

APROBADA LA LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA, SUELO Y URBANISMO ("LMUMVSU").

APROBACIÓN POR EL PARLAMENTO VASCO LA LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA, SUELO Y URBANISMO



La aprobación por el Parlamento Vasco, en fecha 11 de diciembre de 2025, de la LMUMVSU supone un hito relevante en la presente legislatura en la medida en que introduce modificaciones relevantes en leyes estructurales del ordenamiento administrativo vasco. En concreto afecta a:

- a) Ley del Suelo.
- b) Ley de Vivienda.
- c) Ley de Administración Ambiental.
- d) Ley de Prevención de la Contaminación.
- e) Ley de Instituciones Locales.
- f) Ley de Turismo.
- g) Ley de Garantía de ingresos.

Como principales novedades cabe destacar las siguientes:

1. Ley del Suelo:

- i) Crea la figura de «*actuación prioritaria*» (definida en el artículo 2.bis.1 de la Ley del Suelo como «*las actuaciones que prevean la calificación de vivienda de protección pública y las que tengan por objeto la intervención en los conjuntos urbanos o rurales existentes de la Ley 3/2015 y que sean declaradas por el ayuntamiento, tanto mediante instrumento de planeamiento como de forma singular mediante la aprobación del proyecto de actuación prioritaria*»).
- ii) La calificación de la actuación como «*prioritaria*» posibilita acudir al **procedimiento abreviado** (nuevo artículo 93.bis de la Ley del Suelo)

para ejecutar directamente la ordenación estructural a través del «*proyecto de actuación prioritaria*» que incluye **obras de urbanización** y la **reparcelación** (sin necesidad de un instrumento de ordenación pormenorizada) y cuya aprobación compete al pleno municipal (según la Ley de Instituciones Locales de Euskadi).

- iii) La nueva redacción del artículo 80.3 de la Ley del Suelo reduce los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección e introduce la posibilidad de reducir la reserva de la vivienda de protección pública del 75 % al 60 %, con un mínimo del 55 % para vivienda de protección social y el restante 5 % para vivienda de protección tasada.
- iv) En caso de aplicarse el 10% de incremento de la edificabilidad urbanística permitida por las «*actuaciones prioritarias*» habrá de destinarse 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.
- v) El proyecto de actuación no requiere instrumento de ordenación pormenorizada y, caso de haber sido aprobado previamente, podrá modificarlo



2. Ley De la Vivienda:

- (i) Define como ***incumplimiento de la función social de la propiedad privada*** el incumplimiento de las obligaciones y medidas específicas derivadas de la ***declaración de zonas de mercado residencial tensionado*** ampliando el cuadro de infracciones y sanciones vinculadas a dicho incumplimiento.
- (ii) Permite situar alojamientos dotacionales en suelos que el planeamiento urbanístico califique como equipamiento sin necesidad de modificar su calificación siempre que el equipamiento no tenga un destino concreto. En el caso de que la calificación del equipamiento comporte un destino concreto se requerirá la justificación de la innecesariedad de tal equipamiento.
- (iii) Permite que los Ayuntamientos autoricen mediante estudio de detalle la ubicación de alojamientos dotacionales en levantes de parcelas residenciales destinadas a viviendas de alquiler cuya titularidad sea publica en más de un 75 %.

3. Ley de Administración Ambiental:

- (i) Faculta a los Ayuntamientos de población superior a 7.000 habitantes para asumir las competencias de órgano ambiental -antes de la Comunidad Autónoma- para la emisión de declaraciones que concluyen los procedimientos de evaluación ambiental respecto de los planes y proyectos de actuación prioritaria que desarrollen o modifiquen puntualmente el

planeamiento general que cuente con evaluación ambiental estratégica.

- (ii) Incluye un nuevo artículo 75 bis en el que articula un procedimiento sincronizado del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica con la aprobación del planeamiento urbanístico.
- (iii) Excluye a los planes de sectorización del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y los somete al procedimiento simplificado, junto con las modificaciones puntuales, y el planeamiento de desarrollo de uso global residencial de un Plan General de Ordenación Urbana con evaluación ambiental aprobada y bajo determinados presupuestos recogidos en la Ley.

4. Ley de Turismo:

- (i) Introduce una suspensión automática del ejercicio de la actividad de nuevas viviendas y habitaciones de uso turístico en zonas declaradas como zonas de mercado residencial tensionado por el Departamento competente en materia de vivienda, lo que impide acceder al Registro de Empresas y Actividades Turística.

Para más información contactar con:



Jon Sebastián Garay
Senior Associate
jon.sebastian@es.Andersen.com