



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

ETA NO

ETA EZ

## ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL CONSEJO ASESOR DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ERMUA

11 DE JUNIO DE 2009

### Asistentes

#### **PRESIDENTE**

Carlos Totorika Izagirre

#### **VICEPRESIDENTE**

Félix Prol Salgado

#### **VOCALES TITULARES**

Fernando Lecumberri Gaisán (Portavoz PP)

Rosa M<sup>a</sup> Caballero Rubio (Portavoz EB-IU)

Idoia Goikoetxea Guridi (Asociac. Comerciantes)

Miguel Ocariz Solozabal (Gorabide)

Javier Fernández Rivero (Sallabenteko gazteak)

Jesús del Val Román (Asociación de empresarios de Ermua)

#### **VOCALES SUPLENTE**

Maidier Totorika (PNV)

Eva Fernández Pajuelo (EB-IU)

Zaida Fernández (Consejo Mujer)

Alberto Martínez Antón (UGT)

Perfecto Plaza Muñoz (Hogar Jubilado)

José Andrés Martín (Bidari)

Ivan Mesonero Dávila (Asoc. Juveniles)

Leire Zapico Reol (PSE)

#### **PERSONAL ADSCRITO AL ÁREA TÉCNICA**

David Henares Fuente (Director del Área Técnica)

Juan Carlos Abascal (Técnico Municipal)

#### **SECRETARIA DEL CONSEJO**

M<sup>a</sup> Teresa Conde Rodríguez

### Ausentes

M<sup>a</sup> Angeles Gorrotxategi (PNV). Excusa su asistencia

Miguel Yarza Areitio (Hogar Jubilado) Excusa su asistencia

Maitte Gorrotxategi (Asociación comerciantes)

José M<sup>a</sup> Casares López (CCOO)

M<sup>a</sup> Rosario Arrizabalaga (Consejo Mujer).

Roberto Hidalgo Larringan (LAB)

En el salón de sesiones de la Casa Consistorial, a las diecinueve horas del día once de junio de dos mil nueve, en primera convocatoria, se reúnen las personas miembros del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal de Ermua, antes citadas, en sesión ordinaria.

Una vez comprobada por la Secretaria del Consejo la existencia de quórum necesario para poder iniciar la sesión, tal y como establece el art. 17 del Reglamento municipal regulador de este Consejo, el Sr. Alcalde, en su condición de Presidente del mismo, abre la sesión. Seguidamente se procede a tratar los asuntos incluidos en el Orden del Día.

## **1. LECTURA Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL ACTA DE LA SESIÓN DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 2008.**

Toma la palabra el Sr. Alcalde agradeciendo la asistencia de las personas miembros del Consejo

A continuación y examinada el acta de la sesión de fecha 26 de noviembre de 2008, la Sra. Caballero, portavoz de EB-IU, solicita se rectifique el acta en el apartado de su intervención, de modo que donde pone *“con toda esta participación es más divertido hacer estas sesiones”*, diga *“con toda esta participación es más ameno hacer estas sesiones”*.

Efectuada esta salvedad y sin que exista ninguna otra objeción, se aprueba el acta por unanimidad.

## **2. INFORMACIÓN SOBRE LA 14ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U., RELATIVA A LA RESERVA DEL CANAL VIARIO PARA LA NUEVA VARIANTE.**

El Sr. Alcalde pasa a informar del estado de tramitación de la modificación del Plan General, en lo que respecta a la variante.

Explica que una vez efectuada la aprobación provisional de la modificación en el Ayuntamiento, se remitió el dossier completo a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV), organismo que emitió un dictamen favorable.

Por lo tanto, en este momento procede realizar la aprobación definitiva en el Ayuntamiento, tras la elaboración de un texto refundido. La competencia municipal para decidir la aprobación definitiva viene dada por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En otro orden de cosas, informa de que la Diputación de Bizkaia ya ha contratado con una empresa la asistencia técnica necesaria para la redacción del proyecto de construcción de la variante.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

### 3. INFORMACIÓN SOBRE APARTAMENTOS DOTACIONALES EN ALQUILER PROTEGIDO PARA JÓVENES EN ERMUA.

Toma la palabra el Sr. Alcalde y comienza explicando la existencia de dos sociedades públicas municipales, PROIMERSA y PROMOSA, que fueron constituidas por el Ayuntamiento para llevar a cabo promociones en material residencial y en materia industrial.

