

KOLEKTIBO 47 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Valoración de la Proposición de Ley de PNV-PSE de medidas urgentes en materia de vivienda, suelo y urbanismo

Parlamento Vasco, 8 de Septiembre de 2025

INTRODUCCIÓN

Queremos agradecer de antemano su atención y particularmente al grupo parlamentario de EHBILDU por posibilitar la comparecencia del “kolektibo 47 por el derecho a la vivienda” para hacer llegar nuestra valoración en relación a la proposición de ley de medidas urgentes en materia de vivienda, suelo y urbanismo, que han presentado los grupos parlamentarios del PNV y del PSE.

No creo que debamos dedicar mucho tiempo a señalar que el principal problema que tiene la sociedad vasca es el del acceso a la vivienda a precios asequibles.

Por eso iremos directamente al grano. Esta proposición de ley representa una auténtica contrarreforma en materia de urbanismo y vivienda que socava los amplios consensos políticos y sociales alcanzados, no sin dificultad, en nuestra Comunidad Vasca desde hace varias décadas.

Una contrarreforma dictada por la derecha política y al calor de los intereses de los promotores privados con la excusa, eso sí, del problema del acceso a la vivienda.

Quisiéramos justificar esta afirmación entrando al detalle de cuatro de los elementos que contiene esta iniciativa parlamentaria.

ANÁLISIS DE LA PROPOSICIÓN DE LEY

1)La proposición de ley no adapta nuestra legislación sectorial de vivienda a la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda

El día que se hizo pública esta iniciativa legislativa ante los medios de comunicación, los representantes del Partido Socialista de Euskadi se alegraban de haber llevado al Partido Nacionalista al consenso en la asimilación de los contenidos y de las obligaciones de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda (LDV 2023). Pero hay que decir, que esto es radicalmente falso.

-En primer lugar, debe ponerse de manifiesto que, al contrario de lo que han hecho otras Comunidades Autónomas, con políticas avanzadas en materia de vivienda, como Cataluña o Navarra, esta proposición **NO incorpora la figura de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT)** a nuestra legislación sectorial de vivienda.

Las declaraciones ZMRT se basan actualmente en Euskadi en un endeble “protocolo” que genera no pocas dudas en cuanto a su procedimiento y su aplicación. Ni siquiera los Planes Trienales de Acción, algunos de los cuales, dejan mucho que desear, son concebidos por la ley vasca de vivienda como instrumentos de planificación.

Planes que se supone deberían incorporar medidas de choque para hacer frente a la emergencia habitacional que ha llevado a declarar un municipio como ZMRT.

Digo que estos planes trienales dejan mucho que desear porque el aprobado la semana pasada en Bilbao se limita a incorporar lo que ya existía. Las viviendas que ya estaban comprometidas. En definitiva, no han hecho un plan de choque. Para eso no hace falta un plan trianual.

¿Por qué no han aprovechado esta proposición de ley para dar carta de naturaleza en nuestra legislación a estos planes trienales? Planes que hoy por hoy no tienen un reconocimiento como un instrumento de planificación en nuestra legislación urbanística. Bastaría con incorporarlos al artículo 11 de la ley 3/2015.

-Esta proposición de ley constriñe la figura de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado, que es evidente debe tener una importancia fundamental en la realidad de tensionamiento del mercado residencial de Euskadi. Limitan esta figura de las ZMRT a dos cuestiones: a) tipificar como infracción el incumplimiento de los límites máximos en cuanto a la fijación de

las rentas de los alquileres y; b) modificar puntualmente la legislación de turismo para decir que en estas zonas los particulares no pueden dar de alta nuevas viviendas turísticas. Hasta ahí. Nada más.

Por cierto, declaraciones de ZMRT que, más allá de los publireportajes de nuestra radio televisión vasca, hoy por hoy, siguen siendo papel mojado. Somos la única Comunidad Autónoma que aún no tiene fijados los índices de referencia para frenar la subida de los precios del alquiler libre. Y ello por la desidia y el freno de las DDFF gobernadas por los mismos partidos que sustentan al Gobierno Vasco.

