

EUSKADI

CONSEJO DE GOBIERNO / El proyecto aprobado por el tripartito incluye diferencias sustanciales con el borrador presentado por EB en 2003 / Recoge la vivienda tasada y estipula que su precio no superará en un 30% al de la VPO

La Ley del Suelo facilita la expropiación, aumenta las reservas de VPO y limita la construcción de chalés

MARCOS IRIARTE
BILBAO.- El Consejo de Gobierno dio ayer luz verde al documento que sienta las bases para la futura Ley del Suelo en Euskadi. Salvadas las reticencias iniciales del PNV al anteproyecto redactado por Ezker Batua Berdeak, el tripartito respaldó la tramitación de un texto que arrastra más de tres años de negociaciones y que está llamado a ocupar un importante vacío legislativo en el País Vasco, la regulación urbanística del suelo.

El consejero de Vivienda, Javier Madrazo, vio ayer cumplido uno de sus compromisos de legislatura: encarrilar la Ley vasca del Suelo, —«la más progresista», a su juicio, de cuantas existen en España—, aunque para lograrlo haya tenido que limar severas asperezas con unos socios de Gobierno marcados por la presión municipal.

La Ley del Suelo nace, según desglosó Madrazo, con una doble finalidad: hacer prevalecer el derecho de los ciudadanos a la vivienda sobre su derecho a ser propietarios de terrenos, e impulsar la vivienda protegida en Euskadi.

Para ello facilita la expropiación de terrenos y de viviendas vacías, dota de contenido jurídico la figura de la Vivienda de Precio Tasado (VPT), marca límites para la construcción de chalés o viviendas adosadas e introduce novedosas figuras como el agente urbanizador y el edificador en los procesos constructivos.

Además, aumenta las reservas obligatorias de suelo para la construcción de vivienda protegida —del 65% actual al 70% en el caso de las promociones construidas en suelo urbanizable— y las hace de obligado cumplimiento para todos los municipios que superen los 3.000 habitantes —la legislación vigente sólo afecta a aquellas localidades con más de 7.000 vecinos—, alcanzando al 93% de los ayuntamientos vascos.

Arduas negociaciones

Todas estas novedades, aunque sujetas a «matizaciones» en el Parlamento, gozan del visto bueno de los tres partidos que sustentan el Gobierno vasco. El pasado jueves y tras un prolongado e intenso proceso de negociaciones, PNV, EA y EB lograron pactar un texto para el anteproyecto de la Ley del Suelo que rebajase la oposición que su borrador despertaba en los municipios vascos, al tiempo que evitase que Madrazo tuviera que renunciar a aspectos «esenciales» de la Ley.

Pero el consejero, que ayer mismo hacía hincapié en que el texto que aprobó el Consejo es el anteproyecto «de todo el tripartito y no sólo de EB», se ha visto obligado a reconducir sus pretensiones iniciales y a limar el borrador legislativo que presentó a sus socios en mayo de 2003.



Un obrero en una de las obras de construcción de viviendas en la zona de Saiburia en Vitoria. /PABLO VIÑAS

Radiografía de la vivienda en Euskadi durante 2004

Viviendas en oferta en la CAV	Oferta total	Viviendas vendidas	Vivienda a la venta			Vivienda usada	Alquiler
			Total	VPO	Libres		
	15.244	14.483	8.690	4.315	4.375	5.793	761

Viviendas nuevas en venta		Bizkaia		Alava	
VPO	Libres	VPO	Libres	VPO	Libres
1.508	645	2.245	2.435	562	1.295

Precio m ² de las viviendas en venta (euros)	Vivienda nueva		Vivienda usada
	VPO	Libres	
2.767,7	1.034,5	2.693,9	2.823,5

FUENTE: Eustat

LM/EL MUNDO

► **Reservas de suelo.** Aunque la nueva Ley del Suelo contempla un importante incremento respecto a la legislación actual de las reservas municipales de suelo para la construcción de vivienda protegida, Madrazo ha tenido que rebajar sus aspiraciones en su negociación con PNV y EA. La nueva ley situará las reservas en un 20% para VPO y en un 10% para VPT en terreno «urbano no consolidado», mientras que el límite vigente sólo contempla destinar el 20% para VPO. A pesar de este aumento, el borrador presentado por EB en mayo de 2003 fijaba el límite en un 35% de VPO y un 10% de VPT para el mismo suelo. En suelo «urbanizable», la futura Ley obligará a re-

servar a los ayuntamientos el 60% del suelo a la construcción de VPO y el 10% a VPT, mientras que el límite actual era del 65% para VPO. El borrador contemplaba, sin embargo, un 5% más para la construcción de VPO y el mismo 10% para VPT. Otras de las modificaciones impuestas a la consejería de Vivienda ha sido la eliminación de la reserva del 20% del «suelo urbano consolidado» para VPO que contemplaba el borrador de 2003 y que ha desaparecido del anteproyecto aprobado ayer en el Consejo de Gobierno.

► **Ayuntamientos afectados.** El número de ayuntamientos que deberán reservar estos porcentajes pa-

ra la construcción de vivienda protegida también ha sido limado por los socios de EB. La nueva Ley hace obligatorio su cumplimiento a todas aquellas localidades con más de 3.000 habitantes —el 93% de los municipios vascos— y supone un importante aumento respecto a la legislación actual que sólo obliga a aquellas localidades con más de 7.000 vecinos. Pero Madrazo propuso en su borrador que fueran más los ayuntamientos que reservasen suelo para vivienda protegida. El borrador contemplaba que la norma afectara a todos los municipios con una población superior a los 2.000 habitantes —15 municipios más que con el límite que finalmente se ha aproba-

do— y a todas aquellas con más de 1.000 habitantes pero enclavadas en una comarca con un municipio superior a 5.000 personas.

► **Agente urbanizador.** A pesar de ser una de las novedades de la futura Ley del Suelo vasca que no ha despertado recelos en los municipios vascos, el agente urbanizador —una de las apuestas más novedosas del texto de EB— también ha sufrido alguna modificación para pasar el filtro de PNV y EA. Esta figura, pública o privada y designada por «libre concurrencia y pública competencia» será la encargada de sacar al mercado el mayor suelo posible para iniciar los procesos constructivos y tendrá la potestad de forzar procesos de expropiación de terrenos si los propietarios no acceden a sacar al mercado sus terrenos. La modificación introducida en la Ley del Suelo por los socios de EB en el tripartito no afecta al funcionamiento del agente pero sí elimina un artículo específico que contemplaba el derecho de los propietarios de terrenos expropiados por esta figura a interponer un recurso de alzada contra su decisión ante el correspondiente ayuntamiento y que ahora desaparece.

► **Límites de edificabilidad.** La consejería de Javier Madrazo fomentará en Euskadi la construcción de bloques de edificios en detrimento de chalés o viviendas adosadas para hacer frente a la «escasez» de suelo. Como solución, la futura Ley del Suelo plantea un «mínimo de edificabilidad» —de 0,4 metros cuadrados de techo por metro de suelo construido en los municipios superiores a 3.000 habitantes