

Última jornada del Observatorio de la Vivienda

¿ES EXPORTABLE EL MODELO URBANÍSTICO VASCO?

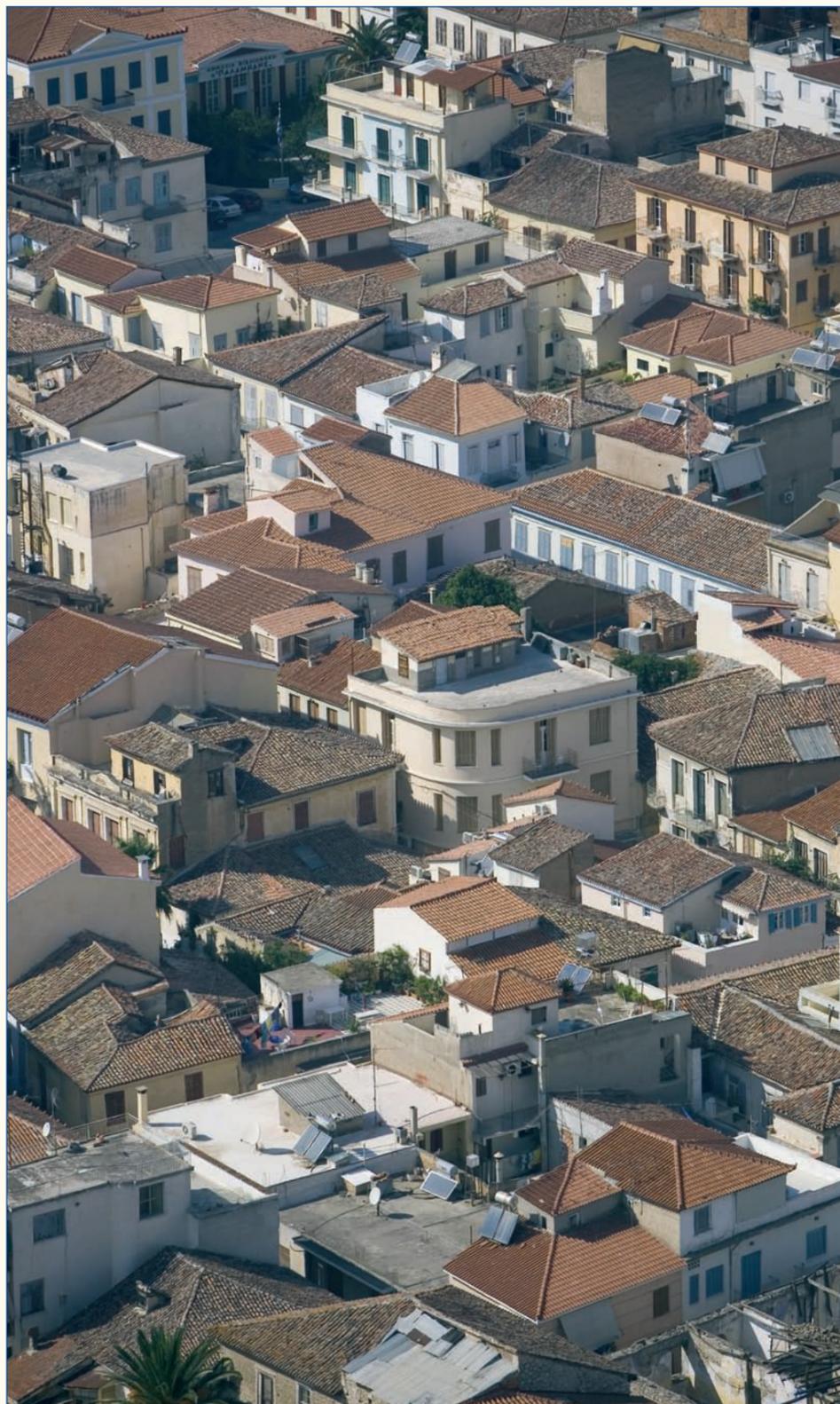
SON las ciudades de Bilbao, Vitoria y San Sebastián modelos urbanísticos exportables? ¿Cuáles son sus características, ventajas y carencias? Sobre éstas y otras cuestiones del desarrollo urbanístico se centró el último debate del Observatorio de la Vivienda, celebrado en mayo en el Colegio Notarial de Bilbao.

