



PLENO ORDINARIO
DE 26 DE OCTUBRE DE 2000

En la Casa Consistorial de Lazkao, siendo las diecinueve horas del día veintiséis de octubre de dos mil, previa convocatoria al efecto, se reúne el Pleno del Ayuntamiento bajo la Presidencia del Alcalde, Felix Urkola Iriarte, al objeto de celebrar sesión ordinaria.

Asisten los Concejales Igor Sarriegi Zumarraga, Inazio Estensoro Eskisabel, Gorka Lamy Insausti, Arantxa Zumelaga Agirre, Julio Ibañez Urteaga, Jon Agirre Garmendia, Urko Irastortza Aldanondo y José Antonio Dopazo Martín.

No asisten los Concejales Irantzu Amundarain Irizar ni José Luis Otamendi Romero.

Actúa de Secretario Iñaki Eskisabel Zurutuza.

I.- ACTA ANTERIOR.-

Abierta la sesión por el Alcalde, se someten al Pleno, para su aprobación, las actas de las sesiones celebradas el 18 de julio y el 28 de septiembre de 2000.

El concejal Dopazo (PSE-EE), en lo relativo al acta de septiembre, indica que él no asistió al pleno de septiembre y, por lo tanto, se abstendrá, en lo relativo a la otra no tiene ningún inconveniente.

Ante ello, la acta de 18 de julio de 2000 resulta aprobada por unanimidad y la de 28 de septiembre con la abstención de Dopazo, ambas en la forma en que se hallan redactadas.

II.- DACIÓN DE CUENTA DE RESOLUCIONES DE ALCALDÍA.-

A continuación se da cuenta de las Resoluciones de Alcaldía dictadas desde el último Pleno, mediante un resumen numérico de las mismas.

El Pleno queda enterado.

III.- MOCIÓN EN RELACIÓN CON LA APROBACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 4/2000.-

El Alcalde dice que en un principio se presentó por parte del PSE-EE una moción relativa al Real Decreto Ley 4/2000 y que la misma fue remitida a los grupos políticos. Añade que posteriormente, y con relación a los puntos aprobados por EUDEL, se ha consensuado otra moción y que es ésta la que se ha enviado junto con el orden del día.

El concejal Dopazo (PSE-EE) dice que es esta última moción la que se ha consensuado con PNV-EA y que, por otra parte, se adhiere a la aprobada en EUDEL. Seguidamente hace una exposición de la moción presentada por su partido. La moción dice así:

"EL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DEL AYUNTAMIENTO DE LAZKAO, PRESENTA AL PLENO LA SIGUIENTE MOCIÓN EN RELACIÓN CON LA APROBACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 4/2000, DE 23 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN EN

...///...

...///...

EL SECTOR INMOBILIARIO Y TRANSPORTES Y DEL REAL DECRETO LEY 6/2000, DE 23 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES DE INTENSIFICACIÓN DE LA COMPETENCIA EN MERCADOS DE BIENES Y SERVICIOS.

1.- Antecedentes

Tanto la necesidad de abaratar el suelo disponible como la de garantizar el acceso a la vivienda con una oferta asequible a todos los ciudadanos no sólo son viejos problemas del urbanismo sino además comunes y universales constantes de todas las políticas públicas.

La forma de abordar ambos problemas por los países de condiciones socioeconómicas análogas al nuestro ha sido y es a través de técnicas concretas y formas de actuación urbanística que en cada país son partes coherentes de su sistema cultural, político, administrativo, jurídico, económico y de las disponibilidades de recursos que caracterizan a cada país como un conjunto integrado, matizado, experimentado y cristalizado durante siglos.

La solución, pues, no viene por drásticas medidas sino más bien por técnicas concretas para cada contexto, producto de la reflexión profunda sobre la historia y el funcionamiento del mercado inmobiliario de cada país.

El Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, rompió sin ninguna explicación con el debate mantenido hasta entonces, al no asumir ninguna de las recomendaciones de la Comisión de expertos que específicamente, para esta materia, se había constituido.

