



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

Comunidad Autónoma del País Vasco
«BOPV» núm. 250, de 29 de diciembre de 2025
«BOE» núm. 18, de 20 de enero de 2026
Referencia: BOE-A-2026-1256

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	3
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	7
Artículo 1. Objeto y finalidad.	7
CAPÍTULO II. En materia de suelo y urbanismo	7
Artículo 2. Modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.	7
CAPÍTULO III. En materia de vivienda	15
Artículo 3. Modificación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.	15
CAPÍTULO IV. En materia ambiental	16
Artículo 4. Modificación de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.	16
Artículo 5. Modificación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.	17
CAPÍTULO V. En otras materias	18
Artículo 6. Modificación de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.	18
Artículo 7. Modificación de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.	18
<i>Disposiciones adicionales</i>	19
Disposición adicional primera. Cumplimiento conjunto y reducción del estándar de vivienda de protección pública.	19
Disposición adicional segunda. Informes sectoriales.	19
Disposición adicional tercera. Contratación.	19

Disposición adicional cuarta. Modificación de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.	19
<i>Disposiciones transitorias</i>	20
Disposición transitoria primera. Instrumentos de ordenación pormenorizada.	20
Disposición transitoria segunda. Vivienda protegida en alquiler.. . . .	20
Disposición transitoria tercera. Instrumentos de ordenación pormenorizada en curso de aprobación.	20
Disposición transitoria cuarta. Valoración de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler.	20
Disposición transitoria quinta. Aplicación de las reducciones de plazos.	21
<i>Disposiciones finales</i>	21
Disposición final primera.	21
Disposición final segunda.	21

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: sin modificaciones

Se hace saber a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La vivienda es un derecho fundamental para que las personas puedan llevar una vida digna, y constituye la puerta de acceso a una gran parte de los derechos considerados esenciales para el desarrollo de nuestro proyecto vital en su integridad, tales como el empleo, el disfrute de la vida social y familiar y el acceso a las distintas prestaciones y servicios públicos.

La Constitución española de 1978 reconoce explícitamente en su artículo 47 este derecho, otorgando a la vivienda un valor y una función social, y mandata a los poderes públicos para que establezcan las condiciones para hacerlo efectivo. En la misma línea, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, aprobada en el año 2000, subraya este carácter social del derecho en su artículo 34.3, vinculándolo a la mejora de la existencia de las personas y las familias y a la posibilidad de evitar la exclusión social.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, avanza de manera decidida en este camino, con el reconocimiento como derecho subjetivo de la ocupación legal y estable de una vivienda para todas las personas, incluidas aquellas que no dispusieran de los recursos económicos precisos para acceder a ella por sus propios medios.

Las políticas públicas de vivienda desarrolladas por Euskadi en el ejercicio de las competencias reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía y en otros textos legales, como la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y la citada Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, han permitido un avance en la extensión del derecho a la vivienda, con el desarrollo de un parque de vivienda protegida y de otros instrumentos para hacerlo efectivo. En concreto, desde el año 1983 se han construido en la Comunidad Autónoma del País Vasco 108.848 viviendas de protección oficial (VPO), que representan aproximadamente un 30 % del parque residencial construido desde esa fecha. Adicionalmente, tras la aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y de acuerdo con sus disposiciones, el esfuerzo se ha centrado en el alquiler, con la puesta en marcha de más de 5.000 viviendas de alquiler social, un 23 % de las iniciadas en España en el mismo periodo.

Con todo, la escalada de precios provocada por la escasez de la oferta de vivienda y una demanda creciente, debida a factores como la reducción relativa de los salarios, la disminución del tamaño de los hogares y los flujos migratorios, están dificultando gravemente el acceso a la vivienda no solo de las personas más vulnerables, sino de una gran parte de la sociedad vasca y de sus clases medias. El esfuerzo económico de muchas familias para pagar un alquiler o hacer frente a la hipoteca, si se le suman los suministros básicos, supera el 40 % de sus ingresos, y coloca a una gran parte de la ciudadanía, especialmente a las personas más jóvenes, ante la imposibilidad de desarrollar su proyecto vital y profesional en Euskadi, con las graves consecuencias sociales y económicas que de ello pueden derivarse.

A estos factores se suman las condiciones urbanísticas en las cuales se produce el suelo en Euskadi desde la promulgación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Aquella ley, nacida bajo un modelo rígido de planeamiento y segmentada en la diferenciación histórica de los bloques de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, fue diseñada bajo parámetros y procedimientos distintos de los que se precisan en la actualidad para atender las necesidades de producción de suelo urbanizado de una manera ágil y capaz de albergar, a su vez, las distintas modalidades de vivienda necesarias. Ello ha supuesto una

desincronización progresiva y acumulada entre la oferta real y la demanda de vivienda en Euskadi, con el agravamiento de los fenómenos indicados.

Esta tensión creciente en el mercado residencial, especialmente en las principales áreas urbanas, está generando una situación crítica que exige una respuesta legislativa urgente y modificar varias de nuestras leyes. La presente Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, tiene como propósito sentar las bases para una intervención decisiva ante la crisis habitacional que afecta tanto al parque de vivienda protegida como a la vivienda libre en Euskadi. El texto legal prevé para ello distintos instrumentos destinados a movilizar suelos, facilitar la promoción de viviendas protegidas y libres, aligerar los procedimientos urbanísticos, así como otros procedimientos vinculados, garantizar el cumplimiento de las medidas de protección a las personas inquilinas establecidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, y poner coto a los abusos en relación con la proliferación de las viviendas de uso turístico.

II

La presente ley se sustenta en un diagnóstico de la evolución demográfica, la transformación en las estructuras familiares, el descenso de la producción de vivienda, las barreras administrativas y urbanísticas existentes, así como los impactos sociales y económicos derivados de estas dinámicas, que, a su vez, se identifican en las siguientes ideas clave:

1. El saldo migratorio actual y previsible se ha cuadruplicado. Este hecho, unido a la reducción de convivientes y del tamaño medio del núcleo familiar, determina la necesidad de ampliar y reestructurar nuestro parque habitacional para asegurar el acceso a una vivienda digna de los distintos colectivos con necesidad de vivienda, especialmente de las personas jóvenes y vulnerables, asegurando la viabilidad y competitividad de sectores económicos estratégicos y, en definitiva, nuestro bienestar presente y futuro.

2. La Comunidad Autónoma del País Vasco dispone de suelo calificado capaz de albergar más de 160.000 viviendas, 75.000 de ellas protegidas, que no se moviliza por condiciones urbanísticas, económicas y ambientales. Recursos que no cumplen su función social y que es necesario movilizar, en un contexto de cambios demográficos y económicos acelerados.

3. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, dispone de unos procedimientos administrativos prolongados y redundantes que alargan indebidamente el desarrollo del suelo necesario y planificado, lo que representa una grave carencia para avanzar de forma decidida en la construcción de un parque de vivienda protegida en régimen de alquiler, que reduce las posibilidades de respuesta a la demanda habitacional.

