



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME

Fecha: 13 de marzo de 2023

DE: DIRECTOR ÁREA URBANISMO Y SOSTENIBILIDAD
A: ALCALDÍA
COMISIÓN INFORMATIVA DE ASUNTOS GENERALES Y DE PLENO

ASUNTO: **INFORME TÉCNICO SOBRE EL CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA CESIÓN GRATUITA DE LAS PARCELAS 45 Y 46 DEL ÁMBITO DE BETIONDO AL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO PARA LA PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES**

Con fecha 25 de febrero de 2015, el Ayuntamiento de Ermua acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ermua (BOB de 22 de mayo de 2015).

Con fecha 27 de junio de 2022 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Betiondo, relativa a la incorporación del uso de alojamiento dotacional en la parcela municipal de equipamiento deportivo (parcela nº 43). (BOB de 18 de julio).

La incorporación de las nuevas parcelas en el sector para albergar los alojamientos dotacionales supone la segregación de la Parcela 43 en tres parcelas, quedando de la siguiente manera:

- Parcela 43. Equipamiento comunitario deportivo
- Parcela 45. Equipamiento comunitario Alojamiento Dotacional
- Parcela 46. Equipamiento comunitario Alojamiento Dotacional

La ficha urbanística de la parcela 45 del Sector SSU.02 Betiondo es la siguiente:

- *Superficie: 1.990,52 m²
- *Calificación pormenorizada: Parcela de alojamientos dotacionales.
- *Ordenanza edificatoria: OR-3, grado 3. Edificación abierta.
- *Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante: 995,26 m²
- *Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante: 995,26 m²
- *Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 2.800,00 m²
- *Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 1.990,52 m²

*Perfil: 2S + PB + 3P

La ficha urbanística de la parcela 46 del Sector SSU.02 Betiondo es la siguiente:

*Superficie: 1.961,09 m²

*Calificación pormenorizada: Parcela de alojamientos dotacionales.

*Ordenanza edificatoria: OR-3, grado 3. Edificación abierta.

*Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante: 980 m²

*Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante: 980 m²

*Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 2.800,00 m²

*Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: 1.960 m²

*Perfil: S+PB+3P

El objeto del Convenio de Colaboración propuesto es posibilitar una promoción de alojamientos dotacionales en las parcelas 45 y 46 del Sector SSU.02 Betiondo en el término municipal de Ermua a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que por su parte asume el compromiso de contratar la ejecución de las obras de edificación, la urbanización vinculada así como la dirección facultativa de las mismas.

El proyecto de convenio encuentra su justificación en la existencia en el municipio de Ermua de necesidades de vivienda, por parte de familias con escasa capacidad de renta, que no pueden acceder al mercado libre de vivienda.

Desde el punto de vista del fin último de la cesión, debemos decir que la promoción de apartamentos en alquiler rotatorio responde a una necesidad socioeconómica existente en el municipio que, como consecuencia de factores como la escasez del suelo, la actual coyuntura económica y financiera dificulta enormemente el acceso a la vivienda a diferentes colectivos como el de las personas jóvenes, familias monoparentales, etc.

La actual coyuntura económica y financiera que dificulta la concesión de créditos para la compra de vivienda, así como para la promoción de éstas, dificulta el acceso al mercado de la vivienda a colectivos como el de las personas jóvenes.

Asimismo, un análisis de viviendas vacías realizado por el Ayuntamiento de Ermua mediante el cruce de datos de consumos de agua con el padrón municipal ha arrojado un número poco significativo de viviendas vacías, por lo que además se activaran políticas destinadas a la movilización de vivienda vacía en este municipio.

El Ayuntamiento de Ermua lleva años trabajando en un contexto de escasez de suelo generando suelo urbanizable, trasladando empresas del casco urbano a suelos más adecuados para su uso, colaborando con diferentes instituciones en la promoción de vivienda protegida y promoviendo directamente vivienda protegida. A estos efectos el Ayuntamiento de Ermua constituyó dos sociedades públicas municipales para la promoción directamente de vivienda protegida (Proimersa) y para facilitar y gestionar suelo industrial (Promosa).



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

A raíz de la entrada en vigor de la Ley del Suelo 2/2006 y el Decreto 39/2008 sobre Régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, se posibilita la promoción de alojamientos dotacionales en parcelas calificadas en el planeamiento de uso dotacional.

Esta iniciativa tiene como finalidad proporcionar, como alternativa al mercado de la vivienda, alojamiento, de forma transitoria, en régimen distinto al de propiedad y a precios asequibles, a la población joven en una acción dirigida a atender la demanda de colectivos con especiales dificultades para acceder al mercado de la vivienda. Para ello, y dado el carácter asistencial se ha planteado la implantación de usos residenciales con este destino concreto en las parcelas objeto de cesión.

En definitiva, podemos mencionar los siguientes factores como justificativos sobre la conveniencia de llevar a cabo iniciativas como la promoción de apartamentos en alquiler de carácter rotatorio:

- Situación económica y financiera que dificulta la concesión de créditos tanto para la compra como para la promoción de vivienda.
- Escasa oferta de vivienda en alquiler
- Escasez de suelo en Ermua.
- Escasez de viviendas vacías en el municipio.
- Fuerte demanda de personas que quieren acceder al mercado de la vivienda en alquiler.
- Necesidad de potenciar políticas tendentes a la emancipación de las personas jóvenes.
- Necesidad de potenciar políticas de vivienda que permitan la promoción de viviendas en alquiler a un precio asequible.
- Cambios en la configuración de las unidades convivenciales de tamaño más reducido.

Es fundamental el desarrollo de un equipamiento de este uso para dar respuesta a la demanda social existente. En este sentido quiero indicar que se adjunta al presente informe los datos de marzo de 2023 sobre personas demandantes en Etxebide de vivienda en Ermua.

