

## DEBATE SOBRE LA LEY DEL SUELO

JAVIER DEAN

Viceconsejero de Vivienda

«Las dificultades han sido muchas y, no obstante, hemos mantenido los pilares que creíamos irrenunciables de la Ley» «Bizkaia y Gipuzkoa tienen una escasez de suelo crítica. Es imprescindible garantizar que todo el terreno urbanizable es aprovechado»



JAVIER DEAN

## «Hemos sido especialmente sensibles. La Ley está pensada desde y para los ayuntamientos»

MARCOS IBARTE

BILBAO.- La gran apuesta legislativa de Javier Madrazo, la Ley del Suelo, ha irrupido con fuerza en el último tramo de la legislatura y no le ha dejado indiferente a nadie. La oposición de los socios de Gobierno de EB, de los ayuntamientos y de los constructores ha rebogado sustancialmente las posturas iniciales del Departamento de Vivienda, aunque no han conseguido borrar el pronunciado carácter progresista del proyecto.

Javier Dean, el número dos del gobierno de Madrazo en materia de Vivienda y quien ha sufrido en sus propios carnes los casi tres años de tiras y alforjas con el PNV para garantizar su rápido parlamentario, no puede ocultar la satisfacción generalizada de la consejería por haber cumplido su promesa: la Ley del Suelo para Euzkadi —la única comunidad sin una normativa propia— será aprobada en la Cámara a finales de febrero.

**Pregunta.**— Euzkadi va a conseguir, tal y como prometió, sacar adelante la Ley del Suelo durante esta legislatura. ¿Es su proyecto más ambicioso al frente de la consejería de Vivienda?

**Respuesta.**— Efectivamente es el proyecto legislativo más importante de este Departamento, pero también es el proyecto legislativo más importante que se va a tramitar en el Parlamento Vasco.

**P.**— ¿No llega con retraso?

**R.**— Esta Ley podía estar aprobada desde hace 20 años, diversos gobiernos lo han intentado y ni siquiera los fue posible alcanzar un acuerdo para aprobarla en el Consejo de Gobierno. Yo creo que por eso mismo, ahora, tiene especial relevancia.

**P.**— ¿Qué la frenó durante 20 años?

**R.**— Es una Ley técnicamente compleja y afecta a intereses muy variados, sobre todo económicos de propietarios de suelo o de promotores que trabajan con bolsas de suelo. Desde esa perspectiva, ésta es una Ley complicada que necesita de grandes consensos para poder ser llevada adelante. Si a eso añadimos la implicación que tienen que tener los ayuntamientos en su desarrollo, nos podemos hacer una idea de su complejidad.

**P.**— Pero a EB no le ha resultado fácil encontrar ese consenso... Le ha costado casi tres años.

**R.**— La demora de EB, los tres años que nos ha costado elaborar y

llevar la Ley al Consejo de Gobierno —un pequeño retraso en comparación con los 20 años anteriores—, también ha sido consecuencia de las dificultades que nos hemos encontrado en el camino. Las dificultades han sido muchas y, no obstante, hemos mantenido los pilares que creíamos irrenunciables de la Ley, como puede ser la introducción de la figura del agente urbanizador o el aumento de las reservas de suelo para VPO.

«Hay un compromiso firme para defender el texto de forma unitaria. PNV y EA no presentarán enmiendas»

**P.**— Da la sensación de que las pretensiones de la consejería, tal vez demasiado progresistas, han chocado frontalmente con los intereses municipales y, dentro del tripartito, con el PNV.

**R.**— La Ley incorpora instrumentos novedosos que introducen una nueva cultura en el desarrollo urbanístico y no ha sido fácil convencer a

los agentes y a los partidos políticos de que estas novedades eran absolutamente indispensables. Los viejos instrumentos ya se habían demostrado ineficaces para resolver el problema de la vivienda y, por tanto, tenemos que incorporar nuevas fórmulas. Sobre todo, tenemos que asegurar que el control del desarrollo urbanístico no siga en manos de la propiedad del suelo, sino que fuera recuperado por las administraciones públicas y, en concreto, por los ayuntamientos. Eso es lo que representa la Ley.

**P.**— Lo cierto es que el texto aprobado difiere bastante del borrador presentado por EB en mayo de 2003. ¿Qué se ha quedado por el camino?

**R.**— Ningún pilar fundamental. De hecho, yo creo que no difiere sustancialmente del borrador. Sus elementos esenciales permanecen en el actual anteproyecto.

**P.**— Pero han rebajado las reservas del suelo para VPO, el número de municipios que tendrán que cumplirlo o limitado la expropiación de vivienda social, entre otros aspectos.

**R.**— Hay una pequeña variación en lo que se refiere a las reservas de suelo y hay algunos ajustes en lo que se refiere a las obligaciones que pu-

dieran tener los ayuntamientos en determinado tipo de actuaciones. Pero los pilares de la Ley permanecen tal y como estaban recogidos en aquel borrador.