4. La actual urgencia habitacional requiere agilizar la cesión de suelos de participación de la comunidad en las plusvalías a partir de un acuerdo de amplia base interinstitucional entre el Gobierno Vasco y los ayuntamientos. Su finalidad es hacer posible una cesión automatizada y recurrente de suelos al Gobierno Vasco al objeto de constituir una reserva estratégica de suelo, que permita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, a través de sus distintos instrumentos de gestión, planificar y llevar a cabo las actuaciones necesarias para desarrollar el parque de vivienda protegida en alquiler y ofrecer respuesta a la demanda existente.

5. La necesidad de buscar un equilibrio que haga compatible la función social de la vivienda, su componente económico y la protección del medio urbano, bajo el triple criterio de proporcionalidad, necesidad y no discriminación que exige el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, supone tener que modular los efectos de la proliferación de las viviendas de uso turístico, singularmente en el mercado de alquiler en zonas de mercado residencial tensionado. Todo ello sin perjuicio de la capacidad reconocida al planeamiento urbanístico para poder ordenar los usos en el medio urbano.

6. La magnitud del problema de acceso a la vivienda trasciende ampliamente el ámbito inmobiliario y repercute directamente sobre la economía y la cohesión social, como demuestra que el alquiler medio supere el 30 % de los ingresos en Euskadi. Las personas demandantes inscritas en Etxebide destinan, por término medio, un 39 % de sus ingresos al alquiler. Esta situación ejerce también una presión creciente sobre familias con salarios de clase media consolidada y por encima de los que obtienen la gran mayoría de jóvenes aun

teniendo una alta cualificación. Este contexto repercute en la capacidad de Euskadi para atraer talento, un factor clave para alimentar sectores industriales que dependen del conocimiento y la innovación. La competitividad económica se ve mermada por una estructura de costes que dificulta la consolidación de un ecosistema productivo orientado a la excelencia y la innovación.

El contexto descrito exige la adopción de medidas urgentes para movilizar suelos planificados para todos los tipos de vivienda, como vía de respuesta a todos los segmentos sociales, y, especialmente, incrementar el suelo disponible para albergar todas las modalidades residenciales de protección pública: viviendas de protección social en alquiler y en venta, viviendas de protección tasada y alojamientos dotacionales. Para ello es necesario incluir mejoras y resolver carencias normativas y procedimentales en materia de vivienda, suelo y urbanismo, lo cual tiene un carácter urgente.

Se precisa completar las herramientas para dotar de plena efectividad las zonas de mercado residencial tensionado y articular las medidas necesarias para contrarrestar los efectos de la proliferación de las viviendas turísticas en la restricción de la oferta de viviendas habitual. Para lo cual se disponen las competencias exclusivas y plenas en materia de vivienda que el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía reconoce a la Comunidad Autónoma del País Vasco y el procedimiento sancionador previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Por último, la presente ley de medidas urgentes incluye una modificación de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, con el fin de actualizar y clarificar la mencionada ley a tenor de la reciente jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

El análisis expuesto revela con claridad la urgencia de adoptar medidas integrales y estructurales que permitan revertir la actual emergencia habitacional, estableciendo con carácter inmediato medidas que permitan aumentar la oferta, especialmente de vivienda protegida en todas sus modalidades, y proteger de forma efectiva el derecho de acceso a una vivienda digna, que la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, reconoce como derecho subjetivo.

Es preciso impulsar reformas que simplifiquen los trámites administrativos, incentiven la movilización de suelos y potencien la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler. De igual forma, se hace imperativo adecuar la política habitacional a los nuevos retos demográficos y económicos, garantizando así la cohesión social, el acceso equitativo a la vivienda y el fortalecimiento de la competitividad económica de Euskadi.

Esta Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, se presenta, por tanto, como una respuesta necesaria y coordinada para transformar el actual escenario, promover el desarrollo sostenible y asegurar que el derecho a una vivienda digna se mantenga como pilar fundamental del bienestar de la sociedad vasca.

III

La presente Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, se estructura en cinco capítulos, cuatro disposiciones adicionales, cinco transitorias y dos finales.

El capítulo primero define el objeto y finalidad de esta ley.

El capítulo segundo recoge las definiciones de conceptos para la aplicación de los nuevos instrumentos y figuras llamados a superar el actual marco de parálisis urbanística en la producción de suelo, entre los que destacan la creación de las actuaciones prioritarias, el proyecto de actuación prioritaria y la incorporación a la ordenación pormenorizada del programa de actuación urbanizadora, cuya tramitación autónoma alargaba las tramitaciones sin aportar ventajas adicionales.

Las actuaciones residenciales que prevean la calificación de vivienda protegida se definen como actuaciones prioritarias, para las que la propia ley flexibiliza la ordenación estructural y habilita un procedimiento abreviado de nueva creación con la tramitación del proyecto de actuación prioritaria, al que se le otorgan nuevas potestades y efectos conforme a su naturaleza no reglamentaria. Este proyecto tiene carácter ejecutivo y, una vez aprobado por el ayuntamiento, coloca los terrenos en condiciones de iniciar la urbanización y la

edificación, haciendo innecesaria la aprobación de instrumentos urbanísticos intermedios. Herramienta que se pone a disposición de los ayuntamientos y el sector público vasco para desarrollar con celeridad y sin merma de garantías las actuaciones de vivienda.

Se incorporan nuevas atribuciones a la administración promotora de actuaciones con vivienda de protección pública, que le permiten facilitar la consecución de los objetivos residenciales protegidos a través de nuevos instrumentos y determinaciones. Para ello, como administración actuante, se le atribuyen los suelos obtenidos como participación de la comunidad en las plusvalías en las actuaciones integradas con vivienda protegida, que posibilitarán la generación de una reserva estratégica de suelo para la promoción de viviendas de protección social en alquiler, como parte del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En relación con los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en las actuaciones en suelo urbanizable de uso preferente residencial, atendiendo a la situación de la vivienda en cada municipio y a su viabilidad económica y bajo condiciones de ejecución inmediata, se permite reducir la reserva para la vivienda de protección pública del 75 % al 60 %, con un mínimo del 55 % para vivienda de protección social y el restante 5 % para vivienda de protección tasada.

En el caso de aplicarse el 10 % de incremento de la edificabilidad urbanística que se permite en las actuaciones prioritarias, este incremento se destinará en su totalidad a la construcción de vivienda de protección pública, manteniendo el porcentaje mínimo del 55 % para vivienda de protección social y el resto de ese incremento, para vivienda de protección tasada.

