

# La Ley vasca del Suelo impedirá a los propietarios retener terrenos para especular

El Gobierno aprobará el martes un proyecto que obliga a reservar más solares para vivienda protegida

J. MUÑOZ VITORIA

El Gobierno vasco aprobará el próximo martes un proyecto de Ley del Suelo que aumenta las reservas obligatorias para viviendas de protección oficial (VPO) y las extiende a los municipios de menos de 7.000 habitantes, muchos de los cuales limitan con poblaciones en expansión. Así lo anunció ayer el consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, Javier Madrazo, quien confirmó que se limitará la capacidad de los propietarios para gestionar sus solares. Esa función se traspasa al 'agente urbanizador', una empresa que preparará los terrenos edificables de modo que se emplee a construir en ellos, como muy tarde, un año después de que estén listos. «Los dueños y los promotores privados no podrán retener el terreno sin edificar, a la espera de obtener más beneficios», resumió el consejero.

La futura legislación persigue aumentar la oferta de vivienda para que sea más accesible al bolsillo de los ciudadanos y conseguir que la proporción de VPO en el mercado inmobiliario suba desde el 38% actual hasta el 50%. También da carta de naturaleza al piso de precio tasado -acordado entre el promotor y la Administración- como una opción intermedia entre la VPO y la vivienda libre.

Madrazo se mostró convencido de que su proyecto de ley -el más complejo de los presentados por el Gobierno tripartito- saldrá adelante en el Parlamento de Vitoria durante esta legislatura, aunque coincida con los debates de Presupuestos y del Plan Barretos y el plazo para tramitación sea muy ajustado. Si el referéndum europeo se celebra en febrero, la Cámara autonómica tendría que disolverse en abril. «Queda tiempo suficiente, y los partidos del Gobierno no vemos a aceptar ninguna táctica dilatoria de la oposición», proclamó.

En cualquier caso, si la norma es aprobada, el consejero admitió que estará sujeta a un «coraje» que es la ley de valoración del suelo, de rango estatal y que permite al dueño de un terreno atribuirle las expectativas de revalorización en el



CONSTRUCCIÓN. Obras de una promoción de viviendas en el municipio vizcaíno de Santurtzi. / E. conejo

## EL DATO

- **Euskadi**: es la única comunidad que todavía carece de Ley del Suelo, junto con Ceuta y Melilla.
- **Necesidades de vivienda**: hacen falta 100.000 pisos nuevos en Euskadi hasta 2010 para hacer frente a la demanda de los jóvenes. Posteriormente, el flujo demográfico se reanuda.
- **Posibilidades**: el 85% de los vascos que demandan su primer piso en Euzkadi no puede pagar 150.000 euros (25 millones de pesetas).

futuro. Esto propicia el encarecimiento de los solares, que vienen a suponer el 40% o 50% del precio del piso. El PSOE e IU han intentado cambiar esa ley en el Congreso, pero el PP y el PNV rechazaron los cambios. Madrazo emplazó ayer al Gobierno central a modificarla «lo antes posible», aunque recordó que la ministra de Vivienda, María Antonio Trujillo, ya le ha indicado que eso es uno de sus objetivos.

El consejero de Euzkadi no quiso dar demasiados detalles sobre la ley del suelo vasca, que establece las nuevas cuotas para construir VPO y los municipios donde habrá que reservarlas. Confirmó que las reservas aumentarán, pero rehusó aclarar si se mantendrán los porcentajes que su departamento propuso el año pasado, recogidos en un anteproyecto que él mismo calificó de «intervencionista y duro».

## Incógnita

Entonces planteaba reservar el 30% para pisos protegidos en solares calificados como suelo urbano consolidado. En el suelo urbano no consolidado -que necesita ser acondicionando- se pasaría del 20% al 35% para VPO y se incluiría otro 10% para pisos a precio tasado. En el suelo urbanizable -yermo, donde se genera la plusvalía- continuaría el 65% para VPO con el añadido de un 10% para el precio tasado. Madrazo mantuvo la incógnita

sobre las cifras definitivas hasta el próximo martes. No obstante, recordó que el proyecto de ley está plagado de detalles relevantes que merecen analizarse a fondo -mínimos de edificabilidad, trámites para cambiar planes urbanísticos, etc.-. El vicesconsejero de Vivienda, José Javier Dena, adelantó que los promotores «no van a dar saltos de alegría» si sale adelante.

Una cuestión que debe resolver la nueva ley es a qué municipios se extenderá la obligación de hacer reservas para VPO. Ahora se aplica en pueblos de más de 7.000 habitantes, pero el anteproyecto de 2003 proponía extenderla a los de 2.000 e incluso a los de 1.000 si están enclavados en comarcas con un núcleo de 5.000. «Si el Txorierri es una zona de expansión de Bilbao, no tiene sentido que allí no se hagan reservas», explicó Dena en su día. Madrazo no reveló ayer cómo ha quedado el texto definitivo, pero dejó claro que las cuotas se aplicarán en más municipios que ahora.

