

EUSKO LEGEBILTZARRA
PARLAMENTO VASCO



Behean sinatzen duten talde parlamentarioek LEGE PROPOSAMEN hau aurkeztu dute ETXEBIZITZAREN, LURZORUAREN ETA HIRIGINTZAREN ARLOKO PREMIAZKO NEURRIAK, OSOKO BILKURAN PRESAZ EZTABAIDATZEKO, Eusko Legebiltzarraren Erregelamenduaren 103. artikulua babesean.

ADIERAZTEN DUTE

Planteatzen den lege-proposamenaren zioen azalpenean jasotakoaren arabera, non egungo testuingurua deskribatzen den, etxebizitzaren eskaintza urriak, eta eskaria, berriz, gero eta handiagoa izateak -bai soldaten murrizte erlatiboagatik, bai familiak tamaina txikiagoak izateagatik, bai migrazio-fluxuen eraginagatik-, prezioen gorakada dakarte, eta euskal gizartearen zati handi batek zailtasun larriak ditu etxebizitza eskuratzeko.

Lege-proposamenaren testuan bertan jasotakoaren arabera, argi ikusten da premiazkoa dela neurri integral eta estrukturalak hartzea egungo bizitegi-larrialdiari buelta emateko, eskaintza handitzeko berehalakoan ezarrita, batez ere etxebizitza babestuaren eskaintza, modalitate guztietan, eta eraginkortasunez babesteko etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea, 3/2015 Legean aitortua.

Horregatik guztiagatik, komenigarria dirudi Ganberaren Erregelamenduaren 103. artikuluan ezarritako presazko prozeduraren bidezko izapidea egitea, egoera ahalik eta lasterren lehengoratzeko.

EA-NV

Los Grupos Parlamentarios abajo firmantes presentan la siguiente PROPOSICIÓN DE LEY de MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA, SUELO Y URBANISMO para su debate URGENTE en PLENO, al amparo del artículo 103 del Reglamento del Parlamento Vasco.

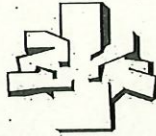
MANIFIESTAN

Que, de conformidad con lo recogido en la exposición de motivos de la proposición de ley que se plantea, donde se describe el contexto actual, 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 salarios, la disminución del tamaño de los hogares y los flujos migratorios, están dificultando gravemente el acceso a la vivienda de gran parte de la sociedad vasca.

De lo recogido en el propio texto de la proposición de ley, se ve 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, reconocido en la Ley 3/2015.

Que, por todo ello, parece conveniente el trámite mediante el procedimiento de urgencia establecido en el artículo 103 del Reglamento de la Cámara a fin de revertir la situación en el plazo de tiempo más breve posible.

ES-SV



EUSKO LEGEBILTZARRA
PARLAMENTO VASCO

ETXEBIZITZA, LURZORU ETA HIRIGINTZA ARLOKO PREMIAZKO NEURRIEI BURUZKO LEGE-PROPOSAMENA

ZIOEN AZALPENA

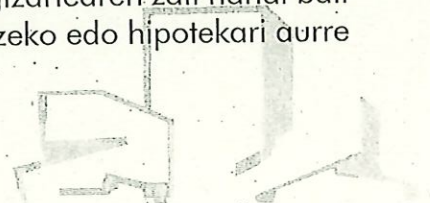
Etxebizitza funtsezko eskubidea da pertsonak bizitza duina izan dezaten, eta gure bizi-proiektua osorik garatzeko funtsezkotzat jotzen diren eskubideen zati handi bat eskuratzeko atea da, hala nola enplegua, gizarte- eta familia-bizitzaz gozatzea, eta prestazio eta zerbitzu publikoak eskuratzea.

1978ko Espainiako Konstituzioak berariaz aitortzen du eskubide hori 47. artikuluan, etxebizitzari balioa eta funtzio soziala emanez, eta botere publikoei agintzen die eskubide hori gauzatzeko baldintzak ezar ditzaten. Ildo beretik, 2000. urtean onartutako Europar Batasuneko Oinarrizko Eskubideen Gutunak 34.3 artikuluan azpimarratzen du eskubidearen izaera sozial hori, pertsonen eta familien existentzia hobetzearekin eta gizarte-bazterkeria saihesteko aukerarekin lotuta.

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak aurrerapauso handiak ematen ditu bide horretan, etxebizitza bat legez eta modu egonkorrean okupatzeko eskubide subjektibotzat aitortzen baitie pertsona guztiei, baita etxebizitza hori beren kabuz eskuratzeko behar diren baliabide ekonomikoak ez dituztenei ere.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta beste lege-testu batzuetan, hala nola etxebizitzaren arloko premiazko neurriak eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzko 17/1994 Legean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legean, aitortutako eskumenak baliatuz Euskadik garatutako etxebizitza-politika publikoei esker, aurrera egin da etxebizitzarako eskubidearen hedapenean, etxebizitza babestuen parke bat eta hori gauzatzeko beste tresna batzuk garatuz. Zehazki, 1983tik aurrera, EAEn babes ofizialeko 108.848 etxebizitza eraiki dira, data horretatik aurrera eraikitako bizitegi-parkearen % 30 inguru. Horrez gain, 3/2015 Legea onartu ondoren, eta haren xedapenen arabera, alokairura bideratu da ahalegin handiena, alokairu sozialeko 5.000 etxebizitza baino gehiago jarri baitira martxan, Espainian aldi berean hasitakoen % 23.

Hala eta guztiz ere, etxebizitza-eskaintzaren eskasiak eragindako prezio-gorakadak eta soldaten murrizketa erlatiboaren, familien tamainaren murrizketaren eta migrazio-fluxuen ondoriozko eskari gero eta handiagoak larriki zailtzen dute etxebizitza eskuratzeko, ez bakarrik pertsona kalteberenei, baita euskal gizartearen zati handi bati eta haien klase ertainei ere. Familia askok alokairua ordaintzeko edo hipotekari aurre





egiteko egiten duten ahalegin ekonomikoa, oinarrizko hornidurak gehitzen bazaizkio, diru-sarreraren % 40 baino handiagoa da, eta herritar asko, batez ere gazteenak, jartzen ditu, ezin baitute beren bizi- eta lanbide-proiektua Euskadin garatu, horrek ekar ditzakeen ondorio sozial eta ekonomiko larriekin.

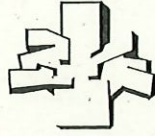
Faktore horiei gehitu behar zaizkie Euskadin Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea eman zenetik lurzoria gertatzen den hirigintza-baldintzak. Lege hori plangintza-eredu zurrun batean sortu zen, eta hirigintza-plangintzako, -kudeaketako eta -diziplinako blokeen bereizketa historikoan segmentatuta zegoen. Gaur egun lurzoru urbanizatuaren ekoizpen-premiei modu arinean eta, aldi berean, beharrezkoak diren etxebizitza-modalitateak hartzeko moduan erantzuteko behar direnez bestelako parametro eta prozeduren arabera diseinatu zen. Horrek desinkronizazio progresiboa eta metatua ekarri du Euskadiko etxebizitza-eskaintza errearen eta eskariaren artean, eta aipatutako fenomenoak larriagotu egin dira.

Bizitegi-merkatuaren tentsio gero eta handiago hori, batez ere hiri-eremu nagusietan, egoera kritiko bat sortzen ari da, eta premiazko legegintza-erantzuna eta gure lege batzuk aldatzea eskatzen du. Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Premiazko Neurrien Lege honen helburua da Euskadiko etxebizitza babestuen eta libreen parkeari eragiten dion bizitegi-krisiaren aurrean esku-hartze erabakigarri baterako oinarriak ezartzea. Horretarako, lege-testuak hainbat tresna aurreikusten ditu, lurzoruak mobilizatzeko, etxebizitza babestu eta libreen sustapena errazteko, hirigintza-prozedurak eta lotutako beste prozedura batzuk arintzeko, Etxebizitzaren 12/2023 Legean ezarritako maizterrak babesteko neurriak betetzen direla bermatzeko eta erabilera turistikoko etxebizitzak ugaritzearekin lotutako abusuak mugatzeko.

II

Lege hau honako hauen diagnostikoan oinarritzen da: bilakaera demografikoa, familia-egituren eraldaketa, etxebizitza-ekoizpenaren beherakada, dauden administrazio- eta hirigintza-oztopoak, bai eta dinamika horien ondoriozko inpaktu sozial eta ekonomikoak ere, zeinak, aldi berean, funtsezko ideia hauetan identifikatzen baitira:

1. Egungo migrazio-saldoa eta aurreikus daitekeena laukoiztu egin da. Horrekin batera, bizikideak eta familia-nukleoaren batez besteko tamaina murriztu egin dira, eta, ondorioz, gure bizitegi-parkea zabaldu eta berregituratu egin behar da, etxebizitza-premia duten kolektiboek etxebizitza duina izan dezaten, batez ere gazteek eta zaurgarriek, sektore ekonomiko estrategikoen bideragarritasuna eta lehiakortasuna bermatuz eta, azken batean, gure egungo eta etorkizuneko ongizatea bermatuz.



2. Euskal Autonomia Erkidegoak 160.000 etxebizitza baino gehiago hartzeko gai den lurzoru kalifikatua du, horietatik 75.000 babestuak, eta ez da mobilizatzen hirigintza-, ekonomia- eta ingurumen-baldintzengatik. Beren funtzio soziala betetzen ez duten baliabideak, aldaketa demografiko eta ekonomiko bizkorren testuinguruan mobilizatu behar direnak.
3. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak administrazio-prozedura luze eta erredundanteak ditu, behar den eta planifikatuta dagoen lurzorua garapena behar ez bezala luzatzen dutenak. Hori gabezia larria da alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen parke bat eraikitzen irmoki aurrera egiteko, eta horrek bizitegi-eskaerari erantzuteko aukerak murrizten ditu.
4. Egungo bizitegi-urgentzia dela eta, komunitateak gainbalioetan parte hartzeko lurzoruaren lagapena arindu behar da, Eusko Jaurlaritzaren eta udalen arteko erakundearteko akordio zabal baten bidez. Haren helburua da lurzoruak Eusko Jaurlaritzari modu automatizatu eta errepikakorrean laga ahal izatea, lurzoru-erreserba estrategiko bat eratzeko, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak, kudeaketa-tresnen bidez, alokairuko etxebizitza babestuen parkea garatzeko eta dagoen eskariari erantzuteko beharrezkoak diren jarduketak planifikatu eta gauzatu ahal izan ditzan.
5. Oreka bilatu behar da etxebizitzaren funtzio soziala, haren osagai ekonomikoa eta hiri-ingurunearen babesa bateragarri egiteko; Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak eskatzen duen proportzionaltasun-, premia- eta diskriminaziorik ezaren irizpide hirukoitzaren arabera. Horretarako, erabilera turistikoko etxebizitzaren ugaritzeak bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetako alokairu-merkatuan dituen ondorioak modulatu behar dira. Hori guztia, hirigintza-plangintzari hiri-ingurune erabilerak antolatu ahal izateko aitortutako gaitasunari kalterik egin gabe.
6. Etxebizitza eskuratzeko arazoaren muntak nabarmen gaitzen du higiezinaren eremua, eta eragin zuzena du ekonomian eta gizarte-kohesioan, eta horrek erakusten du batez besteko alokairuak diru-sarreraren % 30 gaitzen duela Euskadin. Etxebiden izena emanda dauden eskatzaileek diru-sarreraren % 39 bideratzen dute, batez beste, alokairura. Egoera horrek gero eta prezio handiagoa egiten du erdi-mailako soldata finkatua duten familietan, eta gazte gehienek lortzen dutena baino handiagoa da, kualifikazio altua izan arren. Testuinguru horrek eragina du Euskadik talentua erakartzeko duen gaitasunean, funtsezko faktorea baita ezagutzaren eta berrikuntzaren mende dauden industria-sektoreak.



elikatzeko. Kostuen egiturak lehiakortasun ekonomikoa murrizten du, eta horrek zaildu egiten du bikaintasunera eta berrikuntzara bideratutako ekosistema produktibo bat finkatzea.