También se incorporan las determinaciones establecidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, y se establecen las cuantías mínimas de viviendas de protección pública que deberán ser destinadas al alquiler, atendiendo a las reservas mínimas establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El capítulo tercero introduce las determinaciones necesarias para flexibilizar la implantación de nuevos alojamientos dotacionales en suelos equipamentales y en edificios existentes y recoge el régimen sancionador vinculado a los incumplimientos derivados de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Se contempla en este capítulo la posibilidad de localizar los alojamientos dotacionales en suelos que el planeamiento califique de equipamiento, sin necesidad de la modificación de su calificación atendiendo a su carácter dotacional y siempre que se justifique la innecesariedad del equipamiento inicialmente calificado. También se autoriza mediante la tramitación de un estudio de detalle la ubicación de levantes destinados a alojamientos dotacionales en parcelas residenciales destinadas a viviendas de alquiler de titularidad mayoritariamente pública.

Se incorpora entre los supuestos de incumplimiento de la función social regulados en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, la referencia a los incumplimientos de las obligaciones derivadas de la declaración de un ámbito como zona de mercado residencial tensionado. De acuerdo con la citada incorporación, resulta procedente incluir en el régimen sancionador la tipificación del incumplimiento de las obligaciones derivadas de la declaración de un ámbito como zona de mercado residencial tensionado como infracción grave.

También se recoge la posibilidad de que el Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial promuevan vivienda de protección pública en municipios rurales, así como en los municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes.

El capítulo cuarto incorpora las novedades en materia ambiental. Así, en línea con la necesidad de agilizar y sincronizar los procedimientos urbanísticos, ambientales y de suelos, se identifican los supuestos de evaluación ambiental estratégica simplificada para las modificaciones de los planes de ordenación estructural e instrumentos de ordenación pormenorizada. Se faculta, conforme con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a que el ayuntamiento pueda asumir la competencia reconocida al órgano ambiental en determinados procedimientos de planes y proyectos, y se optimizan los procedimientos para la remediación de la calidad del suelo descritos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, para actuaciones residenciales.

El capítulo quinto recoge otras modificaciones legislativas necesarias para poder desplegar las medidas urbanísticas y de vivienda planteadas, tales como la habilitación al pleno municipal para la aprobación de los nuevos instrumentos definidos en esta ley y la suspensión de la presentación de las declaraciones responsables para las nuevas viviendas de uso turístico en zonas de mercado residencial tensionado.

Esta suspensión se ampara en el interés general de proteger el derecho a la vivienda con el objetivo de dar respuesta a la escasez de viviendas destinadas al alquiler de larga duración, al deterioro de las condiciones de acceso a la vivienda y al aumento de las tensiones en los mercados inmobiliarios.

Las determinaciones de los capítulos se completan con las disposiciones adicionales, que regulan el cumplimiento conjunto y la reducción de las reservas de vivienda de protección pública en planes no adaptados a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; los informes sectoriales y autorizaciones de las administraciones vascas para los planes y proyectos, habida cuenta de la regulación de los informes sectoriales de la Administración General del Estado en el ejercicio de sus competencias recogida en el apartado 4 de la disposición adicional segunda (de colaboración y coordinación entre administraciones públicas) de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas; las especialidades en materia de contratación pública en actuaciones residenciales, y la modificación de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, conforme con la reciente jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Finalmente, se establece el régimen transitorio de gestión de las actuaciones integradas en planes no adaptados, así como de la valoración de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler, y, junto con la disposición de la cláusula de entrada en vigor, se establece que la flexibilidad de ordenación estructural establecida para las actuaciones prioritarias y la posibilidad de reducción del estándar de vivienda protegida, así como los contenidos cuya modificación se estime necesaria para el cumplimiento de los objetivos, podrán ser revisados transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la ley, en función de los efectos observados y del grado de satisfacción de la demanda de vivienda protegida.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

Esta ley establece medidas urgentes para garantizar el acceso a la vivienda en el País Vasco mediante la movilización de suelo, la agilización de procedimientos y la regulación del mercado inmobiliario.

CAPÍTULO II

En materia de suelo y urbanismo

Artículo 2. *Modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

Uno. Se modifica el título del capítulo I del título I, que pasa a ser «Definición de urbanismo y otros conceptos».

Dos. Se añade el artículo siguiente:

«Artículo 2 bis. *Definición de otros conceptos.*

Los conceptos utilizados por esta ley que a continuación se enumeran deben ser empleados, en la interpretación y aplicación de esta, con el significado y el alcance siguientes:

1. Actuación prioritaria: las actuaciones que prevean la calificación de vivienda de protección pública y las que tengan por objeto la intervención en los conjuntos urbanos o rurales existentes de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y que sean

declaradas por el ayuntamiento, tanto mediante instrumento de planeamiento como de forma singular mediante la aprobación del proyecto de actuación prioritaria.

La calificación como actuación prioritaria posibilita la utilización del procedimiento abreviado, reduce los plazos y flexibiliza las determinaciones del planeamiento, posibilitando el cumplimiento de los fines de la ordenación estructural sin atenerse a la totalidad de sus determinaciones y sin la previa o simultánea modificación del instrumento correspondiente.

No obstante, los reajustes de la ordenación estructural no supondrán una variación superior al 10 % de la superficie del ámbito, de la edificabilidad urbanística total o, en su caso, de la cuantía máxima de los usos compatibles, estando referido en este último caso el porcentaje de posible variación a la edificabilidad urbanística total.

2. Anteproyecto de actuación prioritaria: primera edición del proyecto de actuación prioritaria, con la que se inicia la tramitación del procedimiento abreviado, integrada por los siguientes documentos, cuya precisión será acorde con el carácter de anteproyecto:

a) Una memoria, que incluirá la justificación del cumplimiento de la normativa vigente y la propuesta de implantación de los nuevos usos y su integración paisajística.

b) En su caso, la justificación requerida para aplicar la reducción del estándar de vivienda de protección pública prevista en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

c) En su caso, la justificación de la necesidad de implementar las posibilidades que ofrece la flexibilización de la ordenación estructural.

d) Esquema de ordenación de las futuras parcelas edificables, con indicación de las alineaciones de la edificación, altura máxima, edificabilidad, usos y cuantas otras determinaciones sean adecuadas para definir su destino.

e) Esquema de ordenación del espacio público propuesto, con indicación de su destino, acabado general, rasantes definitivas y cuantas otras determinaciones sean adecuadas para identificar la configuración final de los espacios públicos.

f) Análisis de cargas de la actuación y su viabilidad y sostenibilidad económicas.

g) Relación de informes y autorizaciones de administraciones públicas que recabar antes de la aprobación del proyecto ejecutivo de actuación prioritaria.

3. Procedimiento abreviado: procedimiento administrativo que responde a los principios de eficacia, eficiencia y economía para la aprobación del proyecto de actuación prioritaria.

