

COMO en casi todos los debates políticos en curso, los dos partidos mayoritarios en el Parlamento de Andalucía, PSOE y PP, discrepan, en contenido y formas, sobre la reforma de la Ley de Ordenación Urbanística Andaluza. Para los populares la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, aprobada en noviembre de 2005, no mejorará el mercado de la vivienda ni frenará la especulación. Para los socialistas las reformas que introduce la nueva Ley propiciarán, incluso, una moderación de los precios de la vivienda libre.

Disparidad de criterios

ANA TOGORES

—¿Por qué es necesaria esta reforma?

—**ANTONIO SANZ CABELLO, portavoz del Grupo Popular.** Todo esfuerzo para conseguir un crecimiento ordenado, respetuoso con el hábitat y el medio ambiente y con capacidad para prever la evolución de los crecimientos de nuestras ciudades a medio y largo plazo pueden y deben ser una prioridad, aunque esta modificación sobre una Ley, con apenas tres años de vigencia, no deja de constatar sin embargo el fracaso de la misma y la desidia de que ha hecho gala el Gobierno Andaluz en su propia aplicación.

—**MANUEL GRACIA NAVARRO, portavoz del Grupo Socialista.** Es necesaria para aumentar la oferta de viviendas protegidas y facilitar el acceso a las mismas de los sectores sociales más desprotegidos. El objetivo fundamental de esta ley es vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo con el fin primordial de aumentar la oferta de este tipo de viviendas. El perfeccionamiento, la mejora y el fortalecimiento de los instrumentos adecuados son objetivos prioritarios de la Ley para que esta intervención pública en el mercado del suelo alcance su finalidad primordial, que no es otra que regular, en defensa del interés general, los precios del suelo en el mercado.

—Uno de los principales objetivos de la nueva ley es incrementar el suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas. ¿Con qué mecanismos?

—**M.G.** El principal mecanismo para incrementar la oferta de suelos destinados a la construcción de vi-



ANTONIO SANZ, portavoz del Grupo Popular.



MANUEL GRACIA, portavoz del Grupo Socialista.

viviendas protegidas es la reserva obligatoria, en todos los municipios, de al menos el 30 por ciento de los nuevos usos residenciales. La intención es reforzar la acción pública para garantizar su función social. Así, se establecen los mecanismos de calificación de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirientes o arrendatarias deberá realizarse, con carácter general, bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Otro de los aspectos importantes de esta Ley es la facultad de disponer de la vivienda protegida. De una parte se establece el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada, incluso aquellas que, tras el correspondiente procedimiento de adjudicación, queden vacantes. De otra, las segundas o posteriores ventas estarán sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma.

—**A.S.** Evidentemente hay que poner suelo a disposición del mercado y de los propios poderes públicos para poder plantear una oferta suficiente de viviendas públicas y protegidas y así garantizar la accesibilidad a una vivienda digna a los segmentos de población en situación social y económica más desfavorable, pero ello, y a diferencia de lo que plantea la modificación de la Ley, debe de hacerse por cooperación con los Ayuntamientos y nunca por imposición. A nuestro juicio deben de ser los Ayuntamientos los que localicen los terrenos nece-

DIFERENCIAS DE PESO

Sobre la necesidad de la reforma



ANTONIO SANZ CABELLO (PP)

«Esta modificación sobre una Ley no deja de constatar el fracaso de la misma y la desidia de que ha hecho gala el Gobierno Andaluz en su propia aplicación.»



MANUEL GRACIA NAVARRO (PSOE)

«La reforma de esta ley es necesaria para aumentar la oferta de viviendas protegidas y facilitar el acceso a las mismas de los sectores sociales más desprotegidos.»

Sobre la reserva del suelo

«El porcentaje de suelo destinado a viviendas protegidas debe estar en consonancia con la demanda actual y previsible, y fijarse en cada Plan de Vivienda, nunca en una Ley.»

«La reserva obligatoria del 30 por ciento del suelo es el principal mecanismo para incrementar la oferta de suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas.»

Sobre el intervencionismo de la Comunidad

«La potestad de retirada de competencias urbanísticas es, entre otras, una prueba inequívoca del fuerte grado de intervencionismo que impregna esta Ley.»

«La ley solo permite a la Comunidad asumir competencias en materia de planificación y firma de convenios en casos de grave incumplimiento por los ayuntamientos.»

sarios y en cualquier caso el porcentaje destinado a ello debe estar en consonancia con la demanda actual y previsible, fijándolo en cada Plan de Vivienda, y nunca a través de la Ley como hace el Gobierno Andaluz.

–¿Considera que la ley podría llegar a ser excesivamente intervencionista?

–M.G. La ley refuerza los mecanismos de la Comunidad Autónoma y de los ayuntamientos para luchar contra las irregularidades urbanísticas y solo en los casos de grave incumplimiento por parte de los ayuntamientos contempla la posibilidad de asumir puntualmente las competencias en materia de planificación y firma de convenios. Esta medida se aplica en el ejercicio de competencias propias de la Comunidad Autónoma, cuenta con el respaldo del consejo consultivo y es, por tanto, plenamente constitucional.

Existe un hecho muy importante que es la garantía de la legalidad urbanística. Para ello, se modifican y amplían varios artículos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y se establece la posibilidad de atribuir a la administración autonómica el ejercicio de las competencias de planeamiento y convenios cuando algún ayuntamiento incumpla gravemente la normativa autonómica de urbanismo y ordenación del territorio.

