAPEN IRAGANKORRA

Dekretu hau ez da nahitaez aplikatzekoa izango dekretua indarrean sartzen denerako hasieran onartuta duden lurralde-plan partzialetan eta udaletako hirigintza-plangintzetan.

AZKEN XEDAPENA

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta biharamunean jarriko da indarrean dekretu hau.

Vitoria-Gasteizen, 2016ko urtarrilaren 19an.

Lehendakaria,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

Ingurumen eta Lurralde Politikako sailburua,
ANA ISABEL OREGI BASTARRIKA.

ERANSKINA, URTARRILAREN 19KO 4/2016 DEKRETUARENA

BIZITEGI-KUANTIFIKAZIOAREN PROZEDURA EGUNERATZEA

1.– Bizitegi-kuantifikazioa.

Udal-plangintzarako bizitegiak kuantifikatzeko metodologiak bi helburu bete nahi ditu. Lehenik, kuantifikatzeko metodo orokorra azaltzen da, kasuan kasuko proiektio zehatzagorik gabe, EAeko edozein udalerritako bizitegi-ahalmena nahikoa zehaztasunez kuantifikatzea ahalbidetzen baitu. Bigarrenik, azaldutako metodologiak erreferentzia gisa erabili ahal izango den kontzeptuzko eskema bideratuko du, kasuan-kasuan egoki irizten diren egokitzapen eta hobekuntzekin, Lurralde Plan Partzial ezberdinek dagokien eremuko udalerritarako egin behar duten bizitegi-ahalmenera kuantifikaziorako.

Formulazioak kontzeptu orokorrak dakartza, eta horiek Lurralde Plan Partzialek kasuan-kasuan identifikatzen dituzten lurralde-ereduaren zuzenketekin batera aintzat hartu beharko dira. Azpimarratu behar da zuzenketa horiek behar beste zehaztu beharko direla, hala tamainari, nola denboran zeharko erritmoari dagokionez, azaldutako kuantifikazio-metodoak barne hartzen dituen osagai orokorrei arazorik gabe eransterik egon dadin. Gainera, zuzenketa zehatz horiek eragindako udalerrri ezberdinen gaineko eragin positibo eta negatiboak identifikatu beharko dituzte, lurralde-ereduan proposatutako aldaketek erantsitako eragin metatua ezerezean gera dadin (dagozkion fluxuetarako proposatutako lurralde-eremuarena ez den jatorri edo jomuga bat zehazten den kasuetan izan ezik).

Bestalde, metodologia honetan proposatzen diren kasu orokorrak eguneratu egin beharko dira denbora igaro eta informazioa berria eduki ahala. Bigarren etxebizitza eta hutsik dauden etxebizitzaren inguruko alderdiek interes berezia dute, informazio orokorra ez baita oso fidagarria atal hauen inguruan. Fenomeno horiek garrantzi berezia duten udalerriek dagokion informazioa eman eta gai horien inguruan ezarritako kasu eta koefizienteak justifikatu beharko lituzkete.

Era berean, nahitaezkoa da joerak identifikatzeko erabilitako biztanleria- eta etxebizitza-kopuruak homogeneoak direla eta proposatzen den proiektiorako denbora-tarte egokia betetzen dutela ziurtatzea, identifikatutako joerek aztertutako aldagaien egiazko portaera isla dezaten.

Planeamenduaren eragileen arreta eskatzen duen beste alderdi bat, plangintza-ariketa orori atxikitako denborazko erreferentziak egokitasunez tratatzea da. Ezinbestekoa da kuantifikazioaren denbora-mugak, erabilitako aldagaietarako erreferentziazko datak eta fluxu eta bariazio garrantzitsuen urteko erritmoak argi eta garbi zehaztea. Zehaztasun horrek proposatutako kuantifikazioaren inplikazioak hobeto ikustea eta ondoriozko planaren ebaluazio gardenagoa egitea ahalbidetzen ditu, zehaztasunez mugatutako denbora-tarte baten inguruko beharren proiektioaren inguruko kuantifikazioak baino ez baitu zentzua.

Bizitegi-ahalmena kuantifikatzeko metodoa bi urratsetan egituratzen da. Lehenengo urrats batean, etxebizitza-parkeak behar duen gorakada kalkulatu da, horretarako etxebizitza nagusien beharrak, bigarren etxebizitzaren eskaria eta aurrekoei lotutako etxebizitza hutsen aurreikuspena hartzen dira kontuan. Bigarren urrats batean, plangintza-aldiaren hasierako unean egokia den bizitegi-ahalmena kalkulatu da, aurreko urratsean proiektatutako etxebizitzaren gorakadari harrotze-faktorea ezarrita. Bederatzigarren taulak azaldutako kuantifikazio-metodoaren aurkezpena laburbiltzen du, erabilitako formulazioa, kontzeptuak eta parametroak barne hartuta.

1.1.– Bizitegi-beharrak.

Bizitegi-beharren kuantifikazioak lurralde-ereduaren zuzenketa eragina ez ezik, sei batugai ere hartzen ditu kontuan, ondoriozko emaitza osatzeko.

$$BB = LEZ + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

Honako hauek dira aintzat hartu beharreko sei osagaiak:

1.1.1.– LEZ. Indarreko lurralde-ereduaren zuzenketa.