4. Proyecto básico de actuación prioritaria: segunda edición del proyecto de actuación prioritaria, que incorpora los criterios fijados por el ayuntamiento tras el examen del anteproyecto de actuación e incluye, con la precisión y detalle propios de un proyecto básico:

a) Memoria justificativa comprensiva del cumplimiento de la normativa vigente y de los fines y determinaciones vinculantes de la ordenación estructural; de la implantación de los nuevos usos y su integración paisajística; y, en su caso, de la oportunidad de aplicar la reducción del estándar de vivienda protegida prevista en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y de las posibilidades de flexibilización de la ordenación estructural; y que, en caso de que el ámbito del proyecto no abarque la totalidad del ámbito delimitado en la ordenación estructural, además de justificar la conveniencia de la ejecución parcial e incluir la evaluación de cargas y de viabilidad del conjunto del ámbito, evaluará tanto su encaje en el desarrollo de la totalidad del ámbito como los condicionantes derivados del desarrollo parcial propuesto.

b) Las especificaciones de la zonificación y de la edificación, identificando las ordenanzas de aplicación supletoria.

c) Las especificaciones de la obra de urbanización y estimación de su presupuesto.

d) Estudio de viabilidad económica y actualización del informe de sostenibilidad económica de la ordenación.

e) El calendario de ejecución de las obras, que contemplará la ejecución acompañada de las viviendas de protección pública y las viviendas libres, y los compromisos y garantías de su cumplimiento.

f) La adjudicación de las parcelas de resultado y la cuenta de liquidación.

g) En su caso, programa de realojos.

h) En su caso, el documento ambiental.

5. Proyecto ejecutivo o proyecto de actuación prioritaria: proyecto para la ejecución directa de la ordenación estructural en las actuaciones prioritarias, que incluye las obras de urbanización y la reparcelación. El proyecto de actuación no requiere instrumento de ordenación pormenorizada y, caso de haber sido aprobado previamente, podrá modificarlo.

Este proyecto estará integrado por la siguiente documentación:

a) Memoria comprensiva de las ediciones preliminares y, en su caso, de la integración del resultado de la evaluación ambiental.

b) Definición de los usos y composición de la edificación, o anteproyectos de edificación, y señalamiento de las ordenanzas municipales de aplicación supletoria a cada parcela edificable.

c) Estudio de viabilidad económica y actualización del informe de sostenibilidad económica de la ordenación si se hubieran modificado sus determinaciones.

d) El calendario de ejecución de las obras, que contemplará la ejecución acompañada de las viviendas de protección pública y las viviendas libres, y los compromisos y garantías de su cumplimiento.

e) Proyecto de reparcelación.

f) Proyecto de urbanización.

g) En su caso, programa de realojos.

h) En su caso, el documento de evaluación de impacto ambiental.

i) Información gráfica georreferenciada asociada y relativa a las realidades físicas y jurídicas de las fincas afectadas y de resultado comprendidas en el ámbito de la actuación, coincidente con el contenido de la documentación literaria y gráfica incorporada a la solicitud.

6. Promotor o promotora de la actuación prioritaria: cualquier administración territorial o entidad integrada en el sector público, así como quien alcance un porcentaje suficiente de propiedad de los terrenos, que ostentará las facultades previstas en el apartado 3 del artículo 163 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

A los efectos de esta disposición, es suficiente un porcentaje del 60 % de los terrenos o la cifra inferior que considere el ayuntamiento actuante en función de la distribución parcelaria, de los acuerdos alcanzados con otros propietarios o propietarias, de las características del ámbito y de la oferta de garantías para la ejecución de la edificación.

Cuando el ámbito del proyecto de actuación no coincida con el delimitado en el instrumento de ordenación más preciso, la mayoría suficiente se referirá tanto al ámbito del proyecto de actuación propuesto como al delimitado en el instrumento de planeamiento.»

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda redactado como sigue:

«1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado por la urbanización y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

No obstante, cuando la actuación sea promovida por una administración territorial u otra entidad pública cuyos fines sean la promoción o el alquiler de vivienda protegida, la cesión del 15 % de la edificabilidad ponderada corresponderá a la

administración o entidad pública promotora de la actuación que presente bien el proyecto de actuación prioritaria, bien la solicitud de aprobación, según el sistema de actuación, del proyecto de expropiación, del proyecto que incluya la reparcelación del ámbito de la actuación o del convenio de concertación.

Así mismo, en unidades de ejecución de uso predominante residencial promovidas por los particulares o las particulares cuya edificabilidad urbanística supere los 20.000 metros cuadrados de techo residencial y prevean vivienda de protección pública, en defecto de acuerdo entre las administraciones concernidas, una tercera parte de la cesión se hará al Gobierno Vasco para el Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En el caso de que el ayuntamiento concernido opte por la promoción directa de vivienda pública en alquiler, podrá solicitar al Gobierno Vasco las parcelas de resultado de dicha cesión mediante la presentación del proyecto de edificación correspondiente.

Si el Gobierno Vasco no solicita licencia de edificación o, en su caso, no aprueba el proyecto de edificación de las parcelas de resultado correspondientes a esta cesión en el plazo de un año, computado desde la recepción de sus obras de urbanización, el ayuntamiento podrá requerir la cesión, que deberá llevarse a efecto en el plazo de un mes.»

Cuatro. Se modifica el apartado 3 del artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda redactado como sigue:

«3. La cesión regulada en este artículo se podrá materializar en parcela o parcelas edificables, o en superficie de vivienda construida, acabada y equipada, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio público de suelo.»

Cinco. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda redactada como sigue:

«b) Para el suelo sujeto a actuación integrada, el programa de actuación urbanizadora, cuyas determinaciones podrán ser modificadas por el procedimiento del artículo 145 de esta ley.»

Seis. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda redactada como sigue:

«e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido. Estas determinaciones podrán ser modificadas mediante estudio de detalle.»

Siete. Se añade un apartado 3 al artículo 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda redactado como sigue:

«3. En el caso de las actuaciones prioritarias, el planeamiento de ordenación pormenorizada podrá reajustar la ordenación estructural siempre que no suponga una variación superior al 10 % de la superficie del ámbito, de la edificabilidad urbanística total o, en su caso, de la cuantía máxima de los usos compatibles, estando referido en este último caso el porcentaje de posible variación a la edificabilidad urbanística total.»

Ocho. Se modifica la letra d) del artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda redactada como sigue:

«d) Programa de actuación urbanizadora, consistente en el establecimiento de fases para la ejecución de la urbanización y estimación de sus costes, plazos y condiciones para la edificación de las parcelas, condiciones para la primera utilización de las edificaciones y programa de realojos, así como la delimitación de una o varias unidades de ejecución y el sistema de actuación para cada una de ellas.

En el supuesto de que se estableciera el sistema de actuación de agente urbanizador o agente urbanizadora, deberá contener, además, las bases para su selección, la estimación de la totalidad de los gastos que el urbanizador o urbanizadora deberá asumir, la valoración de la asunción por el urbanizador o urbanizadora de objetivos complementarios a las cargas de urbanización sin

repercutirlos a los propietarios o propietarias afectadas, y las garantías mínimas que se exigirán para la presentación de proposiciones de conformidad con lo dispuesto en esta ley.»

Nueve. Se añade una nueva letra d) al apartado 2 del artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, con la siguiente redacción:

«d) La modificación de la edificabilidad física y de la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido, y la ubicación de alojamientos dotacionales en las condiciones previstas en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.»

