

pactosocial
ETXEBIZITZA 2022-2036

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

FORO URBANISMO Y VIVIENDA DE EUSKADI

Grupo de Trabajo "Análisis de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi"

ANÁLISIS DE LAS RECOMENDACIONES RECIBIDAS Y ASUNCIÓN DE COMPROMISOS

Abril 2026

behatokia
OBSERVATORIO VASCO VIVIENDA

CONTEXTO

El Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi, regulado por el Decreto 475/2024, de 17 de diciembre, se constituye como un órgano estable de participación, diálogo y asesoramiento técnico en materia de vivienda y urbanismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. El Foro se puso en marcha en su sesión inaugural el 22 de enero de 2025 en una jornada realizada en el Palacio Euskalduna (Bilbao) y a la que acudieron distintos representantes del ámbito institucional y firmantes del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036. Estuvo presidida por el Lehendakari Sr. Imanol Pradales y el Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, Sr. Denis Itxaso.

El primer Pleno del Foro tuvo lugar el 25 de febrero 2025 que además de definir las vocalías oficiales del Foro, constituyeron previa aprobación, tres grupos de trabajo orientados a analizar con carácter técnico materias como la legislación de suelo y urbanismo, la colaboración público-privada y la modernización industrial del sector de la construcción. Los grupos tenían la misión de elaborar recomendaciones al Pleno y respaldadas por la mayoría de sus miembros.

El Grupo de Trabajo 01 "Análisis de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo" se constituyó para identificar aquellos contenidos de la Ley que representaban dificultades para conseguir los objetivos establecidos en el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036. Así como proponer las modificaciones normativas necesarias.

Durante el tercer trimestre del año 2025, distintos agentes, instituciones y expertos del ámbito de la vivienda y el urbanismo estuvieron colaborando y participando para poder llegar a acuerdos y proponer recomendaciones respaldadas por la mayoría. El esfuerzo fue dinamizado por el Observatorio Vasco de la Vivienda a través de sesiones presenciales, reuniones bilaterales y videoconferencias.

El trabajo realizado por el Grupo 01 identificó como obstáculos los siguientes factores: el excesivo porcentaje de vivienda protegida pública obligatoria, el lento procedimiento urbanístico con su tramitación excesiva, y elementos relacionados con los parámetros urbanísticos y edificabilidad, e instrumentos urbanísticos no adecuados a la realidad actual.

Propuso también abordar inmediatamente modificaciones normativas y simplificaciones administrativas que contemplaban, entre otras áreas de acción, al destinatario de los suelos obtenidos mediante la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, la reducción del porcentaje de vivienda de protección pública, la incorporación de la ley estatal estableciendo cuantías mínimas de viviendas de protección pública en alquiler y agilización-simplificación de la tramitación de instrumentos urbanísticos.

A su vez, se insistía en abordar a medio plazo, medidas como la exploración de marcos flexibles y resilientes del planeamiento y desarrollo urbanístico, así como la flexibilización de las Directrices de Ordenación del Territorio.

El 13 de octubre de 2025, el Foro volvió a reunirse en sesión plenaria en el *Artium Museum* (Vitoria-Gasteiz), y expuso las recomendaciones recogidas por los distintos grupos de trabajos.

Tras su votación con un claro consenso, el Foro asumió la responsabilidad de elevar las recomendaciones emitidas por el Grupo de Trabajo 01 "Análisis de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi" al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, quien, debería valorarlas y decidir si implementarlas en sus políticas, planes y proyectos.

Tras un ejercicio reflexivo por parte de la Viceconsejería de Vivienda de las aportaciones recibidas, se ha realizado un análisis técnico y competencial, identificando aquellas que ya se encuentran alineadas con las políticas públicas actuales, las que pueden incorporarse progresivamente a futuros desarrollos normativos y programáticos, así como aquellas recomendaciones consideradas como no prioritarias.

El presente documento tiene por objeto materializar la respuesta del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana a dicho Informe de Recomendaciones, **estableciendo con claridad los compromisos de acción que se asumen para su implementación tras el análisis del mismo.**

Los compromisos asumidos se han estructurado en 2 partes:

- Acciones que ya se han puesto en marcha y que dan respuesta a las recomendaciones recibidas.
- Compromisos de acción a desarrollar en los próximos meses.

En el apartado final de este documento se indican aquellas recomendaciones que no pueden ser asumidas en este momento desde el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, indicando los motivos que justifican esta decisión.

1.- ACCIONES PUESTAS EN MARCHA **QUE DAN RESPUESTA A LAS RECOMENDACIONES RECIBIDAS**

En coherencia con las recomendaciones aprobadas por el Foro de Vivienda y Urbanismo, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana ha **impulsado un conjunto relevante de actuaciones** en legislación urbanística:

1.1.- Aprobación de la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, que introduce importantes avances en la agilización y simplificación de la tramitación urbanística

Entre estos avances, destacan los siguientes:

a.- Creación del Proyecto de Actuación Prioritaria como instrumento para acelerar trámites urbanísticos en las actuaciones residenciales que prevean la calificación de vivienda protegida.

