

# Autonomía municipal y coste de la vivienda, claves del acuerdo sobre la Ley del Suelo

Nuevas figuras urbanísticas, porcentajes de reserva y pisos de precio tasado marcan el camino para su aprobación

J. Baeza Bilbao

NI SIQUIERA el acelerón final permitió al Gobierno de Gasteiz cerrar su séptima Legislatura con la aprobación de la Ley del Suelo el 21 de febrero de 2005, una de las iniciativas de mayor calado social que cobra el máximo interés en la presente. A día de hoy, la CAV sigue siendo la única en el Estado español que no cuenta con esa Ley, cuyo devenir parlamentario para algunos será sólo un trámite más si se dan por buenas determinadas informaciones que indican que PSE e IU ya habrían limado la mayor parte de sus asperezas. Obvia señalar que los votos del tripartito junto a los de los socialistas vascos permitiría aprobar holgadamente la ley.

El proyecto que al final no vio la luz y que sigue defendiendo, con ciertos retoques, el consejero vasco de Vivienda, Javier Madrazo, regula la modificación del actual planeamiento, los sistemas de gestión urbanística, las reservas de suelo para vivienda protegida, las tipologías de pisos, los límites de edificabilidad o las cesiones en suelo urbano no consolidado, aunque básicamente pivota sobre tres ejes fundamentales: reservas de suelo, pisos tasados y autonomía municipal; argumentos esgrimidos por el departamento «para luchar contra la especulación del suelo y duplicar la producción de Viviendas de Protección Oficial para pasar de las 5.000 construidas en la actualidad cada año a las 10.000 que se necesitan construir para resolver de forma definitiva el problema de la vivienda en Euskadi».

En referencia a esas cuestiones fundamentales, cabe significar que el proyecto que se volverá a presentar vuelve a recoger la figura denominada «agente urbanizador», que pretende acabar con los retrasos a la hora de «sacar» los suelos al mercado y así retenerlos para que el precio vaya subiendo. A partir de ahora se prevé que cuando un Ayuntamiento determine que un suelo es susceptible de salir al mercado, el agente urbanizador actuará de inmediato. Toda vez que el anterior proyecto presentado decayó, en la actualidad siguen vigentes fórmulas jurídicas como la expropiación, la cooperación o la junta de compensación.

Existe también otra figura que cobraría vigencia cuando un promotor incumpliera los plazos para edificar y el consistorio de referencia decidía retirar ese derecho para dárselo al «agente edificador».

En relación al porcentaje de Vivienda de Protección Oficial, el proyecto reserva el 60% de un suelo urbanizable para VPO y otro 10% para vivienda tasada. En la actualidad, el porcentaje suma el 65% de vivienda protegida sin que exista una normativa concreta que trate los «pisos tasados».

Precisamente esta última figura, la «vivienda de precio tasado» (o pactado con el constructor) está generando una controversia importante puesto que es reclamada por



Construcción de una nueva promoción inmobiliaria en la CAV. Oskar

los ayuntamientos vascos (la inmensa mayoría gobernados por PNV-EA y PSE) en contra de la opinión de la propia Consejería de Vivienda. De hecho, los socialistas vascos dicen intentar «subsana con enmiendas» el aumento del porcentaje de vivienda protegida, la defensa de la autonomía municipal y la agilización de los trámites urbanísticos.

La VPT es una vivienda usada o nueva, con más de un año de construcción que, sin haber sido calificada como VPO, puede acceder a ayudas y subvenciones, así como a préstamos cualificados. En suma, viviendas de hasta 186.000 euros (entre 30 y 31 millones de las antiguas pesetas) para rentas anuales entre 33.500 euros (cerca 5,5 millones de pesetas) y 43.000 euros (cerca de 7 millones).

Cabe recordar que hace pocas semanas la propia Consejería de Vivienda denunció las ordenanzas de vivienda de algunos municipios (Barakaldo, Abanto y Lekeitio) e incluso ha advertido que llevará ante los tribunales a otros 17 municipios que se han sumado al Plan de la Diputación Foral de Bizkaia para construir más pisos tasados. En definitiva, un nuevo elemento de crispación que sumará a una relación ya de por sí tormentosa entre los agentes que debaten la ley vasca del suelo.

Así pues, viviendas para ese colectivo «intermedio», capacidad municipal para aprobar planes urbanísticos y el mantenimiento del sistema de compensación para el propietario interesado en impulsar una promoción de vivienda son las claves.

## Reacciones

**Javier Dean**

Viceconsejero de Vivienda  
«Los propietarios y los promotores disparan el precio de los pisos»



El viceconsejero vasco de Vivienda censura el funcionamiento de un mercado que ha visto crecer un 250% el precio de la vivienda libre cuando los

costes de construcción sólo lo han hecho un 35%. Culpa de ello a promotores y propietarios de suelo y aboga por un consenso político-institucional que frene los intereses de quienes se están intentando aprovechar de la presión de la demanda. A su juicio, la Ley no se aprobó por intereses políticos y enfatiza que el suyo es el proyecto «más municipalista de todo el Estado».

## Iniciativa ciudadana

### «Pisos asequibles»

CASI UN centenar de personas pertenecientes a distintos ámbitos han respaldado recientemente un manifiesto en el que defienden el derecho a una vivienda «digna y asequible». El texto pide una ley vasca del suelo «haga frente a la especulación y que enfrente el problema de la vivienda desde el control del desarrollo urbanístico». En el manifiesto, recuerdan que el 80% de las más de 70.000 personas que han solicitado una vivienda protegida en la CAV son jóvenes con ingresos inferiores a 21.000 euros y, en su mayoría, con empleos en precario y sueldos bajos. Asimismo, señalan que en los últimos diez años el precio de la vivienda se ha elevado en un altísimo porcentaje mientras que el coste de la construcción de las mismas ha crecido pero sólo relativamente. «¿A dónde ha ido a parar esos excedentes?», se preguntan.

**Iñaki Urresti**

Promotores Inmobiliarios

### «Las administraciones tienen suelo y no construyen suficiente»

Discrepa abiertamente contra las cifras y contra las estadísticas manejadas por el departamento vasco de Vivienda e introduce un factor de debate, cual es que en la CAV se construye muy poco, en torno a 7 viviendas por mil habitantes cada año, lejos de parámetros como el 16 ó 17 de Nafarroa, Rioja o Castilla-León. Tras asegurar que este año se han iniciado menos viviendas que en la media estatal, mantiene que la reserva de suelo provoca que la vivienda libre sea más cara. Considera que la nueva ley será «más de lo mismo» porque «tienen suelo y no construyen suficiente», en referencia a las administraciones tanto locales como autonómicas y forales.

**Karmelo Sáinz de la Maza**

Presidente de Eudel

### «Hay que ser flexibles, no vale un único modelo de vivienda»

El presidente de Eudel considera que la rigidez impide que la vivienda sea más barata, pide «eliminar el



ruido» del debate y aboga por una gestión más rápida del suelo urbano y urbanizable. En definitiva, por mayor autonomía municipal.

Insta a crear la figura de los «pisos tasados» para ese colectivo que no puede acceder «ni por abajo ni por arriba», niega que su gestión sea neoliberal e invita al resto de agentes implicados en el debate a «acercarse a la realidad» y a «hacer ciudad». «No vale un único modelo», sentencia.