Deskribatutako testuinguruak eskatzen du premiazko neurriak hartzea etxebizitza mota guztietarako planifikatutako lurzoruak mobilizatzeke, gizarte-segmentu guztiei erantzuteke bide gisa, eta, bereziki, babes publikoko bizitegi-modalitate guztiak, alokairuko eta salmentako babes sozialeko etxebizitzak, babes tasatuko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitoki guztiak hartzeke eskuragarri dagoen lurzoru handitzea. Horretarako, hobekuntzak sartu behar dira eta etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arloko arau- eta prozedura-gabeziak konpondu behar dira, premiaz abiarazi beharrekoak baitira.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuei eraginkortasun osoa emateko tresnak osatu behar dira, bai eta etxebizitza turistikoak ugaritzeak ohiko etxebizitzaren eskaintzaren murrizketan dituen ondorioei aurre egiteko beharrezkoak diren neurriak ere. Horretarako, Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua Euskal Autonomia Erkidegoari aitortzen dizkion etxebizitza-arloko eskumen eksklusibo eta osoak xedatzen dira, bai eta Etxebizitzaren 3/2015 Legean aurreikusitako zehapen-prozedura ere.

Azkenik, Premiazko Neurrien Lege honek Inklusiorako eta Diru Sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemaren abenduaren 22ko 14/2022 Legearen aldaketa bat jasotzen du, lege hori eguneratzeko eta argitzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren jurisprudentzia berriaren arabera.

Azaldutako azterketak argi uzten du premiazkoa dela neurri integralak eta egiturazkoak hartzea, egungo bizitegi-larrialdiari buelta emateko, eta berehala neurriak ezartzea eskaintza handitu ahal izateko, bereziki etxebizitza babestuaren eskaintza, modalitate guztietan, eta etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea eraginkortasunez babesteko, 3/2015 Legeak eskubide subjektibo gisa aitortzen duena.

Erreformatik bultzatu behar dira, administrazio-izapideak sinplifikatzeko, lurzoruak mobilizatzea sustatzeko eta alokairu-erregimeneke etxebizitza babestuen eraikuntza indartzeko. Era berean, nahitaezkoa da bizitegi-politika erronka demografiko eta ekonomiko berrietara egokitzea, gizarte-kohesioa, etxebizitza eskuratzeko aukera ekitatiboa eta Euskadiren lehiakortasun ekonomikoaren indartzea bermatzeko.

Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Premiazko Neurrien Lege hau, beraz, erantzun beharrezko eta koordinatu gisa aurkezten da, egungo egoera eraldatzeko, garapen jasangarria sustatzeko eta etxebizitza duina izateko eskubidea euskal gizartearen ongizatearen funtsezko zutabe gisa mantentzen dela ziurtatzeko.



III

Etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arloko premiazko neurrien lege honek bost kapitulu, lau xedapen gehigarri, lau xedapen iragankor eta bi azken xedapen ditu.

Lehenengo kapituluak lege honen xedea eta helburua definitzen ditu.

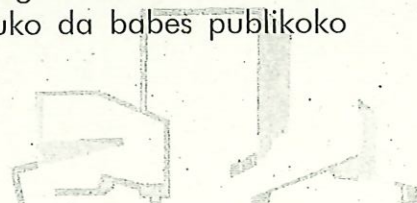
Bigarren kapituluan, lurzoruaren ekoizpenean hirigintza-paralisiaren egungo esparrua gainditu behar duten tresna eta figura berriak aplikatzeko kontzeptuen definizioak jasotzen dira. Horien artean, honako hauek nabarmentzen dira: lehentasunezko jarduketak sortzea, lehentasunezko jarduketa-proiektua egitea eta Jarduketa Urbanizatzailearen Programa antolamendu xehatuan sartzeara. Programa horren izapidetze autonomoak izapideak luzatzen zituen, abantaila gehigarririk eman gabe.

Etxebizitza babestuaren kalifikazioa aurreikusten duten bizitegi-jarduketak lehentasunezko jarduketa gisa definitzen dira, eta, horietarako, legeak berak malgutu egiten du egiturazko antolamendua, eta prozedura laburtu berri bat gaitzen du, lehentasunezko jarduketa-proiektua izapidetuz. Proiektu horri ahalmen eta ondorio berriak ematen zaizkio, erregelamenduzkoak ez diren heinean. Proiektu hori betearazlea da, eta, udalak onartu ondoren, lursailak urbanizazioari eta eraikuntzari ekiteko moduan jartzen ditu, bitarteko hirigintza-tresnak onartzea beharrezkoa izan gabe. Tresna hori udalen eta EAEko sektore publikoaren eskura jartzen da, etxebizitza-arloko jarduketak azkar eta bermeak murriztu gabe garatzeko.

Administrazio sustatzaileari esleipen berriak gehitu zaizkio, babes publikoko etxebizitzak dituzten jarduketarako, tresna eta zehaztapen berrien bidez babestutako bizitegi-helburuak lortzen laguntzeko. Horretarako, administrazio jardule gisa, lortutako lurzoruak esleitzen zaizkio, erkidegoak etxebizitza babesturarekin integratutako jarduketetan gainbalioetan parte har dezan. Horri esker, lurzoru-erreserba estrategiko bat sortu ahal izango da alokairuko babes sozialeko etxebizitzak sustatzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru Ondare Publikoaren zati gisa.

Babes-araubideren bati lotutako etxebizitzaren estandarrei dagokienez, lehentasunez bizitegitarako erabiltzeko lurzoru urbanizagarriko jarduketetan, udalerrri bakoitzeko etxebizitzaren egoera, bideragarritasun ekonomikoa eta berehala egikaritzeko baldintzak kontuan hartuta, aukera ematen da babes publikoko etxebizitzetarako erreserba % 75etik % 60ra murrizteko, gutxienez % 55eko babes sozialeko etxebizitzarekin eta gainerako % 5a babes tasatuko etxebizitzarekin.

Lehentasunezko jarduketetan baimentzen den hirigintza-eraikigarritasunaren % 10eko gehikuntza aplikatuz gero, gehikuntza hori osorik bideratuko da babes publikoko





etxebizitzak eraikitzea, % 55eko gutxieneko ehunekoa mantenduz babes sozialeko etxebizitzetarako, eta gainerakoa babes tasatuko etxebizitzetarako.

Era berean, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezarritako zehaztapenak jasotzen dira, eta ezartzen da babes publikoko zer etxebizitza bideratu beharko diren alokairura, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuan ezarritako gutxieneko erreserbei jarraikiz.

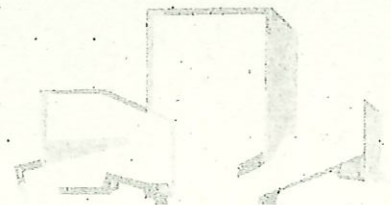
Hirugarren kapituluak ekipamendu-lurzoruetan eta lehendik dauden eraikinetan zuzkidura-bizitoki berrien ezarpena malgutzeko beharrezkoak diren zehaztapenak sartzan ditu, eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzearen ondoriozko ez-betetzeei lotutako zehapen-araubidea jasotzen du.

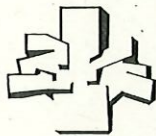
Kapitulu honetan, zuzkidura-bizitokiak plangintzak ekipamendutzat jotzen dituen lurzoruetan kokatzeko aukera jasotzen da, zuzkidura-izaeraren arabera kalifikazioa aldatu beharrik gabe eta, betiere, hasieran kalifikatutako ekipamenduaren beharrik eza justifikatzen bada. Halaber, baimena ematen da, xehetasun-azterketa bat izapidetuta, zuzkidura-bizitokitarako jasodurak nagusiki titulartasun publikoa duten alokairuko etxebizitzetara bideratutako bizitegi-lurzatietan kokatzeko.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean araututako funtzio soziala betetzen ez den kasuen artean sartzan da eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzetik eratorritako betebeharrak ez betetzeari buruzko aipamena. Sartze horren arabera, egokia da zehapen-araubidean tipifikatzea eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzetik eratorritako betebeharrak ez betetzea arau-hauste astun gisa.

Halaber, aukera ematen da Eusko Jaurlaritzak eta lurralde-izaerako administrazio publikoek babes publikoko etxebizitzak susta ditzaten landa-udalerrietan, bai eta 3.000 biztanle edo gutxiago dituzten udalerrietan ere.

Laugarren kapituluak ingurumenaren arloko berrikuntzak jasotzen ditu. Horrela, hirigintza-, ingurumen- eta lurzoru-prozedurak arintzeko eta sinkronizatzeke behararen ildotik, egiturazko antolamendu-planen eta antolamendu xehatuko tresnen aldaketetarako ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren kasuak identifikatzen dira. Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean xedatutakoaren arabera, ahalmena ematen zaio udalari plan eta proiektuen prozedura jakin batzuetan ingurumen-organoari aitortutako eskumena bere gain hartzeko, eta optimizatu egiten dira Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean deskribatutako lurzoruen kalitatea erremediatzeko prozedurak, bizitegi-jarduketetarako.





Bosgarren kapituluak planteatutako hirigintza- eta etxebizitza-neurriak hedatu ahal izateko beharrezkoak diren beste lege-aldaketa batzuk jasotzen ditu, hala nola Udalbatza gaitzea lege honetan definitutako tresna berriak onar ditzan, eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetako erabilera turistikoko etxebizitza berrietarako erantzukizunpeko adierazpenen aurkezpena etetea.