Udalerrri bakoitzaren osagai espezifikoa da, eta dagokion eremu funtzionaleko Lurralde Plan Parzialean xedatutako lurraldearen orekarako estrategiekin zerikusia du. Osagai horretan islatzen dira lurralde-plangintzak udalerrri jakin batzuetan ezar ditzakeen hazkunde selektiboak nahiz dagoen lurralde-erabilgarritasunaren edo azpiegituren, ekipamenduen eta lurralde-planak aurreikusitako hiria birgaitzeko eragiketen inguruan sortzen diren inplikazioen arabera plan horrek artikulatzen dituen beste kontzeptu batzuk. Oro har, zenbait udalerriren hazkunde handiagoa beste batzuen hazkunde txikiagoak konpentsatu beharko luke, osagai horrek berekin dituen migrazio-fluxu berriez kanpoko jatorria aurreikusten denean izan ezik. Osagai hori bat dator 1997ko LAGek azaldutako 1. osagaiarekin, hau da, «lurralde-ereduaren inplikazioak» deiturikoarekin. LAGen aldaketa honen ondoriozko bizitegi-ahalmena kontuan hartuta, LPPak LEZ ereduaren osagaia egokituko du; Hazkunde Selektiboko ekintzak ez luke izan behar, salbuespeneko aldaketa-egoerak izan ezean, ereduaren osagai baten ezarpena, gainerako osagaietatik datorren ohiko bizitegi-ahalmenak udalerrri bakoitzak azken urteotan izandako dinamismo espezifikoa jasotzen baitu.

1.1.2.– A1. Bertako biztanleriaren kopurua aldatzeak sortutako etxebizitza nagusien beharrak.

Aintzat hartutako lurralde-eremuan bizi den biztanleriaren aldaketaren (gorakada edo beherakada) ondorioz sortutako etxebizitza nagusien beharra jasotzen du. 1997ko LAGetan azaldutako «hazkunde demografikoa» izeneko 2. osagaiarekin parekatzen da.

1.1.3.– A2. Familia-tamaina aldatzeak sortutako etxebizitza nagusien beharrak.

Aintzat hartutako lurralde-eremuko batezbesteko familia-tamaina aldaketaren ondorioz etxebizitza nagusien beharretan izandako aldaketa jasotzen du. 1997ko LAGetan azaldutako «familia-egituraren aldaketa» izeneko 3. osagaiarekin parekatzen da.

1.1.4.– B1. Etxebizitza nagusien eskaria aldatzeak sortutako bigarren etxebizitzaren eskaria.

Aintzat hartutako lurralde-eremurako aurreikusitako etxebizitza nagusien kopuruaren (A1 eta A2 osagaiak) aldaketari lotutako bigarren etxebizitzaren eskarian izandako aldaketa jasotzen du. Erabilera nagusirako aurreikusitakoak baino etxebizitza gehiago aurreikusi beharra adierazten du osagai honek. Osagai honek A1 eta A2 osagaien bitartez aurreikusitako etxebizitza nagusien kopurua bermatu ahal izateko bigarren etxebizitzaren eskaria asetzeko gehigarria aurreikusi behar dela adierazten du. 1997ko LAGetako bigarren etxebizitza koefizienteari (BEK) eusten zaio, etxebizitza okupatuen (erabilera nagusikoak zein bigarren erabilerakoak) eta etxebizitza nagusien arteko ratioa adierazteko, baina osagai hori kalkulatzeko era aldatzen da.

1.1.5.– B2. Bigarren etxebizitzaren koefizientea aldatzeak sortutako bigarren etxebizitzaren eskaria.

Aintzat hartutako lurralde-eremuan bigarren etxebizitzaren eta etxebizitza nagusien arteko proportzioan emandako aldaketak (BEK koefizientearen aldaketak, alegia) eragindako bigarren etxebizitza kopuruaren aldatzea (gorakada edo beherakada) jasotzen du. Osagai hori baliogabea izango da, koefiziente horretan emandako aldaketari buruzko zehaztasunik izan ezean. Hala ere, bigarren etxebizitzaren eta erabilera nagusiaren arteko proportzioan aldaketarik izanez gero, osagai honek bigarren etxebizitzaren kopuru gehigarria jasoko du (BEK koefizientearen gorakada aurreikustekotan), edo, bestela, bigarren erabileratik okupazio nagusira pasa litezkeen etxebizitzaren kopurua (BEK koefizientearen beherakada aurreikuste-kotan). Kontuz ibili beharreko gaia da, hala eskuragarri dagoen estatistika-informazioaren anbiguotasunagatik, nola esparru honetan politika alternatiboak izateko aukeragatik. Beraz, osagai hori erabiltzerakoan hausnarketa sakona egitea eta adostasun-maila handiz jokatzeko gomendatzen da. Osagai hori erabiliz gero, kasu gehienetan balio negatiboa izatea espero daiteke, bigarren etxebizitzak etxebizitza nagusi bilakatzeko joera islatuta. EAEko udalerrri askotan gertatzen ari den joera da, hain zuzen, bereziki hiriburuetatik gertuko eremuetan.

1.1.6.– C1. Okupatutako etxebizitzaren kopurua aldatzeak sortutako etxebizitza hutsen aurreikuspena.

Aintzat hartutako lurralde-eremurako kontuan izandako epealdian zehar okupatutako etxebizitzetan emandako aldaketari (A1, A2, B1 eta B2 osagaiak) lotutako etxebizitza hutsen aurreikuspena jasotzen du. B1 osagaiarekin gertatzen zen bezala, osagai honek ere okupatutako etxebizitzaren aurreikuspena baino etxebizitza gehiago aurreikusi beharra islatzen du, frikzio-faktore askoren (eskualdatze-aldiak, zaharberrikuntza, etab.) ondorioz etxebizitzaren zati bat huts teknikoan egoten baita beti. BEK koefizientearen moduan, etxebizitza hutsen koefizientea (EHK) ezartzen da, dauden etxebizitzaren (okupatuta edo hutsik) eta etxebizitza okupatuen (nagusia edo bigarren etxebizitza) arteko ratioa erakusteko.

1.2.– Beharrak kalkulatzeko ezarri beharreko irizpideak.