El hito que marcó la Legislatura 1996-2000 en materia de suelo fue, sin embargo, la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, que declaró inconstitucionales, por razón de competencia, la mayoría de los artículos de la Ley 8/1990, de 25 de julio, que habían sido recogidos en el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

El Tribunal Constitucional determinó que corresponde en exclusiva a las Comunidades Autónomas la competencia en materia de urbanismo y ordenación del territorio, no siendo la Ley del Estado de aplicación subsidiaria. El legislador estatal carece, pues, constitucionalmente de competencias en materia de urbanismo y de ordenación del territorio en sentido propio, aunque de acuerdo con la sentencia, sí tiene competencias para

- regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional.
- regular otras materias que inciden en el urbanismo como son la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las Administraciones Públicas o el procedimiento administrativo común.

En esta situación se aprueba por las Cortes Generales la ley 6/1998, de Suelo y Valoraciones, cuyo objeto es regular aquellas materias que de acuerdo con el Tribunal Constitucional corresponden al Estado. La Ley nace en la intención de "facilitar el aumento de la oferta del

...///...



...///...

suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado. Y ello de acuerdo con el planeamiento y la legislación territorial o sectorial, en razón de sus valores ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, de su riqueza agrícola, forestal, ganadera o de otra índole, o de su justificada inadecuación para el desarrollo urbano. Hay que tener presente, asimismo, que la reforma del mercado del suelo, en el sentido de una mayor liberalización que incremente su oferta, forma parte de la necesaria reforma estructural de la economía española, para la que el legislador estatal tiene las competencias que le atribuye el artículo 149,1,13º de la Constitución Española.

Estas intenciones aparecen claramente en el proyecto de ley que se envía a las Cortes Generales, pero quedan diluidas en la redacción final de la ley. Así el artículo 9 de la misma establece que tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el planeamiento general considere necesario preservar los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

De acuerdo con este artículo, el Plan General ha seguido teniendo gran capacidad para declarar suelo no urbanizable, bien entendido que la declaración debe ser expresa y justificada en el planeamiento. La declaración importante en los nuevos Planes Generales de Ordenación no ha sido, por tanto, la de suelo urbanizable sino la de suelo no urbanizable.

2.- Los resultados del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio y de la Ley 6/1998.

El transcurso del tiempo ha dado la razón a quienes advertimos de lo inadecuado de las medidas para alcanzar el objetivo que se proponía el Real Decreto Ley y la propia Ley del Suelo y Valoraciones: incrementar el suelo urbanizado para abaratar el precio de la vivienda.

La supresión de la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado refundiendo ambas categorías de suelo en una sola denominada urbanizable ha supuesto, en muchas ciudades, liberalizar todo el término municipal medida que ha beneficiado solo a los propietarios de suelo asentados especulativamente desde hace años en él.

La reducción de las cesiones de aprovechamientos ha supuesto a los Ayuntamientos una reducción patrimonial del treinta y tres por ciento y, consecuentemente, ha impedido la obtención del suelo para equipamientos en los ámbitos carentes de dotaciones, y la obtención

...///...

...///...

de suelo para vivienda pública. Al ser las cesiones sólo del 10% los propietarios han optado por su monetarización con lo que la obtención de suelo público para viviendas protegidas ha quedado bajo mínimos.

El aprovechamiento genérico susceptible de apropiación por el propietario ha planteado muchos interrogantes dotando a la actividad urbanística de una inseguridad jurídica que afecta gravemente a la certidumbre económica necesaria para impulsar la actividad empresarial en el sector.

El proceso de maduración del suelo es largo y no se ha acortado sensiblemente con las últimas normas aprobadas que se han citado, pero dado que no se esperaba de ellas efectos inmediatos podemos considerar que su eficacia habría de haberse puesto en evidencia en el año 1999, año en el que el precio de la vivienda debería haber mostrado síntomas, al menos, de desaceleración. Ha sucedido, sin embargo, todo lo contrario: el precio de la vivienda experimentó, en el conjunto nacional, un incremento interanual en el período marzo 1999 - marzo 2000 del 13% para vivienda nueva y del 14% para vivienda usada. En los dos últimos años la oferta de nuevas promociones se ha ampliado considerablemente, sin que esto haya supuesto abaratamiento del precio, lo que obliga a repensar la forma en la que se articula el precio de la vivienda: se amplía la oferta, se reduce la demanda por el endurecimiento de las condiciones de financiación (el esfuerzo medio para comprar vivienda se situó en el último trimestre de 1999 en el 33'5% de la renta familiar) y el precio de la vivienda no sólo no baja sino que sube.