Diez. Se modifica el apartado 2 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda con la siguiente redacción:

«2. En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales, así como los proyectos de actuación, deberán calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, de las cuales –en cumplimiento del estándar de vivienda protegida de alquiler previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda– un mínimo del 10 % del incremento se destinará al alquiler y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 %, a viviendas de protección de régimen tasado.»

Once. Se modifica el apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda con la siguiente redacción:

«3. En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales, así como los proyectos de actuación, deberán calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, de las cuales –en cumplimiento del estándar de vivienda protegida de alquiler previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda– un mínimo del 20 % del incremento se destinará al alquiler y el restante porcentaje hasta el 75 %, a viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal.

No obstante, los instrumentos de ordenación pormenorizada o el proyecto de actuación podrán reducir, sin necesidad de modificación del plan general o del plan de sectorización, la vivienda calificada hasta el 60 % del incremento de la edificabilidad urbanística residencial, atendiendo a la situación de la vivienda en el municipio y a la viabilidad económica de las actuaciones y bajo condicionados de ejecución inmediata. En este caso, se mantendrá el mínimo del 55 % del referido incremento de edificabilidad con destino a la construcción de viviendas de protección social.

En el caso de aplicarse el 10 % de incremento de la edificabilidad urbanística que se permite en las actuaciones prioritarias, este incremento se destinará en su totalidad a la construcción de vivienda de protección pública, manteniendo el mínimo del 55 % para la vivienda de protección social y el restante 45 % para vivienda de protección tasada.»

Doce. Se incorpora un nuevo artículo 94 bis, incluido dentro de la sección tercera del capítulo IV de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, con la siguiente redacción:

«Artículo 94 bis. Procedimiento abreviado para los proyectos de actuación prioritaria.

1. Cuando el promotor o promotora del procedimiento no sea el ayuntamiento, se iniciará mediante solicitud del promotor o promotora de la actuación con un anteproyecto de actuación.

2. El ayuntamiento, previo informe de los concejos afectados, establecerá los criterios directivos para redactar el proyecto básico de actuación, ampliar la relación de informes y autorizaciones sectoriales o denegar la tramitación. Dicha resolución se adoptará en el plazo de un mes.

3. Notificado el acuerdo municipal o transcurrido el plazo para su emisión, el promotor o promotora presentará en el plazo de dos meses la versión inicial del proyecto básico de actuación y, en su caso, solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental. Cuando el promotor o promotora del procedimiento sea la administración, una entidad del sector público institucional o el ayuntamiento, podrá iniciarse con el proyecto básico de actuación.

El ayuntamiento podrá requerir para la subsanación en el plazo de un mes.

Se seguirá el procedimiento simplificado de evaluación ambiental, sin perjuicio de la posibilidad de que el informe de impacto ambiental aprecie circunstancias excepcionales que evidencien riesgos significativos sobre el medio ambiente.

Una vez transcurrido el plazo para el requerimiento de subsanaciones o, en su caso, efectuadas estas, el ayuntamiento abrirá un periodo de información pública, consulta a las administraciones públicas afectadas –junto con la solicitud de los correspondientes informes y autorizaciones– y audiencia de los interesados o interesadas por un plazo de veinte días mediante publicación en el boletín oficial y en un diario de máxima difusión en el territorio histórico y notificación personal a los propietarios o propietarias y titulares de derechos afectados.

En lo que se refiere a las competencias del Gobierno Vasco y de las diputaciones forales, tanto la solicitud como el informe serán únicos por cada una de estas instituciones.

4. Una vez concluido el periodo de información pública, el promotor o promotora elaborará una versión refundida del proyecto básico de actuación, teniendo en cuenta la evaluación de impacto ambiental, en su caso, y los resultados de las consultas e informes sectoriales, y solicitará su aprobación en el plazo máximo de un mes.

5. El ayuntamiento resolverá sobre la aprobación del proyecto básico de actuación en el plazo de dos meses. La resolución sobre su aprobación podrá rectificar el proyecto básico de actuación en los extremos en que considere oportuno o denegar la aprobación. La falta de resolución expresa en dicho plazo tendrá sentido positivo.

En caso de denegación de la aprobación, la resolución reconocerá la indemnización de la iniciativa, salvo que la denegación se base en la vulneración de determinaciones normativas sustantivas que fueran insubsanables. Dicha indemnización podrá incluirse entre las cargas de urbanización de la actuación cuando esta se desarrolle.

6. El promotor o promotora presentará ante la administración actuante el proyecto ejecutivo de actuación en el plazo de dos meses desde la notificación de la aprobación del proyecto básico de actuación.

El ayuntamiento resolverá sobre la aprobación del proyecto ejecutivo de actuación en el plazo de un mes, estableciendo las enmiendas que procedan. La falta de resolución en plazo tendrá sentido positivo.

7. La modificación posterior del proyecto de urbanización y la rectificación del proyecto de parcelación requerirá la justificación adicional del cumplimiento de los objetivos del proyecto ejecutivo de actuación prioritaria y no requerirá la tramitación de este procedimiento, y bastará con lo que resulte de aplicación de los procedimientos ordinarios para la modificación de cada uno de estos proyectos.

8. El promotor o promotora contratará las obras de urbanización ateniéndose en todo caso a los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública.

9. Las actuaciones susceptibles de desarrollarse por el procedimiento regulado en este artículo iniciadas siguiendo los trámites previstos en los artículos siguientes de

esta ley podrán acogerse a este procedimiento en cualquier momento de la tramitación, obviando los contenidos que resulten innecesarios.»

Trece. Se deja sin contenido el apartado b) del artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Catorce. Se añade un párrafo al final del artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, con la siguiente redacción:

«En el caso de las actuaciones prioritarias, únicamente será necesario el plan general, en su caso el plan de sectorización y el proyecto ejecutivo de actuación, sin perjuicio de lo señalado en la letra e) precedente.»

Quince. Se modifica el artículo 145 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 145. *Procedimiento de programación de actuaciones integradas y delimitación de las unidades de ejecución.*

El programa de actuación urbanizadora, la delimitación de unidades de ejecución, su sistema de actuación y, en su caso, el establecimiento de las bases para la selección del agente urbanizador o agente urbanizadora podrán modificarse por la administración municipal de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación inicial, notificación a las personas interesadas, información pública durante veinte días y aprobación definitiva. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.»

Dieciséis. Se añade un párrafo al apartado 3 del artículo 194 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, con la siguiente redacción:

«Podrán establecer fases de urbanización e, incluso, definir obras comunes de urbanización y ámbitos de urbanización vinculados a una o varias parcelas edificables y establecer las condiciones y garantías para autorizar la primera utilización de cada edificación. En tal caso, la obtención de la licencia de primera ocupación no comportará la recepción tácita de la totalidad de las obras de urbanización.»