Pero las ZMRT encierran muchas más potencialidades que la escasa ambición que demuestra esta proposición de ley.

Les diremos, por ejemplo, que en Cataluña, en su ley de vivienda, ya se habilita al planeamiento urbanístico, en el marco de la función social de la propiedad de la vivienda, para obligar y exigir que las viviendas, las libres y protegidas, deben ser utilizadas de forma exclusiva para **uso de vivienda habitual y permanente**. Con lo cual se impide dedicarlas a otros fines (alquileres de corta duración, alquileres turísticos...). Y que recientemente el Tribunal Constitucional ha validado que en las zonas con tensionamiento de mercado el uso de la **vivienda con fines turísticos** esté sometida a trámite de licencia y, por lo tanto, no sólo esté sometida a autorización administrativa sino también tenga un plazo máximo de explotación con fines turísticos. Nada de esto se dice en esta proposición de ley. ¿Por qué no aprovechan esta proposición de ley para incluir lo que ya es una realidad en otras legislaciones autonómicas?

-Otra de las **clamorosas ausencias** en esta contrarreforma es la regulación de una figura tan fundamental, destacada así por la Exposición de Motivos y por el apartado primero de su artículo cuarto con carácter de legislación básica. Nos referimos a los **Patrimonios Públicos de Vivienda (PPV)** y que, como hemos argumentado, son fundamentales para la garantía del derecho subjetivo a la vivienda.

Es necesario, por ejemplo, que se diga que los PPV no se pueden vender. Porque esto, hoy por hoy, no se recoge en ningún lugar de nuestra legislación.

Evidentemente, en esta misma línea, también se esquiva la obligación autonómica de fijar objetivos de cuantificación de estos parques públicos de vivienda en el tiempo y de la forma de hacer seguimiento de su cumplimiento.

¿Por qué no aprovechan esta proposición de ley para regular el Patrimonio Público de Vivienda?

-Pero particularmente lamentable es la incorporación que se hace en esta contrarreforma de las **obligaciones básicas en materia de oferta de alquiler social y asequible**, extremo este último que se debe recordar el Partido Nacionalista Vasco tiene actualmente recurrido ante el Tribunal Constitucional. No sólo decimos que es lamentable porque la iniciativa que aquí se trae se limita a copiar los porcentajes mínimos exigidos por la legislación básica estatal (10% en suelo urbano y 20% en suelo urbanizable) sino también porque se vincula la obligación de ofrecer alquiler social a la suerte que pueda correr esta legislación básica. Dejan ustedes claro que incorporan esta obligación a la ley vasca porque no les queda otro remedio. Porque les obliga la ley de vivienda estatal. De modo que si el día de mañana las obligaciones de alquiler asequible desaparecieran de la legislación estatal porque las tumba el TC ante el recurso que ha presentado el PNV, o las tumba un hipotético gobierno PP-VOX, también desaparecerían de forma automática de nuestra legislación urbanística. En este punto, señores y señoras del Partido Socialista, o el PNV les ha metido un gol en toda regla, o ustedes se lo han dejado meter.

¿Por qué no establecen unas reservas para alquiler superiores a los mínimos que marca la ley de vivienda del Estado? Porque no blindan la reserva de alquiler en base a nuestra capacidad competencial, que la tenemos, sin hacer depender la regulación del alquiler de la suerte que pueda correr la legislación estatal?