## La normativa prevé la expropiación de pisos protegidos

J. M. VITORIA

El proyecto de Ley del Suelo prevé la expropiación de viviendas de protección oficial que permanecen vacías durante más de un año o que se destinan a fines no autorizados por el Gobierno vasco. Esta fue una de las escasas concreciones de la intervención realizada ayer por el consejero Javier Madrazo, quien también indicó que la futura normativa contempla la expropiación de pisos desocupados en el marco de procesos de recuperación de zonas degradadas.

El titular de Vivienda indicó que el artículo 162 prevé que un Ayuntamiento expropie una vivienda no habitada durante más de un año cuando estén en marcha proyectos como los de Urban Galindo, Sestao o Pasala. El objetivo es impedir que, antes que se derriben los edificios, se instalen «okupas» o se transmitan los pisos con fines abiertamente especulativos.

Respecto a las VPO, el vicesconsejero de Vivienda confirmó ayer que prosigue el proceso de inspecciones iniciado por el Gobierno vasco en Vizcaya a comienzos de verano para verificar la utilización correcta de los inmuebles. Al parecer, se han realizado unas 700 inspecciones, de las cuales entre el 10% y el 15% habrían revelado un uso diferente al de residencia habitual.

## El agente urbanizador se entenderá con los dueños de los solares

J. M. VITORIA

El objetivo del Departamento de Vivienda es movilizar el mayor volumen de suelo posible para construir los 100.000 pisos nuevos que hacen falta en Euskadi hasta 2010. El encargado de conseguirlo es el agente urbanizador, una figura introducida por el proyecto de Ley del Suelo y que cambia el sistema actual. Hasta ahora funcionaba la junta de compensación, un método que consiste en que los

propietarios de un suelo calificado para edificar pisos tienen que ponerse de acuerdo para gestionar los terrenos. El problema se plantea cuando no se arreglan entre ellos o se quedan quietos para especular con la subida de precios. El Ayuntamiento puede expropiar, pero los alcaldes consideran una fórmula engorrosa y plagada de inconvenientes.

En cambio, el agente urbanizador libera a la Corporación de la relación directa con los dueños

y agiliza la gestión de los solares para construir más rápidamente. Esta nueva figura es, en la práctica, una empresa designada por concurso público municipal para desarrollar un programa en un área de actuación determinada. Ese programa indica cómo y cuándo se urbanizan los terrenos. El agente trata con los propietarios, repartela el suelo y lo deja listo para construir, con viales y calles.

Este sistema ya funcionaba en

otras comunidades. El Departamento de Vivienda ha hecho algunas correcciones para paliar los defectos detectados y los aspectos controvertidos. El coste de las obras de acondicionamiento del suelo se repercutirá sobre los beneficios de la operación, pero se fijarán unos topes a su cuantía. El agente cobrará los honorarios de lo que ganen los dueños y podrá hacerlo en dinero o en parcelas.

En el segundo caso habrá que respetar las cuotas de VPO que tengan asignadas. Una vez preparados los terrenos, la edificación comenzará antes de un año. Si se incumple ese plazo, entrará en juego otra figura, el agente edificador, también designado por concurso y que ejecutará el proyecto.

**EL CORREO  
ESPAÑOL**  
EL PUEBLO VASCO

# EL CORREO

DE VIZCAYA

**E** EXPOLIO / 2

Denuncian el robo de un reloj de sol del siglo XVIII de la Ferrería de El Pobal



**D** ATHLETIC / 42

Rebaja del 25% para los socios que compren entradas para el Madrid y el Trabzonspor

**V** SOCIEDAD / 70

El Gobierno aclara que la Ley del Divorcio no impondrá la custodia compartida

## La Ley vasca del Suelo impedirá retener solares edificables para especular

El Gobierno vasco aprobará el próximo martes un proyecto de Ley del Suelo que aumenta las reservas obligatorias para viviendas de protección oficial y las extiende a los municipios de menos de 7.000 habitantes, muchos de los cuales limitan con poblaciones en expansión. El consejero de Vivienda, Javier Madrazo, confirmó que se limitará la capacidad de los propietarios para gestionar sus solares, de modo que se empiece a construir en ellos, como muy tarde, un año después de que estén listos. «Los dueños y los promotores privados no podrán retener el terreno a la espera de obtener más beneficios», resumió. **PÁG. 12**

El proyecto contempla la expropiación de viviendas protegidas que permanezcan vacías