

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO HABLA DE LA POLÍTICA DEL SUELO

DON Bernardo Inzcuga, director general de Urbanismo, responde a otro de los elementos básicos en relación con la Vivienda: la ordenación del territorio y preparación del suelo.

—Teniendo en cuenta que el principal problema en el tema de las viviendas sociales es la escasez de suelo, ¿cómo se va a orientar la ordenación del territorio a nivel nacional y especialmente en las zonas de mayor demanda de viviendas sociales?

—La mal llamada «escasez de suelo» es sólo uno de los problemas y no el más importante. La mala distribución de ingresos y la existencia de amplios segmentos marginados económicamente es mucho más preocupante. También lo es la inexistencia de cauces financieros o de subsidios que permitan a esa población acceder a una vivienda digna en condiciones de pago coherentes con sus limitadas posibilidades económicas. Sin embargo, volviendo al tema suelo, entiendo que en primer lugar es imprescindible reducir la demanda excesiva, e incluso ficticia, que hoy existe sobre el suelo urbanizado, especialmente en las zonas de rápido crecimiento.

Es urgente evitar que el suelo de nuestras ciudades y de sus entornos continúe siendo uno de los principales activos financieros, adquiriendo valores casi bursátiles, muy superiores a los que están justificados en función de su uso. Es imprescindible reducir la presión que sobre la demanda de suelo representan los fuertes movimientos de población a que dan lugar nuestros desequilibrios regionales, que se traducen en grandes masas de inmigrantes, y reducir también la demanda artificialmente producida por ese constante y continuo abandono en que están quedando relegados los núcleos y centros de nuestras ciudades, eliminando y demoliendo construcciones existentes para ser simplemente sustituidas por nueva edificación, nueva demanda de suelo, nueva presión sobre sus precios.

Estos temas sólo son abordables desde la perspectiva de una ordenación del territorio a nivel nacional; ordenación que mitigue las enormes e intolerables diferencias existentes, y que reconsidere y redefina el papel de nuestras ciudades como bases para el asentamiento de población, favoreciendo el crecimiento de ciudades intermedias y un desarrollo más armonioso de todo el sistema urbano.

Además de este tipo de acciones es urgente recuperar el protagonismo público en la configuración de la ciudad. El cómo, dónde y cuándo debe darse el crecimiento urbano, la forma de recuperar o reutilizar la ciudad existente, la utilización de recursos para estos fines, su programación en el tiempo, son todos ellos temas que competen a la colectividad y de los que el sector público, a sus distintos niveles, debe ser principalmente responsable. El sector público debe ser el principal iniciador de la entrada en uso del suelo urbano. Contrariamente a lo que a veces se dice, el problema actual, en la mayoría de los

casos, no es la falta de suelo calificado, sino la falta de suelo que, estando calificado, se incorpore realmente al tejido urbano con las infraestructuras y los equipamientos adecuados. Puede que en algunos casos puntuales, en algunas ciudades, o en determinados sectores de algunas ciudades sea necesario calificar más suelo (aunque esto, de por sí, no tiene incidencia directa sobre el precio). Pero lo que sí es claro es que, en prácticamente todos los casos, lo que es absolutamente necesario es mejorar la gestión del suelo calificado, agilizar su planeamiento detallado, generar las infraestructuras necesarias para que el suelo sea utilizable, y garantizar que ese suelo con esas infraestructuras pueda ser realmente utilizado por quien lo necesita.

El problema del «suelo para viviendas sociales» es sólo una parte del problema general que el país enfrenta en lo referente al suelo urbano. Si no se resuelve este segundo, mala solución tiene el primero, y será mala porque, a un altísimo costo, parecerá haber resuelto los efectos más socialmente injustos de un problema, pero dejará intactas las propias causas del problema, haciendo cada vez más difícil su solución definitiva.

Pero aun siendo esencial abordar a fondo una reforma estructural de la política del suelo, esta reforma no puede producir resultados inmediatos. Es, por tanto, indispensable adoptar medidas que puedan producir resultados a corto plazo. Se está trabajando en esto, en el sentido de ampliar el patrimonio público del suelo, facilitar su transferencia a los usuarios socialmente más necesitados del mismo y hacerlo a precios más reducidos que los que hoy por hoy se derivan en las condiciones de mercado. Asimismo, se están intensificando los esfuerzos para aumentar la presión fiscal antiespeculativa, para descentralizar la gestión y adquisición de parte de este suelo y para acortar el proceso suelo-usuario, mediante el favorecimiento de fórmulas cooperativas.

—Recientemente el subsecretario señor Merigó ha dicho que para el primer semestre de 1978 se publicará un Reglamento sobre Urbanismo y Suelo, que parece ser el desarrollo articulado de la ley del Suelo, ¿cuáles son las principales características del Reglamento en relación con el tema vivienda y más concretamente con las viviendas sociales?