Etenaldi hori etxebizitza-eskubidea babesteko interes orokorrean oinarritzen da, helburu hauekin: iraupen luzeko alokairura bideratutako etxebizitzaren eskasari erantzutea, etxebizitza eskuratzeko baldintzak okertzea eta higiezinaren merkatuetan tentsioak areagotzea.

Kapituluetako zehaztapenak honako hauek arautzen dituzten xedapen gehigarriekin osatzen dira: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea egokitu gabeko planetan babes publikoko etxebizitzaren erreserbak batera betetzea eta murriztea, txosten sektorialak arautzea eta EAEko administrazioek plan eta proiektuetarako ematen dituzten baimenak arautzea (kontuan hartuta Estatuko Administrazio Orokorraren txosten sektorialen erregulazioa, Obra Publikoen Emakidarako Kontratua arautzen duen 13/2003 Legearen bigarren xedapen gehigarriaren (administrazio publikoen arteko lankidetzaren eta koordinazioa) 4. apartatua araututako eskumenak baliatuz), bizitegi-jarduketarako kontratazio publikoaren arloko espezialitateak eta Inklusiorako Diru-sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemaren abenduaren 22ko 14/2022 Legearen aldaketa, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren oraintsuko jurisprudentziarekin bat etorriz.

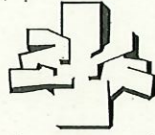
Azkenik, egokitu gabeko planetan integratutako jarduketan, alokairu-araubideko babes sozialeko etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruen balorazioaren eta indarrean jartzeko klausularen xedapenarekin batera ezartzen da lehentasunezko jarduketetarako ezarritako egiturazko antolamenduaren malgutasuna eta etxebizitza babestuaren estandarra murrizteko aukera, bai eta helburuak betetzeko aldatu beharrezkoak jotzen diren edukiak ere, berrikusi ahal izango direla legea indarrean jarri eta hiru urtera, ikusitako ondorioen eta etxebizitza babestuaren eskariaren asebetetze-mailaren arabera.

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea eta helburua.

Lege horrek premiazko neurriak ezartzen ditu Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza eskuratzeko aukera bermatzeko, lurzoru mobilizatuz, prozedurak bizkortuz eta higiezinaren merkatua arautuz.





II. KAPITULUA. LURZORUAREN ETA HIRIGINTZAREN ARLOAN

2. artikulua: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea aldatzea.

1. I. tituluko I. kapituluaren izenburua aldatzen da: «Hirigintzaren eta beste kontzeptu batzuen definizioa».
2. Artikulu hau gehitzen da:

"2 bis artikulua. Beste kontzeptu batzuen definizioa.

Lege honetan erabiltzen diren eta jarraian zerrendatzen diren kontzeptuak lege hau interpretatu eta aplikatzeko erabili behar dira, honako esanahi eta irismen hauekin:

1. *Lehentasunezko jarduketa: babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa aurreikusten duten eta udalak deklaratzeko dituen jarduketak, bai plangintza-tresnaren bidez, bai, bereziki, lehentasunezko jarduketa-proiektua onartuta.*

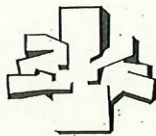
Lehentasunezko jardueratzat jotzeak prozedura laburtua erabiltzeko aukera ematen du, epeak murrizten ditu eta plangintzaren zehaztapenak malgutzen ditu, eta aukera ematen du egiturazko antolamenduaren helburuak betetzeko, zehaztapen guztiak bete gabe eta dagokion tresna alde aurretik edo aldi berean aldatu gabe.

Hala ere, egiturazko antolamenduaren doikuntzek ez dute eremuaren azaleraren, hirigintza-erakigarritasun osoaren edo, hala badagokio, erabilera bateragarrien gehieneko zenbatekoaren % 10etik gorako aldaketarik ekarriko; azken kasu horretan, hirigintza-erakigarritasun osoaren balizko aldaketaren ehunekoia izango da erreferentzia.

2. *Lehentasunezko jarduketaren aurreproiektua: lehentasunezko jarduketa-proiektuaren lehen edizioa, zeinarekin prozedura laburtuaren izapidetzea hasten baita. Prozedura laburtu hori dokumentu hauek osatzen dute, eta haien zehaztapena bat etorriko da aurreproiektuaren izaerarekin.*

a) Memoria bat, indarrean dagoen araudia betetzearen justifikazioa eta erabilera berriak ezartzeko eta paisaian integratzeko proposamena barne.

b) Hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua 3. apartatuaren bigarren paragrafoan aurreikusitako babes publikoko etxebizitzaren estandarraren murrizketa aplikatzeko eskatzen den justifikazioa.



- c) Hala badagokio, egiturazko antolamendua malgutzeak eskaintzen dituen aukerak inplementatzeko beharraren justifikazioa.
- d) Etorkizuneko lurzati eraikigarriak antolatzeko eskema, honako hauek adierazita: eraikinaren lerrokadurak, gehieneko altuera, eraikigarritasuna, erabilerak eta horien xedea definitzeko egokiak diren beste zehaztapen guztiak.
- d) Proposatutako espazio publikoaren antolamendu-eskema, honako hauek adierazita: xedea, akabera orokorra, behin betiko sestrak eta espazio publikoen azken konfigurazioa identifikatzeko egokiak diren gainerako zehaztapenak.
- e) Jarduketaren kargen azterketa eta bideragarritasun eta iraunkortasun ekonomikoa.
- f) Lehentasunezko jarduketaren proiektu exekutiboa onartu aurretik bildu beharreko administrazio publikoen txostenen eta baimenen zerrenda.
3. *Prozedura laburtua: eraginkortasun-, efizientzia- eta ekonomia-printzipioei erantzuten dien administrazio-prozedura, lehentasunezko jarduketa-proiektua onartzeko.*
4. *Lehentasunezko jarduketaren oinarrizko proiektua: lehentasunezko jarduketa-proiektuaren bigarren edizioa, jarduketa-aurreproiektua aztertu ondoren Udalak ezarritako irizpideak jasotzen dituena, eta oinarrizko proiektu bati dagozkion zehaztasun eta xehetasunekin:*
- a) *Justifikazio-memoria, honako hauek jasotzen dituena: egiturazko antolamenduaren indarreko araudia eta helburu eta zehaztapen lotesleak betetzea; erabilera berriak ezartzea eta horiek paisaian integratzea; hala badagokio, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua 3. apartatuaren bigarren paragrafoan aurreikusitako etxebizitza babestuaren estandarraren murrizketa aplikatzeko aukera, eta egiturazko antolamendua malgutzeko aukerak; eta, proiektuaren eremuak egiturazko antolamenduan mugatutako eremu osoa hartzen ez badu, egikaritze partzialaren egokitasuna justifikatzeaz eta eremu osoaren kargen eta bideragarritasunaren ebaluazioa barne hartzeaz gain, eremu osoaren garapenean duen egokitasuna eta proposatutako garapen partzialetik eratorritako baldintzak ebaluatuko ditu.*
- b) *Zonakatzearen eta eraikuntzaren zehaztapenak, ordezeko gisa aplikatu beharreko ordenantzak identifikatuz.*
- c) *Urbanizazio-obraren zehaztapenak eta aurrekontuaren estimazioa.*



- d) Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlana egitea eta antolamenduaren jasagarritasun ekonomikoari buruzko txostena eguneratzea.
- e) Obrak gauzatzeko egutegia, babes publikoko etxebizitzak eta etxebizitza libreak aldi berean egitea aurreikusiko duena, eta hori betetzeko konpromisoak eta bermeak.
- f) Emaitza-partzelak esleitzea eta likidazio-kontua.
- g) Hala badagokio, beste bizileku bat emateko programa.
- h) Hala badagokio, ingurumen-dokumentua.
5. *Proiektu exekutiboa edo lehentasunezko jarduketa-proiektua:* lehentasunezko jarduketetan egiturazko antolamendua zuzenean egikaritzeko proiektua, urbanizazio-obrak eta birpartzelazioa barne. Jarduketa-proiektuak ez du antolamendu xehatuko tresnarik behar, eta, aldezturik onartu bada, aldatu ahal izango du.
- Proiektuak dokumentazio hau izango du:*
- a) Aurretiazko edizioak eta, hala badagokio, ingurumen-ebaluazioaren emaitzaren integrazioa jasotzen dituen memoria.
- b) Eraikinen erabileren eta osakeraren definizioa, edo eraikitze aurreproiektuak, eta lurzati eraikigarri bakoitzari modu osagarrian aplikatu beharreko udal-ordenantzak adieraztea.
- c) Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlana egitea eta antolamenduaren jasagarritasun ekonomikoari buruzko txostena eguneratzea, baldin eta antolamenduaren zehaztapenak aldatu badira.
- d) Obrak gauzatzeko egutegia, babes publikoko etxebizitzak eta etxebizitza libreak aldi berean egitea aurreikusiko duena, eta hori betetzeko konpromisoak eta bermeak.
- e) Birpartzelazio-proiektua.
- f) Urbanizazio-proiektua.
- g) Hala badagokio, beste bizileku bat emateko programa.
- h) Hala badagokio, ingurumen-inpaktua ebaluatzeko dokumentua.
6. *Lehentasunezko jarduketaren sustatzailea:* sektore publikoko lurralde-administrazio edo erakunde oro, bai eta jarduketa-proiektuaren eremuko lursailen % 60ren jabetza duen merkataritza-erakunde bat ere, eskuragarritasunari mugarik jarri gabe, baldin eta jarduketa-proiektuari



buruzko erabakiak gehiengo soilez hartzen badira. Merkataritza-entitate horrek 163, 3. paragrafoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearena.

Oinarrizko jarduketa-proiektua aurkeztu aurreko izapideak eta kudeaketak egiteko, ez da beharrezkoa izango merkataritza-erakundea eratzea, eta nahikoa izango da hura eratzeko konpromisoa hartzea adierazitako ehunekoa duten lursailen jabeek sinatuta. Konpromiso hori jarduketa-aurreproiektuari erantsiko zaio.

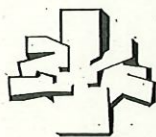
Jarduketa-proiektuaren eremua antolamendu-tresna zehatzenean mugatutakoarekin bat ez datorrenean, % 60ko portzentajea proposatutako jarduketa-proiektuaren eremuari dagokio, eta, murrizketa badago, plangintza-tresnan mugatutako lurzorua % 60 biltzen duten jabeen adostasuna beharko da".

