



Vista panorámica de las obras de construcción de viviendas en Mina Miribilla, en Bilbao. / MIT

**MARCOS IRIARTE**  
**BILBAO.** La futura Ley del Suelo vasca, que podría entrar en vigor a principios de 2004, traerá consigo un importante aumento del control de la Administración Pública en los procesos urbanizados. Desde el departamento vasco de Vivienda, donde trabajan para ultimar el texto de la nueva legislación, consideran «necesaria» la medida ya que el «no-control», a su juicio, desemboca en la elevación de los precios y en la «segmentación» de las ciudades entre personas «que pueden y que no pueden» acceder a una vivienda.

Esta mayor intervención pública no ha sido bien acogida por los empresarios del sector de la construcción en la CAV. Denuncian que dicha incidencia en aumento de la Administración denota cierta «desconfianza» por parte del Ejecutivo vasco a la iniciativa privada y recuerdan que algunas novedades incluidas en la ley «no han funcionado» en otras comunidades donde ya se aplican.

El director de Suelo y Urbanismo del Gobierno vasco, Iñigo Maguregui, argumenta que el concepto de «construcción de ciudad» es algo «público» y que, por tanto, la Administración «tiene que tener el poder, incluso de imponer, en el peor de los casos, una determinada ordenación urbanística».

Para asegurar dicho «poder», la nueva legislación trae consigo novedades como la introducción en Euskadi de la figura del agente urbanizador. Este «profesional», cuya función será la de poner de acuerdo a los propietarios del suelo y gestionar la urbanización de un determinado ámbito, consigue, según Maguregui, «que salga mucho suelo al mercado y que, por tanto, se hagan las cosas sin que el Ayuntamiento tenga que enfrentarse con el propietario privado».

### «El aumento de control evidencia desconfianza hacia la iniciativa privada», según ASCOVI

Los empresarios, por su parte, discrepan de la «efectividad real» de esta iniciativa de Vivienda.

José Ramón Rubio, vicepresidente de ASCOVI, la asociación de constructores de Bizkaia, recuerda que allá donde esta figura se ha aplicado «ha terminado por crear algo parecido a un oligopolio, beneficiando y potenciando

## La Ley del Suelo vasca incrementará el control público en procesos urbanísticos

Los empresarios acogen «con preocupación» el anteproyecto de una normativa que dotará a la Administración de «poderes» para controlar la actividad constructora

claramente a unos pocos promotores inmobiliarios y perjudicando a los restantes».

La noticia tampoco ha tenido buena acogida en el seno de los constructores alaveses. Enrique González, gerente de UNECA, la Unión de Empresarios de la Construcción de Alava, acoge «con preocupación» la introducción de una medida «que no tiene contrastada su efectividad» y que puede fomentar «una concentración de propiedad que disminuya las fuentes de trabajo de las pequeñas y medianas empresas».

### Reservas de VPO

El anteproyecto de la Ley del Suelo vasca introduce también un incremento del porcentaje de las reservas obligatorias de suelo que se destinarán a la construcción de viviendas de protección oficial, ya que para el director de Urbanismo, la VPO es la que «da respuesta única» al primer acceso a la vivienda.

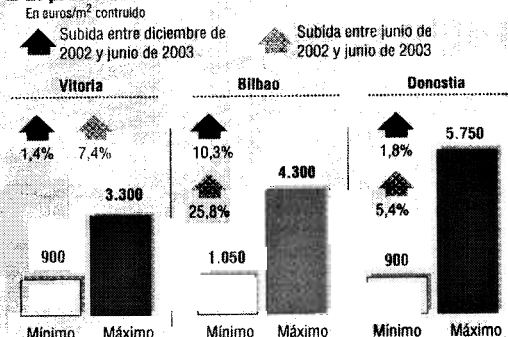
Las reservas de suelo alcanzarán con la nueva ley un 20% de VPO en suelo urbano consolidado, que es aquel que está preparado para edificar y se encuentra dentro de los límites urbanos; un 35% de VPO y un 10% de vivienda de precio tasado en suelo urbano no consolidado, aquel que necesita ser acondicionado previamente para poder edificar; y un 65% de VPO y otro 10% de precio tasado en terrenos urbanizables. Además, en todas estas cuotas de suelo, se ha de producir una cesión del 10% del aprovechamiento a los respectivos ayuntamientos.