PATRIMONIO PÚBLICO

—El Reglamento de la ley del Suelo, que se espera esté disponible a muy corto plazo, simplemente desarrolla la ley de 25 de mayo de 1975 y no puede, por tanto, ir más allá de donde iba la ley. Su aprobación tendrá sin duda cierto efecto sobre el suelo para viviendas sociales en la medida en que tendrá efecto sobre un mejor planeamiento y una mejor gestión. Pero estos

efectos serán indirectos. Se evidencia la necesidad de cubrir algunas lagunas que en lo referente al suelo para «vivienda social» o vivienda de promoción directa dejaba la ley del 75. Esta laguna se ha previsto en los pactos de la Moncloa y se está trabajando en la elaboración de disposiciones complementarias que permitan que desde el propio planeamiento urbanístico se prevea y faciliten las tareas de adquisición de suelo y constitución de un patrimonio público con carácter irreversible.

—En base a los pactos de la Moncloa, ¿cómo ve usted la posibilidad de que la Administración obtenga suelo urbano con baja repercusión sobre el precio total de la vivienda?

—La respuesta definitiva está en el desarrollo que se consiga darle al punto sexto de los que el pacto de la Moncloa incluye sobre política de suelo. Para el 31 de marzo de 1978, el Gobierno está comprometido a presentar un conjunto de bases y disposiciones legales que aborden el problema del suelo urbano en su totalidad; que modifiquen las condiciones de privilegio que hoy hacen que el suelo sea uno de los bienes más claramente especulativo; que permitan que sea la sociedad que se apropie de los plusvalores que la propia sociedad genera; que eviten que la declaración de urbanizable de un terreno pueda suponer un súbito enriquecimiento de los titulares del suelo; que permitan que con la captación de esas plusvalías se intensifique la posibilidad de dotar a las ciudades de las infraestructuras y de los servicios adecuados; que permitan que los mecanismos de expropiación y adquisición de suelo sean más ágiles y a unos valores más socialmente justos; que permitan que las comunidades locales ejerzan, a precios adecuados, las funciones de tanteo y retracto, y, que permitan, en definitiva, la gradual formación de un patrimonio público de suelo y su constante ampliación.

El problema planteado es, sin duda, enorme. Sus raíces están en la historia y en la estructura de la sociedad española. Su solución, indudablemente, podrá llegar a requerir disposiciones legales que habrá que someter a la aprobación de las Cortes. Su efecto último sobre la adquisición de suelo a bajos precios de repercusión, no es predecible hoy por hoy, ya que tampoco lo es con exactitud el conjunto de medidas que se adopten en su día.

Sin embargo, algunos factores si son conocidos los precios de posible adquisición por el sector público habrán, sin duda, de ser menores que los de hoy y habrá que reconocer que por ahora el sector público no tiene por sí solo suficiente capacidad de gestión para hacer frente a la totalidad de las acciones urbanísticas necesarias, siendo por eso indispensable que, sin perder su protagonismo e iniciativa, recabe la colaboración de la iniciativa privada en tareas de promoción urbanística supeditándola siempre al cumplimiento del planeamiento, de sus previsiones, de

sus condicionantes y de sus planes.

VIVIENDA DIGNA

—¿Cómo definiría usted la vivienda social?

—Creo que la etiqueta de «vivienda social» es una etiqueta incorrecta. Entiendo que la obligación del Estado es la de garantizar condiciones que permitan a toda familia acceder a una vivienda digna dentro de sus posibilidades económicas reales. Esa es la verdadera función «social» de la Administración en lo referente a vivienda. La auténtica acción de vivienda social se dará cuando se hayan suprimido las causas que hacen que hoy exista el problema; causas que, como decía anteriormente, van más allá del propio sector de la vivienda. Entre tanto, compete a la Administración hacer frente a una situación de hecho, utilizando para ello los medios que nuestra actual coyuntura permite: la promoción directa de viviendas para adjudicación en alquiler o en fórmulas de adquisición a muy largo plazo (incluso subsidiadas) a los estratos de población de menor nivel de ingresos (sin sacrificar por ello la calidad de las viviendas); crear mecanismos financieros adecuados para que un gran número de familias, que hoy no puede acceder a la vivienda, debido a sus condiciones de venta, puedan pasar a hacerlo; establecer incentivos o correcciones en el sistema de mercado que favorezcan la construcción de viviendas para los dos sectores de población a que acabo de hacer referencia; facilitar que en la promoción inmobiliaria tengan entrada grupos de usuarios a través de fórmulas diferentes de la de promoción tradicional facilitando la creación de cooperativas, etc. «En definitiva, en las circunstancias actuales, le cabe al Estado la doble función de corregir las graves distorsiones urbanas a que ha dado lugar una política de libre juego de mercado, la mayoría de las veces especulativa, de pura iniciativa privada, y, a la vez, introducir cambios estructurales profundos en lo que se refiere al suelo urbano, la promoción de la vivienda y la dotación de infraestructuras y equipamiento.

—¿Cuáles son en estos momentos las principales directrices del urbanismo en materia de vivienda social y equipamiento?

—Como medidas inmediatas se está intensificando el apoyo al planeamiento y a su gestión y se están estudiando fórmulas que amplíen la esfera de actuación del INUR (Instituto Nacional de Urbanización), sus modalidades de intervención y sus posibilidades de enlazar directamente con organismos e instituciones municipales, ampliando, por tanto, su capacidad de operación y su integración con problemas y déficit locales concretos. Esto, a su vez, deberá entrañar un mayor realismo en sus actuaciones, haciéndolas menores y más numerosas y orientándolas, tanto hacia la solución de problemas de crecimiento como hacia la de problemas de remodelación, complementación y rehabilitación.