Diecisiete. Se modifica el artículo 198 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 198. *Recepción municipal de las obras de urbanización.*

1. Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización, el agente urbanizador o agente urbanizadora o el promotor o promotora de estas presentará ante el ayuntamiento, adjuntando la certificación expedida por la dirección técnica de las obras, al menos con veinte días de antelación, el señalamiento de la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición. En los municipios alaveses se convocará también a la persona representante de los concejos afectados.

2. En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por la persona representante municipal y también, si las realizara, las de la persona representante concejil en cuanto a los servicios de su competencia, y se remitirá una copia al ayuntamiento correspondiente.

3. Las obras se darán por recepcionadas en la fecha indicada si el ayuntamiento no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido.

4. Si el ayuntamiento hubiera formulado observaciones en el acta de recepción, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta, entre el agente urbanizador o agente urbanizadora o el promotor o promotora y el ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización. Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización, en el proyecto de obras complementarias de urbanización o, en su caso, en el convenio de adjudicación.

5. Una vez determinadas las condiciones para que el ayuntamiento proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, el agente urbanizador o agente urbanizadora o el promotor o promotora solicitará formalmente al ayuntamiento la recepción de la urbanización, adjuntando certificado de la dirección técnica de la obra, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de diez días a contar desde la fecha de notificación de dicha solicitud.

6. La recepción de la urbanización se notificará formal e individualmente a los propietarios o propietarias de los solares resultantes de la ejecución urbanística.

7. En los municipios alaveses, cuando la urbanización deba ser recibida por los concejos afectados, el ayuntamiento convendrá con estos el modo de traspaso, con la inclusión de las obligaciones de conservación y mantenimiento de esta.»

Dieciocho. Se modifica la letra r) del apartado 1 del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda con la siguiente redacción:

«r) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación, que deberá ser resuelta en el plazo máximo de dos meses.»

Diecinueve. Se modifica el artículo 212 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 212. Actos promovidos por las administraciones públicas.

1. La aprobación del proyecto de edificación residencial y de la primera utilización por el promotor o promotora de la edificación que esté integrada en el sector público vasco y la obtención de la calificación provisional y definitiva como vivienda protegida que incluya informe favorable sobre la normativa urbanística y sectorial aplicable determinan la innecesariedad de licencia municipal. En este caso, de forma previa, se consultará con el ayuntamiento para que en el plazo de un mes informe el proyecto de edificación. Transcurrido dicho plazo sin que se informe al respecto, se entenderá que está conforme con él.

La aprobación del proyecto de edificación residencial, así como la obtención de las calificaciones de vivienda protegida, se comunicarán al ayuntamiento, con copia del proyecto constructivo y de obra terminada, respectivamente, para su constancia.

2. Para el desarrollo de otras actuaciones promovidas por administraciones públicas diferentes a la del propio municipio que no tengan la consideración de obras de marcado carácter territorial, la administración pública promotora, en ejercicio de sus competencias, deberá comunicar el proyecto al correspondiente ayuntamiento, que concederá licencia o manifestará su disconformidad de manera motivada en el plazo de tres meses.

3. Transcurrido este plazo sin recibir comunicación alguna, la administración pública promotora, constatada la conformidad del proyecto con la legislación urbanística y la planificación territorial, previa audiencia del ayuntamiento, podrá autorizar su inmediata ejecución.»

Veinte. Las referencias al ayuntamiento pasan a estar referidas a la administración en los preceptos siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: la letra b) del apartado 2 del artículo 25, letra d) del apartado 2 del artículo 42, apartado 4 del artículo 44 y apartado 2 del artículo 47.

Veintiuno. Se derogan la sección octava del capítulo I del título V y los artículos integrados en ella, los apartados 4 y 5 del artículo 159, la letra c) del apartado 1 del artículo 169 y el párrafo segundo del apartado 2 de la disposición transitoria tercera.

Veintidós. Las referencias al programa de actuación urbanizadora pasan a estar referidas a la unidad de ejecución, a su delimitación o al establecimiento del sistema de actuación correspondiente, según el contexto, en los siguientes preceptos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: artículo 41.2, artículo 160.1, último párrafo del apartado 2 del artículo 160, primer párrafo del apartado 1 del artículo 166, artículo 167.1, artículo 174.3, artículo 185.1 y artículo 187.

Veintitrés. Las referencias al programa de actuación urbanizadora, al programa de actuación o a su ejecución pasan a estar referidas a la ejecución de la actuación o, simplemente, a la ejecución, según el contexto, en los siguientes preceptos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: artículo 22.1.b.1; artículo 25.1.b.1; artículo 48.3.d; artículo 149.1; párrafo primero, primera mención en la letra a) y letra d) del artículo 150; artículo 151.1; título del capítulo II del título V; título de la sección segunda del capítulo II del título V; título de la sección tercera del capítulo II del título V; título del artículo 166; título y apartado 3 del artículo 167; título de la sección cuarta del capítulo II del título V; título y apartado 2 del artículo 169; título, apartado 1, apartado 2 y apartado 5 del artículo 170; título, apartado 1 y letra a) del apartado 2 del artículo 171; artículo 172.1, y artículo 190.2.

Veinticuatro. Se suprimen las referencias al programa de actuación urbanizadora en los siguientes preceptos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: artículo 138.1, artículo 160.4, artículo 168.1.b, apartados 3 y 4 del artículo 169, artículo 171.4.d, título de la sección quinta del capítulo II del título V, título del artículo 235 y letra a) del apartado 3 de la disposición adicional segunda.

CAPÍTULO III

En materia de vivienda

Artículo 3. *Modificación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.*

Uno. Se añade una letra h) al apartado 2 del artículo 4, que regula el incumplimiento de la función social, en los siguientes términos:

«h) El incumplimiento de las obligaciones y medidas específicas derivadas de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 7 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en los siguientes términos:

«5. Con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos sectoriales establecidos en materia de vivienda por la Ley 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural, en los municipios considerados rurales por dicha ley o su desarrollo reglamentario, así como en los municipios que tengan una población igual o inferior a 3.000 habitantes, el Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda a la promoción de viviendas de protección pública en alguna de las modalidades y formas de acceso contempladas en el artículo 21 de esta ley.»

Tres. Se inserta una nueva letra d) en el apartado 2 del artículo 23 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, artículo para el fomento de los alojamientos dotacionales, con la siguiente redacción:

«d) Sobre otros suelos que el planeamiento urbanístico califique de equipamiento, sin necesidad de la modificación de su calificación. En el caso de que la calificación del equipamiento comporte un destino concreto se requerirá la justificación de la innecesariedad de tal equipamiento.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 23 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, artículo para el fomento de los alojamientos dotacionales, con la siguiente redacción:

«7. El ayuntamiento podrá autorizar mediante estudio de detalle la ubicación de alojamientos dotacionales en levantes de parcelas residenciales destinadas a viviendas de alquiler cuya titularidad sea publica en más de un 75 %.»

Cinco. Se añade un nuevo apartado aa) al artículo 84 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, artículo que regula las infracciones graves, con la siguiente redacción:

«aa) Alquiler de una vivienda ubicada en una zona declarada como zona de mercado residencial tensionado incumpliendo las obligaciones y medidas específicas derivadas de la declaración.»