3. Aldatu egiten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikulua 1. apartatua, eta honela geratzen da idatzita:

"1. Erakunde publikoen hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga behar diote udalari egikaritze-eremuko eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzoru, urbanizazio-kargarik gabe. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

Hala ere, lagapenaren hartzaila izango da bizitegi-eraikuntza babestua sustatzeko edo alokatzeko xedea duen lurralde-administrazioa edo sektore publikoko beste erakunde bat, baldin eta jarduketaren sustatzaile gisa esku hartzen badu eta lehentasunezko jarduketa-proiektua aurkezten badu, edo, jarduketa-sistemaren arabera, desjabetze-proiektua, jarduketa-eremuaren birpartzelazioa barne hartzen duen proiektua edo hitzarmen-hitzarmena onartzeko eskaera aurkezten badu.

Era berean, erabilera nagusia bizitegirakoa duten eta partikularrek sustatzen dituzten egikaritze-unitateetan, baldin eta hirigintza-eraikigarritasuna 20.000 metrotik gorakoa bada eta babes publikoko etxebizitzak aurreikusten badituzte, tartean diren administrazioen artean akordiorik ez badago, lagapenaren heren bat Eusko Jaurlaritzari lagako zaio, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru Ondare Publikorako. Dagokion udalak alokairuko etxebizitza publikoaren zuzeneko sustapena aukeratzen badu, lagapen horren ondoriozko lurzatiak eskatu ahal izango dizkio Eusko Jaurlaritzari, dagokion eraikuntza-proiektua aurkeztuta.



Eusko Jaurlaritzak ez badu eraikuntza-lizentziarik eskatzen, edo, hala badagokio, lagapen honi dagozkion emaitzazko partzelen eraikuntza-proiektua ez badu onartzen urtebeteko epean, urbanizazio-obrak jasotzen dituenetik zenbatzen hasita, udalak lagapena eskatu ahal izango du, eta hilabeteko epean egin beharko da ".

4. Aldatu egiten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikulua 3. apartatua, eta honela geratzen da idatzita:

"3. Artikulu honetan araututako lagapena lurzati eraikigarrietan gauzatu ahal izango da, edo eraikitako, amaitutako eta hornitutako etxebizitza-azalera, eta azalera horiek, nolana ere, lurzoruaren ondare publikoari atxikita geratu beharko dira ".

5. Aldatu egiten da 2/2006 Legearen 56. artikulua 1. apartatuaren b) letra, eta honela geratzen da idatzita:

"b) Jarduketa integratuari lotutako lurzoruari dagokionez, Urbanizatzeko Jarduketa Programa; haren zehaztapenak lege honen 145. artikuluko prozeduraren bidez aldatu ahal izango dira".

6. Aldatu egiten da 2/2006 Legearen 56. artikulua 1. apartatuaren e) letra, eta honela geratzen da idatzita:

"e) Eraikigarritasun fisiko xehatuak ezartzea, eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak ezartzea. Zehaztapen horiek xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango dira».

7. 2/2006 Legearen 56. artikulua 3. apartatua gehitzen zaio, eta honela geratzen da idatzita:

"3. Lehentasunezko jarduketan kasuan, antolamendu xehatuak plangintzak egiturazko antolamendua berregokitu ahal izango du, baldin eta eremuaren azalera, hirigintza-eraikigarritasun osoaren edo, hala badagokio, erabilera bateragarrien gehieneko zenbatekoaren % 10etik gorako aldaketa eragiten ez badu. Azken kasu horretan, balizko aldaketaren ehunekoa hirigintza-eraikigarritasun osoaren arabera izango da».

8. Aldatu egiten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 68. artikulua d) letra, eta honela idatzita geratzen da:

"d) Urbanizatzeko jarduketa-programa. Honetan datza: urbanizazioa egikaritzeko faseak ezartzean eta haren kostuak, lurzatiak eraikitzeke epeak eta



baldintzak, eraikinak lehen aldiz erabiltzeko baldintzak eta birkokatze-programa kalkulatzeko, bai eta egikaritze-unitate bat edo batzuk mugatzean eta horietako bakoitzerako jarduketa-sistema zehaztean ere.

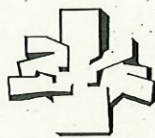
Eragile urbanizatzailearen jarduketa-sistema ezartzen bada, gainera, honako hauek jasoko beharko ditu: hura hautatzeko oinarriak, urbanizatzaileak bere gain hartu beharko dituen gastu guztien zenbatespena, urbanizatzaileak urbanizazio-kargen osagarri diren helburuak bere gain hartzearen balorazioa, helburu horiek eragindako jabeen jasanarazi gabe, eta lege honetan xedatutakoaren arabera proposamenak aurkezteko eskatuko diren gutxieneko bermeak".

9. Aldatu egiten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua 2. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

"2. Erabilera nagusia bizitegirakoa duten jarduketa integratuen bidez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko areetan, plan orokorren eta, hala badagokio, plan berezien hirigintza-antolamenduak, bai eta jarduketa-proiektuek ere, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako kalifikatu beharko dituzte eremu bakoitzean, lehendik gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gutxienez gauzatzeko behar diren lursailak. Ehuneko hori honela banakatzen da: babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 20 gutxienez; horietatik, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legean aurreikusitako alokairuko etxebizitza babestuaren estandarra betez, gehikuntzaren % 10, gutxienez, alokairurako izango da, eta gainerako ehunekoak, % 40ra iritsi arte, araubide tasatuko babes-etxebizitzetarako.

10. Aldatu egiten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua 3. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

"3.- Lehentasunez bizitegi-erabilera duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizazio-planen, eta, hala badagokio, plan partzialen hirigintza-antolamenduak, bai eta jarduketa-proiektuek ere, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako kalifikatu beharko dituzte lursailak, baldin eta gutxienez sektore bakoitzean ezartzen den bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko beharrezkoak badira, lehendik gauzatutakoaren aldean. Ehuneko hori honela banakatzen da: babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 55, gutxienez; horietatik, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legean aurreikusitako alokairuko etxebizitza babestuaren estandarra betez, gehikuntzaren % 20, gutxienez,



alokairura bideratuko da, eta gainerako % 75a, gehienez, araubide autonomikoko edo udal-araubideko etxebizitza tasatuetara.

Hala ere, antolamendu xehatuko tresnek edo jarduketa-proiektuak etxebizitza kalifikatua murriztu ahal izango dute, plan orokorra edo sektorizatze-plana aldatu beharrik gabe, bizitegitarako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren % 60raino, kontuan hartuta etxebizitzak udalerrian duen egoera eta jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa, eta berehala egikaritzeko baldintzapean. Kasu horretan, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko erakigarritasunaren gehikuntzaren % 55 mantenduko da gutxienez.

Lehentasunezko jarduketetan baimentzen den hirigintza-erakigarritasunaren % 10eko gehikuntza aplikatuz gero, gehikuntza hori osorik bideratuko da babes publikoko etxebizitzak eraikitzea, eta gutxienezko % 55 babes sozialeko etxebizitzetarako izango da, eta gainerako % 45a babes tasatuko etxebizitzetarako.

11. 94 bis artikulua gehitzen da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen IV. kapituluko hirugarren atalaren barruan, eta honela idatzita geratzen da:

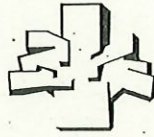
"94 bis artikulua. Lehentasunezko jarduketa-proiektuetarako prozedura laburtua.

- 1 Prozeduraren sustatzailea udala ez denean, jarduketaren sustatzaileak jarduketa-aurreproiektu bat eskatuta hasiko da.*
- 2 Udalak, eragindako kontzejuek txostena egin ondoren, oinarrizko jarduketa-proiektua idazteko, txosten eta baimen sektorialen zerrenda zabaltzeko edo izapidetzea ukatzeko zuzendaritza-irizpideak ezarriko ditu. Ebazpen hori hilabeteko epean emango da.*
- 3 Udal-erabakia jakinarazita edo hura emateko epea igarota, sustatzaileak bi hilabeteko epean aurkeztuko du jarduketaren oinarrizko proiektuaren hasierako bertsioa eta, hala badagokio, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa hasteko eskaera. Prozeduraren sustatzailea udala denean, oinarrizko jarduketa-proiektuarekin hasiko da.*

Udalak hilabeteko epea izango du akatsak zuzentzeko.

Ingurumen-ebaluazioaren prozedura sinplifikatuari jarraituko zaio, hargatik eragotzi gabe ingurumen-inpaktuaren txostenak ingurumenean arrisku nabarmenak erakusten dituzten salbuespenezko inguruabarrak hautemateko aukera.

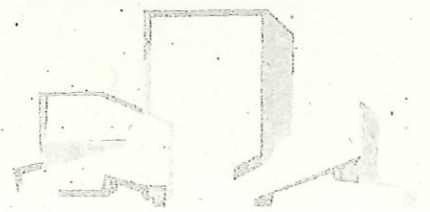
Zuzenketak egiteko epea igaro ondoren, edo, hala badagokio, zuzenketak egin ondoren, Udalak epe bat irekiko du jendaurrean jartzeko, eragindako administrazio publikoei kontsulta egiteko, dagozkion txosten eta baimenen

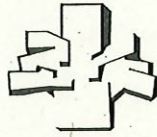


eskaerarekin batera, eta interesdunei entzunaldia emateko hogeit eguneko epean, aldikari ofizialean eta lurralde historikoan hedapen handiena duen egunkari batean argitaratuz eta eraginpeko eskubideen jabe eta titularrei jakinarazpen pertsonala eginez.

Eusko Jaurlaritzaren eta foru-aldundien eskumenei dagokienez, eskaera eta txostena bakarrak izango dira erakunde horietako bakoitzeko.