El Ayuntamiento de Ermua y la sociedad pública municipal Proimersa son propietarios de dos suelos en los que se va a intervenir para la construcción de viviendas de diversa topología: uno de los suelos se denomina "Lomi-Power", donde se van a construir viviendas libres, viviendas tasadas municipales, apartamentos de VPO en régimen de alquiler protegido, aparcamiento municipal rotatorio y aparcamientos para las diversas viviendas. Una de las opciones para gestionar este suelo es ofrecérselo en venta al Gobierno Vasco para sea este organismo quien lleve a cabo la promoción. Es una opción que se valorará llegado el momento.

El otro suelo de propiedad municipal es el terreno que se conoce como "Hnas. Olañeta", en el que se construirán viviendas libres y apartamentos VPO en régimen de alquiler protegido.

Para ello se contrataría a un equipo de arquitectos externos la redacción del proyecto de edificación.

Y por otro lado, continua el Sr. Alcalde explicando que existe una parcela dotacional en el sector residencial de Abeletxe, que es propiedad del Ayuntamiento, que tiene una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, que en el Plan Parcial de este sector está calificado como parcela dotacional para equipamiento escolar, docente o deportivo. Muestra, a través de una presentación de power point, un plano del estudio de detalle del sector Abeletxe, donde se grafía la parcela dotacional.

Los suelos dotacionales, con la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo 2/2006, pueden acoger la figura de alojamientos dotacionales, es decir, que se pueden utilizar para patrimonio de vivienda en alquiler, si esa es la voluntad municipal. Por tanto, el Ayuntamiento puede cambiar el uso del equipamiento que prevé el Plan Parcial del Sector Abeletxe y destinarlo a alojamientos dotacionales con alquileres protegidos, continuando con la misma calificación de uso dotacional.

Los estudios preliminares que está manejando el Ayuntamiento apuntan a la construcción de 54 apartamentos, aproximadamente; de tamaño reducido, 54 m<sup>2</sup> construidos (41 m<sup>2</sup> útiles). Cada apartamento supondría una inversión de 90.000 €. El Ayuntamiento tendría que desarrollar una ordenanza municipal que regulara diversos aspectos: duración del alquiler, canon mensual, etc... Podría constituirse una fundación para la gestión en el tiempo de estos apartamentos.

En cuanto al diseño del edificio, jurídicamente no existen limitaciones en cuanto a la altura del mismo y sólo estaríamos condicionados por la alineación del solar y por la estética.

Se pueden solicitar subvenciones a fondo perdido al Gobierno Vasco para su construcción, de aproximadamente 40.000 € por apartamento, así como acudir a la concesión de créditos subsidiados para la financiación de su construcción, tal y como marca el Decreto de Ayudas que lo regula.

Este tipo de equipamientos es una idea muy novedosa que ha comenzado a implantarse en las capitales y que responde, principalmente, a las necesidades de la gente joven.

A continuación el Sr. Alcalde abre un turno de intervenciones para que las personas asistentes puedan manifestar sus opiniones.

Toma la palabra el Sr. Javier Fernández, representante de una Asociación juvenil, que considera que la propuesta es muy interesante para la gente joven. Cree que habría que hacer una labor informativa con el sector joven de la población, para darles traslado del proyecto, organizando una sesión en un espacio adecuado, que podría ser el Cinema, para ver cuántos interesados/as puede haber y si les gusta la idea de un alojamiento en alquiler para un periodo de 5 a 8 años. Continúa formulando la siguiente propuesta: que para el cálculo del alquiler se tengan en cuenta los ingresos de la persona.

El Sr. Alcalde responde que cree que demanda va a haber, porque los datos facilitados por Etxebide indican que en Ermua hay 266 personas inscritas como demandantes de vivienda en alquiler, de los cuales 150 son jóvenes. Es una idea novedosa que, en su opinión, va a tener una excelente aceptación. Lo que el Ayuntamiento tiene que hacer es establecer la normativa municipal para alojamientos dotacionales donde se regule el canon a pagar y la duración del alquiler, entre otros aspectos.