1.2.1.– Biztanleria-proiekzioa (B).

EAEko biztanleriak ia hiru hamarkada daramatza 2.100.000 biztanleren inguruan egonkor. Ildo horretatik, 1981. urtetik 2001.era beheranzko joera txikia (urteko batezbesteko bariazio-tasa: -% 0,1) eta azken urte horretatik neurritzko gorakada izan du. EAEko eta bertako lurralde-eremu ezberdinetako biztanleriaren 1981. urtetik 2011. urtera bitarteko bilakaera laburbiltzen du 1. taulak.

1. taula.– Biztanleriaren bilakaera lurralde-eremuaren arabera.

Lurralde-eremua	Biztanleria		% EAE gainean		2011ko indizea
	1981	2011	1981	2011	1981-100
EAE /CAPV	2.141.808	2.179.815	100,00	100,00	101,77
Lurralde historiko bakoitzeko					
Araba / Álava	257.850	321.254	12,04	14,73	124,59
Bizkaia	1.189.278	1.153.351	55,53	52,91	96,98
Gipuzkoa	694.681	705.210	32,43	32,35	101,52
Eremu funtzional bakoitzeko					
Balmaseda-Zalla / Enkartzazioak	31.317	32.013	1,46	1,46	102,22
Beasain-Zumarraga	72.016	69.150	3,36	3,17	96,02
Bilbo metropolitarrak/ Bilbao Metropolitano	959.573	906.973	44,80	41,60	94,52
Donostia/San Sebastián	382.577	399.548	17,86	18,32	104,44
Durango	66.648	76.061	3,11	3,48	114,12
Eibar	86.578	72.414	4,04	3,32	83,64
Gernika-Markina	74.366	72.142	3,47	3,30	97,01
Igorre	12.277	13.646	0,57	0,62	111,15
Guardia/Laguardia	9.559	11.710	0,45	0,53	122,50
Laudio / Llodio	40.692	41.474	1,90	1,90	101,92
Arrasate / Mondragón -Bergara	68.574	63.630	3,20	2,91	92,79
Mungia	17.041	26.254	0,80	1,20	154,06
Tolosa	44.973	46.001	2,10	2,11	102,29
Araba Erdialdea/ Álava Central	214.208	274.902	10,00	12,61	128,33
Zarautz-Azpeitia	61.410	73.450	2,87	3,36	119,61

Iturria: egileak berak egindakoa, Eustaten datuetan oinarrituta (Biztanleriaren errolda eta estatistika).

1996-2011 aldian ikusitako biztanleriaren bariazioaren urteko tasa ezarriko da (Eustaten bost urteko seriea) edo, hala behar izanez gero, plan berrikuspenaren aurrerakinaren akordioaren aurreneko urtearen aurreko hamabost urteetan izandako biztanleriaren aldaketari buruzko datu ofizialak. Horrela, kalkulaturako bariazio-tasa negatiboa ateratzen denean, ikusitako balioaren erdira murriztuta erabiliko da tasa, neurketa-akats posibleen eragin negatiboa arintzeko eta atzeraldi demografikoak kontuan hartutako lurralde-eremuan familia-tamainaren murrizketa handiago gisa izan dezakeen ondorioa simulatzeko.

1.2.2.– Batezbesteko familia-tamaina (BFT).

Biztanleriaren bizitegi-beharrak zehaztu ahal izateko funtsezko aldagaia da, biztanleria eta etxebizitza nagusia batezbesteko familia-tamainaren bitartez lotzen baitira, familia-tamainatzat etxebizitza berean bizi diren pertsona-kopurua jota.

2. taula.– Familia-tamainaren bilakaera EAEn.

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Batezbesteko familia-tamaina (pertsona/etxebizitza)	3,73	3,53	3,34	3,07	2,79	2,64	2,53
Urteko batezbesteko bariazioa (%) aurreko datarekiko		-1,30	-1,10	-1,62	-1,77	-1,07	-0,83

Iturria: Eustat (hainbat urtetako Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Errolda).

Urteko % 1,5eko murrizketa-tasa ezarriko zaio eskuragarri dagoen azken informazioan jasotako familia-tamaina aldagarriari, udalerriko familia-tamainarena (hau da, familia-tamainaren balioa eta unitatearen arteko aldea).

1.2.3.– Bigarren etxebizitzaren koefizientea (BEK).

2011ko Erroldan jasotako tasa ezarriko da (edo 2001 eta 2011ko emaitzen batezbestekoa, 2011n jasotako koefizienteak 2001ekoa gainditzen badu). Ezarritako koefizientearen balioa 1,25 (hau da, bigarren etxebizitza bat lau etxebizitza nagusiko) edo hori baino gehiagokoa izanez gero, justifikatu egin beharko da. Planaren hasieran zeuden bigarren etxebizitzaren zati baten eraldaketa azal daiteke; eta, horrela, proiektatutako bizitegi-beharrak murriztu, baina kasu horien tamaina eta bideragarritasuna justifikatu beharko dira.

1.2.4.– Etxebizitza hutsen koefizientea (EHK).

Etxebizitza huts tekniko bakoitzeko, 1,04 eta 1,08 arteko tasa ezarriko da, kasuan kasuko udalerraren biztanleriaren arabera (ikus balioen taula 3. koadroan). Beste balio batzuk erabiltzen direnean, ezarritako koefizientearen balioa justifikatu beharko da. Planaren hasieran zeuden etxebizitza huts batzuk erabilgarri bilakatzea aztertu daiteke eta, horrela, proiektatutako etxebizitza-premiak murriztea, baina horretarako, oinarrian dauden hipotesien tamaina eta bideragarritasuna justifikatu beharko dira.