–A.S. El hecho de plantear un 30 por ciento de suelo obligatorio para viviendas protegidas, el precisar su localización, su calendario de actuación, la capacidad que se arroga la Administración Autonómica de incluso calificar suelo, así como la potestad de retirada de competencias urbanísticas suplantando incluso el papel que corresponde a la Administración de Justicia, son pruebas inequívocas del fuerte grado de intervencionismo que impregna esta Ley.

“Las segundas o posteriores ventas de viviendas protegidas estarán sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma”. **M. Gracia (PSOE)**

“La ley da un nuevo paso consistente en la retirada de competencias urbanísticas a los municipios. Parece una medida extremadamente peligrosa.” **A. Sanz (PP)**

–¿Podrá frenar, en cierta medida, la especulación en que se haya inmerso el sector de la vivienda andaluz?

–A.S. La especulación urbanística como tal no es fruto de ausencia de normativa o lagunas legales, sino que es consecuencia de la actitud desaprensiva e ilegal, en muchos casos, y por ello hay que distinguir con sumo cuidado estas actuaciones que tienen que ser perseguibles, con la propia evolución de la situación económica y del propio mercado que en definitiva se constituye como las reglas en el sector. Distinto será la evolución del sector público y protegido que queda condicionado por determinadas condiciones de acceso y limitación del precio máximo de venta.

–M.G. La ley incorpora medidas muy importantes para luchar contra la especulación y va a ser, por tanto, un instrumento muy potente contra la misma. El Proyecto incorpora el recurso a la expropiación forzosa cuando la vivienda se destine a usos no autorizados, cuando se hayan falseado los documentos aportados en el proceso de adjudicación, cuando un mismo propietario sea titular de más de una vivienda protegida y cuando se incumplan las normas que regulan el proceso de enajenación. Para ello, se refuerza el derecho de las administraciones a adquirir de forma preferente, mediante el derecho de tanteo y retracto, las viviendas protegidas de promoción privada que queden vacantes o estén sujetas a segundas o posteriores ventas. Se crea también el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, y se amplía el régimen disciplinario, aumentando considerablemente el importe de las sanciones económicas.

–¿Hasta que punto es posible que la Administración, como espera, pueda influir en los precios finales?

–M.G. Al aumentar la oferta de viviendas protegidas es evidente que habrá un mayor número de ciudadanos que podrán acceder a las mismas a unos precios razonables y que esos ciudadanos, al desaparecer como demandantes en el mercado de vivienda libre, contribuirán al establecimiento de unos precios más razonables en el mercado de vivienda libre.

–A.S. La capacidad de maniobra de intervención de la Administración en el sector privado es muy limitada y en definitiva su regulación se condiciona por la situación del mercado y por la oferta suficiente de suelo a precio asequible. Otra cosa será la evolución del mercado protegido y público, cuyos precios finales se condicionarán sólo por la existencia de suelo urbanizado suficiente.

–¿Se establecen nuevas vías para garantizar la legalidad urbanística?

–A.S. Ya se establecían en la LOUA. La Administración tenía la capacidad de suspender total o parcialmente todo el planteamiento municipal. Ahora



«Se establece el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada» **M. GRACIA (PSOE)**



«Deben ser los Ayuntamientos los que localicen los terrenos necesarios para vivienda protegida en consonancia con la demanda» **A. SANZ (PP)**

se da un nuevo paso consistente en la retirada de competencias urbanísticas a los municipios. Parece al menos una medida extremadamente peligrosa, que atenta contra las competencias municipales, que se arroga un papel en la resolución de conflictos que debe corresponder a la Justicia y en suma su aplicación va a depender del criterio político del Gobierno Andaluz, lo cual nos parece falto de garantías y por ello sumamente peligroso.

–**M.G.** La ley pretende garantizar la legalidad urbanística y es, por tanto, una medida contra quienes quieran vulnerarla. De hecho, en su artículo 26 se modifican diversos preceptos que pretenden com-

pletar y mejorar la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en aquellos aspectos relativos a la protección de la legalidad urbanística, la aclaración de supuestos de vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico y la incidencia en la regulación del procedimiento para la adopción de las órdenes de suspensión de obras. Hay que destacar también en este artículo 26, el nuevo apartado 4 que se introduce en el artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En él, se posibilita que, ante el grave incumplimiento por parte de algún municipio en el ejercicio de competencias urbanísticas, se atribuya el ejercicio de las competencias de planeamiento a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, siempre que dicho grave incumplimiento afecte de forma manifiesta a las competencias de la Comunidad Autónoma sobre estas materias.

–**Precisamente uno de los aspectos más polémicos es la competencia que se otorga a la Junta de Andalucía para intervenir ante una infracción urbanística. ¿No es esta una medida excesiva?**

–**M.G.** No se pueden confundir, y mucho menos ocultar, las irregularidades urbanísticas promovidas y consentidas desde el ámbito municipal con la defensa de competencias que no son de los ayuntamientos. Estas situaciones afectan tanto a intereses urbanísticos supramunicipales como a la ordenación territorial que para esos ámbitos municipales se pretenda establecer por la Administración autonómica, en el ejercicio de las competencias que se atribuyen en el artículo 13.8 del actual Estatuto de Autonomía para Andalucía. Dicha asunción de competencias deberá ser acordada por el Consejo de Gobierno, previa apreciación del mismo por el Parlamento de Andalucía mediante informe favorable.

–**A.S.** Sinceramente creemos que sí, pero también a la vez nos preguntamos el porqué de la permisividad que el Gobierno Andaluz ha tenido durante muchos años con el Ayuntamiento de Marbella y en el que sólo ha reaccionado cuando las perversidades urbanísticas están consolidadas.