Los empresarios de la construcción consultados por EL MUNDO DEL PAIS VASCO coinciden en calificar de «desproporcionados» los porcentajes de las nuevas reservas y vitician un nuevo aumento del precio de la vivienda libre.

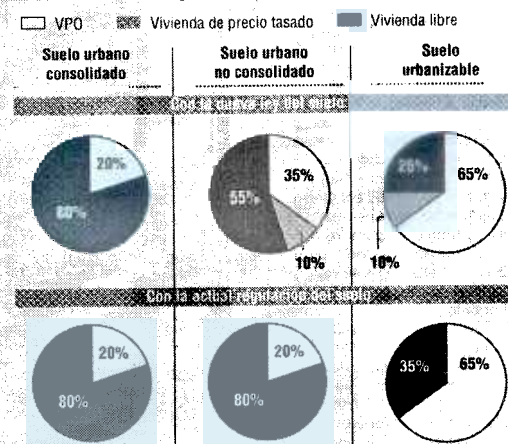
Desde ASCOVI, José Ramón Rubio sostiene que la nueva normativa es «rígida desde el punto de vista de la cantidad y de la calidad» y apostilla que tendría que estar enfocada a regular el mercado de la vivienda en su conjunto y «no sólo al de la VPO».

### Situación de la vivienda en el País Vasco

#### El precio de la vivienda nueva



#### Las reservas obligatorias para VPO



#### RESERVA DEL SUELO:

Hasta ahora se aplica a pueblos con más de 7.000 habitantes. Con la nueva ley desciende la tasa a localidades con más de 2.000 habitantes y a las de 1.000, siempre que estén situadas en comarcas con al menos una localidad de 5.000 habitantes.

FUENTE: Sociedad de Tasación y elaboración propia

una relación de causalidad entre la existencia de un porcentaje alto de VPO con la bajada de precios de la vivienda libre y sostiene que, «al contrario», el comprador de una vivienda libre «soportará el gasto, por un lado, de su contribución presupuestaria mediante sus impuestos y por otro, al pagar su nueva vivienda, afrontará parte del coste del suelo y del proceso de urbanización que no se le imputa a la vivienda de protección oficial».

### En más poblaciones

Estas reservas obligatorias, hasta ahora aplicadas sólo en localidades con más de 7.000 habitantes, incluirán también con la Ley del Suelo vasca a los pueblos con más de 2.000 vecinos y a todos los de 1.000 que estén situados en una comarca con una localidad de más de 5.000 habitantes.

El viceconsejero vasco de Vivienda, Javier Dean, anunció hace pocas semanas que de cada cien viviendas que se construyen en el País Vasco, 35 son de pro-

### «El agente urbanizador podría concentrar la propiedad como en Valencia», dice UNECA

tección oficial y situó el reto de la nueva ley en elevar al 60% esta proporción antes de 2010.

Sin embargo, las cifras que la Sociedad de Tasación ofrecía a principios de julio sobre el aumento de los precios de la vivienda libre desde junio de 2002 hasta junio de 2003 parecen dar la razón a los empresarios. A pesar de los altos índices de construcción de VPO existentes en Euskadi, en Bilbao los precios de la vivienda libre se han disparado hasta registrar un incremento de casi un 26%, de un 7,4% en Vitoria y de un 5,4% en San Sebastián. Además, en la capital guipuzcoana el precio medio del metro cuadrado ha alcanzado la vertiginosa cifra de 2.519 euros.

También en el marco estatal, el precio de la vivienda nueva se ha disparado. En las capitales de provincia ha subido por término medio un 18,8% desde junio de 2002 y un 8,1% durante el primer semestre de este año. Sólo Madrid y Barcelona superan el precio del metro cuadrado alcanzado en San Sebastián, contrastando ampliamente con ciudades como Badajoz, Lugo Cuenca y Cáceres,

«Lo que se va a conseguir con esta medida va a ser justamente el efecto contrario: las viviendas terminarían por encarecerse todavía más ya que se construirán

muy pocas y serán incapaces de satisfacer la demanda», comenta.

Para Enrique González este incremento de reservas tampoco es positivo. Asegura que «no existe»

R.O. / EL MUNDO

cuyos precios no superan los 1.000 euros por metro cuadrado.

