



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME SOBRE CONVENIENCIA DE FIJAR UN PRECIO MAXIMO PARA LAS VIVIENDAS EN PLANTAS BAJAS

HOJA 1.

1.-Antecedentes

En el año 2005 el ayuntamiento de Ermua elaboro y aprobó una ordenanza para regular la transformación de locales de planta baja en viviendas.

La ordenanza divide el pueblo en tres zonas verde, amarilla y roja en la que se concretan distintos requisitos a cumplir por las futuras viviendas.

En la zona verde, por su escaso atractivo comercial y menor circulación peatonal, los requisitos son los menos estrictos y por lo tanto más fáciles de cumplir.

La zona amarilla plantea unos requisitos más exigentes por ser su circulación peatonal mayor.

En la zona roja no se permite la implantación de viviendas en planta baja, con el objetivo de proteger los valores comerciales de la zona.

Estas zonas coinciden aproximadamente, en su delimitación, con el transito de desde la periferia hacia el centro del casco urbano.

Cuando se elaboro esta ordenanza todavía no estaban desarrollados importantes ámbitos urbanos actuales, tales como Abeletxe, Sakona o la zona nueva de San Pelayo, además de otras promociones, como las viviendas de la Travesía de Andalucía, nuevas viviendas de la calle Izelaieta, etc.

Parece evidente que es conveniente modificar la ordenanza para incluir dichos ámbitos.

2-Consideraciones

El Partido Nacionalista Vasco ha planteado la cuestión, sobre si es conveniente fijar un precio máximo de venta para las viviendas que se construyan en planta baja, amparadas en lo dispuesto por la ordenanza.

Sobre este asunto pueden realizarse las siguientes consideraciones:

a/ En el periodo de vigencia de la actual ordenanza, unos 10 años, que ha coincidido en parte con el periodo de la burbuja inmobiliaria, se han solicitado en total unas 35 licencias, es decir 3 por año. Este dato pone de manifiesto que la ordenanza no se ha utilizado con fines especulativos ni siquiera en el periodo de mayor auge inmobiliario, por lo que no es previsible que se modifique esta tendencia.

b/ Para poder limitar el precio de las viviendas, sería necesario aprobar con anterioridad una ordenanza de viviendas tasadas municipales, o limitar el precio de las mismas de acuerdo a los precios establecidos para las viviendas tasadas por parte del Gobierno Vasco. Consultados los ayuntamientos que han limitado el precio a través de esta ordenanza, resulta que el precio máximo fijado es de 1,70 veces el modulo establecido para las viviendas de protección oficial de régimen general, es decir unos 3000 €/m² útil. Acontece, que este precio en la actualidad, es superior al precio de mercado de la vivienda libre en Ermua, por lo que el efecto de esta limitación sería nulo. Por otra parte dado el escaso numero de licencias que se solicitan al año, aproximadamente 3, el efecto de esta limitación en el mercado inmobiliario, aun en el supuesto de que la limitación de precio tuviera algún efecto, también sería muy escaso.

Además, la fijación de un precio máximo de venta de acuerdo a la normativa autonómica que los regula (Viviendas de Precio Tasado), exigiría al solicitante una tramitación burocrática muy compleja que en lo esencial sería la siguiente:

- Consulta previa sobre la posibilidad de la transformación del local en vivienda
- Convenio contrato firmado con el ayuntamiento para regular las condiciones legales de la nueva vivienda
- Inscripción en el registro de derecho de tanteo a favor de la administración
- Establecimiento de las cargas urbanísticas que por la transformación debería soportar la vivienda
- Demostración del cumplimiento por parte del solicitante de las limitaciones establecidas por la legislación para las viviendas de protección oficial de precio tasado en cuanto a :

Ingresos máximos y mínimos

Inscripción en las listas de Etxebide

Obtención de la calificación provisional para la nueva vivienda

Obtención de la calificación definitiva para la nueva vivienda

Teniendo en cuenta que en Ermua hasta la fecha la practica totalidad de las licencias solicitadas y tramitadas se refieren a actuaciones de autopromoción, es decir compra y transformación de locales para habilitar la propia vivienda, parece excesivo exigir una tramitación tan compleja, lo que podría llevar a disuadir de efectuar la transformación del local en vivienda, perjudicándose uno de los objetivos ultimo de la propia ordenanza, es decir la regeneración urbana.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME SOBRE CONVENIENCIA DE FIJAR UN PRECIO MAXIMO PARA LAS VIVIENDAS EN PLANTAS BAJAS

HOJA 2.

c/ Lo que se esta proponiendo actualmente, es ampliar el ámbito de la ordenanza a los nuevos ámbitos desarrollados al amparo del Plan General del año 2000, pero sin modificar la normativa a cumplimentar. Parece que se produciría un agravio comparativo, si para estos nuevos ámbitos se regulara el precio, cuando para los anteriormente contemplados no se ha producido tal regulación, y han dispuesto de un periodo de 10 años para su desarrollo. Esta diferencia de trato no parece justificada, puesto que las circunstancias que aconsejan la ampliación del ámbito geográfico de la ordenanza, son exactamente las mismas que las que se consideraron en su día para la redacción y aprobación de la actualmente vigente.

3-Conclusión

En base a lo anteriormente argumentado, consideramos que la propuesta de limitación de precio, para las viviendas que se obtengan mediante la transformación de locales existentes en las plantas bajas de los edificios, no esta justificada, puesto que la experiencia acumulada a lo largo de los 10 años en los que la actual ordenanza ha estado vigente, demuestran, que aun en circunstancias mas desfavorables que las actuales, no se ha utilizado con intención especulativa.

En Ermua, a 11 de octubre de 2016

Benjamin Palacios Díaz

David Henares Fuente

Arquitecto Municipal

Director de Área