El instrumento de Convenio es coherente y adecuado para la consecución de fines de interés general comunes a las Administraciones intervinientes, tanto los que asume la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a quien compete la promoción de la vivienda pública, como los que corresponden a la Administración municipal, obligada a facilitar la cesión de aquellos terrenos destinados a la construcción de vivienda que atienda a las demandas de su municipio.

Con esta actuación coordinada se da cumplimiento a las previsiones que se contienen en la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda (en adelante Ley de Vivienda) dirigidas a la conformación del Patrimonio Público de Suelo, en coherencia con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

La actuación se formaliza por la vía del convenio, figura que la Ley de Vivienda, destaca como principio rector de funcionamiento y relación ente Administraciones, en consonancia con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector

Público. Asimismo, se da cumplimiento a las previsiones que se contienen en la Ley de Patrimonio de Euskadi, tanto en la Disposición Adicional Segunda que sitúa en el departamento competente en materia de vivienda las decisiones relacionadas con las adquisiciones a título gratuito de suelo que vaya a conformar el Patrimonio Público de Suelo, como la previsión del artículo 38 que obliga a someter al Consejo de Gobierno la aceptación de estas adquisiciones.

La Administración General de la Comunidad Autónoma, de un lado, y las Entidades Locales, de otro, deben en sus relaciones recíprocas prestarse, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activa que pudieran precisar para el eficaz cumplimiento de sus tareas encaminadas a garantizar una vivienda digna a su ciudadanía.

La ejecución por parte de la Administración Autonómica, de viviendas en régimen de alquiler protegido (Alojamientos Dotacionales), se enmarca dentro de los fines perseguidos por el Pacto Social de la vivienda; instrumento que fue rubricado en su día por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de Ermua, y la sociedad pública Proimersa S.A. entre otros. La naturaleza pública del promotor, y el objeto mismo de la actuación (obtener viviendas en alquiler para jóvenes) garantizan la transparencia de la cesión y aseguran la redundancia en beneficio de los jóvenes del municipio.

A la vista de lo expuesto con anterioridad, dada la escasez de oferta de vivienda tanto en compra como en alquiler, dada la demanda de personas que solicitan vivienda protegida en alquiler, dada la escasez de suelo, dada la necesidad de atender las necesidades de colectivos con especiales dificultades para acceder al mercado de la vivienda se PROPONE la aprobación del Convenio de Colaboración entre la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y el Ayuntamiento de Ermua.

En Ermua a 13 de marzo de 2023.

EL DIRECTOR DEL ÁREA URBANISMO Y
SOTENIBILIDAD

Fdo. David Henares Fuente

	ERMUA						GUZTIRA
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS			
	EROSKETA	ALOKAIRUA	GUZTIRA	EROSKETA	ALOKAIRUA	GUZTIRA	TOTAL
	COMPRA	ALQUILER	TOTAL	COMPRA	ALQUILER	TOTAL	
DIRU-SARRERAK - INGRESOS							
Diru-sarrera haztatuen bataz bestekoa Media ingresos ponderados	23.725,48	12.072,83	14.329,38	21.722,21	12.046,00	14.227,89	14.304,55
>= 0 y < 3.000	2	39	41	2	17	19	60
>= 3.000 y < 9.000	5	37	42	1	17	18	60
>= 9.000 y < 12.000	2	59	61	1	8	9	70
>= 12.000 y < 15.000	4	45	49	0	11	11	60
>= 15.000 y <= 21.000	12	44	56	7	13	20	76
> 21.000 y <= 25.000	12	16	28	2	5	7	35
> 25.000 y <= 39.000	18	14	32	10	5	15	47
> 39.000 y <= 50.000	6	0	6	0	3	3	9
Egiaztatu gabe / Sin acreditar	3	2	5	0	0	0	5
COLECTIVO							
60 urtetik gorakoa / Mayor de 60 años	2	27	29	0	4	4	33
Ezgaitasun psikikoak / Discapacidad psíquica	1	10	11	0	5	5	16
Mugikortasun urriko ezgaitasuna / Discapacidad movilidad reducida	1	6	7	0	2	2	9
Etxebizitzaren jabetza galtzea / Pérdida propiedad vivienda	0	2	2	0	0	0	2
Familia ugariak / Familias numerosa	0	3	3	0	1	1	4
Banatze eta dibortziaztea / Separación y divorcio	4	35	39	1	13	14	53
Genero indarkeriaren biktima / Víctimas de violencia de género	0	2	2	0	1	1	3
Guraso bakarreko familia / Familia monoparental	0	18	18	1	4	5	23
Gainontzekoak / Resto	57	175	232	21	55	76	308
CUPO							
1. Elbarrituak / Discapacidad motriz	1	6	7	0	2	2	9
2. DSV / DSV	0	18	18	0	3	3	21
3. 36 urtetik beherakoak / Menores 36 años	0	70	70	0	36	36	106
4. Etxebizitza-premia berezia / Especial Necesidad de vivienda	0	70	70	0	14	14	84
5. Orokorra / General	63	92	155	23	24	47	202
MIEMBROS UC							
1	53	136	189	18	47	65	254
2	7	53	60	2	14	16	76
3 / 4	4	44	48	2	11	13	61
5 / +	0	23	23	1	7	8	31
GENERO							
Emakumea / Mujer	21	98	119	11	30	41	160
Gizona / Hombre	33	93	126	8	32	40	166
Biak / Ambos	10	65	75	4	17	21	96
TOTAL							
Kopuru absolutua / Nº Absoluto	64	256	320	23	79	102	422
% Guztira / % sobre TOTAL	15,17%	60,66%	75,83%	5,45%	18,72%	24,17%	100,00%