3. taula.– Etxebizitza hutsen koefizientea (EHK) udalerraren tamainaren arabera.

Maila	Udalerriko biztanleria	EHK
1	20.000 biztanle edo gehiago	1,04
2	7.000 eta 19.999 biztanleren artean	1,05
3	3.000 eta 6.999 biztanleren artean	1,06
4	1.000 eta 2.999 biztanleren artean	1,07
5	1.000 biztanle baino gutxiago	1,08

1.3.– Bizitegi-ahalmena.

Udalerriko bizitegi-beharrak kuantifikatu ostean, planaren aldirako aurreikusitako behar horiek planaren hasieran eskatutako bizitegi-ahalmenaren balioespen bihurtu behar dira, antolamendua-iraupenerako identifikatutako beharrak aseko direla bermatzeko.

Behin-behineko onarpen-datan udal-plangintza nagusian aurreikusten den bizitegi-ahalmen deritzo hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako bizitegi-eremuetan erai-kitzeko baimena ematen den bizitegi berrien guztizko kopuruari. Nahi izanez gero, kuantifikazioan, landa-guneen ahalmena ez ezik, Arabako kontzeju guztiei dagokiena ere sartu ahal izango da.

Aurreikusitako beharretara egokitutako bizitegi-ahalmena kalkulatzeko, harrotze-faktore bat ezartzen da. Hala, bizitegi-beharren zifra (hortaz, antolamenduaren indarraldirako aurreikusitako bizitegi-eraikuntza) antolamenduan kalifikatutako lurzoruen hartze-ahalmen bihurtzen da, kalkulatu-tako beharrak aseko direla bermatzeko.

$$BA = (BB \times HF) - EH$$

BB: Bizitegi-beharrak

HF: Harrotze-faktorea

EH: Etxebizitza hutsa (1.3.2 atalarekin bat)

Muga txikiagoa azaltzen da, eta bizitegi-ahalmenaren erdia izango litzateke.

1.3.1.– Harrotze-faktorea.

Harrotze-faktoreak erantzuna ematen dio plangintzaren hasieran identifikatutako bizitegi-ahalmenaren beharri, baldin eta horrek nabarmen gaintitzen badu planaren indarraldirako zenbatetsitako bizitegi-beharren tamaina. Marjina hori faktore ugariengatik azaltzen da, faktore horiek bizitegi-lurzoruek aurreikusitako kontsumoa sobera gaintitzea eskatzen baitute. Faktore garrantzitsuenen artean, honako hauek aipa daitezke: hiri-lurzoruari dagokiona bezain merkatu segmentatu eta diskriminatuan izaten diren gorabeherak; planaren egiazko exekuzioa edo iraunaldia nabarmen luza dezaketen administrazio-prozedura garrantzitsuen geldota-suna; eta, beharren proiektzioaren balizko akatsak. Azken horren ondorioa bereziki kaltegarria izan daiteke sekulako zurruntasuna duen merkatu batean.

Harrotze-faktoreak, funtsean, planaren epealdirako aurreikusitako beharren derrigorrezko puztea adierazten du, epealdi horren amaieran erabili gabeko bizitegi-lurzoruaren izakinak nahiko zabalak izan daitezen eskaintza faltagatik merkatuak ez dezan beroaldi onartezinik jasan. Kontzeptu hori argitzeko asmoz, esan daiteke 8 urteko plangintzari ezarritako 2,5eko harrotze-faktoreak, planaren hasieran kuantifikazioan aurreikusitako erritmora, 20 urteko bizitegi-eraikuntza asetzeko lurzoru nahikoa identifikatzen duela. Horrela, plana amaitzean 12 urteko bizitegi-eraikuntzarekin pareka daitekeen bizitegi-ahalmena izatea aurreikusten da. Kopuru horrek nahikoa dirudi, bizitegi-lurzoruaren merkatuan estugune onartezinik ez dela izango bermatzeko.

Jakina denez, planean aurreikusitakoak baino eskari-maila handiagoek, plangintza burutzeko atzerapenak edo plan berria berandutzeak, harrotze-faktoreak teorikoki berma dezakeen segurtasun-marjina murriztu dezakete. Harrotze-faktorearen balio egokia aukeratzea, planaren egiazko iraunaldirako merkatuaren funtzionamendua bermatzeko nahiaren eta, jasangarritasunaren eta baliabide eskasen erabileraren eraginkortasunaren ikuspegitik, hiriaren hazkundera murrizteko komenigarritasunaren arteko konpromisoa da.

Udallerriaren tamainaren arabera (ikus balioen taula 4. koadroan) 8 urterako kalkulatu-tako bizitegi-premiei 2,2 eta 3 arteko gehienezko harrotze-faktorea ezartzea proposatzen da. Udallerriaren tamaina murriztu ahala harrotze-faktorea handitu egiten da, tamaina hori zenbat eta txikiagoa izan, merkatua orduan eta zurrunagoa baita (bai arrazoi fisikoengatik, bai jabetzen kontzentrazio handiagorengatik), eta proiektioek fidagarritasun-maila txikiagoa baitute kasuan kasuko lurralde-eremuaren tamaina murrizten den heinean.

4. taula.— Bizitegi-beharretan ezarri daitekeen bizitegi-ahalmenaren harrotze-faktorearen balioa, udalerrien tamainaren arabera.

Maila	Udalerriko biztanleria	Harrotze-faktorea gehi.
1	20.000 biztanle edo gehiago	2,2
2	7.000 eta 19.999 biztanleren artean	2,4
3	3.000 eta 6.999 biztanleren artean	2,6
4	1.000 eta 2.999 biztanleren artean	2,8
5	1.000 biztanle baino gutxiago	3,0

1.3.2.— Etxebizitza hutsak.