3.- Análisis formal del nuevo Real Decreto Ley 4/2000.

El contenido de la disposición que se comenta afecta, qué duda cabe, al ámbito de las corporaciones locales en su capacidad para ordenar cabalmente la ciudad, para establecer un modelo de convivencia urbana sostenible.

Pues bien, la norma se aprueba y publica no sólo desconociendo la opinión del órgano asociativo representativo de los intereses municipales y provinciales: la FEMP (el asunto no se ha incorporado a ningún Orden del Día de la Comisión Ejecutiva o del Consejo Federal), sino, lo que es más grave y jurídicamente reprochable, sin ser oída la Comisión Nacional de Administración Local, informe que resulta preceptivo como señala el artículo 118 de la Ley de Bases de Régimen Local. De ahí que resulte igualmente incumplido el artículo 130. 3 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 que prevé el sometimiento del proyecto a dictamen cuando así lo establezca alguna disposición, sin que se prevea ninguna particularidad en los casos de urgencia, como sí lo hace la propia Ley para otro tipo de informes. La consecuencia jurídica para este incumplimiento del procedimiento no es otra que la nulidad de pleno derecho, según contempla el artículo 62.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4.- Análisis material del Real Decreto Ley 4/2000.

Ya se ha dicho que la norma que se comenta afecta al ámbito material de actuación de los Ayuntamientos. También se ha comentado que la capacidad de ordenación del territorio que disponían quedaba encuadrada en el inciso final del artículo 9 de la Ley del Suelo y Valoraciones que permitía considerar suelo no urbanizable a aquel que se "... considere inadecua-

...///...



...///...

do para un desarrollo urbano". Pues bien, la supresión de este inciso en el Real Decreto Ley, unido a la capacidad de convertirse en promotores a los particulares así como a cualquier Administración Pública sea o no competente para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo (artículo 15.2), vacía totalmente de contenido aquella capacidad de ordenación, transgrediendo, naturalmente, el principio de autonomía local garantizado constitucionalmente y en la Carta Europea de Autonomía Local, de modo tal que el Real Decreto Ley 4/2000 puede ser objeto de impugnación ante el Tribunal Constitucional, por parte de los Entes locales, por no resultar respetuoso con dicha autonomía, según prevé el artículo 75 bis de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional, en la redacción dada por la Ley Orgánica 7/1999, de 21 de abril.

5.- Conclusiones.

1ª El Real Decreto Ley 4/2000, de liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes, representa la reforma de los artículos 9, 15 y 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, y su contenido presenta fuertes limitaciones de las competencias locales en materia urbanística, por una parte en la decisión local en cuanto a la ordenación de su territorio al reducir el grado de discrecionalidad de los entes locales en la calificación del suelo no urbanizable y, por otra parte, en la promoción, formación, formulación y tramitación de los planes urbanísticos en cuanto a la posibilidad de que cualquier administración o iniciativa privada pueda promover la transformación del suelo hasta la aprobación definitiva de este planeamiento, actuando la figura del silencio administrativo positivo en un plazo de seis meses, y dejando a los ayuntamientos el mismo nivel de decisión que al resto de operadores públicos o privados.

2ª El Real Decreto 6/2000, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes, contiene, asimismo, limitaciones a la acción municipal al disponer en su artículo 3 y en la Disposición Transitoria Primera, que los grandes centros comerciales incorporaran entre sus equipamientos, al menos, una gasolinera y que la licencia municipal para estos establecimientos comerciales conlleva implícitamente su concesión de licencia para esta actividad. En el caso de los centros de funcionamiento, solicitando licencia para su construcción y puesta en marcha, dicha licencia se entenderá otorgada por silencio administrativo en el plazo de cuarenta y cinco días. Estas competencias desvirtúan la competencia municipal en materia de disciplina urbanística atribuida por el artículo 25.2.d) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y la legislación que la desarrolla.