2) Resulta perentorio e inaplazable el reforzamiento y actualización jurídica de la figura de los Patrimonios Públicos de Suelo

Como hemos dicho anteriormente, en un contexto de tensionamiento de mercados residenciales – recuérdese que más de dos de cada tres vascos y

vascas viven en zonas con mercados de vivienda tensionados – es absolutamente necesario y urgente que nos preguntemos por el papel que las Administraciones Públicas deben desempeñar con objeto de provocar **el incremento de la oferta de vivienda protegida a unos precios asequibles, muy particularmente en materia de alquiler.**

-Este incremento de la oferta de vivienda protegida y asequible también dice ser el objetivo de la proposición de ley; pero la solución se hace descansar en los desarrollos urbanísticos (de plazos necesariamente largos) y, además, a cargo de los promotores privados. Déjenme que, aunque sea por experiencia, muestre un importante escepticismo en relación a este particular.

-Entendemos que, la responsabilidad de todas las Administraciones Públicas (estatal, autonómica y local) es inexcusable, insoslayable e inaplazable. Y en este marco de la reflexión debemos ahora referirnos a la degradación progresiva, por incumplimiento, de los deberes en materia de los **Patrimonios Públicos de Suelo**. Resulta muy difícil, por no decir imposible, justificar que, en una situación de tensionamiento de mercado de vivienda, con precios inasequibles para una buena parte de la población vasca que busca su primera vivienda, los suelos públicos sigan al servicio de la financiación de otros intereses públicos ajenos al objetivo prioritario de la promoción de vivienda protegida y en alquiler.

Como antes he dicho, en materia presupuestaria municipal, es general la desviación de los objetivos y destinos obligatorios y preferentes de los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo a favor de la construcción de vivienda protegida para financiar otros destinos como por ejemplo la construcción de equipamientos públicos.

Nuestra legislación establece que la promoción de vivienda protegida será la prioridad del patrimonios públicos de suelo obtenidos por la cesión del 15% de aprovechamientos urbanísticos. Les pongo el ejemplo del mayor ayuntamiento de Euskadi. En el presupuesto de Bilbao de este ejercicio se computan 30 millones por la venta de estos suelos públicos. ¿ Pues saben qué porcentaje de estos 30 millones destina a vivienda protegida? El 17%. El resto para equipamientos que nada tienen que ver con la vivienda.

-Así mismo resulta incomprensible que en operaciones de transformación urbanística sobre suelos públicos, las viviendas protegidas sean las mínimas legalmente exigibles y sin ninguna vinculación urbanística al alquiler asequible; muy particularmente en zonas que se han declarado como tensionadas por acuerdo entre el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento.

En el tema de la vivienda hay una gran hipocresía. A muchos responsables públicos se les llena la boca hablando de la necesidad de la vivienda pero cuando tienen un suelo público lo venden al mejor postor para obtener dinero con el que financiar otras actuaciones (soterramientos, polideportivos...). Y la vivienda asequible, una vez más, relegada al furgón de cola.

Les volvemos a preguntar, ¿por qué no aprovechan esta proposición de ley para reforzar los Patrimonios Públicos de Suelo e impedir el atropello que se está cometiendo?

No se puede permitir que los Patrimonios Públicos de Suelo se utilicen para otros fines ajenos a la prioridad de vivienda tal como establece la ley. Hay que asegurar que la prioridad que establece la ley se cumpla. El problema de financiación de los ayuntamientos no puede resolverse a costa de sacrificar a la vivienda protegida tal como está sucediendo en la actualidad.

-Como prueba de lo que decimos, podemos fijarnos en la propuesta que esta proposición de ley recoge en materia de derechos por **participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas** que, como todos ustedes saben, se materializan en derechos edificatorios o en recursos económicos que están jurídicamente vinculados a los Patrimonios Públicos de Suelo.

Pues bien, la propuesta que se nos presenta en esta contrarreforma habla de que ahora hay que desdoblarse el porcentaje del 15% en dos partes; 10% para los Ayuntamientos y 5% para el Gobierno Vasco para que este promueva, en esta tercera parte, las viviendas de alquiler asequible. Pero ojo! esta pretensión del GV de “meter mano” al 5% para hacer alquiler traslada un mensaje peligroso a los Ayuntamientos de que ellos no tienen la responsabilidad de hacer también alquiler.