Otro frente abierto entre el Departamento vasco de Vivienda y los empresarios de la construcción surge al conocerse la apuesta de la nueva ley para «agilizar» los trámites de los procesos urbanizadores.

«Dicha agilización, —según matiza el propio director de Urbanismo del Gobierno vasco—, viene acompañada por el mismo incremento de control que experimentará la Administración Pública», que será la encargada de dirigir todo el proceso burocrático.

Desde su punto de vista, Rubio considera «positiva» la apuesta por intentar agilizar el proceso burocrático aunque considera que sólo deberían utilizarse los nuevos procesos, como la figura del agente urbanizador, cuando «falle» algún sistema de gestión actual.

«No creo que sea bueno eliminar los trámites actuales para introducir elementos cuya eficacia no ha sido probada del todo. Habría que compaginar ambos métodos, no terminar con los de siempre cuando no sabemos si, por ejemplo, la teoría sobre los beneficios del agente urbanizador se va a quedar en papel mojado», argumenta.

Para el gerente de UNECA, «no hay suprimir todos los ele-

### La vivienda ha subido una media de 18,8% en todas las ciudades capitales de provincia

mentos de gestión existentes» para agilizar los trámites. Y aunque reconoce «necesarias» algunas modificaciones en el sistema actual, el empresario matiza que «en ningún caso» pueden suprimir a los propietarios un derecho que tienen a incorporarse al proceso urbanizador.

«Esta ley lo que hace es olvidarse de esos derechos y de que hay propietarios dirigentes que están promocionando sus solares y están contribuyendo a hacer ciudad», sentencia.

### «En esta legislatura»

Maguregui, ajeno a estas críticas, tiene claro que la nueva Ley del Suelo vasca saldrá a la luz antes de que finalice esta legislatura. Si todo va bien y después de limar unas «pequeñas puntualizaciones no importantes» del actual texto con los socios de EBIU en el Gobierno vasco, el texto será aprobado en Consejo de Gobierno antes de que finalice el año.

El director de urbanismo tampoco descarta que la nueva ley, que espera ver finalmente presentada ante el Parlamento vasco en el primer semestre de 2004, reciba también el apoyo del grupo socialista. De momento el PSE-EE ya ha mostrado su interés por el proyecto e, incluso, ha llegado a asegurar que existen «posibilidades de acuerdo».

En este contexto, parece probable que la futura Ley del Suelo vasca cumplirá los plazos anunciados por Maguregui y que la entrada del año 2004 traerá consigo el temido, desde el sector empresarial, incremento del control y de la intervención pública.

M. IRIARTE

**BILBAO.**— El director de Suelo y Urbanismo del Gobierno vasco, Iñigo Maguregui, ha regresado de sus vacaciones de verano para trabajar a destajo en el anteproyecto de la futura Ley del Suelo de la comunidad autónoma. Mientras estudia las alegaciones y ultima el texto que espera sea presentado ante el Parlamento vasco a principios de 2004, el director de Urbanismo defiende el proyecto de las críticas del sector empresarial destacando su apuesta decidida por la intervención pública en el proceso urbanizador.

P.— En el borrador que están perfilando se concede a la Administración Pública los poderes de la gestión urbanizadora. ¿Agilizarán así los trámites?

R.— Sí, bueno, más que agilizar lo que se persigue es ejecutar todos los trámites. El anteproyecto de la ley define el urbanismo, no como sistema privado de obtención de aprovechamiento sino como la función pública de construir ciudad para todos los ciudadanos. Y eso supone un control tanto del planeamiento urbanístico como de la ejecución urbanística. Todos los plazos tienen que estar controlados por la Administración Pública y a ésta hay que dotarla de poderes para que estos plazos se desarrollen.

P.— ¿Un mayor control público?

R.— Lo que decimos es que no hace falta pasar por el propietario del suelo para desarrollar los sectores porque la urbanización y la construcción de la ciudad son algo público. Por tanto, la Administración tiene que tener el poder, incluso de imponer, en el peor de los casos, una determinada ordenación urbanística.

P.— ¿Evidencia esa mayor poder público cierta desconfianza en la iniciativa del sector privado?

R.— Los empresarios se quejan de demasiado control, pero lo que está claro es que el 'no control' desemboca en cosas como las que hemos podido ver en Madrid. En estos momentos, el mercado privado manejado libremente y sin controles administrativos está suponiendo una elevación del precio de la vivienda y una segmentación de la ciudad clarísima, hay gente que puede acceder y gente que no puede acceder a la vivienda. Es aquí donde tiene que entrar la figura del agente urbanizador.