- 4 Jendaurreko informazio-aldia amaitu ondoren, sustatzaileak oinarrizko jarduketa-proiektuaren bertsioategina egingo du, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa eta, hala badagokio, kontsulta eta txosten sektorialen emaitzak kontuan hartuta, eta gehienez ere hilabeteko epean onartzeko eskatuko du.*
- 5 Udalak bi hilabeteko epean ebatziko du oinarrizko jarduketa-proiektua onartzeari buruz. Onarpenak oinarrizko jarduketa-proiektua zuzendu ahal izango du egokitzen jotzen duen alderdietan, edo ukatu egin ahal izango du. Epe horretan berriazko ebazpenik ematen ez bada, positiboa izango da. Onarpena ukatzen bada, ebazpenak ekimenaren kalte-ordaina aitortuko du, non eta ukapenaren oinarria ez den zuzendu ezin diren arau-zehaztapen substantiboak urratzea. Kalte-ordain hori jarduketaren urbanizazio-kargen artean sartu ahal izango da, jarduketa garatzen denean.*
- 6 Sustatzaileak jarduketaren proiektu exekutiboa aurkeztuko dio administrazio jardulari, jarduketaren oinarrizko proiektua onartu dela jakinarazten denetik bi hilabeteko epean. Udalak hilabeteko epean ebatziko du jarduketa-proiektu exekutiboa onartzeari buruz, eta dagozkion zuzenketak ezarriko ditu. Epe barruan ebazpenik ematen ez bada, positiboa dela ulertuko da.*
- 7 Urbanizazio-proiektua gerora aldatzeko eta birpartzelazio-proiektua zuzentzeko, beharrezkoa izango da lehentasunezko jarduketaren proiektu exekutiboaren helburuak bete direla justifikatzea, eta ez da prozedura hori izapidetu beharrik izango, nahikoa izango baita ohiko prozedurak aplikatzearen emaitzarekin proiektu horietako bakoitza aldatzeko.*
- 8 Sustatzaileak urbanizazio-obra kontratatuko ditu, betiere kontratazio publikoari aplikatu dakizkiokeen publikitate- eta lehia-printzipioak betez.*
- 9 Artikulu honetan araututako prozeduraren bidez gara daitezkeen jarduketak, lege honen hurrengo artikuluetan aurreikusitako izapidetari jarraituz hasitakoak, prozeduraren edozein unetan baliatu ahal izango dira prozedura honetara, beharrezkoak ez diren edukiak alde batera utzita».*





12. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 135. artikulua b) apartatuá edukirik gabe uzten da.

13. Paragrafo bat gehitu da artikulua amaieran. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 135. artikulua, honela idatzita:

«Lehentasunezko jarduketan kasuan, plan orokorra baino ez da behar, hala badagokio, sektorizatzeko-plana eta jarduketa-proiektu exekutiboa, hargatik eragotzi gabe aurreko e) letran adierazitakoa».

14. Aldatu egiten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 145. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

"145. artikulua. Jarduketa integratuak programatzeko eta egikaritze-unitateak mugatzeko prozedura.

Urbanizatzeko jarduketa-programa, egikaritze-unitateen mugaketa, jarduketa-sistema eta, hala badagokio, eragile urbanizatzailea hautatzeko oinarrien ezarpena aldatu ahal izango ditu udal-administrazioak, ofizioz edo alderdi batek eskatuta, aldez aurretik izapide hauek eginda: hasierako onarpena, interesdunei jakinaraztea, hoge eguneko jendaurrean jartzea eta behin betiko onarpena. Mugaketa eraginkorra izan dadin, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratu behar da behin betiko onarpena".

15. Paragrafo bat gehitzen zaio Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. artikuluko 3. paragrafoari. Hona nola geratzen den idatzita:

"Urbanizazio-faseak ezarri ahal izango dituzte, baita urbanizazio-obra komunak eta lurzati eraikigarri bati edo batzuei lotutako urbanizazio-eremuak definitu ere, eta eraikuntza bakoitzaren lehen erabilera baimentzeko baldintzak eta bermeak ezarri ahal izango dituzte. Kasu horretan, lehen okupazioko lizentzia lortzeak ez du ekarriko urbanizazio-obra guztiak isilbidez jasotzea".

16. Aldatu egiten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 198. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

"198. artikulua. Udalak urbanizazio-obra hartzea.

1. Urbanizazio-obren egikaritzea amaitu ondoren, agente urbanizatzaileak edo obra horien sustatzaileak udalari jakinaraziko dio obra horiek entregatzeko edo eskura jartzeko aurreikusitako eguna, tokia eta ordua, eta obren zuzendaritza teknikoak egindako ziurtagiria erantsiko dio, gutxienez hoge egun



lehenago. Arabako udalerrietan, eragindako kontzejuen ordezkariari ere egingo zaio deialdia.

2. Harrera-aktan, udal-ordezkariak egindako oharrak jasoko dira, hala badagokio, eta, hala badagokio, kontzeju-ordezkariak egindakoak ere bai, bere eskumeneko zerbitzuei dagokienez, eta kopia bat igorriko zaio dagokion udalari.

3. Obrak jasotzat joko dira adierazitako datan, baldin eta jasotze-aktan udalak ez badu lanen gauzatze materialari buruzko oharririk egin edo ez bada agertu.

4. Jasotze-aktan udalak oharrak egin baditu, negoziazio-aldi bat irekiko da eragile urbanizatzailearen edo sustatzailearen eta udalaren artean urbanizazioa jasotzeko beharrezkoak diren baldintzak batera zehazteko. Zehaztapen horiek ezin izango dituzte inolá ere eragin urbanizazio-proiektuan, urbanizazio-obra osagarrien proiektuan edo, hala badagokio, esleipen-hitzarmenean aurreikusi ez diren obra-elementuak edo alderdiak.

5. Udalak urbanizazioa hartzeko baldintzak zehaztu ondoren, eta, hala badagokio, hitzartutako lan osagarriak edo erremate-lanak egin ondoren, eragile urbanizatzaileak edo sustatzaileak formalki eskatuko dio udalari urbanizazioa jasotzeko, obraren zuzendaritza teknikoaren ziurtagiria erantsita. Ziurtagiri hori hamar eguneko gehieneko epean egin beharko da, eskaera hori jakinarazten den egunetik zenbatzen hasita.

6. Urbanizazioaren harrera formalki eta banaka jakinaraziko zaie hirigintza-egikaritzaren ondoriozko orubeen jabeei.

7. Arabako udalerrietan, urbanizazioa eragindako kontzejuek jaso behar dutenean, udalak haiekin hitzartuko du eskualdatzeko modua, urbanizazioa kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharrak bärne ".

17. Aldatu egiten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 207. artikulua 1. apartatuaren r) letra, eta honela idatzita geratzen da:

"r) Obren edo obra-zatien lehen erabilera, horien aldaketa eta eraikuntzaren erabileren aldaketa osoa edo partziala, gehienez ere bi hilabeteko epean ebatzi beharko dena".

18. Aldatu egiten da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 212. artikulua, eta honela idatzita geratzen da:

"212. artikulua. Administrazio publikoek sustatutako ekintzak.



1. *Bizitegi-eraikuntzako eta eraikuntzaren lehen erabilerako proiektua EAEko sektore publikoaren barruan badago eta proiektuak ikus-onesteko organoaren aldeko txostena badu aplikatu beharreko araudia aztertzeko, udal-lizentzia ez da beharrezkoa. Kasu horretan, aldez aurretik, Udalari galdetuko zaio hilabeteko epean eraikuntza-proiektuari buruzko txostena egin dezan. Epe hori igaro eta horri buruzko txostenik eman ez bada, horrekin ados dagoela ulertuko da.*

Bizitegitarako eraikuntza-proiektuaren onarpena Udalari jakinaraziko zaio, eraikuntza-proiektuaren eta obra amaituaren kopiarekin batera, hurrenez hurren, jasota gera dadin.
2. *Udalerriaz bestelako administrazio publikoek sustatutako beste jarduketa batzuk garatzeko, baldin eta jarduketa horiek ez badira lurralde-izaera nabarmeneko obratzat hartzen, administrazio publiko sustatzaileak, bere eskumenak baliatuz, proiektua dagokion udalari jakinarazi beharko dio, eta udalak lizentzia emango du edo desadostasuna adieraziko du modu arrazoituan hiru hilabeteko epean.*
3. *Epe hori igaro eta jakinarazpenik jaso ez bada, administrazio publiko sustatzaileak, proiektua hirigintza-legeriarekin eta lurralde-plangintzarekin bat datorrela egiaztatu ondoren, hura berehala egikaritzeko baimena eman ahal izango du, udalari entzun ondoren».*
19. Udalari buruzko aipamenak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen hurrengo manuetan administrazioari buruzkoak izango dira, hurrenez hurren: 25. artikulua 2. apartatuaren b) letra, 42. artikulua 2. apartatuaren d) letra, 44. artikulua 4. apartatua eta 47. artikulua 2. apartatua.
20. Indargabetu egiten dira V. tituluko I. kapituluko zortzigarren atala eta kapitulu horretan sartutako artikulua, 159. artikuluko 4. eta 5. paragrafoak, eta 169 eta hirugarren xedapen iragankorraren 2. paragrafoko bigarren leerroaldea.
21. Urbanizatzeko jarduketa-programari buruzko aipamenak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen manu hauetan egikaritze-unitateari, haren mugaketari edo dagokion jarduketa-sistema ezartzeari buruzkoak izango dira: 41.2 artikulua, 160.1 artikulua, 2. apartatuaren azken paragrafoa, 160, 166. artikulua 1. apartatuaren lehen paragrafoa, 167.1 artikulua, 174.3 artikulua, 185.1 artikulua eta 187. artikulua.
22. Urbanizatzeko jarduketa-programari, jarduketa-programari edo haren egikaritzeari buruzko aipamenak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen manu hauetan jarduketaren egikaritzeari edo, testuinguruaren arabera,



egikaritzeari buruzkoak izango dira: 22.1.b.1 artikulua; 25.1.b.1 artikulua; 48.3.d artikulua; 149.1 artikulua; 150. artikuluko lehen paragrafoa; lehen aipamena a) letran eta d) letran; 151.1 artikulua; V. tituluko II. kapituluko titulua; V. tituluko II. kapituluko bigarren ataleko titulua; V. tituluko II. kapituluko hirugarren ataleko titulua; 166. artikuluko titulua; 167. artikuluko titulua eta 3. paragrafoa; V. tituluko II. kapituluko laugarren ataleko titulua; 169. artikuluko titulua eta 2. paragrafoa; 170. artikuluko 1. artikuluko 1. paragrafoko 2. paragrafoa eta 5. paragrafoa; 171. artikuluko 1. titulua, 1. artikuluko 1. paragrafoa.

23. Ezabatu egiten dira urbanizatzeko jarduketa-programari buruzko erreferentziak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen honako manua hauetan: 138.1, 160.4, 168.1.b, 169 artikulua, 3. eta 4. zenbakiak eta 171.4.d artikulua; V. tituluko II. kapituluko bosgarren atalaren titulua; 235. artikulua izenburua; eta bigarren xedapen gehigarriaren 3. apartatuko a) letra.

III. KAPITULUA. ETXEBIZITZAREN ARLOAN

3. artikulua: Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea aldatzea.

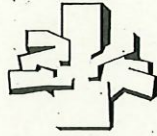
1. 4. artikuluari h) apartatua gehitzen zaio, funtzio soziala ez betetzea arautzen duena, eta honela geratzen da idatzita:

"h) Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeetik eratorritako betebeharrak eta neurri espezifikoak ez betetzea".

2. Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 7. artikuluari 5. apartatua gehitzen zaio, eta honela geratzen da idatzita:

"5. Landa Garapenaren 7/2022 Legeak etxebizitzaren arloan ezarritako helburu sektorialak betetzeko, lege horrek edo haren erregelamendu-garapenak landa-eremutzat jotzen dituen udalerrietan, bai eta 3.000 biztanle edo gutxiago dituzten udalerrietan ere, Eusko Jaurlaritzak eta lurralde-izaerako administrazio publikoek babes publikoko etxebizitzak sustatzera bideratuko dituzte etxebizitza-arloko baliabide erabilgarriak, lege honen 21. artikuluan ezarritako modalitatearen batean.

3. Zuzkidura-bizitokiak sustatzeko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 23. artikulua 2. apartatuari d) letra gehitzen zaio, eta honela geratzen da idatzita:



"d) Hirigintza-plangintzak ekipamenduztat kalifikatzen dituen beste lurzoru batzuetan, kalifikazioa aldatu beharrik gabe. Ekipamenduaren kalifikazioak xede jakin bat badu, ekipamendu hori beharrezkoa ez dela justifikatu behar da».

4. Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 23. artikuluari 7. apartatua gehitzen zaio, zuzkidura-bizitokiak sustatzeko. Honela geratzen da idatzita:

"7.- Udalak, xehetasun-azterketaren bidez, baimena eman ahal izango du zuzkidura-bizitokiak alokairuko etxebizitzetara bideratutako bizitegi-lurzatien jasotzeetan kokatzeko, baldin eta titulartasun publikoa % 75etik gorakoa bada".

5. Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 84. artikuluari aa) apartatua gehitzen zaio, arau-hauste astunak arautzen dituen, eta honela idatzita geratzen da:

"aa) Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako eremu batean dagoen etxebizitza bat alokatzea, deklaraziotik eratorritako betebeharrak eta neurri espezifikoak bete gabe".

IV. KAPITULUA. INGURUMENAREN ARLOAN

4. artikulua: Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legea aldatzea.

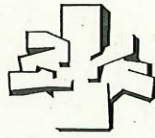
1. Bigarren paragrafo bat gehitzen zaio 10/2021 Legearen 62. artikulua 2. apartatuari, eta honela geratzen da idatzita:

«Era berean, aurreko apartatuan ingurumen-organoari aitortutako eskumena 7.000 biztanletik gorako udalari esleitzen zaio ingurumen-ebaluazio estrategikoa duen plangintza orokorra unean-unean garatzen edo aldatzen duten plan eta proiektuei dagokienez, betiere eskumen hori bere gain hartzea erabakitzen badu, ingurumen-organoaren eta organo substantiboaren arteko bereizketa egokia bermatuz, ingurumen-funtzioak modu objektiboan gara daitezzen eta interes-gatazkak saiheste aldera».

2. 10/2021 Legearen 62. artikuluari 5. apartatua gehitzen zaio, eta honela geratzen da idatzita:

«Udalak ingurumen-organo eta organo substantibo gisa jarduten duenean, autonomia-erkidegoko ingurumen-organoak ebatziko ditu egon daitezkeen desadostasunak».

3. 10/2021 Legeari 75 bis artikulua gehitzen zaio, eta honela geratzen da idatzita:

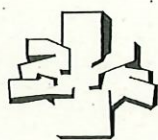


"75 bis artikulua: Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura sinplifikatua hirigintza-plangintzaren onarpenarekin sinkronizatzea.

- 1. Sustatzaileak ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera aurkeztuko dio Udalari, Planaren hasierako onespeneren dokumentuarekin eta ingurumen-dokumentu estrategikoarekin batera.*
 - 2. Planaren hasierako onespenera eta jendaurrean jartzeko izapidearen egiaztapena ingurumen-txosten estrategikoa egin aurretik egin ahal izango dira.*
 - 3. Planari hasierako onespenera eman ondoren, eragindako administrazio publikoei eta interesdunei kontsulta egingo zaie, hirigintza-izapideak eskatzen dituen txosten sektorialen eskaerarekin batera, bi prozeduretarako eskaera bakarra egin ahal izateko.*
 - 4. Eragindako administrazio publikoek eta pertsona interesdun kontsultatuek gehienez ere hilabeteko epean eman beharko dute irizpena, txosten-eskaera jasotzen dutenetik zenbatzen hasita. Euskal administrazio publikoek txosten bakarra egin beharko dute organo eskudun bakoitzeko.*
 - 5. Epe hori igaro eta adierazpenik jasò ez bada, prozedurak aurrera egingo du, ingurumen-organoak ingurumen-txosten estrategikoa egiteko irizpen-elementu nahikoak baditu. Kasu horretan, ez dira kontuan hartuko geroago jasotzen diren lehen aipatutako erabakiak.*
 - 6. Bizitegi-izaerako jarduketan kasuan, ingurumen-organoak gehienez ere bi hilabeteko epea izango du, eskaera osoa jasotzen duen egunetik zenbatzen hasita, ingurumen-txosten estrategikoa formulatzeko».*
4. 4. apartatua gehitzen zaio Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen II.B eranskinari, eta honela idatzita geratzen da:
- "4.- Aldaketa puntualak, sektorizatze-planak eta onartutako ingurumen-ebaluazioa duen Hiri Antolamenduko Plan Orokor baten bizitegi-erabilera globalaren garapen-plangintza, hargatik eragotzi gabe ingurumen-txosten estrategikoak azkenean xedatzen duena".*

5. artikulua.- Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legea aldatzea.

1. Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31. artikulua 4. apartatua aldatzen da, eta honela idatzita geratzen da:
"4. 23. artikuluko lehen zatiko d) letran jasotako kasuan, ingurumen-organoak eman beharko du lurzoruaren kalitatearen adierazpena urbanizazio- edo



eraikuntza-obrak hasi baino lehen, hargatik eragotzi gabe leheneratze-planean jasotzen diren obrak egikaritzea, urbanizazio- edo eraikuntza-proiektuen parte izan arren.

Hala ere, antolamendu xehatuaren hasierako faseetan, eremuan garatutako jardueren azterketa historikoa erantsiko da, aldagai hori kontuan har dadin erabakiak hartzerakoan ".

2. Seigarren xedapen gehigarria gehitzen zaio Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legeari, honela dioena:

"Seigarren xedapen gehigarria. Lurzoruaren kutsadura prebenitzea eta zuzentzea bizitegi-erabilera babestua duten eremuetan.

"1. Bizitegi-erabilera babestuak aurreikusten diren hirigintza-antolamenduko eta -exekuzioko eremuen garapenean:

- a) *Lurzoruaren kalitatearen adierazpena bi hilabeteko epean emango da, eta isiltasunak zentzu positiboa izango du.*
- b) *Erremediatze-prozesuari begira eskatzen diren gainerako administrazio-onarpenek, aukeren azterketarenak eta berreskuratze eta indusketa selektiboarenak barne, ez dute berariazko onarpen-egintzarik behariko, eta nahikoa izango da erantzukizunpeko adierazpena aurkeztea ".*

V. KAPITULUA. BESTE GAI BATZUK

6. artikulua.- Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legea aldatzea.

Zortzigarren xedapen gehigarria gehitzen da, eta honela geratzen da idatzita:

"Zortzigarren xedapen gehigarria. Hirigintzako jarduketako proiektua onartzeko eskumena duten udal-organoak.

Lehentasunezko jarduketaren oinarritzko proiektua onartzeko eskumena osoko bilkurari dagokio ".

7. artikulua.- Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legea aldatzea.

Aldatu egiten da Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 20. artikulua 4. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:



"4. Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkezteak berehalako ondorio hau du: lege honen 24. artikuluan arautzen den erregistroan inskribatzea. Hala ere, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailak bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaraturako eremuetan, erabilera turistikoko etxebizitza eta logela berrien jardueraren etena aplikatuko da automatikoki, eta etete horrek deklarazioaren indarraldi osoan iraungo du, eta, beraz, ez da inskribatuko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan.

LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA. Batera betetzea eta BPEen estandarra murriztea.

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikularen 3. apartatuan aurreikusitako lurzoru urbanizagarriko etxebizitza babestuen estandarraren murrizketa sektore bakoitzean aplikatuko da antolamendu xehatuan edo haren aldaketan, aldez aurretik egiturazko antolamendua aldatu beharrik gabe, honako baldintza hauekin:
 - a) Etxebizitza babestuaren araubideari lotutako bizitegi-eraikigarritasuna legezko estandarra aplikatzearen ondoriozkoa baino handiagoa den sektoreetan, murrizketak ezin izango dio eragin estandarra batera betetzearen ondorioz estandarrari lotutako beste eremu batzuetan izandako akatsak konpentsatzeko aurreikusitako eraikigarritasun horren zatia edo ehunekoari.
 - b) Murrizketak eragina izan dezake etxebizitza babestuaren araubideari lotutako bizitegi-eraikigarritasuna aurreko apartatuan azaldutako baldintzatzaileek eragiten ez dioten eraikigarritasun horren zatian eta/edo ehunekoan legezko estandarra aplikatzearen ondoriozkoa baino handiagoa den sektoreetan.
2. Lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako bizitegi-garapenetan, Etxebizitzaren arloko premiazko neurriak eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legearen mende daudenetan, lege horretan aurreikusitako estandarra % 60raino murriztu ahal izango da, 1. apartatuan azaldutako baldintzetan, baldin eta justifikatzen bada, alde batetik, beharrezkoa dela, udalerriko etxebizitzaren egoerarekin lotutako arrazoiengatik (eskaintza eta sustapen eskasa edo eskasa barne) eta eragindako bizitegi-garapenen bideragarritasun ekonomikoarekin lotutako arrazoiengatik, eta, bestetik, ahalik eta lasterren egikaritu behar dela.



BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA. Txosten sektorialak.

1. Eusko Jaurlaritzari edo foru-aldundiei bidaliko zaizkie beren mendeko organismoen buruzko txosten sektorialak eta baimenak eskatzeko eskaerak, eta txosten bakar bat egingo dute. Txosten hori emateko epea baimen edo txosten horien iraupen luzeenaren berdina izango da.
2. Prozedura plangintza-eremuei, egikaritze-unitateei edo bizitegi-eraikigarritasun babestua duten eraikuntza-proiektuei badagokie, epe hori hilabetekoa izango da. Kasu horietan, txostena edo baimena adierazitako epean ez ematea aldeko txostenaren baliokidea da, eta prozedurarekin jarraitzea ahalbidetuko du.

HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA. Kontratazioa.

Premiazkotzat jotzen dira, Sektore Publikoko Kontratuen 9/2017 Legearen 119. artikulua ondo ondo etarako, etxebizitza babestuak sustatzen dituzten administrazioen eta enpresa publikoen etxebizitza babestuen sustapenei eta/edo zuzkidura-bizitokiei buruzko kontratuak.