3ª El Real Decreto Ley 4/2000, plantea el análisis de la situación de la vivienda como si fuera un problema exclusivamente cuantitativo. Esta aproximación, simplificación habitual en el discurso político, presupone que en un mercado "ordenado" existe un equilibrio espontáneo entre necesidad, producción y consumo, lo que es manifiestamente incierto en productos de demanda relativamente inelástica como es la vivienda y de un mercado lleno de rigideces como es el del suelo.

Por el contrario, el problema de la vivienda debe abordarse desde una perspectiva social, y como tal tiene su consideración en la Constitución, para tratar de garantizar a todos los ciudadanos una vivienda digna y adecuada.

Por todo lo expuesto, el Pleno del Ayuntamiento de Lazkao, aprueba la siguiente MOCIÓN:

...///...

...///...

1. Rechazar la aprobación de los Reales Decretos Ley 4/2000, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes, y 6/2000, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, por cuanto la aplicación de las disposiciones que de ellos emanan, vulneran la Autonomía local, afectando al núcleo básico de la acción de gobierno de los ayuntamientos.
2. Manifiestar al Gobierno del Estado nuestro rechazo por la publicación y la consiguiente entrada en vigor de los Reales Decretos Ley 4/2000 y 6/2000, ya que no han sido consultados ni debatidos en el organismo permanente de colaboración y coordinación de la Administración del Estado y la Administración Local, que es la Comisión Nacional de Administración Local.
3. Manifiestar nuestro compromiso de continuar trabajando para mejorar la calidad de vida en nuestro municipio, a pesar del lastre que representan las medidas contempladas en los Reales Decretos Ley 4/2000 y 6/2000 para llevar a cabo un ordenamiento correcto de la ciudad.
4. Transmitir a la ciudadanía nuestro temor por el hecho de que la aplicación de estas medidas pueda producir daños irreparables tanto al medio ambiente como en la vida cotidiana de los municipios y que los grandes propietarios del suelo y los grandes promotores sean los únicos beneficiados que, además, podrán ver así incrementadas sus ganancias a través de la especulación. Se destruirá de este modo el esfuerzo racionalizador de las ciudades llevada a cabo por los Ayuntamientos Democráticos que sólo encontraron caos producto de una situación como la que ahora pretende el Gobierno.
5. Solicitar la apertura de una Mesa de Negociación entre los tres niveles de la Administración con el fin de consensuar las reformas necesarias de la legislación urbanística para hacer más accesible la vivienda a los ciudadanos, principio rector de nuestra Constitución que, en su artículo 47, dispone que "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación". A tal fin, proponemos la adopción, entre otras, de medidas como el fomento de la promoción de viviendas de protección oficial y de precio tasado, la reactivación de los agentes públicos urbanizadores y rehabilitadores, la reforma de la normativa sobre valoraciones, la rehabilitación de los centros urbanos como elemento imprescindible de una política sostenible en materia de vivienda, la reducción del IVA del 7% al 4% en todas las viviendas públicas y la regulación de las ayudas a la vivienda como subvención considerándolas, por tanto, exentas fiscalmente y perdiendo la consideración de incremento patrimonial.
6. Solicitar a los Grupos Parlamentarios del Congreso de los Diputados, del Senado y de la Asamblea Legislativa de C.A.P.V., así como a la FEMP y a la Federación de Municipios de EUDEL la interposición de las acciones legales procedentes en defensa de la autonomía local y de las competencias municipales establecidas en el marco legislativo y constitucional vigente.

...///...



...///...

ACUERDO DE PLENO DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.1 D) BIS DE LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

El Pleno del Ayuntamiento de Lazkao, en virtud de lo establecido en el artículo 2.1,d) bis de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, ACUERDA por mayoría absoluta del número legal de los miembros que componen esta Corporación:

Iniciar el procedimiento previsto en el artículo 75 ter de la citada Ley Orgánica con la solicitud de la emisión de dictamen del Consejo de Estado sobre el Real Decreto-Ley 4/2000, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes sobre el Real Decreto-Ley 6/200, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, en cuanto podrían afectar a la autonomía garantizada constitucionalmente, con el fin de, posteriormente, interponer un conflicto en defensa de la autonomía local ante el Tribunal Constitucional.

