



Resolución 2014IR-2490-13 del Ararteko, de 25 de marzo de 2014, sobre la situación urbanística de un edificio en situación de fuera de ordenación.

Antecedentes

- Una persona, propietaria de un inmueble ubicado en (...), pone en nuestra consideración la compleja situación urbanística de este edificio.

En concreto, plantea que conforme al actual Plan General de Ordenación Urbana de Llodio ese edificio se encuentra fuera de ordenación. Una parte de la parcela donde está ubicado este edificio ha sido calificada como sistema viario municipal y estaría prevista la adquisición por la administración mediante expropiación. Por lo que indica en su escrito, hasta la fecha, a pesar del tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOU el ayuntamiento no habría ejecutado las actuaciones urbanísticas previstas ni iniciado la expropiación del terreno.

Por otro parte, el edificio requiere labores de mantenimiento y conservación que no pueden efectuarse por la propiedad por la situación urbanística. En esos términos, menciona que el Ayuntamiento les ha comunicado que existiría una declaración de ruina económica y también una orden de derribo que no se llegó a ejecutar. En todo caso exponen que en el año 1992 los técnicos municipales propusieron la incoación de un nuevo expediente contradictorio de ruina.

El reclamante expone que esa situación urbanística está ocasionando perjuicios a la propiedad, que han sido planteados ante el ayuntamiento para la búsqueda de una solución satisfactoria. Así, expone que se han celebrado reuniones con el ayuntamiento para buscar una salida a este asunto.

- Con objeto de dar a esta reclamación el trámite que pueda corresponder, nos dirigimos al Ayuntamiento de Llodio para recabar información sobre la situación expuesta por esta persona sobre el edificio mencionado y su situación urbanística.

El Ayuntamiento de Llodio nos ha remitido un informe en el que nos da cuenta de la situación del inmueble. El inmueble está en situación de fuera de ordenación conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Llodio de 1995. Asimismo puntualiza que ese edificio fue declarado en situación de ruina por acuerdo de 2 de febrero de 1984, estableciéndose un plazo de 60 días para su demolición.



Por su parte, el Ayuntamiento de Llodio menciona que “no existe constancia del cumplimiento de las previsiones contempladas en los artículos 3.2.35.4 y siguientes de la Normativa Urbanística del Plan General sobre elaboración y aprobación de planeamiento pormenorizado para su consiguiente gestión por el antiguo sistema de compensación”. En concreto menciona el desarrollo de la Zona industrial ZI8 (estación Lip) incluida en el área de reparto ARI1.

En todo caso, el ayuntamiento se refiere a las diversas conversaciones mantenidas entre las partes para la adquisición por el ayuntamiento del inmueble y de la parcela de su emplazamiento y para la iniciativa municipal para su derribo.

Trasladadas estas cuestiones a la parte reclamante, esta ha insistido en la necesidad de alcanzar una solución a la situación del inmueble. Para ello, menciona la necesidad de dar una respuesta expresa al escrito presentado con fecha de 3 de junio de 2013 en el que junto a una serie de alegaciones, propone a ese ayuntamiento convenir una serie de actuaciones que sirvan para garantizar la seguridad del edificio y garanticen la gestión urbanística de este ámbito. En concreto, propone al Ayuntamiento de Llodio que lleve a término los trabajos de derribo del inmueble y asuma su costo como una carga imputable al ámbito de gestión.

Con posterioridad hemos vuelto a solicitar información sobre la respuesta municipal prevista a la propuesta formulada en el reclamante en su escrito de junio de 2013.

La respuesta dada por el ayuntamiento es reiterar lo informado con anterioridad y nos adjunta un informe del arquitecto municipal en el que, junto con la valoración de la demolición de la edificación, se propone una serie de soluciones al respecto en respuesta a la propuesta de la propiedad. El arquitecto municipal considera que no existiría inconveniente urbanístico para la ejecución subsidiaria del derribo por el ayuntamiento con cargo a los gatos de urbanización de la zona, siempre y cuando el carácter provisional de la asunción de esa carga quede concertado y anotado en la descripción registral de la parcela.

También expone otro posibilidad el informe, que el coste del derribo – presupuestado en 19.602 €- se asuma por el ayuntamiento y se compense con la expropiación de la superficie de suelo de la parcela que ocupa el edificio y que el planeamiento general define como sistema general viario exterior. La superficie de esa parcela ocupada por el vial representa 48,85 m², y se valora en 9.768 €



a 199,97 €/M2. De ese modo, la carga provisional asumida por el Ayuntamiento en la futura equidistribución de la zona Z.I.8 supondría $19.602 \cdot 9.768 = 9.833$ €.