Toma la palabra el Sr. Alberto Martínez, representante del sindicato UGT, quien manifiesta que el proyecto le parece muy interesante. Lo considera una alternativa muy positiva para el sector joven de la población, máxime teniendo en cuenta las dificultades con que se encuentran los jóvenes para acceder a créditos bancarios.

Interviene el Sr. Jesús del Val, de la Asociación de empresarios, quien manifiesta la siguiente opinión: considera muy positivo el proyecto de alojamientos dotacionales. El mercado de alquiler de viviendas tiene un coste muy elevado y eso dificulta que el sector joven de la población pueda independizarse. Un equipamiento de estas características es un foco de interés para los residentes del municipio: La idea es muy interesante en su conjunto y específicamente para los y las jóvenes.

La Sra. Idoia Goikoetxea, de la Asociación de comerciantes, expone que el proyecto de alojamientos dotacionales como filosofía le parece muy importante. Caminemos en la idea de romper la acumulación de patrimonio y tendremos una sociedad mejor.

El Sr. Alcalde dice que la sociedad cambia y que no se puede seguir ofertando el modelo tradicional de vivienda. Como ejemplo, menciona los apartamentos tutelados para personas mayores que existen en Donostia.

El Sr. del Val considera que Ermua es un municipio joven y la necesidad actual es buscar un acomodo para estos jóvenes. Dentro de unos años y vista la tendencia de las familias a tener un número reducido de hijos, seguramente la demanda de estos alojamientos la efectuarán las personas mayores.

A la Sra. Goikoetxea le parece interesante que se planteen espacios comunes en los apartamentos dotacionales para jóvenes: comedores, lavandería, servicios colectivos, etc...



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

Interviene el técnico municipal, Juan Carlos Abascal, para decir que en el concurso que se convoque para la contratación de la redacción del proyecto de edificación, se valorarán aspectos tales como la existencia de espacios de uso colectivo, energías renovables, etc...

El Sr. Alcalde manifiesta que la sesión que celebra hoy el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal tenía por objeto hacer una presentación de este nuevo formato residencial y que si las personas miembros del Consejo lo estimaran necesario, se haría otra sesión.

Toma la palabra la Sra. Rosa Caballero, de EB-IU, para que se tenga en cuenta que ella comparte plenamente la filosofía expresada por el resto de participantes. En su opinión la idea es progresista, muy positiva y aporta mucho a la sociedad a nivel de cultura. Sin embargo, no termina de ver el lugar elegido; la ubicación física del edificio no le parece la idónea. Sugiere que se haga un estudio sobre viviendas vacías en Ermua. Cree que podemos llegar a encontrarnos con un superávit de viviendas.

Continúa su exposición manifestando que en cuanto al lugar elegido para los apartamentos dotacionales, Abeletxe, opina que se va a producir una masificación y que tendrá un gran impacto ambiental. El lugar es puro monte y no le parece el sitio más adecuado. La idea de los apartamento dotacionales tenía que haber surgido antes, porque la necesidad existe desde hace tiempo. Lo que falla es el lugar elegido para ello.

Continúa explicando que en Ermua tenemos carencias de parques y se pregunta: ¿Por qué no tener un espacio en condiciones en el entorno de la residencia de personas mayores para su esparcimiento? ¿Por qué no hacer un parque en lugar de casas en un lugar ya masificado? Sigue diciendo que hay que ser conscientes de que el proyecto no va a gustar al colectivo de propietarios de Abeletxe.

Finaliza su intervención manifestando que la filosofía es positiva, pero hay que hacerlo en otro lugar y en otro momento.

Toma nuevamente la palabra el Sr. Javier Fernández y pregunta sobre la posibilidad que existe de comprar e introducir en el mercado de alquiler, las viviendas nuevas en régimen libre que se están construyendo y que no se venden. Su compañero del grupo de Asociaciones juveniles, Sr. Iván Mesonero, dice que algunos promotores las están introduciendo en el programa Bizigune de alquiler de viviendas que promueve el Gobierno Vasco.

El Sr. Alcalde desea intervenir para responder a algunas de las cuestiones que han surgido en las diversas intervenciones que se han producido.

