



de viviendas de protección oficial (VPO) en el barrio bilbaíno de Mina del Morro. *ra, comico*

mentos de suelo separados que se crearán, por un lado, con la cesión del 10% de edificabilidad impositiva a los dueños de suelos en desarrollo y, por otro, con el 10% de los capítulos 1 y 2 de ingresos del presupuesto municipal. Esos te-

renos deberán dedicarse «preferentemente» a VPO: «La palabra «preferentemente» fue negociada con los ayuntamientos», revela Deza. El Gobierno entiende que dedicarán más del 50% de esos solares a pisos protegidos y acep-

ta que el resto lo utilicen para equipamientos como escuelas o polideportivos; para obras en áreas de degradadas y para intervenir en el mercado del suelo, aunque con vistas a edificar viviendas protegidas.

Sanciones de hasta 500.000 euros

La destrucción del patrimonio cultural será objeto de fuertes multas

J. M. BELLAO

El proyecto de Ley del Suelo contempla la expropiación de VPO que permanezcan desocupadas durante un año o sean utilizadas para fines no autorizados. Según se recoge en el texto, los pisos se destinarán a cubrir las necesidades sociales para las que fue establecido el régimen de protección oficial.

La normativa establece, igualmente, un abanico de sanciones en materia urbanística que incluye el derribo de obras consideradas ilegales a costa del interesado. Las nuevas multas oscilarán entre 500 euros, en el caso de las infracciones leves, y 50.000, para las de carácter grave.

Cuando se trate de vulneraciones muy graves, la cuantía puede elevarse a 500.000 euros, al 150% del valor de las obras o al coste de reposición de los bienes y situaciones a su estado original. Las infracciones muy graves proibirán a los

cinco años. Las graves, al cabo de tres y las leves, en un año.

Entre las primeras se han incluido la destrucción del patrimonio cultural o la parcelación de terrenos en zonas no urbanizables protegidas. Entre las graves, figuran el exceso sobre la edificabilidad permitida, el vertido de escombros y residuos que deterioran el paisaje o no paralizar unas obras cumplidas las 72 horas del requerimiento de la Administración.

La normativa prevé actuaciones contra quienes «derriben o desmonten total o parcialmente bienes que son objeto de protección especial por el planteamiento de su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional». Los trabajos en lugares inmediatos o que formen parte de conjuntos históricos o artísticos se castigarán con una multa equivalente al 75% del valor de proyecto.

Las talas de árboles en lugares protegidos llevarán aparejada una multa equivalente al valor en ventas de la vegetación destruida. Además, el responsable de las mismas deberá restaurar la realidad física alterada siempre que fuera posible.

La normativa vasca de suelo pretende crear, junto a las viviendas libres, otro mercado de pisos protegidos de tamaño medio que no cuesten más de 153.000 euros

Viviendas de ley

A MUÑOZ ILLAD

«Hemos introducido un cambio de cultura urbanística. Al vicepresidente de Vivienda, Javier Deán, no le preocupan los reproches de los constructores sobre el proyecto de Ley del Suelo, aprobado el pasado martes por el Gobierno vasco, ni que algunos urbanistas lo critiquen por centrarse en los pisos e incidir menos en otras cuestiones. «Es la preocupación más urgente de los ciudadanos», se justifica. La nueva normativa busca crear un mercado de viviendas de protección oficial (VPO) y precio tasado (acordado entre Ayuntamiento y constructor) que no costen más de 153.000 euros (unos 70 metros cuadrados). Ese mercado se alimentaría con una producción de 10.000 nuevas VPO al año y funcionaría de forma paralela al de viviendas libres. Para conseguirlo, la normativa impone reservas obligatorias de VPO (80% en suelo urbanizable y 30% en suelo urbano) y dota a los municipios de instrumentos para movilizar el suelo retenido por los dueños. Estos son algunos de ellos.