Delegar para la sustanciación del presente acuerdo e instar la solicitud al Consejo de Estado, otorgando la representación de la Corporación, en el Excelentísimo Alcalde de Lleida, Antoni Siurana i Zaragoza.

Del presente acuerdo se dará traslado al Excelentísimo Alcalde de Lleida."

A continuación el Alcalde expone la moción que se ha presentado consensuada con PSE-EE. La moción dice así:

"ACUERDO EN RELACIÓN CON LAS MEDIDAS DE LIBERALIZACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO Y DE INTENSIFICACIÓN DE LA COMPETENCIA EN MERCADOS DE BIENES Y SERVICIOS

ANTECEDENTES

El Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes introduce importantes modificaciones en los artículos 9 y 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de gran trascendencia para la gestión urbanística municipal y para las competencias locales en esta materia.

Así, por lo que respecta al artículo 9 en su apartado 2 se suprime la posibilidad de que el planeamiento general clasifique como suelo no urbanizable aquellos terrenos que "considere inadecuados para un desarrollo urbano", manteniéndose la referencia a los que considere necesario preservar por los valores del apartado 1 y por su valor agrícola, forestal, ganadero o sus riquezas naturales.

Por su parte, la modificación del artículo 16, referido a las reglas básicas para el ejercicio del derecho de los propietarios de suelo urbanizable, en lo que se refiere a sus apartados 1 y 3, introduce la posibilidad de que sea la iniciativa privada quien promueva la transformación del suelo urbanizable en virtud de un proyecto de delimitación o de planeamiento formulado por la misma, estableciéndose que el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo quedará aprobado definitivamente (silencio administrativo positivo) por el transcurso del plazo de seis meses, siempre que se haya efectuado el trámite de información pública, el cual podrá efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento.

...///...

...///...

Por último el Real Decreto ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en mercados de bienes y servicios dispone en su artículo 3 y en la Disposición Transitoria Primera que los grandes centros comerciales incorporarán entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos y que el otorgamiento de las licencias municipales para los citados establecimientos llevará implícita la concesión de licencia para esta actividad. En el caso de que los grandes establecimientos estuvieran en funcionamiento solicitando la licencia municipal para la construcción de instalaciones y puesta en funcionamiento se entenderán concedidas por silencio administrativo en el término de cuarenta y cinco días.

CONSIDERACIONES

A) INSTRUMENTO NORMATIVO INADECUADO.

El Decreto-Ley, disposición legislativa provisional dictada por el Gobierno, no es el instrumento normativo adecuado para la regulación de las medidas anteriormente citadas por cuanto que su utilización está exclusivamente prevista para aquellos casos de extraordinaria y urgente necesidad y, por tanto, cuando se requiere una acción gubernamental inmediata.

La propia lectura de la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 4/2000 es suficientemente explícita a estos efectos para entender la contradicción de lo que se pretende con la justificación del Decreto-Ley como instrumento normativo adecuado. En efecto, pretende el citado Decreto-Ley hacer frente a las rigideces del mercado inmobiliario que entiende está condicionado por la escasez de suelo urbanizable cuando de todos es conocido que el citado mercado es mucho más complejo y que en la formación del precio del suelo influyen numerosos factores difícilmente controlables. El diagnóstico no es, por tanto, el adecuado y desde luego no existe justificación alguna de las razones de la extraordinaria y urgente necesidad que tienen que predicarse respecto del Decreto-Ley, máxime si tenemos en cuenta que al no preverse unas normas transitorias específicas sería de aplicación lo dispuesto en la propia Ley 6/98 en la que se señala que la adaptación de la clasificación de suelo deberá hacerse cuando se proceda a la revisión e incluso el planeamiento en tramitación podrá seguir tramitándose sin adaptarse a las citadas clasificaciones.

B) AUSENCIA DE CONSULTA A LAS ENTIDADES LOCALES.