La Ley 6/2025 define una serie de actuaciones residenciales que contemplan como prioritaria la calificación de una vivienda como vivienda protegida.

Estas actuaciones se ejecutan a través de un procedimiento específico y ágil creado en el marco de la ley: el Proyecto de Actuación Prioritaria, un instrumento pensado para acelerar su tramitación y ejecución. Una vez un Ayuntamiento aprueba el Proyecto de Actuación Prioritaria, habilita los suelos en condiciones para iniciar la urbanización y edificación, sin necesidad de tener que aprobar instrumentos urbanísticos intermedios. Este mecanismo permite impulsar actuaciones de vivienda protegida de una forma más rápida, manteniendo intactas las garantías previstas en la normativa.

b.- Creación de una reserva estratégica de suelo que establece un mecanismo para compartir el 15% de los aprovechamientos urbanísticos destinados al desarrollo de promociones de vivienda protegida.

A la administración promotora de actuaciones con vivienda de protección pública se le atribuirán los suelos captados a través de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en aquellas actuaciones integradas con vivienda protegida.

Con este mecanismo para captar suelos, se creará una reserva estratégica para la promoción de vivienda de protección social en régimen de alquiler, como parte del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, cumpliéndose así la directriz 1.5 del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036.

c.- Mayor flexibilidad y autonomía municipal, permitiendo a los ayuntamientos ajustar las reservas de vivienda protegida entre el 75% y el 60%.

En las actuaciones de uso preferente residencial que estén previstas sobre suelo urbanizable, la Ley permite reducir los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección. Para ello, se ha de tener en cuenta la situación de la vivienda en cada municipio, su viabilidad económica y en condiciones de ejecución inmediata.

Se permite reducir el porcentaje de reserva para vivienda de protección pública de un 75% a un 60%, con un mínimo del 55% para vivienda de protección social y el 5% restante para vivienda de protección tasada.

d.- Simplificación de procedimientos, a través de la evaluación ambiental simplificada y la sincronización de la tramitación ambiental y urbanística.

Se determinan los casos en los que se puede proceder mediante la evaluación ambiental estratégica (p.e: en los proyectos de actuación prioritaria), pensada para agilizar procedimientos. Además, en algunos casos se les otorga a los ayuntamientos la competencia para que puedan ejercer como órgano ambiental. También introduce modificaciones para que se pueda tramitar de forma coordinada la evaluación ambiental estratégica simplificada y la aprobación inicial del planeamiento urbanístico.

e.- Incorporación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) a la ordenación pormenorizada.

Antes de la aprobación de la nueva ley, el Programa de Actuación Urbanizadora constituía una fase independiente dentro del proceso de desarrollo urbanístico. Su tramitación autónoma alargaba las tramitaciones sin aportar ventajas adicionales.

Por lo tanto, y en el marco de aplicación de instrumentos y figuras llamadas a superar la actual parálisis urbanística en la producción de suelo, se ha desarrollado la medida de incorporar el

Programa de Actuación Urbanizadora a la ordenación pormenorizada, simplificando así el procedimiento.

f.- Cuantías mínimas de vivienda de protección pública que deberán ser destinadas al alquiler.

Se incorporan las determinaciones establecidas por la Ley estatal (Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda) y se establecen las cuantías mínimas de viviendas de protección pública que deberán ser destinadas al alquiler. Estos criterios se establecen tomando como referencia las reservas obligatorias definidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Con esta incorporación se garantiza que parte del suelo reservado para vivienda protegida contribuya de manera efectiva a ampliar la oferta pública de alquiler, en coherencia con los estándares estatales y con las exigencias mínimas marcadas a nivel urbanístico.

g.- Única solicitud para los informes sectoriales de competencia autonómica, con un mes de plazo para su elaboración.

La ley establece que los ayuntamientos pueden realizar la solicitud de los informes sectoriales a gobierno vasco o diputaciones forales, los cuales deberán de emitir la respuesta en un único informe conjunto. 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 con silencio administrativo positivo.

h.- Plazo máximo de dos meses para la emisión de la licencia de primera ocupación, sujeto a silencio administrativo positivo.

Se agiliza la fase final de los procesos edificatorios al consolidar un plazo máximo de dos meses para la resolución de la licencia de primera ocupación con silencio administrativo positivo. Aunque la ley no fija expresamente dicho plazo, la simplificación procedimental introducida en actuaciones residenciales y proyectos de actuación prioritaria reduce el contenido decisorio de esta licencia.

1.2.- Inicio del diseño de una nueva Ley del Suelo y Urbanismo, orientada a actualizar los contenidos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de Euskadi, y superar el marco transitorio establecido por la recién aprobada Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

Se ha iniciado el diseño de una nueva Ley del Suelo y Urbanismo, que incluirá la creación de un nuevo Grupo de Trabajo vinculado al Foro.

