

El Gobierno vasco plantea una Ley del Suelo «dura» para construir más pisos protegidos

Quiere ampliar las reservas de suelo para viviendas públicas y extenderlas a los pueblos de más de 2.000 habitantes

Los socios del tripartito comparten los ejes de proyecto

J. MUÑOZ BILBAO

El Departamento vasco de Vivienda ha ultimado un anteproyecto de Ley del Suelo que aumenta las reservas obligatorias para la vivienda de protección oficial (VPO) y las extiende a pueblos de más de 2.000 habitantes. Asimismo, otorga carta de naturaleza al piso de precio tasado -acordado entre el constructor y la Administración- y limita la capacidad de gestión del propietario del terreno para traspasársela al agente urbanizador, una figura encargada de movilizar solares y edificarlos en plazos fijados.

Según el consejero Javier Madrazo, el texto pretende frenar la especulación. Responde al compromiso adquirido por IU en el acuerdo del Gobierno tripartito y ha sido asumido por los otros socios -PNV y EA- en «sus líneas maestras». La versión que se someterá a examen en el Ejecutivo es «intervencionista y dura», en palabras de Madrazo, porque la sociedad está «sensibilizada» por la carestía de la vivienda y reclama «una actuación decidida».

El telón de fondo del anteproyecto son los 100.000 pisos nuevos que Euskadi necesita hasta el 2010 para hacer frente a las últimas oleadas del 'baby boom' demográfico (la mitad de ellos, sólo en el área de Bilbao). Vivienda pretende que, al menos, 60.000 sean protegidos y, en una pequeña proporción, de precio tasado.

La razón es que el 85% de los casi 84.000 vascos inscritos en las listas de Etxebide busca un primer domicilio sin poder llegar a 150.000 euros (unos 25 millones de pesetas). Si elevamos el precio a 180.000 euros (unos 30 millones), sólo podría asumirlo el 2% de los ciudadanos inscritos. El mercado libre es inaccesible. En esta franja, sólo el 16% de las viviendas nuevas y el 20% de las usadas cuestan menos de 150.000 euros.

Suelo y VPO

Los promotores suelen atribuir los precios disparatados a las reservas obligatorias de suelo para VPO. A su juicio, son muy altas en Euskadi -el 65% en suelo urbanizable- y dejan poco espacio para las promociones libres. Pero desde la consejería de Vivienda replican que en Madrid, Cataluña y Navarra no rigen los porcentajes del País Vasco y el valor de los solares ha aumentado un 25%, un 35% y un 21%, respectivamente. «El precio no depende del espacio para VPO», resume el vicepresidente de Vivienda, Javier Dean.

Por ello, el anteproyecto del Gobierno vasco incrementa aún más las reservas obligatorias. Hasta ahora, se aplican en municipios de más de 7.000 habitantes. En adelante, se quieren extender a los de más de 2.000 vecinos y también a los pueblos que tengan más de 1.000, con una condición: que estén

en una comarca donde exista una localidad de al menos 5.000 personas. Así se pretende afrontar la presión provocada por el crecimiento de las capitales y principales poblaciones en su entorno. «Si el Txorierrri es una zona de expansión de Bilbao, no tiene sentido que allí no se hagan reservas para VPO», argumenta Javier Dean.

Vivienda también introduce cambios en los porcentajes de suelo

destinado a pisos de protección. En el suelo urbano consolidado -es decir, terrenos del casco urbano preparados para edificar- propone mantener el 20% para VPO. En el suelo urbano no consolidado -que necesita ser acondicionado- se pasaría del 20% al 35% para VPO y se le añadiría otro 10% para pisos a precio tasado. En el suelo urbanizable -yermo, donde se genera la plusvalía- se mantiene el 65% para VPO y se agrega el 10% para pisos tasados.