Los Decretos-leyes citados afectan de manera directa a los intereses de las Entidades Locales y, por ello, las Entidades Locales debían haber sido consultadas a su debido tiempo y de forma apropiada, tal y como reconoce en la Carta Europea de Autonomía Local, que no debemos olvidar forma parte del derecho interno. No nos consta que se hayan seguido los cauces formales adecuados para conocer la opinión de los representantes de las Entidades Locales. Desde luego no ha sido así con los municipios vascos.

C) VULNERACIÓN DE LA AUTONOMÍA Y COMPETENCIAS LOCALES.

Las medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario y transportes y de intensificación de la competencia en mercado de bienes y servicios vulneran de forma notoria la autonomía local. Entendida ésta como derecho y capacidad efectiva de las Entidades Locales de ordenar y gestionar una parte importante de los asuntos públicos, constituye una garantía ins-

...///...



...///...

titucional que el legislador debe respetar. No cabe duda de que entre los intereses de la colectividad municipal, inherentes a su autonomía se encuentra el urbanismo, entendiendo éste en un sentido muy amplio referido a los aspectos de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Pues bien, la modificación operada a través del Decreto-Ley 4/2000 va a suponer un menoscabo importante de esas facultades de las Corporaciones Locales. Así, la supresión de la expresión final "así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano" va a significar que únicamente pueda clasificarse el suelo como no urbanizable en los casos en que concurren razones de especial protección. Esto supone una merma fundamental en las facultades de planificación y ordenación urbanística por parte de los municipios que va a impedir que la acción de gobierno de los Entes Locales pueda definir el modelo de desarrollo urbanístico y territorial por el que opta. Va a significar que la política de formulación de Planes Territoriales Parciales, elegidos como instrumento de planificación territorial en este país vean disminuida su potencialidad ordenadora y pueda ser puesta en tela de juicio por la acción de los particulares propietarios de suelo no urbanizable. Es también una contradicción con la política de desarrollo sostenible urbanístico y medioambiental que las Corporaciones Locales están impulsando.

Otro tanto cabe decir respecto del artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto-Ley 6/2000, en cuanto que desvirtúan de manera notoria las competencias que la legislación atribuye en esta materia a los ayuntamientos. Resulta especialmente significativa la citada Disposición Transitoria Primera que va a ser de aplicación a aquellos grandes establecimientos comerciales que ya están en funcionamiento y que, en su día, cuando se les concedió la precisa licencia de apertura no contemplaban la posibilidad de instalar estaciones de servicio. Ahora es suficiente con que incorporen entre sus equipamientos una instalación de este tipo y las licencias municipales correspondientes se entienden otorgadas por silencio administrativo positivo en el breve plazo de 45 días (imposible de cumplir si nos atenemos a los plazos que ya están contemplados en la tramitación de este tipo de licencias en nuestra legislación autonómica que, además exige la necesidad de contar con informes de otros órganos distintos de los municipales e incluso en los casos de zonas ambientalmente sensibles requiere de evaluación de impacto ambiental para la instalación de gasolineras). Y por si fuera poco, el espacio que ocupen las instalaciones no computará a efectos de volumen edificable ni de ocupación, revisándose de esta manera la decisión municipal que, conforme a la legislación vigente, en su día adoptó el ayuntamiento. Decisión ésta que tuvo en cuenta además de las reglas de cálculo del aprovechamiento urbanístico, la conexión con los sistemas generales, los accesos al tráfico rodado, la intensidad del tráfico, la compatibilidad de usos urbanísticos, etc.

En definitiva, las medidas adoptadas suponen una afección sustancial de las competencias municipales que pertenecen al contenido o núcleo esencial de la materia urbanística y, por tanto, a la autonomía municipal.

D) CONTRADICCIÓN ENTRE EL FIN PERSEGUIDO Y LAS MEDIDAS ADOPTADAS.

La Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 4/2000 señala que las medidas que se adoptan pretenden corregir las rigideces advertidas en el mercado como consecuencia del fuerte crecimiento de la demanda y la incidencia en los productos inmobiliarios del precio del

...///...



...///...

suelo, condicionada a su vez por la escasez del suelo urbanizable. Pues bien, la citada medida parte de un diagnóstico equivocado por cuanto el problema del precio y el de la disponibilidad de suelo urbanizado es un problema mucho más complejo.