Ildo horretatik, ezartzen da udalerrri bakoitzaren bizitegi-kuantifikaziorako kontuan hartu behar diren bizitegi hutsen balioa gutxienez udalerrri horretan dauden etxebizitza guztien % 2 izango dela. Beraz, txertatu beharreko balio gisa, etxebizitza huts guztien % 50 sartuko da, eta kopuru horri kendu egin behar zaizkio 3. taulako Bizitegi Hutsen Koefizientean definitutako etxebizitzen portzentaje teknikoa.

Osagai hori ezartzeko, bizitegi-ahalmenaren zenbatekoari kendu beharko zaio bizitegi-beharrei harrotze-faktorea ezartzearen ondoriozko emaitza.

1.4.— Muga gehigarriak.

Azkenik, kuantifikatzeko metodologia hau ezarritakoan lortutako emaitzen bi baldintza gehigarriak erantsi dira, proposatutako erregelen ezarpen mekanikoaren ondorioz eman litezkeen muturreko emaitzak galarazteko. Honako hauei ezarriko zaizkie muga horiek: batetik, oso iragan atzerakorra duten udalerriei; eta, bestetik, aurreko urteetan bat-bateko hazkunde handia izan duten udalerriei.

Lehenengo kasuan, arloko eragileei jarduteko nolabaiteko ahalmena emango dien eta demografiak behera egiten duen egoera batean merkatuaren funtzionamendua gehiegi murriztuko ez duen gutxieneko bizitegi-ahalmena ziurtatzea da helburua. Bigarren kasuan, gehiegizko estrapolazioak saihestu nahi dira, zaila baita horien ondorioz gauzatzen diren ekimenak zuzentzea. Jakina, beharrezkoa izango da indarrean dagoen plangintzaren eguneratzea azkartzea, denboran dirauen eta harrotze-faktorea bermatu nahi duen marjina agortzea mehatxatzen duen hazkunde azkartuaren kasuan.

Honako hauek dira udalerrriaren bizitegi-ahalmenaren azken kuantifikazioari ezartzen zaizkion bi muga gehigarriak:

1.— Udalerrri guztietarako, bizitegi-ahalmena ezin izango da hirigintza-plangintza onartu zeneko etxebizitza-parkearen % 50etik gorakoa izan.

2.— Edozein udalerririk hasierako etxebizitza-parkearen % 10ren pareko bizitegi-ahalmena jaso ahal izango du. Era berean, 20ko gutxieneko etxebizitza-ahalmena ezartzen da. Kopuru hori dagoen Lurralde Plan Partzialak egokitu ahal izango du, hala behar izanez gero.

1.5.— Etxebizitza kopurua eta eraikigarritasuna.

5. taulak azken urteotan eraiki diren etxebizitzen batezbesteko azaleraren balioespina jasotzen du, babes erregimenaren eta tipologiaren arabera. Eraikitako azalera kontzeptuan ez da barne hartzen garaje, trasteleku eta horrelako lokalak, gehienetan sestrapean edota estalkipean aurkitzen baitira etxebizitza anitzeko eraikinetan. Familia bakarreko etxebizitzetan, garajea barne hartzen da, hori sestrapean egon ezean (eraikitzen diren etxebizitza familia bakarren % 50en kasua dela zenbatetsi da).

Adibide edo argibide gisa, eraikitako azalera eta etxebizitzaren azalera erabilgarriaren arteko ratio moduan 1,32 balioa erabili da BOEentzat, ohikoa den zifra baino handiagoa, alegia. Balio bera erabili da etxebizitza anitzeko eraikinetan kokatutako etxebizitza libre eta tasatuetan ere. Elkarri atxikitako etxebizitzaren eta familia bakarren etxebizitzaren kasuetan 1,25 balioa erabili da, hori ere adibide edo argibide gisa.

5. taulan adierazten diren batezbesteko azalera balioak EAE osorako balioespenak dira. Landa-guneetan eta lurzoru baliabide handiagoak dituzten esparruetan, etxebizitzaren batezbesteko azalera balioak handiagoak izango lirake; Bilbao Metropolitarraren batezbesteko etxebizitza, aldiz, txikixeagoa izango litzake. BOEi esleitutako batezbesteko balioa zehazteko, honako hipotesi hau erabili da: etxebizitza horien % 5etik 10era logela bakarrekoak dira, beste % 40tik 50era bi logelakoak (3 edo 4 ohekoak) dira, eta % 45etik 55era hiru logelakoak (5 edo 6 ohekoak) dira.

Etxebizitza-mota dibertsifikatzeko komenigarritasunaren alde egiten duten seinaleak daude, bereziki azalerari dagokionez. Familia-tamainaren etengabeko beherakadak, pertsona bat edo biko familien gorakadak, eta etxebizitza erosteko prezio garestiak (hala jabetzan, nola alokairuan) etxebizitza txikiagoen aldeko eskari-segmentua legokeela adierazten dute, honelako ekimenen aurrean gizartearen eta hainbat sektoreen erresistentzia nabaria ere antzeman arren. Sakon aztertu beharreko gaia da hori, etxebizitza bakoitzaren batezbesteko azalera murriztea eta bizi-tegi-lurzoruaren kontsumoa gutxitzea ahalbidetuko bailuke.

5.– Taula.– Gaur egun eraikitzen den etxebizitzaren batezbesteko azalera EAEn.

Etxebizitza mota	Azalera (m ²)	
	Erabilgarria	Eraikia
BOE (batezbesteko orokorra)	68	90
logela 1	48	63
2 logela	62	82
3 logela	76	100
Etxebizitza tasatua	80	106
Etxebizitza librea		
Etxebizitzarako eraikinen batezbesteko orokorra	81	106
2 logela	72	92
3 logela	90	119
Elkarri atxikitako etxebizitzak	120	150
Familia bakarreko etxebizitzaren urbanizazioa	180	250. ^a

^a Eraikitako azalera garajea barne hartzen du, sestrapean egon ezean (kasuen % 50ean zenbatetsia).