**P.**— ¿Dopora enmendará al proyecto de PNV y EA?

**R.**— No se van a presentar desde ningún partido del tripartito. Existen

«Es distinto construir un volumen importante de VPO, como hace EB, y lo que hizo el PSE en su día»

un compromiso firme para defender el texto aprobado y si los grupos de la oposición presentaran enmiendas, el tripartito actuará respecto a ellas de forma unitaria.

**P.**— ¿Cómo interpreta las declaraciones de José Antonio Rubalcaba, encargado por el PNV de negociar con EB, desmarcándose del nuevo texto?

**R.**— El consejo ya manifestó que entendía que eran manifestaciones realizadas a título personal.

**P.**— ¿De un miembro del EBB?

**R.**— El presidente del EBB manifestó al día siguiente el apoyo explícito del PNV a la Ley y creo que no hay que dar mayor importancia a estas declaraciones. Contamos con la seguridad del apoyo firme de PNV y EA a la Ley.

**P.**— Karmelo Lizaso de la Maza, presidente de Euzkadi, aplaudió que se haya «reconstituido» un borrador «agresivo con la autonomía municipal».

**R.**— No tengo redactado en ningún momento un texto que fuera agresivo con la autonomía municipal. Desde el inicio hemos tenido una especial sensibilidad para trabajar desde la perspectiva de los ayuntamientos. Son nuestros los instrumentos que la Ley pone a su disposición, en unos casos con carácter obligatorio y, en otros, voluntario. En todo caso es una Ley pensada desde y para los ayuntamientos.

**P.**— Los alcaldes del PSE critican que la consejería de EB sea «cuelga medallas» sobre el elevado porcentaje de VPO de Euzkadi cuando ha sido posible gracias a la Ley Marituma. ¿Es así?

**R.**— Hemos reconocido el valor de aquellos artículos de la Ley de Medidas Urgentes de 1994 porque, efectivamente, somos conscientes de que han servido para facilitar un volumen importante de VPO en Euzkadi. Pero lo que también habría que decir es que con una Ley como aquella se puede construir un volumen importante de VPO, como hace EB, o un volumen bastante inferior, como hizo el PSE en su día.

**P.**— ¿Por qué esa apuesta por limitar la construcción de chales? ¿Tan severa es la escasez de suelo?

**R.**— Sí, Bizkaia y Gipuzkoa tienen una situación crítica a ese respecto, con una gran escasez de suelo. Es imprescindible garantizar que todo el terreno urbanizable sea aprovechado y que luego se utilice de forma adecuada.

## DEBATE SOBRE LA LEY DEL SUELO

**MARCOS BILBAO**  
BILBAO.— Aunque le ha costado timar las reticencias iniciales de los municipios y de sus socios de Gobierno, Javier Madrazo ha conseguido encarrilar su proyecto legislativo más importante y podrá cumplir así una promesa de partido, aprobar la Ley del Suelo antes de que el lehendakari baje la pensión de la presente legislatura.

Peró el boque insignia de la consjería de Vivienda, con su anunciado carácter «progresista» y «anti especulación», se ha encontrado con la oposición frontal del sector de la construcción vasco, cuyos empresarios creen que evita la iniciativa privada, que crea efectos restrictivos en la competencia y que encarecerá, todavía más, el precio de la vivienda libre.

Los profesionales de la construcción no ven con buenos ojos lo que para el consejero Javier Madrazo es un «texto rotundo» del Gobierno vasco. Todo lo contrario, consideran que aprobar la Ley del Suelo en los próximos términos en los que fue respaldada el pasado martes por el tripartito en el Consejo de Gobierno, supondría desatar una batería de problemas para el desarrollo urbanístico «de difícil solución».

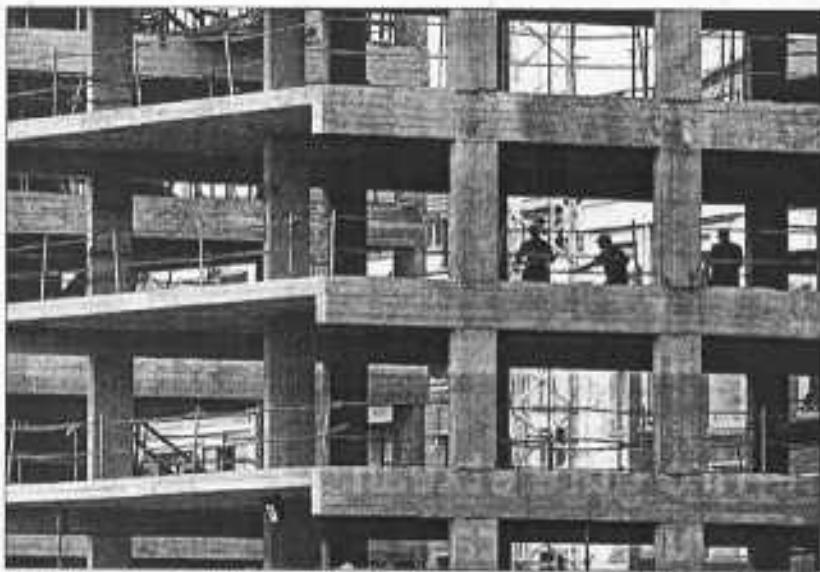
Uneca, la unión de empresarios de la construcción de Álava, aseguró a este periódico que el proyecto de Ley «desprecia instrumentos de gestión ya consolidados» en Euzkadi y apuesta claramente por un modelo de vivienda, la VPO, que terminará con una consecuencia lógica y poco esperada: la subida descontrolada de precios en el mercado libre.