AGENTES Y EXPROPIACIÓN

Los ayuntamientos ya no pagan

La futura ley otorga al Ayuntamiento el control del proceso urbanístico y le libera de la relación con los dueños de terrenos edificables. Además, al suprimir la expropiación, no tiene que cargarla en el presupuesto municipal. En adelante, su cometido consiste en elaborar un programa de actuación que indique cómo urbanizar una zona y en qué plazos. Será el agente urbanizador, una empresa designada por concurso,

PLANIFICACIÓN

- **Reservas de VPO:** 60% en suelo urbanizable y 20% en suelo urbano no consolidado.
- **Reservas de pisos tasados:** el 10% tanto en suelo urbanizable como urbano. En ningún caso podrán costar más del 30% que las VPO.
- **Coefficientes de edificabilidad:** para municipios de más de 3.000 habitantes, 0,4 metros cuadrados de techo construido por metro cuadrado de suelo. Hace inválidas las nuevas urbanizaciones de chalets.
- **Trámites más ágiles:** los ayuntamientos de más de 5.000 habitantes podrán aprobar por su cuenta planes parciales y cambios no estructurales del plan general.

Vivienda tiene casi listos los reglamentos que desarrollan la norma

Algunos promotores se convertirán en agentes urbanizadores

el que se entienda con los propietarios para reparar el suelo y dejarlo listo para construir (vialidad, etc). Ese agente puede reclamar la expropiación de un solar, pero será el quien lo pague. Cuando el terreno esté preparado, las obras de los pisos deberán comenzar en un año. En caso contrario, se convocará otro concurso para designar a un agente edificador y encargarle que levante las viviendas. El suelo se expropiará con cargo al edificador.

Este sistema reemplazará a las actuales juntas de compensación, en las que los propietarios tienen que ponerse de acuerdo. La razón de ese cambio es que, en la práctica, podían paralizar planes de actuación con fines especulativos. En cualquier caso, ahora también cabe la posibilidad de que formen agrupaciones de interés urbanístico para ejecutar un proyecto.

«A algunos promotores de pisos los hemos lanzado el mensaje de que se convertirán en agentes urbanizadores o acabarán incorporando esta figura a su organización», explica Deán. En el Departamento de Vivienda creen que esas empresas no serán entidades poderosas, sino «más o menos locales», ya que las unidades de suelo edificable en Euzkadi son pequeñas y no abundan las promociones de miles de viviendas. El vicepresidente protesta que la ley sortará efectos a los pocos meses de aprobarse en el Parlamento vasco (probablemente, a comienzos del año próximo). «Los propietarios se van a mover», asegura. Mientras tanto, el Gobierno autónomo y la asociación de municipios vascos (Euzko) estudian cómo formar a los técnicos de los ayuntamientos en los nuevos procedimientos urbanísticos.

PISOS DE PRECIO TASADO

Un límite fijado por ley

El consejero de Vivienda, Javier Madroño, ha prometido que el proyecto de Ley del Suelo se aprobará en el Parlamento vasco durante este legislatura -los socialistas ya han anunciado que lo respaldan-. Entre tanto, los técnicos de Vivienda tienen casi listos los reglamentos neces-



DEMANDA SOCIAL. Una pareja pasea con su hijo junto a una promoción

arios para desarrollarlo, aunque, previsiblemente, no se aprobarán antes de que se disuelva la Cámara. Uno de esos textos desarrolla la figura de los pisos de precio tasado, que tendrán un régimen de control similar al de las VPO y no podrán costar más del 30% que éstas. Es decir, un piso tasado de 70 metros cuadrados situado en una capital vasca valdrá unos 153.000 euros. Incluidos garaje, tractorero e IVA. «El tope del 30% no tendría que figurar necesariamente en la ley pero lo hemos incluido para que no haya lugar a dudas», indica Deán.

El Departamento de Vivienda está estudiando cuál será la horquilla de ingresos exigibles a un ciudadano para acceder a los pisos tasados. La idea, que se plasmaría en el reglamento, es mantener el límite máximo de 9.000 euros o su doble como mucho hasta 15.000. El máximo podría elevarse de 30.000 euros a 36.000. Sin embargo, la decisión final aún no se ha adoptado.

Sin embargo, el proyecto de ley del suelo sí ha fijado las reservas para pisos tasados en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, el 10% en ambos casos. De ese modo, el suelo urbanizable contará con una cuota global de pisos con precio limitado que asciende al 70%, si se considera el 60% para VPO. Deán subraya que, con los nuevos porcentajes, la rentabilidad del suelo queda mermada.

SUELO PÚBLICO PARA VPO

Tira y afloja con los alcaldes

Hasta ahora, los ayuntamientos tenían que constituir patrimonios de suelo, pero en muchos casos no se cumplía este requerimiento. «En adelante, los municipios asumen un compromiso firme», indica Javier Deán. El proyecto de ley obliga a crear unos patri-