Iturria: egileak egina, eragile pribilegiatuek emandako informazioan oinarrituta.

2.– 2014-2022rako kuantifikazio-metodoaren ezarpen adierazgarria.

Azalduetako metodologia horren funtzionamendua eta edukia argitu nahian, EAEko udalerriz guztietarako eta 2014-2022 epealdirako (hau da, 2014ko urtarrilaren 1etik 2022ko abenduaren 31ra arteko epealdia) simulazio orokorra egin da. Kuantifikazio horrek ez ditu indarrean dagoen lurralde-ereduaren zuzenketa-osagaiak (dagozkion LPPek definitu beharrekoak) barne hartzen, eta ez dira aintzat hartu udal-eremu ezberdinetan ezarri daitezkeen bigarren eta hutsik dauden etxebizitzaren koefizienteen balizko aldaketak. Beraz, B2 (bigarren etxebizitzaren koefizientearen aldaketaren eragina), berez, baliogabea da. Gainera, 1,25ean ezarri da bigarren etxebizitzaren koefizientearen (BEK) balioa, dagokien balio historikoak kota hori gainditzen duen udalerrietan. Jakina, aintzat hartu ez diren faktore horiek kontuan izateak ondorio nabarmena izango du udalerriz eta eremu funtzional dezenteetan eta, baliteke baztertu ezinezko eragina izatea EAE osoko balio erantsietan.

2.1.– Etxebizitzen beharrak (2014-2022).

6. taulak aintzat hartutako 8 urteko epealdirako (2014-2022) beharren kuantifikazioa laburbiltzen du. Epealdi horretarako bizitegi-behar metatua 88.144 etxebizitzakoak izango direla aurreikusten da, hau da, batezbesteko eraikuntza-erritmoan 11.018 etxebizitza urtean. Lurralde-eremu dinamikoetan kalkulaturako beharra epealdiaren hasieran dagoen parkearen % 15etik % 25era bitartekoa da, eta kopururik handienak Mungia eta urrunago Igorre, Arabako Errioxa eta Guardian agertzen da, azterketak Bakio eta Bastidako bigarren etxebizitzaren litekeen eskari oso barne hartzen ez badu ere. Durangaldea, Urola-Kosta, Tolosaldea eta Laudio eremu funtzionaltarako kalkulaturako beharrak hasierako parkearen % 10aren inguruan kokatzen dira. Dinamismo demografiko txikiagoko 4 eremuetan (Debabarrena, Debagoiena, Busturialdea-Artibai eta Bilbo Metropolitarra) bizitegi-beharren estimazioa ez da hasierako parkearen % 8ko kotara heltzen. Kasurik muturrekoenak Deba bailaran hautematen dira, bertan, biztanleria-kopuruaren aldaketa (A1 osagaia) dela-eta, etxebizitza nagusiaren beharrak balio negatiboa hartzen baitu, neurrizko muntakoa izan arren.

6.– Taula.– 2014-2022 epealdirako aurreikusitako bizitegi-beharrak.

9	Bizitegi-beharrak guztira	% etxebizitza parkearen gainean	A1 Biztanle-aldaketa	A2 Familia-tamaina	B1 Bigarren etxebizitza	C1 Etxebizitza hutsa
EAE / CAPV	88.144	8,81	15.400	64.216	4.312	4.209
Lurralde historiko bakoitzeko						
Araba /Álava	21.316	13,96	9.402	9.651	1.229	1.032
Bizkaia	39.781	7,57	2.266	33.847	1.772	1.892
Gipuzkoa	27.047	8,39	3.732	20.718	1.311	1.285
Eremu Funtzional bakoitzeko						
Balmaseda-Zalla	1.482	9,27	380	944	77	81
Beasain-Zumarraga	2.718	8,43	481	2.030	57	150
Bilbo metropolitarra/ Bilbao Metropolitano	26.485	6,53	-2.267	26.605	972	1.175
Donostia/San Sebastián	14.440	8,07	1.504	11.776	540	620
Durango	4.005	11,83	1.511	2.222	93	179
Eibar	1.821	5,46	-512	2.124	114	95
Gernika-Markina	2.679	6,86	165	2.127	229	154
Igorre	1.023	15,03	485	407	67	64
Guardia/Laguardia	1.120	13,86	522	352	176	70
Laudio / Llodio	1.988	10,29	468	1.223	180	117
Arrasate / Mondragón - Bergara	1.737	5,89	-283	1.859	70	91
Mungia	3.182	24,89	1.933	784	280	185
Tolosa	2.191	10,04	649	1.346	60	136
Araba Erdialdea/ Álava Central	18.731	14,54	8.649	8.284	919	877
Zarautz-Azpeitia	4.542	13,07	1.715	2.133	478	215

Ariketa horretan erabilitako hipotesien eraginez, bigarren etxebizitzaren eta hutsik dauden etxebizitzaren osagaiak oso garrantzi mugatua dute etxebizitza nagusiaren beharren aldean, eta identifikaturako guztizko beharren % 10 baino ez dute hartzen kontuan. Bestalde, 2000. urtearen inguruan izandako inflexio demografikoaren eragina ere nahiko mugatua da. Biztanleriaren aldaketa-osagaia tamaina adierazgarrikoa (15.400 etxebizitza epealdirako) izan arren, familia-tamaina txikiagotzearen ondoriozko beharren (64.216 etxebizitza epealdirako) % 24 besterik ez du adierazten, metodo berriak aurrez erabilitako familia-tamainaren murrizketa-kasuak baino askoz moderatuagoak ezartzen baditu ere.