AMADOR GÓMEZ

EN ESPAÑA se construyen al año el doble de las viviendas que la sociedad necesita. Sin embargo, a juicio de los participantes en esta jornada, la situación de Euskadi no puede compararse con la del resto del país debido a sus especiales condiciones de espacio, que provocan una grave carestía de suelo en toda Guipúzcoa, agravada aún más en el Bilbao metropolitano. 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 nivel menor del Estado, si exceptuamos a Ceuta y Melilla.

Según afirmó José Javier Deán, viceconsejero del Gobierno Vasco: “es necesario aprovechar de forma intensiva los escasos suelos disponibles en Euskadi. La ley del suelo apunta precisamente en esa direc-



Para los participantes en esta Jornada el reparto equilibrado de viviendas de todo tipo en espacios compartidos evita la creación de 'guetos'.

Apuesta por la Vivienda Protegida

ANTONIO Calvo Pérez, abogado y asesor jurídico de ASCOVI-BIEBA, comentó las estadísticas sobre vivienda protegida en la comunidad vasca, muy superiores a las del resto de España. “El 31,91 por ciento de las viviendas protegidas se han iniciado en Euskadi. En 2004, el índice de viviendas protegidas en Euskadi fue de 2,1 por ciento por cada mil habitantes, mientras que la media nacional fue de 1,3 por ciento. Para completar los datos, conviene apuntar que Euskadi cuenta con una reserva obligatoria de suelo para viviendas protegidas del 65 por ciento, Navarra del 50, La Rioja del 30, Cantabria del 25 y Castilla-León del 10”, apuntó Antonio Calvo.

ción, 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 metros cuadrados 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, 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 o el 8 por

ciento del suelo, por lo que sería necesario ir a procesos de liberalización. Además, habría que dotar a los ayuntamientos de un sistema de financiación que les permita no depender de él”. El abogado y profesor Miguel Rodríguez Viadas destacó el agotamiento del modelo urbanístico actual. Mientras que 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, señalaron la necesidad de disponer lo antes posible de una ley del suelo propia del País Vasco, que clarifique la actual situación. La



El esfuerzo que se ha hecho en Euskadi en la última década ha permitido construir en el territorio vasco el doble de viviendas de VPO que en el resto de España



De izquierda a derecha: Ignacio Navas, coordinador del Observatorio; Manuel López Pardiñas, decano del Colegio Notarial de Bilbao; Antonio Garrigues, presidente del Observatorio; José Marqueño, presidente del CGN, y Pedro Gómez de la Serna, coordinador del Observatorio.

Próxima cita en Murcia

EL 27 de junio se celebra en Murcia la próxima jornada del Observatorio de la Vivienda, en la que se analiza el "Urbanismo y el crecimiento económico: de la rigidez a la flexibilidad". Este Observatorio, creado por el Consejo General del Notariado y el despacho de abogados Garrigues, ha celebrado hasta el momento debates en Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Zaragoza y Las Palmas de Gran Canaria y Bilbao.

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 sean precisas 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 porque 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".



ANTONIO GARRIGUES, presidente del Observatorio de la Vivienda:

"Habría que dotar a los ayuntamientos de un sistema de financiación que los permita no depender del suelo".



JOSÉ JAVIER DEÁN, viceconsejero del Gobierno Vasco:

"Es necesario aprovechar de forma intensiva los escasos suelos disponibles en Euskadi".



ANTONIO CALVO PÉREZ, abogado. Asesor jurídico de ASCOVI-BIEBA:

"La solución para la producción de viviendas de protección oficial no pasa por obligar legalmente a su construcción".



JORGE LETAMENDIA, concejal delegado de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de San Sebastián:

"En Euskadi hay 50.000 viviendas vacías y más de 70.000 demandas de viviendas protegidas".

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 el sector inmobiliario para lograr que la sociedad civil participe del debate político sobre los problemas de la vivienda. ■