P.— ¿Cuáles serán sus funciones en Euskadi?

R.— El agente urbanizador lleva funcionando en otras comunidades desde hace mucho tiempo. Lo que ha provocado es que salga mucho suelo al mercado y que, por tanto, se hagan las cosas sin que el Ayuntamiento tenga que enfrentarse con el propietario privado sino que sea un profesional, el agente urbanizador, quien agilice la gestión; sobre todo la gestión de la obra pública urbanizadora.

P.— Sin embargo esta figura en Valencia trajo algo parecido a una situación de oligopolio.

R.— Sí. En principio, el agente urbanizador en Valencia, cuando se puso, se puso de una manera muy ingenua. La ley de Valencia es del 94 y el agente lo han incluido desde entonces todas las comunidades autónomas, aun-

IÑIGO MAGUREGUI

Director de Urbanismo del Gobierno vasco

«La vivienda libre ha subido independientemente de las reservas obligatorias para VPO» «El agente urbanizador hace que salga suelo al mercado»

## «La Administración podrá imponer una ordenación urbanística»



MIGUEL TORA

que no lo incluyan como sistema referencial sino como otro sistema más. Efectivamente en Valencia se produjo una situación no deseada: la concentración de la propiedad en manos de los agentes urbanizadores. El problema fue que se ponían plazos para urbanizar pero no se ponían plazos para construir. Visto este error, todas las demás legisla-

ciones urbanísticas ya han introducido otras figuras de ejecución forzosa de edificación y nuestra ley también la recoge. De tal manera, no habrá una concentración oligopólica en Euskadi porque este suelo se pondrá en construcción rápidamente.

P.— ¿El aumento de reservas para VPO es la solución para la vivienda en la CAV?

R.— No es que traiga un aumento de las reservas sino que trae una extensión generalizada a casi todo el territorio. Para empezar a encauzar el problema de la vivienda en Euskadi, tendremos que construir unas 100.000 nuevas viviendas antes de 2010 y todo esto sólo se puede hacer en base a la obligación de los planeamientos municipales de reservar obligatoriamente suelo para la construcción de vivienda de protección oficial. La VPO es la que básicamente da respuesta única a la demanda en primer acceso a la vivienda por los precios que se están manejando.

P.— Sin embargo, algunos sectores de la construcción relacionan el aumento de las reservas al del precio de la vivienda libre. ¿Existe una vinculación real?

R.— No. Eso saben que es mentira y lo dicen muy alegremente. De hecho la prueba del algodón es que el precio de la vivienda libre ha subido en todas las comunidades autónomas, independientemente de que hubiera o no obligación legal de reservar suelo para vivienda de protección oficial. Yo no conozco a ningún promotor que pudiendo vender una vi-

### «El 'no control' desemboca en cosas como las que hemos podido ver en Madrid»

vienda por 50 millones de pesetas, el hecho de no tener que construir además VPO, le haga dejar de venderla por 50 millones.

P.— Otra novedad que todavía no se ha experimentado en ninguna comunidad y que también se recoge en la ley es el concepto de edificabilidad mínima. ¿En qué consiste?

R.— Hasta ahora las legislaciones urbanísticas sólo se preocupaban de que los edificios no fueran exagerados en altura, que estuvieran equilibrados... Nosotros hemos entendido que el equilibrio no sólo se basa en no poder edificar por encima de unos máximos sino que también tiene que existir una edificabilidad de mínimos. Tenemos que partir del hecho de un planteamiento de desarrollo urbano sostenible, que el territorio que tenemos es escaso y complejo. Hay poco suelo disponible y si tenemos que construir tanta vivienda en tan poco suelo, evidentemente lo que tenemos es que darle un aprovechamiento razonable.

P.— ¿Cómo se lleva a la práctica ese aprovechamiento?

R.— Por ejemplo, en los sitios donde haya más tensión urbanística, con la nueva ley, será más complejo adoptar el modelo americano de chalets unifamiliares, dispersos por el territorio. Lo que generaremos con eso serán modelos urbanos más equilibrados y con una tensión de ciudad. Que la gente no viva apartada con su jardín porque no tenemos para darle jardín a todo el mundo y hay gente que necesita vivir.