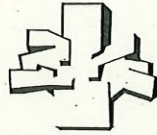
Era berean, etxebizitza babestuak eta/edo zuzkidura-bizitokiak sustatzen dituzten administrazioek eta sozietate publikoek batera kontratatu ahal izango dituzte etxebizitza babestuen proiektuak egitea, zuzendaritza fakultatiboa, beste lan tekniko batzuk eta sustapen-obrak, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 234. artikuluan ezarritako kasuen arabera.

LAUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA. Inklusiorako eta Diru Sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemaren abenduaren 22ko 14/2022 Legea aldatzea.

- 1.- 13. artikuluari 3. apartatua gehitzen zaio, eta honela geratzen da idatzita:

"3. Ez da egoitzat hartuko ostatu-establezimendu bat, etxebizitza bat edo zuzkidura-bizitoki bat zuzenbidean baliozkoa den titulurik gabe erabiltzea, hargatik eragotzi gabe bizilekurik gabeko pertsonen dagokienez udal-eroldaren kudeaketari buruz udalei emandako jarraibide teknikoak aplikatzen diren ondorioztatzen dena.

Artikulu honen ondorioetarako, nahikotzat joko da helbide berean bizi den beste pertsona batek emandako erroldatze-baimena, baldin eta pertsona horrek benetako jabetza egiaztatzen duen titulua badu. "



2.- Aldatu egiten da 25. artikulua 1. apartatua, eta honela idatzita geratzen da:

"1. Bizikidetzaren unitatea osatzen dute bigarren mailarainoko odolkidetasuneko eta ezkontza-ahaidetasuneko, adopzioko edo familia-harrera iraunkorreko edo adopzio aurreko ahaidetasuneko harreman bidez elkartutako pertsonak, bai eta ezkontza-lotura bidez edo ezkontzaren aitzeko lotura baten bidez elkartutakoek ere, egoitza batean bizi badira 13. artikuluan ezarritako moduan".

LEHENENGO XEDAPEN IRAGANKORRA. Antolamendu xehatuko tresnak.

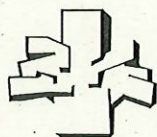
Jarduketa integratuari lotutako lurzoruek, egikaritze-unitatean sartuta ez badaude, egikaritze-unitate bakarra osatzen dute area edo sektore bakoitzeko, baita etena bada ere, lankidetzaren jarduketako sistemarekin.

Aurreko paragrafoa aplikatzearen ondoriozko egikaritze-unitateen mugaketa eta jarduketa-sistema aldatu ahal izango dira 145. artikulua.

BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA. Alokairuko etxebizitza babestua.

Plan orokorrak eta sektorizatze-planak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluan xedatutakora egokitzen ez diren bitartean, alokairuko etxebizitza babestuaren estandarra antolamendu-tresna xehatu bakoitzean edo lehentasunezko jarduketa-proiektu bakoitzean beteko da, honako arau hauen arabera:

1. Lege hau indarrean sartzean behin betiko onartu ez diren plan guztietan sartuko da.
2. Etxebizitza babestuaren transferentziak jasotzen dituzten eremuen kasuan, baita batera betetzearen ondorioz ere, gutxieneko ehunekoak babes sozialeko etxebizitzaren kalifikazioak sortu duen eraikigarritasun-gehikuntzari aplikatuko zaizkie.
3. Etxebizitza babestuen zenbatekoak transferitu dituzten eremuen kasuan, baita batera betetzearen ondorioz ere, gutxieneko ehunekoak eremuan gauzatu beharreko babes sozialeko etxebizitzari dagokion eraikigarritasun-gehikuntzari aplikatuko zaizkie.
4. Aurreko arauak etxebizitzaren arloko premiazko neurriak eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak ezartzen dituen 17/1994 Legea egokitutako plan orokorreari aplikatuko zaizkie, eremuko



etxebizitza babestuaren estandarra ezartzea ekarri duen eraikigarritasuna kontuan hartuta, transferitu dena kendu edo gehitu ondoren.

HIRUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA. Onartzeko bidean diren antolamendu xehatuko tresnak.

Lege honen aurreikuspenak onartzeko bidean diren antolamendu xehatuko tresnetan sartzeko, jendaurrean jarri beharko da.

Hasierako onespena emateko erabakia hartu bada, jendaurreko erakustaldi hori irekitzeko ez da txosten sektorial berririk egin beharko, antolamendu-zehaztapenen aldaketak eragindako gaietan izan ezik.

LAUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA. Alokairu-erregimeneko babes sozialeko etxebizitzetarako kalifikatutako lurzorua baloratzea.

Alokairu-araubideko babes sozialeko etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruen laguntzen araubidearen eta gehieneko balioen araudi espezifikoaren erregelamendu bidez garatzen ez den bitartean, birpartzelazio- eta desjabetze-ondorioetarako, salmenta-araubideko babes sozialeko etxebizitza gisa baloratuko dira.

AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOA

2 bis artikularen 1. paragrafoan lehentasunezko jarduketetarako ezarritako egiturazko antolamenduaren mailatasuna, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikularen 3. paragrafoaren bigarren lerroetan aurreikusitako etxebizitza babestuaren estandarra murrizteko aukera eta helburuak betetzeko aldatu beharrezkotzat jotzen diren edukiak berrikusi ahal izango dira Legea indarrean sartu eta hiru urtera, ikusitako ondorioen eta etxebizitza babestuaren eskariaren asebetetze-mailaren arabera.

AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA

Lege hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.



EUSKO LEGEBILTZARRA
PARLAMENTO VASCO

PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA, SUELO Y URBANISMO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

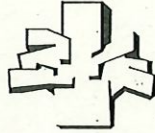
La vivienda es un derecho fundamental para que las personas puedan llevar una vida digna y constituye la puerta de acceso a una gran parte de los derechos considerados esenciales para el desarrollo de nuestro proyecto vital en su integridad, tales como: el empleo, el disfrute de la vida social y familiar, 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 Derechos Fundamentales de la Unión Europea, aprobada en el año 2000, subraya este carácter social del derecho en su artículo 34.3, vinculándola 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 del País Vasco, 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 Art. 10.31 del Estatuto de Autonomía y en otros textos legales, como la Ley 17/1994, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y la citada Ley 3/2015 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 CAE 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 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 período.

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.

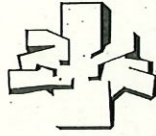
A estos factores se suman las condiciones urbanísticas en las cuales se produce el suelo en Euskadi desde la promulgación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Aquella ley, nacida bajo un modelo rígido de planeamiento y segmentada en la diferenciación histórica de los bloques de planeamiento, gestión 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 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 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 la de otros procedimientos vinculados, garantizar el cumplimiento de las medidas de protección a los inquilinos establecidas en la ley de Vivienda 12/2023 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 en 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 determinan 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 de Euskadi 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 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 a 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 económica 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 que 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 cuya puesta en marcha 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 Vivienda del País Vasco.

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 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 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 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo se estructura en cinco capítulos, cuatro disposiciones adicionales, cuatro 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 llamadas a superar el actual marco de parálisis urbanística en la producción de suelo, entre las 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 del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco

En relación a 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, a la viabilidad económica de las mismas 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% de vivienda de protección social y el resto 5% en vivienda de protección tasada.

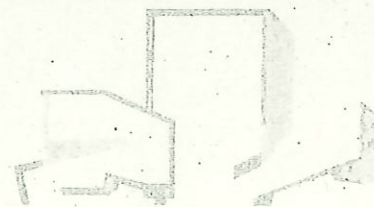
En el caso de aplicarse el 10 % de incremento de la edificabilidad urbanística que se permite en las actuaciones prioritarias, este incremento se destinará en su totalidad a la construcción de vivienda de protección pública, manteniendo el porcentaje mínimo del 55 % para la vivienda de protección social 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, estableciéndose 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 alojamiento 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 residencia tensionado como infracción grave.





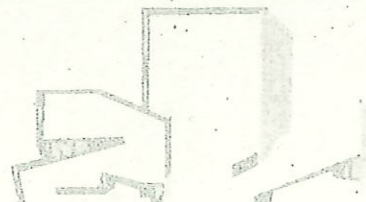
También se recoge la posibilidad de que Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial promuevan vivienda de protección pública en municipios rurales, así como en los municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes.

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 Suelo y Urbanismo, la regulación de 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 regulada en el apartado 4 de la Disposición adicional segunda de Colaboración y Coordinación entre administraciones públicas de la Ley 13/2003, reguladora del Contrato de Concesión de Obras pública), 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 para su 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, 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.

1. Se modifica el título del capítulo I del Título I que pasa a ser "*Definición de urbanismo y otros conceptos*".
2. 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 utilizados, en la interpretación y aplicación de ésta, con el significado y el alcance siguientes:

1. *Actuación prioritaria: las actuaciones que prevean la calificación de vivienda de protección pública y que sean declaradas por el ayuntamiento, tanto mediante instrumento de planeamiento como de forma singular mediante la aprobación del proyecto de actuación prioritaria.*

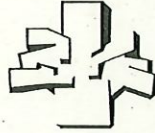
La calificación como actuación prioritaria posibilita la utilización del procedimiento abreviado, reduce los plazos y flexibiliza las determinaciones del planeamiento, posibilitando el cumplimiento de los fines de la



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 integrado por los siguientes documentos, cuya precisión será acorde con el carácter de anteproyecto*
 - a) *Una memoria que incluirá 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 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 el destino de las mismas.*
 - d) *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.*
 - e) *Análisis de cargas de la actuación y viabilidad y sostenibilidad económicas de la misma.*
 - f) *Relación de informes y autorizaciones de administraciones públicas a 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 de 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; 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 Suelo y Urbanismo, y de las posibilidades de flexibilización de la ordenación estructural; y, 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 del presupuesto de la misma.*
 - 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 cumplimiento del mismo.*
 - 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 las determinaciones de la misma.*
 - d) *El calendario de ejecución de las obras, que contemplará la ejecución acompasada de las viviendas de protección pública y las viviendas libres, y los compromisos y garantías de cumplimiento del mismo.*
 - 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.*
6. *Promotor de la actuación prioritaria: cualquier administración territorial o entidad integrada en el sector público, así como una entidad mercantil que ostente la propiedad, sin limitaciones a la disponibilidad, del 60% de los terrenos del ámbito del proyecto de actuación y cuyas decisiones relativas al proyecto de actuación se adopten por mayoría simple. Dicha entidad mercantil ostentará las facultades previstas en el art. 163, apartado 3, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.*

Para la realización de los trámites y gestiones anteriores a la presentación del proyecto básico de actuación no será necesaria la constitución de la entidad mercantil, siendo suficiente con el compromiso de constitución de la misma suscrito por propietarios de terrenos que reúnan el porcentaje indicado, que se adjuntará al anteproyecto de actuación.