Aunque queremos señalar que, según la legislación básica, en las zonas declaradas de mercado residencial tensionado el 100% de esta plusvalía

urbanística generada (esto es, el 15% en su integridad) se debe destinar obligatoriamente a integrar el Parque Público de Vivienda, muy particularmente en régimen de alquiler asequible.

-Aunque hemos de reconocer nuestra sorpresa cuando observamos que el mismo artículo 27 de la legislación urbanística posibilita que los derechos edificatorios generados por la cesión del 15% de la edificabilidad **se puedan sustituir por la cesión de viviendas construidas**; queremos suponer que esta sustitución se posibilita para hacer factible el destino de estas viviendas al alquiler asequible porque, para sorpresa ya de nadie, ni siquiera se comprometen con este destino en el redactado propuesto.

Pero nos preguntamos, si tal como dice este artículo el Ayuntamiento puede permutar el 15% por vivienda construida en alquiler entonces ¿para qué quiere quedarse el GV con el 5% si el Ayuntamiento puede conseguir el mismo objetivo, en base a la permuta con un promotor, del suelo urbanizado por vivienda construida en alquiler?

Es evidente que nos encontramos ante un fraude de ley ya que la posibilidad de la permuta supone una merma significativa del parque de alquiler al renunciar de facto a desarrollar íntegramente en esta modalidad el 15%. Porque como es obvio el promotor a cambio del suelo hará principalmente VPO en derecho de superficie y una parte pequeña en alquiler social.

Podemos entender la permuta en el caso de Ayuntamientos pequeños donde no hay tensión de mercado al carecer de capacidad económica para promover sobre ese 15% viviendas de alquiler.

Reclamamos aquí, por tanto, la necesidad de redoblar la exigencia, de hacer cumplir las obligaciones en materia de **Patrimonios Públicos de Suelo**; más todavía en nuestra Comunidad Vasca, en la que nos sentimos orgullosos/as de haber reconocido el derecho subjetivo a la vivienda en alquiler. Derecho subjetivo que progresivamente están convirtiendo en una mera prestación económica subvencional porque carecemos del parque público de vivienda suficiente para poder hacerlo efectivo. Entre otras razones, porque las Administraciones no se han tomado en serio el real cumplimiento de lo ya dispuesto en la ley vasca de vivienda de 2015 sobre obligaciones públicas de constituir progresivamente un patrimonio público

de suelo y un parque público de vivienda para hacer efectivo el derecho subjetivo a la vivienda.

Actualmente en las viviendas de propiedad del gobierno vasco, este se ha comprometido a no cobrar rentas superiores al 30% de los ingresos de las unidades familiares arrendatarias.

¿Por qué no aprovechan esta iniciativa para dar carácter de ley a ese compromiso y para amparar a todas las personas que tengan reconocido el derecho subjetivo evitando las discriminaciones que padecen las personas que tienen que alquilar en el mercado libre por escasez de vivienda pública ?

3) Rebaja del estándar de suelo para vivienda protegida en el suelo urbanizable

Queremos señalar que no compartimos la **rebaja que se plantea del estándar de suelo para vivienda protegida en el suelo urbanizable** con la excusa de buscar hacer viables los sectores urbanísticos obligados a hacer esta reserva de suelo.

¿Cómo nos quieren hacer creer que la clave para que haya más vivienda protegida está en ampliar el terreno de juego a la vivienda libre, es decir, a la vivienda de precio desorbitado?

Lamentablemente el GV ha comprado el relato a la patronal de los promotores y constructores al afirmar que la vivienda protegida no es rentable. Esta es la justificación que utilizan los grupos proponentes para modificar las reservas de vivienda asequible y dar más margen de actuación a la vivienda libre. A esa vivienda que está ahogando a la mayoría de la población vasca.

Tenemos que afirmar rotundamente que la vivienda protegida si es rentable.

Otra cuestión distinta se refiere a cómo financiar determinadas cargas de urbanización que pueden comprometer la viabilidad de algunas operaciones.

