

Pese a la escasez de suelo urbanizable

Euskadi dobla la media nacional de viviendas de protección oficial construidas en la última década

El Observatorio de la Vivienda analiza el modelo urbanístico de las capitales vascas y la futura ley del suelo de esta Comunidad

Madrid 9 de mayo, 2006.- ¿Son las ciudades de Bilbao, Vitoria y San Sebastián modelos urbanísticos exportables? ¿Cuáles son sus características, ventajas y carencias? Sobre éstas y otras cuestiones del desarrollo urbanístico se centró el último debate del Observatorio de la Vivienda, celebrado el pasado viernes en el País Vasco, concretamente en el Colegio Notarial de Bilbao,

En España se construyen al año el doble de las viviendas que la sociedad necesita. Sin embargo, a juicio de los participantes en este primer debate, la situación de Euskadi no puede compararse con la del resto del país por sus condiciones físicas, que provocan una grave carestía de suelo en toda Guipúzcoa y aún de mayor gravedad en el Bilbao metropolitano. En San Sebastián, según su representante, dos de cada tres viviendas que se venden son de segunda mano. Pese a ello, los ponentes defendieron el esfuerzo que se ha hecho en Euskadi en la última década, que ha permitido construir en el territorio vasco el doble de viviendas de VPO que en el resto de España. No coincidió con ellos Antonio Calvo Pérez, asesor jurídico de ASCOVI-BIEBA, para quien este porcentaje se disfraza, ya que se aplica a un índice de producción de viviendas muy bajo, dado que Euskadi tiene el índice menor del Estado, si exceptuamos a Ceuta y Melilla.

Según defendió José Javier Deán, vice consejero del Gobierno Vasco en su intervención en este Foro, “es necesario aprovechar de forma intensiva los escasos suelos disponibles en Euskadi. La ley del suelo apunta precisamente en esa dirección, al establecer unas edificaciones mínimas que impiden la ocupación extensiva del terreno con reducidas aportaciones de vivienda y al flexibilizar las edificabilidades máximas”. En su opinión también se necesita una oferta más variada de viviendas, con volúmenes importantes de VPO, impulsando una política activa en materia de alquiler y ofertando una variada tipología de superficies. Precisamente por ello -explicó- la ley del suelo cambiará el ratio de cómputo, que estará basado en m² de vivienda.

Debate público y privado

En esta jornada participaron diversas personalidades públicas y privadas del sector, lo que propició un intenso debate entre los poderes públicos y la sociedad civil

Según Antonio Garrigues, presidente de este Observatorio, creado por el Consejo General del Notariado y la Firma de abogados Garrigues, la vivienda se enfrenta a varios problemas, entre ellos, a la variedad de legislaciones existentes y a la escasez de suelo. Sin embargo “en España sólo está ocupado el 7 ó el 8 por ciento del suelo, por lo que sería necesario ir a procesos de liberación. Además, habría que dotar a los ayuntamientos de un sistema de financiación que los permita no depender de él”. El abogado y profesor Miguel Rodríguez Viadas destacó el agotamiento del modelo urbanístico actual. El subdirector

general de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda, Rodolfo Segura, hizo un recorrido por las realidades urbanísticas de las tres capitales vascas.

En representación de las tres ciudades vascas intervinieron Alfredo Piris Pinilla, Gerente de la Sociedad Urbanística Ensanche 21 de Vitoria; José Ángel Esnaola, asesor de la concejalía de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bilbao; y Jorge Letamendia, concejal delegado de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de San Sebastián. En sus respectivas intervenciones los tres señalaron la necesidad de disponer lo antes posible de una ley del suelo propia del País Vasco, que clarifique la actual situación. La escasez de suelo disponible en todo el territorio vasco, salvo en Vitoria, es uno de los mayores problemas de Euskadi, según los participantes en este primer debate. Sin embargo, y pese a esta carencia, coincidieron en la necesidad de poner más viviendas protegidas a disposición de los ciudadanos y de intensificar su promoción pública para evitar que suelos cedidos con este fin queden sin urbanizar. Además, los tres apoyaron que las viviendas de diferentes rangos, VPO, libre y tasada, se repartan de forma equilibrada en espacios comunes, de forma que se evite la creación de guetos.

También coincidieron en que hay que adoptar las medidas que sea preciso para que no se especule con la VPO o tasada. En su opinión es necesario el control de las segundas y posteriores transmisiones de este tipo de vivienda, e incluso, ceder al promotor el derecho de superficie pero no la propiedad del suelo. En Euskadi, según el representante de San Sebastián, hay 50.000 viviendas vacías y más de 70.000 demandas de viviendas protegidas. Para los tres ponentes la opción no pasa por liberalizar más suelo, sino por que los ayuntamientos gestionen adecuadamente y sin tensiones políticas, el suelo disponible y las transmisiones de las viviendas protegidas.

Por último los tres ponentes rechazaron que la vivienda protegida sea culpable en medida alguna del encarecimiento de la vivienda libre, frente a la opinión en contra de algunos de los presentes, como la de Antonio Calvo Pérez quien defendió que en las actuales circunstancias la única solución que tiene el promotor es adquirir todo el suelo a precios de mercado y redistribuir ese precio entre los diferentes tipos de viviendas posibles. Así, para que el precio del suelo imputable a las VPO se halle dentro del margen legal es necesario cargar parte de ese costo a las viviendas libres”.

La jornada fue clausurada por el decano del Colegio Notarial de Bilbao, Manuel López Pardiñas quien recordó que los notarios son funcionarios públicos que deben prestar asesoramiento jurídico a los ciudadanos y colaborar con las administraciones públicas, y el presidente del Consejo General del Notariado, José Marqueño de Llano, quien insistió en que este Foro se creó con el objetivo de promover un debate multidisciplinar abierto sobre los problemas de la vivienda, como el celebrado en Bilbao, para lograr que la sociedad civil participe del debate político sobre los problemas de la vivienda.

El Observatorio de la Vivienda fue creado en octubre de 2004 por el Consejo General del Notariado y el despacho de abogados Garrigues con el objetivo de convertirse en una plataforma permanente de debate y de análisis de los diversos problemas a los que se enfrenta el adquirente de una vivienda, como la especulación y la carestía. Hasta el momento ha celebrado jornadas en Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Zaragoza y Las Palmas de Gran Canaria sobre cuestiones como la seguridad del mercado inmobiliario y las nuevas tecnologías; el mercado del suelo como condicionante del mercado de la vivienda en España; el mercado de la vivienda y el equilibrio entre la política social y el crecimiento económico; el acceso a la vivienda y el mercado hipotecario; el "time-sharing" o el modelo de ciudad. El pasado septiembre, representantes del Observatorio presentaron sus primeras reflexiones y conclusiones a la Comisión de Fomento y Vivienda del Parlamento.