Consideraciones

- El objeto de esa reclamación es exponer las actuaciones seguidas por el Ayuntamiento de Llodio para responder a la propuesta formulada por la propiedad del inmueble para alcanzar una solución a la situación del edificio situado en (...).

La respuesta dada por el ayuntamiento contextualiza la situación urbanística de la parcela donde se ubica el edificio fuera de ordenación y nos da cuenta de las conversaciones orientadas a facilitar la gestión urbanística de este terreno. Si bien no consta una respuesta expresa a la propuesta formulada por la propiedad nos adjunta un informe municipal en el que, junto con la valoración de la demolición de la edificación, se propone una serie de soluciones al respecto. Así el informe municipal considera, entre otras opciones, que no existiría inconveniente urbanístico para la ejecución subsidiaria del derribo por el ayuntamiento con cargo a los gatos de urbanización de la zona.

También expone, que el coste del derribo se compense con la expropiación de la superficie de suelo de la parcela que ocupa el edificio y que el planeamiento general define como sistema general viario exterior.

- En primer lugar, debemos poner de manifiesto que, sin perjuicio de las diversas conservaciones e informaciones remitidas a las personas reclamantes, no consta en la documentación facilitada una respuesta expresa a su propuesta. Sin perjuicio de poner en valor toda la actuación municipal generada en relación con la situación del edificio, hay que recordarle al Ayuntamiento de Llodio la obligación de dar respuesta a la propuesta formalizada.

Con carácter general, las administraciones públicas en sus relaciones con los ciudadanos deben encauzar el ejercicio de sus funciones públicas mediante el procedimiento administrativo.

La garantía de la existencia de unos trámites administrativos y de una respuesta efectiva al ciudadano deriva de la propia Constitución Española – artículo 103.1 y 105– y forman parte del derecho de la ciudadanía a una buena administración que configura el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, introducida por el Tratado de Lisboa.



Dentro de este derecho a la buena administración podríamos mencionar el acuse de recibo de los escritos que se presenten, su impulso de oficio y el deber de responder de forma expresa a las cuestiones planteadas. Asimismo, la administración debe informar a las personas de los derechos que pueden ejercitar en relación con su pretensión. La falta de concreción de la queja o de la pretensión del interesado o una reclamación que exceda de su ámbito de actuación no exime a la administración pública de cumplir con estas obligaciones.

En ese sentido el Ayuntamiento de Llodio debería dar respuesta a la propuesta remitida en los términos ya avanzados en el informe del arquitecto municipal. El informe considera que no existe inconveniente para la ejecución municipal subsidiaria del derribo con cargo a los gastos de urbanización de la zona.

Respecto a la cuestión que nos traslada la reclamante hay que señalar que, sin perjuicio de los acuerdos a los que pueden llegar las partes afectadas por esta actuación, la administración debe garantizar el interés público de que la ordenación urbanística se ejecute conforme a las previsiones de los planes urbanísticos. Asimismo, la administración debe tener en cuenta los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo vienen recogidos en la legislación urbanística.

Para ello es importante garantizar el cumplimiento de las obligaciones municipales de promover las actuaciones urbanísticas, en los términos del sistema de gestión correspondiente, tanto para el expediente reparcelatorio de la ZI8 como para la expropiación urbanística de la parcela exterior destinada a la obtención de un sistema general viario. En el caso de la expropiación urbanística, teniendo en cuenta los plazos y procedimientos recogidos en el artículo 185 y siguientes de la Ley 2/2006.

Conclusión

El Ayuntamiento de Llodio nos ha informado de la respuesta ofrecida por el ayuntamiento -a través del informe del arquitecto municipal- donde expone que no hay inconveniente para aceptar la ejecución subsidiaria del edificio en cuestión a cargo de los gastos de urbanización de la zona.



En esos términos debería responder de forma expresa a la propuesta de la persona reclamante y, en caso, conveniar por escrito los términos de esta actuación urbanística del ámbito Z.I.8, pendiente de realización.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Llodio deberá obtener -mediante las previsiones recogidas en la legislación para la expropiación urbanística- la parte del terreno que el planeamiento general define como sistema general exterior a la zona Z.I.8.