Halere, hautemate orokor horiek lurralde-eremu guztietan ez dira berdin mantentzen. Dinamismo demografiko handiagoko eremu funtzionaletan (Mungia, Igorre, Arabako Errioxa eta Araba Erdialdea), biztanle-kopurua aldatzeagatiko osagaiak familia-tamaina txikiagotzeari dagokionari lotutakoa gainditzen du. Egoera modu ikusgarrian alderantzikatzen da eremu geldoenetan, hala nola, Bilbo Metropolitarran, bertan, familia-tamaina txikiagotzearen ondoriozko beharrak hazkunde demografikoaren ondoriozko beharrak baino ia 10 bider handiagoak baitira.

Halaber, nabarmentzekoa da udalerrri txikiakoko beharren indar erlatiboa, bereziki, 1.000 biztanletik 7.000ra dituztenetan. Udalerrri horien arteko askoren dinamismo handiagoak eta bigarren etxebizitza eta hutsik dauden etxebizitza gehiago izateak, udalerrri horietako bizitegi-beharren tasa hasierako parkearen aldean, EAE osorako aurreikusitakoa baino nabarmen handiagoa izatea eragiten du.

2.2.– Bizitegi-ahalmena (2014-2022).

7. taulak 2014-2022 epealdirako bizitegi-ahalmenaren kuantifikazioa islatzen du, dagozkion harrotze-faktoreak eta udalerrri bakoitzari dagozkion muga gehigarriak ezarri ondoren. Oro har, ikusi da 88.144 etxebizitzatan aurreikusitako bizitegi-beharrak, 186.463 etxebizitzako gehienezko bizitegi-ahalmen bihurtzen direla EAE osorako, egiazko harrotze-faktorea 2,12koa dela adierazita. Ahalmenaren kotarik txikiena 93.297 etxebizitzakoa litzateke (batezbesteko harrotze-faktorea: 1,06).

7. taula.– 2014-2022ko plangintzarako aurreikusitako bizitegi-ahalmena.

Lurralde Eremua	2013ko etxebizitza-parkea	Gehienezko bizitegi-ahalmena			Gutxieneko bizitegi-ahalmena
		Etxebizitzak	Parkearen %	Harrotze-faktorea	
EAE / CAPV	1.000.708	186.463	18,63	2,12	93.297
Lurralde historiko bakoitzeko					
Araba / Álava	152.722	39.547	25,89	1,86	19.789
Bizkaia	525.458	88.294	16,80	2,22	44.175
Gipuzkoa	322.528	58.622	18,18	2,17	29.333
Eremu Funtzional bakoitzeko					
Balmaseda-Zalla	15.985	3.589	22,45	2,42	1.798
Beasain-Zumarraga	32.257	6.602	20,47	2,43	3.304
Bilbo metropolitarrak/ Bilbao Metropolitano	405.333	58.284	14,38	2,20	29.149
Donostia/San Sebastián	179.040	29.242	16,33	2,03	14.625
Durango	33.852	8.770	25,91	2,19	4.388
Eibar	33.326	4.795	14,39	2,63	2.399
Gernika-Markina	39.055	6.695	17,14	2,50	3.355
Igorre	6.808	2.320	34,08	2,27	1.162
Guardia/Laguardia	8.083	2.443	30,22	2,18	1.226
Laudio / Llodio	19.313	4.012	20,77	2,02	2.008
Arrasate / Mondragón -Bergara	29.512	4.533	15,36	2,61	2.269
Mungia	12.782	6.354	49,71	2,00	3.180
Tolosa	21.817	4.391	20,13	2,00	2.203
Araba Erdialdea/ Álava Central	128.784	34.312	26,64	1,83	17.166
Zarautz-Azpeitia	34.761	10.121	29,12	2,23	5.065

8. taula.– Metodologia berriaren eta LAGen emaitzen arteko konparazioa.

Kontzeptua	Metodo berria	Eguneratutako LAGak
Etxebizitza nagusien beharrak (A):		
Biztanleen aldaketagatik (A1)	15.407	35.142
Familia-tamainaren aldaketagatik (A2)	64.216	88.955
Etxebizitzen nagusien beharrak guztira (A)	79.623	124.097
Bigarren etxebizitzen beharrak (B)	4.312	7.551
Etxebizitza hutsen aurreikuspena (C)	4.209	
Etxebizitzen beharrak	88.144	131.648
Eskaintzaren zorro. Zuzenketa/ Harrotzea	98.319	155.843
Gehienezko bizitegi- ahalmena	186.463	287.491

2.3.– Gaur egun indarrean dauden LAGekiko konparaketa.

Amaitzeko, 8. taulak metodo berria ezartzearen ondorioz eta LAGek 1997an ezarritako irizpi-deak ezartzearen ondorioz sortutako emaitzak alderatzen ditu (2001/2011ko erroldak).

Metodologia berria azken urteotan ezarri dena baino murriztaileagoa da, bizitegi-ahalmenaren kuantifikazioan aintzat hartutako alderdi gehienetan:

1.– Udalerrri atzerakorretako biztanleria galeren proiektzioak, nahiz eta modu leundua izan, etxebizitza nagusien beharren murrizketa eragiten du.

2.– Familia-tamainaren kalkuluaren aldaketak, planteamenduan zein abiaduran, etxebizitza nagusien beharren 24.739 etxebizitzako murrizketa eragiten du.

3.– Metodo bakoitzak bigarren etxebizitzen eskaria kalkulatzeko erak ere 3.239 etxebizitzako murrizketa sortzen du, nahiz eta bi kasuetan BEK berdinak erabili.