El suelo es un objeto económico escaso, con un funcionamiento de mercado opaco, imperfecto y no concurrencial. No olvidemos que la oferta es siempre singular y a veces única, lo que es contradictorio con el principio de defensa de la competencia que cualquier medida liberalizadora debe pretender. Por otra parte, el producto inmobiliario es objeto de la inversión que se genera como consecuencia del ahorro privado, por lo que va a suponer un elemento más difícil de controlar que provoca rigideces en el mercado. En este sentido, el precio va a depender de manera decisiva de lo que el comprador esté dispuesto a pagar y no sólo de los costos del suelo y de la edificación.

Ahora bien, la clave para atacar la retención especulativa del suelo no reside en clasificar más suelo. En Euskadi, existe suelo clasificado con creces para responder a las demandas existentes. El problema fundamental se sitúa en el terreno de la gestión del suelo ya clasificado, ámbito en el que se debiera incidir de modo más resuelto.

Estas medidas pueden generar -incluso- un efecto perverso: un aumento de la demanda del suelo no urbanizable o urbanizable no programado a precios públicos más altos de los valores previstos en la legislación para estos suelos, lo que va a originar un encarecimiento del suelo.

E) CIUDAD REGULADA FRENTE A CRECIMIENTO URBANO DESORDENADO.

El Real-Decreto Ley 4/2000 permite la promoción inmediata del suelo urbanizable no delimitado previamente, por parte de los propietarios, lo que cuestiona de forma seria la gestión pública orientada a la acción urbanizadora y las políticas del suelo. Los intereses públicos que concurren en el urbanismo quedan relegados a un segundo plano y se dificulta que los poderes públicos puedan cumplir con el mandato de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales, entre los que se incluye el territorio. Una cosa es suscitar, en la medida más amplia, la iniciativa y privada y otra bien diferente es regular la utilización del suelo de acuerdo con los intereses de los particulares.

Se hace una apuesta clara a favor del crecimiento urbano desordenado y en perjuicio de una ciudad regulada. En efecto, se apuesta por un planificador urbanístico incompetente para ordenar el territorio de conformidad con un modelo de ciudad. La elección de éste queda en manos de los propietarios sin que los poderes públicos puedan establecer las condiciones de crecimiento de la ciudad y se propicia, de esta manera, la ciudad desordenada, de experiencia nefasta en tiempos pretéritos. En consecuencia, son medidas contrarias a la definición estratégica que de la ciudad quieren hacer los poderes públicos, definición que obedece a un diseño democrático que es expresión de la voluntad popular. La proliferación de asentamientos alejados del núcleo urbano va a exigir una serie de servicios de conexiones, transporte, infraestructuras, etc., que tendrán su repercusión finalmente en el precio de la vivienda (efecto contrario al que se pretende). Todo ello va a tener graves consecuencias, no sólo de tipo medioambiental o urbanístico, sino también en relación con la eficacia, mejora y calidad de los servicios públicos municipales, y va, en definitiva, a dificultar la adopción de medidas de planificación estratégica y diseño de políticas públicas por parte de los Ayuntamientos.

...///...



...///...

Por otra parte, este tipo de medidas va a dificultar las actuaciones públicas orientadas a facilitar viviendas asequibles y en especial viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o favorecer el mercado en régimen de alquiler.

F) NECESIDAD DE ESTABILIDAD DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

La regulación del mercado del suelo exige una estrategia a largo plazo en lo que se refiere a la planificación, gestión y financiación y, por ello, requiere una gran estabilidad. Esta no es la realidad de lo acaecido en los últimos años en lo que a esta Comunidad Autónoma se refiere.

La adaptación de los instrumentos de planificación y gestión urbanística municipal a los cambios legislativos es un proceso, largo, complejo y costoso, que cuenta además con la dificultad de no contar en nuestro país con una Ley autonómica propia reguladora del Suelo. A este respecto, hemos de añadir que las medidas que se adoptan en esta materia van a condicionar e hipotecar de forma importante el debate acerca del modelo de regulación del régimen del suelo que ha de abordarse en la futura Ley Vasca.