CAPÍTULO IV

En materia ambiental

Artículo 4. *Modificación de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.*

Uno. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 62 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con la siguiente redacción:

«Así mismo, la competencia reconocida al órgano ambiental en el apartado anterior queda atribuida al ayuntamiento de población superior a 7.000 habitantes respecto de los planes y proyectos de actuación prioritaria que desarrollen o modifiquen puntualmente el planeamiento general que cuente con evaluación ambiental estratégica, siempre y cuando opte por asumir esta competencia, garantizando la adecuada separación entre el órgano ambiental y el sustantivo al objeto de que las funciones ambientales se desarrollen de manera objetiva y evitando los conflictos de intereses.»

Dos. Se añade un apartado 5 al artículo 62 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con la siguiente redacción:

«Cuando el ayuntamiento actúe como órgano ambiental y sustantivo, las posibles discrepancias serán dirimidas por la junta de gobierno local».

Tres. Se incorpora un artículo 75 bis a la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con la siguiente redacción:

«Artículo 75 bis. *Sincronización del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica con la aprobación del planeamiento urbanístico.*

1. El promotor o promotora presentará ante el ayuntamiento una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento de aprobación inicial del plan y del documento ambiental estratégico.

2. La aprobación inicial del plan y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión del informe ambiental estratégico.

3. Aprobado inicialmente el plan, se consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas del artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, junto con la solicitud de informes sectoriales que requiera la tramitación urbanística, de forma que se pueda realizar una única solicitud para los dos procedimientos.

4. Las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud de informe. Las administraciones públicas vascas deberán emitir un único informe por órgano competente.

5. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.

6. Cuando el órgano ambiental competente para la evaluación ambiental estratégica del plan sea otra administración pública, una vez recabados los informes y alegaciones, el ayuntamiento trasladará el expediente completo al órgano ambiental que corresponda y solicitará la emisión del informe ambiental estratégico.

7. En el caso de actuaciones de carácter residencial, el órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción de la solicitud completa, para la formulación del informe ambiental estratégico.»

Cuatro. Se suprime el punto 5 del anexo II.A de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y dicho anexo queda redactado como sigue:

«ANEXO II.A

Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes planes y programas y sus revisiones que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:

1. Directrices de ordenación del territorio.
2. Planes territoriales parciales.
3. Planes territoriales sectoriales.
4. Planes generales de ordenación urbana.
5. Otros planes y programas cuando sean el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o al uso del suelo.
6. Otros planes y programas cuando, de forma directa o indirecta, solos o en combinación con otros planes, programas o proyectos, puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios protegidos o que gocen de un régimen de protección de conformidad con la normativa de conservación del patrimonio natural. No será necesaria la evaluación ambiental de los planes y programas que únicamente establezcan disposiciones para la gestión del lugar, salvo que se encuentren en alguno de los demás supuestos de este anexo II.A.
7. Otros planes y programas recogidos en el anexo II.B, cuando así lo decida el órgano ambiental tras haber sustanciado un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, o bien a solicitud del promotor o de la promotora.
8. Las revisiones y modificaciones de cualquier plan o programa, cuando constituyan el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a alguna de las materias recogidas en el apartado 5 de este anexo, o bien cuando puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios recogidos en el apartado 6 de este anexo, en los términos especificados en dicho apartado.»

Cinco. Se añade un apartado 4 al anexo II.B de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con la siguiente redacción:

«4. Siempre y cuando se cumpla alguno de los supuestos de los apartados anteriores de este anexo, las modificaciones puntuales, los planes de sectorización y el planeamiento de desarrollo de uso global residencial de un plan general de ordenación urbana con evaluación ambiental aprobada, sin perjuicio de lo que disponga finalmente el informe ambiental estratégico.»

Artículo 5. *Modificación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.*

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 31 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, que queda redactado como sigue:

«4. En el supuesto contemplado en el epígrafe d) del apartado primero del artículo 23, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad al inicio de las obras de urbanización o edificación, sin perjuicio de la ejecución de aquellas obras que, aun pudiendo formar parte de los proyectos de urbanización o edificación, se contemplen en el plan de recuperación.

No obstante, en las fases iniciales de la ordenación pormenorizada se incorporará estudio histórico de las actividades desarrolladas en el ámbito, para la consideración de esta variable en la toma de decisión.»

Dos. Se añade una disposición adicional sexta a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, con el siguiente tenor:

«Disposición adicional sexta. *Prevención y corrección de la contaminación del suelo en ámbitos con uso residencial protegido.*

1. En el desarrollo de los ámbitos de ordenación y de ejecución urbanística en que se prevean usos residenciales protegidos:

a) La declaración de la calidad del suelo se dictará en el plazo de tres meses, pudiendo otorgarse las autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para la realización de las actuaciones previstas sobre estos suelos en caso de no haberse dictado resolución expresa en el mencionado plazo, siempre y cuando estas actuaciones no sean incompatibles con las medidas de recuperación del suelo que, en su caso, fuesen necesarias.

Transcurrido el plazo, el promotor o promotora de la actuación comunicará al órgano ambiental la constatación de este extremo y el inicio de la actuación autorizada.

b) Cuando el plan de recuperación se presente después de que se haya emitido la declaración de la calidad del suelo, el órgano ambiental deberá dictar en el plazo máximo de tres meses la oportuna resolución de aprobación de este, previo trámite de audiencia por un plazo de 15 días a las personas interesadas.

c) Cuando en el procedimiento de declaración de la calidad del suelo se deba aprobar un plan de excavación selectiva, el plazo será máximo de dos meses para la aprobación de dicho plan y un mes, a contar desde la presentación del informe final acreditativo de las actuaciones autorizadas y de la investigación del estado final del suelo, para la emisión de la declaración de la calidad del suelo.»

CAPÍTULO V

En otras materias

Artículo 6. *Modificación de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.*

Se añade una disposición adicional octava, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional octava. *Órganos municipales competentes para la aprobación del proyecto de actuación urbanística.*

La competencia para la aprobación del proyecto básico de actuación prioritaria corresponde al pleno municipal.»

Artículo 7. *Modificación de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.*

Se modifica el apartado 4 del artículo 20 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, que queda redactado como sigue:

«4. La presentación de la declaración responsable de inicio de la actividad, completa, tiene como efecto inmediato la inscripción en el registro que se regula en el artículo 24 de la presente ley. No obstante, en aquellas zonas declaradas por el departamento competente en materia de vivienda como zonas de mercado residencial tensionado, se aplicará una suspensión automática del ejercicio de la actividad de nuevas viviendas y habitaciones de uso turístico, que se mantendrá durante toda la vigencia de dicha declaración, lo cual supondrá su no inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.»