«La reserva de suelo para usos protegidos en los términos propuestos seguirá produciendo una fragmentación del mercado y una transferencia de costes que debe soportar la vivienda libre», advierten.

Y es que la Ley Madrazo supera las elevadas reservas para VPO que ya contemplaba la Ley Motuza. La nueva norma obliga a los municipios con más de 2.000 habitantes a destinar un 20% para la construcción de VPO y un 10% para vivienda de precio tasado (VPT) en terreno urbano no consolidado y, en suelo urbanizable, obliga a los ayuntamientos a reservar el 60% del suelo a la construcción de VPO y el 10% a VPT.

# Control público, descontrol privado

Los constructores vascos advierten: si se aprueba la Ley del Suelo tal y como la ha planteado el tripartito, con su apuesta por la vivienda protegida, el precio de la vivienda libre se disparará sin freno



Construcción de un bloque de viviendas de protección oficial en Bilbao. / ANA ARENAS

«Sería más prudente revisar los estándares de vivienda y destinar el 30% a VPT y el 35% a VPO»

«Sería más prudente», proponen los constructores, «revisar los estándares de vivienda y destinar el 30% de suelo urbanizable a vivienda de precio tasado y el 35% a VPO».

Las reservas de suelo para VPO no son el único pero que los empresarios encuentran en el proyecto de Ley. También miran con recelo uno

de los pocos aspectos al que los ayuntamientos, en su día, apenas pusieron trabas: el agente urbanizador.

Esa figura, aunque novedosa en Euzkadi, ya opera desde hace algunos años en otras comunidades autónomas, como la valenciana, y su misión radica en dotar a las administraciones públicas —sobre todo a los ayuntamientos— del control del desarrollo urbanístico que hasta ahora tenían los propietarios del terreno.

Si fuera necesario, detalla el vicesconsejero de Vivienda, Javier Dean, la Ley permitirá al agente urbanizador iniciar procesos drásticos como la expropiación forzosa del suelo.

Esta novedosa figura —aplaudi-

da por el tripartito y por el PSE-EE— «evita la iniciativa privada», según los constructores, y su aplicación en otras comunidades «cuestiona seriamente su eficacia en la contención de los precios».

«En la Comunidad Valenciana, desde que se implantó el sistema, el incremento de precios ha sido superior a la media del Estado y, además, con un incremento en 2003 por encima, incluso, del experimentado en Euzkadi», advierte Uneca.

Peró esto no es el único problema que los constructores encuentran al agente urbanizador. Según precisa este colectivo integrado en la patronal SEA, dicha figura puede

tener efectos «restrictivos» en la competencia «si no se permite el acceso de los propietarios al proceso de transformación del suelo».

El proyecto de Ley que Madrazo ha tardado tres años en consumar con sus socios de Gobierno «relega» —según las mismas fuentes— «la posición jurídica del propietario» a un segundo plano y le «privas» de la posibilidad de incentivar e incorporarse al proceso urbanizador.

### Sistemas tradicionales

Vivienda ya anunció nada más presentar el proyecto que el objetivo esencial de la futura Ley del Suelo sería hacer «prevalecer» el derecho de la sociedad a tener una vivienda —particularmente, a una vivienda protegida— sobre el derecho individual a ser propietario de un terreno.

Para ello, la Ley contempla que el agente urbanizador —seleccionado por el ayuntamiento a través de concurso público— repartirá terrenos y los urbanice «con o sin la intervención del propietario», de tal manera que el producto de su trabajo sean parcelas urbanizadas, «listas para edificar», señala Dean.

Si transcurrido un año desde este procedimiento, el propietario del suelo no ha edificado, el ayuntamiento correspondiente, a través de un segundo concurso público, podrá seleccionar otra figura novedosa en Euzkadi: el agente edificador, quien completará el proceso de construcción de las viviendas.

Según Uneca, si Madrazo pretende mejorar la gestión del suelo «es preciso mantener y potenciar los sistemas tradicionales» y, a su juicio, «complementarlos» con los nuevos sistemas cuyos beneficios hayan sido probados con la experiencia de otras comunidades.

Por ello, los constructores reclaman al consejero —por criterios de eficacia y justicia— que mantenga un sistema de gestión que «garantice» el derecho de la iniciativa privada a urbanizar así como establecer «criterios de preferencia» en el proceso de selección del agente urbanizador «a favor de la proporción u oferta que presente mayores garantías de colaboración de los propietarios».