Por una parte, el Ayuntamiento ya ha hecho un estudio de vivienda vacía en el municipio. Para ello se ha examinado el siguiente parámetro: viviendas que tienen un consumo inferior a 5 m<sup>3</sup> de agua al mes y posteriormente se ha contratado este dato con el padrón municipal. El resultado han sido 116 viviendas vacías. Con este dato numérico se puede afirmar que no existe prácticamente vivienda vacía en Ermua. El parque total de viviendas en el municipio es de 6.700. Se puede afirmar que no hay una sobreoferta de vivienda.

El Sr Alcalde añade que viviendas que parece que estan vacías son propiedad de personas que viven temporadas en su lugar de nacimiento y otras temporadas en este Municipio. Además

habría que analizar cuál es el número de esas viviendas vacías que todavía en estos momentos están pendientes de legalizar su situación por motivos de reconocimiento de herederos, etc.

El Sr. Alcalde aporta otro dato: en este momento hay en Ermua 137 viviendas promovidas por empresas privadas y pendientes de venta. El Gobierno Vasco ha hecho ofertas a los promotores para incluirlas en el programa Bizigune.

En cuanto a las alusiones a la masificación de Abeletxe quiere significar que, según los datos del Plan General de Ordenación Urbana, la densidad en el municipio de Ermua es de 300 viv/Ha. En Abeletxe estamos en un ratio de 70 viv/Ha., muy por debajo de la media del municipio.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece topes máximos para construir y también establece topes mínimos. En las operaciones de Abeletxe y Betiondo estamos en densidades mínimas. La densidad de Abeletxe es prácticamente la quinta parte de la media del municipio.

Alude a otro aspecto: la parcela dotacional ya viene recogida en el Plan General. Comprende la preocupación que se puede producir entre los y las vecinas de Abeletxe, pero la zona va a seguir siendo tranquila porque la densidad no es grande.

En cuanto al asunto de que éste no es el momento para llevar a cabo esta operación, aspecto al que se ha referido la Sra. Caballero, y que hay que retrasarlo, desea decirle que no hay otro lugar como éste para hacerlo y que sería un despilfarro no adoptar este tipo de decisiones. No hay otro lugar en este momento para hacer esta oferta, no en el Ermua actual.

Toma la palabra el sr. Fernando Lecumberri, portavoz del PP, para manifestar su opinión respecto del proyecto de apartamentos dotacionales en Abeletxe. Comienza diciendo que la proporción entre suelo libre de edificación y suelo residencial en Abeletxe, es muy razonable. La opción que hoy se ha traído al Consejo es estupenda y es una operación que no se puede dilatar en el tiempo. La oportunidad es ahora. Es de sentido común acometer este proyecto. Hay una carencia de vivienda y ésta es una opción muy acertada para el colectivo de jóvenes. Para finalizar, invita a la portavoz de EB-IU a decir en qué lugar se puede hacer.

Próximos a finalizar la sesión del Consejo y en otro orden de cosas, la Sra. Goikoetxea pregunta qué se ha pensado para el lugar de la Cantera Urko-Alde.

Le responde el Sr. Alcalde que hay dificultades de relación con el propietario de esta instalación y que no se ha abordado el asunto. Existe una legislación de canteras que limita mucho su uso, para evitar especulaciones.

Nuevamente la Sra. Goikoetxea interviene para decir que ella se imagina un paseo construido por encima de la vía del ferrocarril, para disfrute sobre todo de las personas de la residencia.

Le dice el Sr. Alcalde que la idea es buena y que puede ser objeto de reflexión dentro de los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Para dar por finalizada la sesión el Sr. Alcalde manifiesta que si el resto de personas miembros del Consejo no lo consideran necesario, no se volverá a tratar el tema de los



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

alojamientos dotacionales en el seno de este Consejo y que serán nuevamente convocados en septiembre para hablar de cómo va la contratación de los trabajos de revisión del PGOU.

No habiendo más asuntos a tratar, de orden del Presidente se da por finalizada la sesión, levantándose la misma a las veintiuna horas del día de la fecha, de todo lo cual como Secretaria doy fe.

EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,