2.- COMPROMISOS DE ACCIÓN A DESARROLLAR EN LOS PRÓXIMOS MESES

A su vez, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco **se compromete a abordar los siguientes acuerdos** aprobados en el Pleno del 13 de octubre de 2025:

2.1.- Estudiar las bases para elaborar un nuevo modelo de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de carácter más estratégico que recoja los objetivos a alcanzar y la hoja de ruta a implementar para lograrlos.

El plan estaría orientado a los nuevos ámbitos a desarrollar y/o modificar e incluiría dentro de su modelo de gobernanza ventanas temporales para revisar y actualizar la planificación.

2.2.- Crear una plataforma telemática pública de expedientes urbanísticos que permita el seguimiento y control de su tramitación y en donde se puedan incorporar los planes, proyectos e informes vinculados a través de un visor accesible y descargable, que sirva como elemento transversal de consulta y seguimiento a todo el proceso de desarrollo urbanístico.

Esta herramienta aportaría seguridad jurídica y un conocimiento compartido en tiempo real de todos los elementos de este desarrollo.

2.3.- Implantar una evaluación ambiental estratégica marco en el planeamiento general (y no a través del procedimiento de actuación prioritaria), que determine los ámbitos que necesitan una evaluación ambiental adicional y el procedimiento a ejecutar en cada caso.

Para ello, se realizará un diagnóstico y análisis de tiempos que permita identificar cuellos de botella administrativos para la tramitación de la evaluación ambiental, así como dar con las claves para elaborar un protocolo específico para tramitar ágilmente expedientes sin elementos de especial protección en la evaluación ambiental.

2.4.- Revisar las Directrices de Ordenación del Territorio sin establecer un número fijo de viviendas, de manera que se puedan optimizar las promociones sin que afecte a la edificabilidad de las viviendas protegidas.

Esta revisión permitiría dotar al planeamiento de una mayor flexibilidad y capacidad de adaptación. Al desvincular la ordenación estructural de un parámetro rígido como el número de viviendas, se favorece una gestión más eficiente del suelo.

2.5.- Explorar la posibilidad y elaborar las bases para desarrollar una propuesta normativa que incorpore el contenido básico del proyecto de urbanización en los instrumentos de ordenación urbanística, lo que permitiría tramitar en una única vez la fase de exposición pública.

Esta integración posibilita que aspectos fundamentales de la urbanización queden definidos desde fases tempranas del planeamiento, contribuyendo así a una mejora en la calidad técnica y seguridad jurídica de las actuaciones. Además, se reducen plazos, duplicidades y cargas administrativas.

2.6.- Analizar la implementación y estudiar las bases para elaborar una instrucción técnica que establezca la notificación simultánea como procedimiento estándar en el proyecto de reparcelación para agilizar su tramitación.

2.7.- Elaborar una propuesta de Grupo de Trabajo en el Foro de la Vivienda y Urbanismo de Euskadi orientado a analizar las claves de la nueva Ley de Suelo y Urbanismo de Euskadi

3.- ACCIONES NO ASUMIDAS

3.1.- Intervenir en el proceso de aprobación (inicial, información pública y definitiva) para acelerar la tramitación de la propuesta de desarrollo urbanístico en los instrumentos de ordenación pormenorizada.

La tramitación de las propuestas de desarrollo urbanístico en los instrumentos de ordenación pormenorizada está sujeto a un procedimiento legalmente tasado que no puede ser alterado ni simplificado. Se trata de instrumentos que, por su naturaleza normativa, deben respetar necesariamente las fases de aprobación inicial, información pública y aprobación definitiva, garantizando la participación ciudadana, la seguridad jurídica y el control institucional.

CONCLUSIÓN

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, ha seguido de cerca el trabajo realizado en el marco del Grupo de Trabajo 01 “Análisis de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi” y ha analizado y valorado el informe de recomendaciones emitido por el Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi.

El contenido principal de las aportaciones para abordar de manera inmediata inspiró la elaboración de la Ley 6/2025, de 11 de diciembre de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

A su vez, aquellas recomendaciones que el grupo reclamaba a medio plazo, como la exploración de marcos tolerantes y resilientes del planeamiento y desarrollo urbanístico, así como la flexibilización de las Directrices de Ordenación del Territorio, han sido asumidas como compromisos a abordar por parte del Departamento.

En paralelo y de manera participativa, se desarrollarán las acciones a través de un grupo de trabajo en el Foro de Vivienda y Urbanismo (pendiente de su aprobación en Pleno).

Por tanto, se concluye que, las acciones puestas en marcha, así como los compromisos asumidos por parte de la Viceconsejería de Vivienda, reflejan el alto grado de alineación y coherencia entre las propuestas técnicas del GT 01 y las prioridades de la política pública de vivienda. Se evidencia así la capacidad del Foro para generar aportaciones realistas, fundamentadas y orientadas a la acción.

El resultado obtenido, consolida al Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi como un modelo de gobernanza colaborativa, innovador, transparente y orientado a resultados. Su funcionamiento, refleja su utilidad como espacio estable para impulsar iniciativas y orientar decisiones públicas a la consecución de los objetivos del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036.