Cuando el ámbito del proyecto de actuación no coincida con el delimitado en el instrumento de ordenación más preciso, el porcentaje del 60 % se referirá al ámbito del proyecto de actuación propuesto y, en caso de reducción, requerirá la conformidad de propietarios que reúnan el 60% del suelo delimitado en el instrumento de planeamiento”.



3. Se modifica el apartado 1 del artículo 27 de la Ley 2/2006 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 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, el destinatario de la cesión será aquella administración territorial u otra entidad integrada en el sector público cuyos fines sean la promoción o el alquiler de edificación residencial protegida que intervenga como promotora de la actuación y 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 cuya edificabilidad urbanística supere los 20.000 metros de techo y prevean vivienda de protección pública, en defecto de acuerdo entre las administraciones concernidas, una tercera parte de la cesión se cederá al Gobierno Vasco para el Patrimonio Público del 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 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".

4. Se modifica el apartado 3 del artículo 27 de la Ley 2/2006 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".





5. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 56 de la Ley 2/2006 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".

6. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 56 de la Ley 2/2006 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".

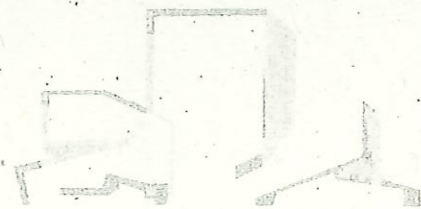
7. Se añade un apartado 3 al artículo 56 de la Ley 2/2006 que queda redactada como sigue:

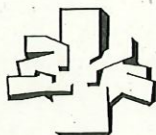
"3. En el caso de las actuaciones prioritarias, el planeamiento de ordenación pormenorizada podrá reajustar la ordenación estructural siempre que no suponga una variación superior al 10% de la superficie del ámbito, de la edificabilidad urbanística total o, en su caso, de la cuantía máxima de los usos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

8. Se modifica la letra d) del artículo 68 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo que queda redactado 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, además deberá contener las bases para su selección, la estimación de la totalidad de los gastos que el urbanizador deberá asumir, la valoración de la asunción por el urbanizador de objetivos complementarios a las cargas de urbanización sin repercutirlos a los propietarios afectados, y las garantías mínimas que se exigirán para la presentación de proposiciones de conformidad con lo dispuesto en esta ley".





9. Se modifica el apartado 2 del artículo 80 de la Ley 2/2006 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 por el derecho a la vivienda, un mínimo del 10 % del incremento se destinará al alquiler, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección de régimen tasado.

10. Se modifica el apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006 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 por el derecho a la vivienda, un mínimo del 20 % del incremento se destinará al alquiler y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino 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.

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

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

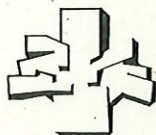
- 1. Cuando el promotor del procedimiento no sea el Ayuntamiento, se iniciará mediante solicitud del promotor de la actuación con un anteproyecto de actuación.*
- 2. El Ayuntamiento, previo informe de los concejos afectados, establecerá los criterios directivos para la redacción del proyecto básico de 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 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 del procedimiento sea el Ayuntamiento, se iniciará 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 las mismas, el Ayuntamiento abrirá un periodo de información pública, consulta a las administraciones públicas afectadas junto a la solicitud de los correspondientes informes y autorizaciones, y audiencia de los interesados 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 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 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 aprobación podrá rectificar el proyecto básico de actuación en los extremos en que considere oportuno o denegar la misma. 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 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 reparcelación requerirá la justificación adicional del cumplimiento de los objetivos del proyecto ejecutivo de actuación prioritaria y no requerirá la tramitación de este procedimiento bastando con lo que resulte de aplicación de los procedimientos ordinarios para la modificación de cada uno de estos proyectos.

8 El promotor 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".



12. Se deja sin contenido el apartado b) del artículo 135 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
13. Se añade un párrafo al final del art. 135 de la Ley 2/2006 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".

14. Se modifica el artículo 145 de la Ley 2/2006 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 podrán modificarse por la administración municipal de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación inicial, notificación a los interesados, 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".

15. Se añade un párrafo al apartado 3 del artículo 194 de la Ley 2/2006 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".

16. Se modifica el artículo 198 de la Ley 2/2006 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 el promotor de las mismas notificará al ayuntamiento, adjuntando la certificación expedida por la dirección técnica de las obras, al menos con



veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición. En los municipios alavés se convocará también al representante de los concejos afectados.

2. En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal y también, si las realizara, del 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 el promotor 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 el promotor 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 de la fecha de notificación de dicha solicitud.

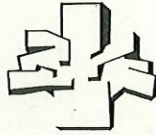
6. La recepción de la urbanización se notificará formal e individualmente a los propietarios de los solares resultantes de la ejecución urbanística.

7. En los municipios alavés, cuando la urbanización deba ser recibida por los concejos afectados, el ayuntamiento convendrá con éstos el modo de traspaso con la inclusión de las obligaciones de conservación y mantenimiento de la misma”.

17. Se modifica la letra r) del apartado 1 del artículo 207 de la Ley 2/2006 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”.





18. Se modifica el artículo 212 de la Ley 2/2006 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 de la edificación que este integrado en el sector público vasco y cuente con el informe favorable de su órgano de visado de proyectos que analice la normativa aplicable, determina la innecesariedad de licencia municipal. En este caso, de forma previa, se consultará al 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 el mismo.*

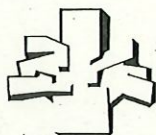
La aprobación del proyecto de edificación residencial se comunicará al Ayuntamiento con copia del proyecto constructivo y de obra terminada, respectivamente, para su constancia.

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”.*

19. Las referencias al o el ayuntamiento pasan a estar referidas a la o la administración, respectivamente, en los preceptos siguientes de la Ley 2/2006 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.

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

21. 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 Suelo y Urbanismo: artículo 41.2, artículo 160.1, último párrafo



del apartado 2 del art. 160, primer párrafo del apartado 1 del artículo 166, artículo 167.1, artículo 174.3, artículo 185.1 y artículo 187.

22. 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 Suelo y Urbanismo: artículo 22.1.b.1; artículo 25.1.b.1; artículo 48.3.d; artículo 149.1; artículo 150, párrafo primero, primera mención en la letra a) y letra d); artículo 151.1; título del capítulo II de Título V; título de la sección segunda del capítulo II de Título V; título de la sección tercera del capítulo II de Título V; título del artículo 166; artículo 167, título y apartado 3; título de la sección cuarta del capítulo II de Título V; Artículo 169; título y apartado 2; artículo 170, título, apartado 1, apartado 2 y apartado 5; artículo 171, título, apartado 1 y letra a) del apartado 2; artículo 172.1 y artículo 190.2.
23. Se suprimen las referencias al programa de actuación urbanizadora en los siguientes preceptos de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo: artículos 138.1, 160.4, 168.1.b, 169, apartados 3 y 4 y 171.4.d, el título de la sección quinta del capítulo II del Título V, el título del artículo 235 y la 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.

1. Se añade un apartado h) al 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”.

2. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 7 de la Ley 3/2015 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 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 establecidas en el artículo 21 de esta Ley.

3. Se inserta una nueva letra d) en el apartado 2 del artículo 23 de la Ley 3/2015 de Vivienda 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 innecesidad de tal equipamiento".

4. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 23 de la Ley 3/2015 de Vivienda 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 pública en más de un 75%".

5. Se añade un nuevo apartado aa) al artículo 84 de la Ley 3/2015 de Vivienda 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.

1. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 62 de la Ley 10/2021 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 que desarrollen o modifiquen puntualmente 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".





2. Se añade un apartado 5 al artículo 62 de la Ley 10/2021 con la siguiente redacción:

“Cuando el ayuntamiento actúe como órgano ambiental y sustantivo, las posibles discrepancias serán dirimidas por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma”.

3. Se incorpora un artículo 75 bis a la Ley 10/2021 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 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 realizados 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 junto a 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. *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”.*

4. 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.- 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.

1. 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 de 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.

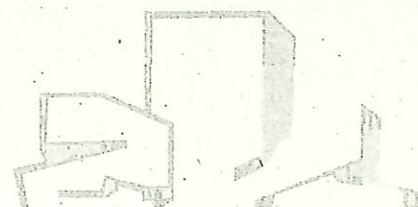
No obstante, en las fases iniciales de la ordenación pormenorizada se incorporará estudio histórico de las actividades desarrolladas en el ámbito para la consideración de esta variable en la toma de decisión”.

2. Se añade una disposición adicional sexta a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación de suelo del 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 calidad de suelo se dictará en el plazo de dos meses teniendo el silencio sentido positivo.*
- b) *Las restantes aprobaciones administrativas requeridas en orden al proceso de remediación, incluidas las del estudio de alternativas y de los planes de recuperación y excavación selectiva, no requerirán acto expreso de aprobación, siendo suficiente con la presentación de declaración responsable”.*





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, quedando 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 párrafo 4 del artículo 20 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco quedando 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 VPP.

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 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.

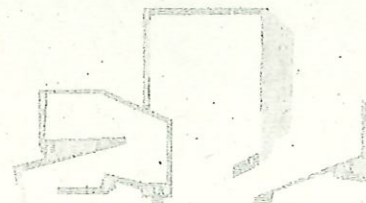
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Informes sectoriales.

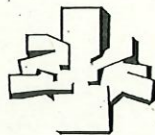
1. La solicitud de informes sectoriales y autorizaciones en lo que se refieran a sus organismos dependientes se dirigirán al Gobierno Vasco o las diputaciones forales, que emitirán un informe único cuyo plazo de emisión será igual al de más duración de las autorizaciones o informes concernidos.
2. Cuando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





Así mismo, las administraciones y sociedades públicas promotoras de vivienda protegida y/o alojamientos dotacionales podrán contratar de forma conjunta la elaboración de proyecto, la dirección facultativa, otros trabajos técnicos y la ejecución de las obras de promociones de vivienda protegida según los supuestos establecidos en el artículo 234 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.

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, con la siguiente redacción:

“1. La unidad de convivencia se constituye por la persona o 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 las unidas 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 art. 145 de esta Ley.



DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Vivienda protegida en alquiler.

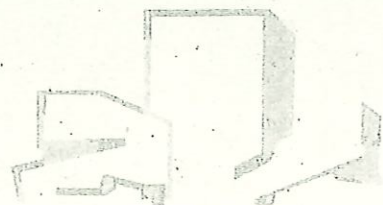
Mientras no se produzca la adaptación de los planes generales y de sectorización a lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el estándar de vivienda protegida de alquiler se cumplirá en cada instrumento de ordenación pormenorizada o proyecto de actuación prioritaria de acuerdo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