Desde nuestro punto de vista solo sería justificable circunscribir una rebaja del estándar de vivienda protegida a aquellos promotores privados que quieran hacer viviendas en alquiler. Se trataría de hacer viable la conversión

de parte de estas reservas y comprometerlas al destino del régimen de alquiler asequible con el último objetivo del fortalecimiento de los parques públicos de vivienda.

Y, en cualquier caso, para no convertir en arbitrario el recurso a esta excepcionalidad de la rebaja de estándares, nuevamente, deberían exigirse garantías ciertas de que los suelos urbanizables se terminan desarrollando en un plazo determinado con compromiso cierto ante el Gobierno Vasco; extremo que tampoco se compromete en la proposición de ley. Lo que nos parece ciertamente sospechoso.

4) La supuesta “flexibilización” urbanística de la proposición de ley viene a suponer una excepcionalidad en manos de los promotores privados que no está justificada en el interés público

Sobre la propuesta de la proposición de ley de la posibilidad de **delimitación de “ámbitos prioritarios”** de desarrollo urbanístico en materia de vivienda es cierto que otras leyes urbanísticas introducen figuras similares arbitrando especialidades en el procedimiento urbanístico a los efectos de acelerar el proceso de su ordenación y ejecución.

Pero para que la introducción de esta especialidad en los procedimientos urbanísticos esté justificada, sea proporcional y no se termine convirtiendo en un atropello de las garantías ambientales, de transparencia, información pública y participación ciudadana, entendemos que hay que contrapesarla limitándola a la concurrencia de, por lo menos, las siguientes circunstancias:

1) Una previa planificación de estos ámbitos prioritarios en los instrumentos de ordenación territorial del Gobierno Vasco a los efectos de que los mismos estén previamente justificados.

Los ámbitos susceptibles de ser objeto de ser calificados como prioritarios, a los efectos de acelerar su desarrollo urbanístico, deberían estar previamente recogidos en un instrumento de ordenación territorial del Gobierno Vasco (Plan Territorial Sectorial de Vivienda o Plan Territorial Parcial) para que la posibilidad no se termine convirtiendo en una “barra libre”. Y al hilo de esto, déjennos decirles que resulta incomprensible que diez años después de la aprobación de nuestra legislación de vivienda no se haya dado ningún paso

para la redacción por el Gobierno Vasco del Plan Territorial Sectorial de Vivienda.

No nos parece correcto dejar exclusivamente en manos de los Ayuntamientos la posibilidad de acogerse y declarar estos ámbitos prioritarios a iniciativa de los promotores privados.

2) La iniciativa, los compromisos y las garantías de ejecución debería ser limitada a favor de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales para poder justificar adecuadamente el recurso a la excepcionalidad de procedimiento con la consustancial rebaja y reducción de las garantías procesales y, sobre todo, de control externo (ambiental, participación ciudadana...)

3) En lo referido a los contenidos mínimos de estas iniciativas urbanísticas, para estar debidamente justificadas, deben incorporar una presencia mayoritaria de viviendas protegidas y una sustancial reserva de suelos para el fortalecimiento de los patrimonios públicos de suelo con objeto último de poder hacer posible el desarrollo de patrimonios públicos de vivienda en alquiler asequible. No nos cansamos de insistir en este punto, que es clave.

No obstante, nada de esto se compromete en la proposición de ley. No hay garantía de que el recurso a esta vía excepcional esté justificado en el interés general urbanístico o en el desarrollo de los parques públicos de vivienda.

Por otra parte, no entendemos que tengan tanta “manga ancha” con los “proyectos de actuación prioritaria” y sean tan restrictivos en la autorización de los “levantes”. ¿Por qué no autorizar estas dos plantas de Alojamientos Dotacionales también en parcelas de VPO sean de titularidad pública o privada?

Besterik ez. Galderen txandan jarraituko ditugu

Eusko Legebiltzarra, 2025eko irailaren 8a.