Disposición adicional primera. *Cumplimiento conjunto y reducción del estándar de vivienda de protección pública.*

1. La reducción del estándar de vivienda protegida en suelo urbanizable contemplada en el apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se aplicará en cada sector con ocasión de la ordenación pormenorizada o su modificación, sin necesidad de previa modificación de la ordenación estructural, con las siguientes condiciones:

a) En sectores en los que la edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda protegida sea superior a la resultante de la aplicación del estándar legal, la reducción no podrá afectar a la parte y/o porcentaje de dicha edificabilidad prevista para compensar los defectos de otros ámbitos sujetos al estándar, como consecuencia del cumplimiento conjunto del estándar.

b) La reducción podrá afectar a los sectores en los que la edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda protegida sea superior a la resultante de la aplicación del estándar legal en la parte y/o porcentaje de dicha edificabilidad no afectada por los condicionantes expuestos en el apartado anterior.

2. En los desarrollos residenciales previstos en suelo urbanizable y sujetos a la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, el estándar previsto en esa ley podrá reducirse hasta el 60 % en las condiciones expuestas en el apartado 1, siempre que se justifique, por un lado, su necesidad por razones relacionadas con la situación de la vivienda en el municipio, incluida su escasa o insuficiente oferta y promoción, y con la viabilidad económica de los desarrollos residenciales afectados y, por otro, su ejecución con la mayor inmediatez posible.

Disposición adicional segunda. *Informes sectoriales.*

1. La solicitud de informes sectoriales y autorizaciones en lo que se refieran a sus organismos dependientes se dirigirán al Gobierno Vasco o las diputaciones forales, que emitirán un informe único, cuyo plazo de emisión será igual al de más duración de las autorizaciones o informes concernidos.

2. Cuando el procedimiento se refiera a ámbitos de planeamiento, unidades de ejecución o a proyectos de edificación con edificabilidad residencial protegida, este plazo será de un mes.

En estos casos, la falta de emisión del informe o autorización en el plazo indicado equivale al informe favorable y permitirá continuar con el procedimiento.

Disposición adicional tercera. *Contratación.*

Se declaran urgentes a los efectos del artículo 119 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, los contratos relativos a promociones de vivienda protegida y/o alojamientos dotacionales de las administraciones y empresas públicas promotoras de vivienda protegida.

En las promociones de vivienda protegida y/o alojamientos dotacionales de las administraciones y empresas públicas podrán contratarse de forma conjunta la elaboración de proyecto, la dirección facultativa, otros trabajos técnicos y la ejecución de las obras.

Así mismo, las promociones de vivienda protegida y/o alojamientos dotacionales de las administraciones públicas podrán contratarse mediante contrato doble, de servicios y de servicios y obra, con participación temprana de contratista e industrial/industriales.

Disposición adicional cuarta. *Modificación de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.*

1. Se añade un nuevo apartado 3 en el artículo 13, con la siguiente redacción:

«3. No tendrá la consideración de domicilio el uso sin título válido en derecho de un establecimiento de alojamiento, de una vivienda o de un alojamiento dotacional, sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las instrucciones técnicas a los

ayuntamientos sobre la gestión del padrón municipal en relación con las personas sin domicilio.

A los efectos de este artículo, se considerará suficiente la autorización para el empadronamiento de una persona emitida por otra residente en el mismo domicilio, siempre que esta última disponga de título acreditativo de su posesión efectiva.»

2. Se modifica el apartado 1 en el artículo 25, que queda con la siguiente redacción:

«1. La unidad de convivencia se constituye por la persona o las personas unidas entre sí por relación hasta el segundo grado de consanguinidad y afinidad, de adopción, o de acogimiento familiar permanente o preadoptivo, así como por vínculo matrimonial o análogo al conyugal, que residan en un domicilio en los términos del artículo 13.»

Disposición transitoria primera. *Instrumentos de ordenación pormenorizada.*

Los suelos sujetos a actuación integrada que no estén incluidos en unidad de ejecución forman una sola unidad de ejecución por cada área o sector, incluso aunque fuera discontinua, con sistema de actuación de cooperación.

La delimitación de las unidades de ejecución resultantes de la aplicación del párrafo anterior, así como su sistema de actuación, podrán ser alterados mediante el procedimiento del artículo 145 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Disposición transitoria segunda. *Vivienda protegida en alquiler.*

Mientras no se produzca la adaptación de los planes generales y de sectorización a lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el estándar de vivienda protegida de alquiler se cumplirá en cada instrumento de ordenación pormenorizada o proyecto de actuación prioritaria de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Se incorporará a todos los planes que no hayan sido aprobados definitivamente en la fecha de entrada en vigor de esta ley.

2. En el caso de ámbitos receptores de transferencias de vivienda protegida, incluso a consecuencia del cumplimiento conjunto, los porcentajes mínimos se aplicarán al incremento de edificabilidad que haya generado la calificación de vivienda de protección social.

3. En el caso de ámbitos que hayan transferido cuantías de vivienda protegida, incluso a consecuencia del cumplimiento conjunto, los porcentajes mínimos se aplicarán al incremento de edificabilidad que se corresponda con la vivienda de protección social que se deba ejecutar en el ámbito.

4. Las reglas anteriores se aplicarán a los planes generales adaptados a la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, teniendo en cuenta la edificabilidad que ha dado lugar al establecimiento del estándar de vivienda protegida del ámbito, una vez deducida o añadida la que haya sido objeto de transferencia.

Disposición transitoria tercera. *Instrumentos de ordenación pormenorizada en curso de aprobación.*

La incorporación de las previsiones de esta ley a los instrumentos de ordenación pormenorizada en curso de aprobación requerirá exposición pública.

En el caso de que ya se hubiera adoptado el acuerdo de aprobación inicial, la apertura de esta exposición pública no requerirá la emisión de nuevos informes sectoriales, salvo en aquellas materias afectadas por la alteración de las determinaciones de ordenación.

Disposición transitoria cuarta. *Valoración de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler.*

Mientras no se desarrolle reglamentariamente la regulación específica del régimen de ayudas y valores máximos de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler, a los efectos reparcelatorios y de expropiación, estos serán valorados como viviendas de protección social en régimen de venta.

Disposición transitoria quinta. *Aplicación de las reducciones de plazos.*

Aquellos plazos que experimenten reducción respecto a los de la regulación precedente se aplicarán a los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley computados desde la fecha de su entrada en vigor, salvo que el plazo anterior se agotara con anterioridad.

Disposición final primera.

La flexibilidad de ordenación estructural establecida para las actuaciones prioritarias en el apartado 1 del artículo 2 bis y la posibilidad de reducción del estándar de vivienda protegida contemplada en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y los contenidos cuya modificación se estime necesaria para el cumplimiento de los objetivos podrán ser revisados transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la ley, en función de los efectos observados y del grado de satisfacción de la demanda de vivienda protegida.

Disposición final segunda.

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

Por consiguiente, ordeno a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi, particulares y autoridades, que la guarden y hagan guardarla.

Vitoria-Gasteiz, 17 de diciembre de 2025.—El Lehendakari, Imanol Pradales Gil.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.