4.– Kuantifikazio metodo berrian harrotze-kontzeptua sartzeak, 1997ko LAGek erabiltzen zuten eskaintzaren zurruntasunaren zuzenketaren orde, era desberdineko aldeak sortzen ditu udalerrri bakoitzean. Aldaketaren garrantzia osagai hori kalkulatzeko moduan datza, aztertzen den esparruko bizitegi-beharrekin lotuta geratzen baita, hasierako parkean oinarrituta egon beharrean. Ildo horretatik, harrotze-koefizientearen ezarpenak 57.524 etxebizitzen murrizketa sortzen du, alderatzen baldin baditugu koefiziente horrek sortutako emaitzak eta 1997ko LAGek ezarritako «eskaintzaren zorroztasunaren zuzenketa» izenekoaren ondorioz sortutako etxebizitzen kopurua.

5.– Onartutako gehienezko bizitegi-ahalmenari muga gehigarriak ezarri zaizkio (1997ko LAGek ez zuten elementu hori kontuan hartzen); beraz, metodologia berria ezartzearen ondorioz etxebizitza ahalmenean 101.028 etxebizitzen murrizketa sortzen da, 1997ko LAGek ezarritako metodoa ezartzearen ondorioz sortutako ahalmenaren aldean.

9. taula.– Bizitegiak kuantifikatzeko metodologiaren laburpen-fitxa.

Kontzeptu eta osagaien deskribapena	Erabilitako formula	Ikurren legenda
LEZ: Indarrean dagoen lurralde-ereduaren zuzenketak		
LPPk zuzenketa horiek identifikatuko ditu dagokien tamaina eta denbora-erritmoa zenbatetsita. Azpiegitura eta ekipamenduetan, habitat-motetan edo garrantzitsutzat jotzen den beste edozein alderditan emandako aldaketek erabilera izango duten eragina identifikatuko du.	LPPean zehaztua	t epealdiaren identifikazio orokorra: 0 = Erreferentziazko epealdia h = Planaren hasierako urteko a = Planaren amaierako urtea
A. Etxebizitza nagusien beharrak		
A1. Biztanleria egoiliarren aldaketa dela-eta Udalerriko biztanleriaren proiektzioarako formula: $B_t = B_0 \times (1 + BH)^t$	$(B_a - B_n) / BFT_a$	B_t = Biztanle-kopurua t unean BFT_t = Batezbesteko familia-tamaina t unean
A2. Familia-tamainaren aldaketa dela-eta Familia-tamainaren proiektzioarako formula: $BFT_t = 1 + (BFT_0 - 1) \times (1 + FH)^t$	$B_n \times (1/BFT_a - 1/BFT_h)$	FH = Familia-tamainaren urteko bariazio-tasa BH = Udalerriko biztanleriaren urteko bariazio-tasa (erdira murriztua, bariazioa negatiboa izanez gero)
B. Bigarren etxebizitzaren eskaria		
B1. Etxebizitza nagusien aldaketa dela-eta Parke nagusiaren bilakaerari lotutako eskaria	$(A1 + A2) \times (BEK_a - 1)$	BEK_t = Bigarren etxebizitzaren koefizientea t unean. Honela definitzen da: Etxebizitza okupatuak / Etxebizitza nagusiak
B2. Bigarren etxebizitzaren koefizientearen aldaketa dela-eta BEKaren proiektzio zehatza eskatzen du. Bestela, 2001eko BEK ezarriko da (1991. eta 2001. urteetako batezbestekoa, azken hori handiagoa balitz), 1,25 balioa gainditu gabe.	$(B_n / BFT_h) \times (BEK_a - BEK_h)$	
C. Aurreikusitako etxebizitza hutsak		
C1. Okupatutako etxebizitzaren aldaketa dela-eta Okupatutako parkearen bilakaerari lotutako lasaiera	$(A1 + A2 + B1 + B2) \times (EHK_a - 1)$	EHK_d = Etxebizitza hutsen koefizientea d unean. Honela definitzen da: Etxebizitza guztiak / Etxebizitza okupatuak
E.B. Bizitegi-beharrak		
Planaren epealdirako aurreikusitako etxebizitza-parkearen hazkundearen balioespena. Zehaztutako 7 osagaiak gehituz kalkulatzen da.	$LEZ + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$	
E.A. Bizitegi-ahalmena		
Planaren hasieran identifikatutako etxebizitzaren eraikuntza-ahalmenaren balioespena. Bizitegi-beharrak eta udal-biztanleriaren araberako gehieneko harrotze-faktorea (2,4tik 3,5era, alboko taularen arabera) biderk atuz kalkulatzen da. Gutxieneko harrotze-faktorea, gehieneko balioaren % 50 izango da. Bizitegi hutsak (EH): Bizitegi kuantifikazioan hartu beharreko bizitegi hutsaren balioa, gaur egungo etxebizitza guztien % 2 izan beharko du, gutxienez. Muga gehigarriak – Kuantifikazioaren emaitza edozein dela, hasierako parkearen % 10era arteko (edo 20 etxebizitza) bizitegi-ahalmena onartzen da beti. – Plan baten bizitegi-ahalmena hasierako parkearen % 50era mugatzen da.	$BA = (BB \times HF) - EH$	HF = Harrotze-faktorea EH = Bizitegi hutsa: gutxienez bizitegi-parkearen % 2 Udalerriaren tamaina 20.000+ biztanle 7.000 biztanle 19.999 biztanle 3.000 biztanle 6.999 biztanle 1.000 biztanle 2.999 biztanle 1.000 biztanletik behera EHK 1,04 – 1,05 – 1,06 – 1,07 1,08 HF 2,2 – 2,4 – 2,6 – 2,8 3,0