

# La Ley del Suelo frenará la proliferación de urbanizaciones de chalés en Euskadi

El Gobierno vasco aprobó ayer un proyecto que «las hace prácticamente inviables» en los municipios de más de 3.000 habitantes

J. MUÑOZ VITORIA

El proyecto de Ley del Suelo, aprobado ayer por el Gobierno vasco, frena la construcción de urbanizaciones de chalés en la comunidad autónoma y obliga a los municipios de más de 3.000 habitantes a realizar reservas para viviendas de protección oficial (VPO). El texto también establece que los pisos de precio tasado -acordado entre el Ayuntamiento y el constructor- sólo podrán costar el 30% más que las VPO. El consejero de Vivienda, Javier Madrazo, reiteró ayer que la nueva normativa pretende poner coto a la especulación de terrenos y contribuir a que los pisos sean algo más accesibles a los ciudadanos.

No obstante, su departamento ha tenido que rebajar los objetivos que se había marcado en el anteproyecto elaborado en 2003.

Entonces, propuso a sus socios del tripartito (PNV y EA) que las reservas para VPO se aplicaran en los municipios con más de 2.000 habitantes -ahora rigen en los de 7.000 para arriba-. Finalmente, «y después de estirar al máximo», el listón se ha quedado en los de más 3.000, lo que supone extender las reservas a 32 nuevas localidades y abarcar, globalmente, el 93% del territorio de la comunidad. «Nuestro propósito es que las VPO lleguen a representar más del 50% del mercado. Queremos construir a un ritmo de 10.000 nuevos pisos protegidos cada año», insistió el consejero de Ezker Batua.

Madrazo desveló ayer los porcentajes de VPO asignados a las diferentes categorías de suelo, que, al final, han quedado por debajo de lo que proponían los técnicos de su departamento. En el

suelo urbano no consolidado -solar del casco urbano que necesitan acondicionarse-, la cuota se mantiene en el 20% actual (la aspiración era el 35%) y se incorpora otro 10% para los pisos a precio tasado. En el suelo urbanizable, yermo donde se genera la plusvalía, la reserva de VPO cae del 65% actual al 60%, aunque se le añade un 10% para el precio tasado. El suelo urbano consolidado no tiene reservas, pero, como contrapartida, se establecen unos criterios muy estrictos para que un solar pueda recibir esa califi-

cación.

A juicio de la consejería, la rebaja de expectativas con las VPO queda compensada con las restricciones impuestas a los pisos tasados, una figura defendida por muchos alcaldes para los vecinos que ganan demasiado para acceder a una VPO, pero no llegan al mercado libre. Algunos municipios pedían que esos inmuebles pudieran costar el doble que las viviendas protegidas, pero el tope es el 30% adicional. Para hacerse una idea, una VPO de 70 metros cuadrados situada en una capital vasca cuesta 153.000 euros, incluidos garaje, trastero e IVA.

**Los porcentajes de VPO han quedado por debajo de lo que quería Vivienda**

## Edificabilidad

Madrazo explicó que los pisos tasados también se adjudicarán por sorteo y estarán sometidos a los mismos controles que los otros. Sus colaboradores creen

que el hecho de que ese tipo de viviendas «sean menos rentables» puede incidir en el precio del suelo.

El consejero detalló también los coeficientes de edificabilidad, elaborados de forma que, en la práctica, sea más difícil que proliferen las urbanizaciones de chalés en Euskadi, una meta que ya se habían marcado algunas diputaciones en sus planes territoriales. Los municipios de más de 3.000 habitantes tendrán un coeficiente mínimo de 0,4 metros cuadrados de techo construido por metro cuadrado de suelo, tasa que «hace prácticamente inviable» proyectar grupos de chalés, según el viceconsejero de Vivienda, José Javier Dean. En el resto de poblaciones se introduce un coeficiente mínimo de 0,25 metros cuadrados de techo construido.

El proyecto de ley quiere impedir, asimismo, las promociones que saturan de pisos un mismo lugar. Lo hace fijando un coeficiente máximo de 1,10 metros cuadrados de techo construido para todas las localidades.



ADOSADOS. Vista general del barrio vitoriano de Ibaiondo, uno de los últimos construidos en la capital alavesa. / NURIA GONZÁLEZ

## Una ley municipalista y progresista

J. M. VITORIA

Euskadi es la única comunidad autónoma, junto con Ceuta y Melilla, que carece de una ley del suelo. El consejero de Vivienda, Javier Madrazo, aseguró que el proyecto aprobado ayer por el Gobierno vasco es claramente «municipalista» y sólo se le pueden poner reparos desde una perspectiva «ideológica», pues, a su juicio, se trata de la normativa «más progresista» de las vigentes actualmente en España.

Madrazo insistió en que aún queda tiempo suficiente para tramitar la futura ley en el Parlamento vasco, a pesar de que también están pendientes el debate de los Presupuestos de la Administración autónoma y el del Plan Ibarretxe. Asimismo, aseguró que ninguno de los socios del tripartito va a presentar enmiendas al texto actual. «Existe un acuerdo político. Este no es el proyecto de ley de EA, del PNV o Ezker Batua. Es el proyecto de la totalidad del Gobierno», recalcó.

Según el consejero, su departamento ha tenido que mantener un duro tira y afloja para sacar adelante el texto. Por ello, descartó que vayan a surgir voces disidentes tanto en la asociación de municipios vascos (Eudel) como dentro del propio PNV.

### LAS CLAVES DEL PROYECTO DE LEY

Agente urbanizador y edificador	Municipios con vivienda protegida	Reservas de VPO y pisos tasados	Coefficientes de edificabilidad	Patrimonios públicos de suelo
La actual junta de compensación entre propietarios deja paso al agente urbanizador, designado por concurso por el Ayuntamiento para cumplir un programa urbanístico. Ese agente se entiende con los dueños y prepara los terrenos para edificar un año después de que estén listos. Si no se cumple ese plazo, se designa a un agente edificador para levantar los pisos.	Las reservas para Vivienda de Protección Oficial (VPO) se aplicarán en todos los municipios vascos de más de 3.000 habitantes -actualmente se aplican en los de más de 7.000-. Según el Departamento de Vivienda, el 93% del territorio de la comunidad quedará bajo este requisito. En total suponen 85 municipios, 32 más que hasta ahora.	En el suelo urbanizable no consolidado, los porcentajes son del 20% para VPO y otro 10% más para pisos a precio tasado, que no podrán costar más del 30% que los anteriores. En el suelo urbanizable, la cuota de VPO es del 60% y otro 10% más para pisos tasados. Una VPO de 70 metros cuadrados en una capital vasca cuesta 153.000 euros.	Para los municipios de más de 3.000 habitantes, se aplican 0,4 metros cuadrados de techo construido por metro cuadrado de suelo. Para los demás, 0,25 metros cuadrados. En el primer caso, es casi inviable proyectar urbanizaciones de chalés. Por otra parte, para evitar saturaciones de pisos en un mismo sitio, el tope máximo es de 1,10 metros cuadrados de techo.	Los ayuntamientos deben constituir patrimonios públicos de suelo por dos vías: por un lado, la cesión del 10% de la edificabilidad a la que están obligados los dueños de suelos en desarrollo. Por otro, las poblaciones de más de 3.000 habitantes deberán dedicar a este asunto el 10% de los capítulos 1 y 2 de ingresos del presupuesto municipal.