En virtud de cuanto antecede, la Comisión Ejecutiva de Euskadiko Udalen Elkarte - Asociación de Municipios Vascos (EUDEL), en sesión celebrada en Bilbao, el 21 de septiembre de 2000,

El Ayuntamiento Pleno acuerda:

ACUERDA

PRIMERO.- Manifiestar la total disconformidad de este Ayuntamiento con las medidas propuestas en el Real Decreto-Ley 4/2000 y en el Real Decreto-Ley 6/2000, ambos de 23 de junio, por cuanto que vulneran el principio de autonomía local y el ámbito competencial reservado a los municipios en materia de urbanismo, son contradictorias con los fines que pretenden, suponen un cuestionamiento de la gestión pública urbanística, contribuyen a la inseguridad jurídica en esta materia y afectan de manera muy sustancial al modelo de ciudad de nuestro país.

SEGUNDO.- Sumarse al acuerdo adoptado por la Asociación de Municipios Vascos (EUDEL) en relación a los citados Decretos, apoyando expresamente el compromiso que ha asumido en relación a:

- a) Remitir el presente acuerdo a los partidos políticos y grupos parlamentarios al objeto de que, en la tramitación parlamentaria del Proyecto de Ley correspondiente, adopten cuantas iniciativas y medidas consideren oportunas en consonancia con lo expuesto en el punto anterior.
- b) Entablar conversaciones con otras Asociaciones de Municipios a los efectos de exigir de la Administración del Estado la apertura de un diálogo previo a la adopción y puesta en marcha de las políticas de suelo y de vivienda.
- c) Estudiar e impulsar, en coordinación con otras Asociaciones de Municipios, cuantas ac-

...///...



...///...

ciones de carácter político o legal se consideren procedentes en relación con este tema.

TERCERO.- Manifiestar nuestro compromiso de continuar trabajando para mejorar la calidad de vida en nuestro municipio, a pesar del lastre que representan las medidas contempladas en los Reales Decretos Ley 4/2000 y 6/2000 para llevar a cabo un ordenamiento correcto de la ciudad.

CUARTO.- Transmitir a la ciudadanía nuestro temor por el hecho de que la aplicación de estas medidas pueda producir daños irreparables tanto en el medio ambiente como en la vida cotidiana de los municipios, y que los grandes propietarios de suelo y los grandes promotores sean los únicos beneficiados que, además, podrán ver así incrementadas sus ganancias a través de la especulación. Se destruirá de este modo el esfuerzo racionalizador de las ciudades llevada a cabo por los Ayuntamientos Democráticos que sólo encontraron caos producto de una situación como la que ahora pretende el Gobierno Español."

El concejal Irastorza (EH) dice que, sin poner en duda el perjuicio de este Decreto-Ley, se abstendrán por las dos razones siguientes: 1) porque les parece un debate fuera de lugar debatir sobre decisiones que pueden adoptar los gobiernos de España y Francia y porque ellos apuestan porque Euskal Herria tenga en su totalidad diligencia y viabilidad tanto para la organización de su territorio como para tener facultad para adoptar algunos acuerdos, y 2) porque se menciona EUDEL y ellos creen que este Ayuntamiento aprobó formar parte de Udalbiltza y por lo tanto les parece que el marco adecuado para tratar los temas correspondientes a toda Euskal Herria es Udalbiltza ya que en EUDEL no están representados todos los pueblos de Euskal Herria.

Tras todo esto el Pleno, por 6 votos a favor (EAJ-PNV, EA y PSE-EE), ningún voto en contra y 3 abstenciones (EH), acuerda la aprobación de la moción consensuada entre EAJ-PNV, EA y PSE-EE.

IV.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

El concejal Irastorza (EH) dice que reciben con mucha demora el Orden del Día, que este último lo recibieron el miércoles, ayer, y que ya sabe que lo de éste ha sido debido a un error y que no se refiere a este último, pero que pediría que se pusiesen los medios para que habitualmente se repartiesen antes.

El Alcalde le responde que procurará que se solucione el problema.

V.- CIERRE DEL ACTA.-

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Alcalde da por finalizada la sesión cuando son las diecinueve horas y cuarenta y cinco minutos, levantándose esta acta de la que yo, Secretario, certifico.



[Handwritten signature in blue ink]