El Ejecutivo autónomo quiere desarrollar una interpretación de estas categorías de modo que, en la práctica, el 90% de las operaciones de reforma interior urbana se ejecuten con la cesión del 35% para VPO. También establecerá unos

Madrazo advierte de que la sociedad demanda «una actuación decidida»



PRECIOS. El 85% de los inscritos en Etxebide no puede pagar pisos de más de 150.000 euros. / EL CORREO

El agente urbanizador frente a la junta de compensación

Una empresa especializada, elegida por concurso, se encargará de gestionar el suelo edificable dentro de unos plazos concretos

J. M. BILBAO

Una de las principales novedades del anteproyecto de Ley del Suelo es que pone fin a la junta de compensación, un sistema por el cual los propietarios de terrenos calificados para la edificación de viviendas se ponen de acuerdo para gestionarlos. El problema de esta fórmula es que ca-

be la posibilidad de que esos dueños no se pongan de acuerdo o se queden quietos, para especular con la subida de precios. El Ayuntamiento dispone de la vía de la expropiación, pero es un camino plagado de dificultades.

La alternativa que plantea el Departamento de Vivienda, y que ya se aplica en otras comunidades autónomas, es el agente ur-

ANTEPROYECTO

► **Reserva de suelo de VPO:** hasta ahora, se aplica en municipios a partir de 7.000 habitantes. En adelante, se aplicaría en los pueblos con más de 2.000. También en los de 1.000 situados en comarcas con una localidad de 5.000 vecinos.

► **Cuotas de suelo:** urbano consolidado (20% VPO); urbano no consolidado (35% de VPO y 10% de precio tasado) y urbanizable (65% de VPO y 10% de precio tasado).

► **Agilizar trámites:** acortar los trámites para cambios de planes de actuación que no afecten de manera estructural a un Plan General de Ordenación.

► **Necesidades:** el Gobierno vasco cree que harán falta 100.000 viviendas nuevas para hacer frente a la demanda de los ciudadanos hasta el 2010. Posteriormente, el flujo demográfico se remansará.

► **Pública/libre:** Por cada cien pisos que se construyen en Euskadi, 34 son de protección. La meta es elevar la proporción al 60% en 2010.

mínimos de edificabilidad y simplificará los trámites para resolver en pocos meses los cambios de detalle en planes de actuación que no afecten de forma estructural a un Plan General de Ordenación. Hoy en día, un cambio mínimo retrasa un proyecto un año.

Aunque Euskadi no está sobrada de terreno para construir, el Gobierno vasco cree que sí dispone de solares para los 100.000 pisos nuevos que hacen falta. Pero, según Dean, es esencial tener una Ley del Suelo que reúna las normas dispersas y las actualice con la vista puesta en dar la vuelta a la proporción de pisos públicos y libres -de cada cien viviendas que se construyen, 34 son VPO-.

El tiempo apremia. El País Vasco es la única autonomía, salvo Ceuta y Melilla, que aún no ha tramitado una Ley del Suelo, pese a que el Constitucional ha dicho que no cabe acogerse a la legislación estatal con carácter supletorio. La paradoja es que en la comunidad rige una normativa que data de 1976.

ga de reparcelarlo y prepararlo para construir en un plazo determinado.

Este sistema se aplicó por vez primera en la Comunidad Valenciana, aunque el Gobierno vasco intenta corregir algunos de sus inconvenientes y aspectos polémicos. Por ejemplo, en Euskadi, las cargas de urbanización -gastos de acondicionamiento de calles- se girarán sobre los beneficios de la operación, pero se fijarán unos límites a su cuantía.

El agente urbanizador cobrará sus honorarios de los beneficios de los propietarios y podrá hacerlo en dinero o en parcelas. Si exige lo segundo, deberá respetar la reserva de viviendas de protección oficial (VPO) que tengan asignada. Para el supuesto de que el agente incumpla los plazos y trate de especular con los terrenos, el anteproyecto crea la figura del agente edificador, también designado por concurso.

banizador, que libera al municipio de la relación directa con los propietarios y agiliza la gestión del suelo para edificarlo a un ritmo más rápido. Ese agente, una empresa especializada, es designado por el Ayuntamiento sacando a concurso público un programa de actuación para una zona determinada.

Tratar con los dueños

Ese programa establece, utilizando un lenguaje sencillo, cómo y cuándo debe urbanizarse ese espacio. Una vez adjudicado el concurso, el agente designado trata con los propietarios y se encar-