



Resolución del Ararteko, de 1 de abril de 2011, por la que se sugiere al Ayuntamiento de Erandio que continúe con los esfuerzos para la regeneración urbana en el barrio de Alzaga con carácter prioritario.

### Antecedentes

1. Una asociación acudió en julio de 2010 a esta institución para poner en nuestra consideración las deficientes condiciones de salubridad y seguridad en las que residen un grupo de familias del Barrio de Alzaga de Erandio.

En su reclamación manifiestan que está pendiente desde el año 2006 el desarrollo de una actuación urbanística de iniciativa privada que permita el derribo de esas viviendas y el realojo de las personas ocupantes legales.

A pesar del transcurso del tiempo, y del profundo deterioro que van sufriendo las edificaciones, estas familias continúan sin ser realojadas y sin conocer el plazo en el que se van a comenzar las nuevas viviendas.

Por ese motivo varias familias afectadas han solicitado al Ayuntamiento de Erandio su intermediación para que la promotora privada comience cuanto antes las obras de urbanización y edificación y proceda a materializar el derecho de realojo.

2. Con objeto de dar a esta reclamación el trámite correspondiente solicitamos al Ayuntamiento de Erandio información sobre la situación de estos edificios, las actuaciones urbanísticas previstas y la respuesta dada a los escritos mencionados.

El Ayuntamiento de Erandio nos ha remitido un informe en el que nos traslada la respuesta dada a las familias residentes en estas edificaciones. En esa documentación el ayuntamiento menciona los antecedentes y delimita cuáles son las posibilidades de actuación municipal.

- Así nos traslada que en el año 2001, con objeto de promover la regeneración de esta zona, la empresa (...) SL planteó al Ayuntamiento de Erandio una propuesta de regeneración urbanística de la zona sur de la manzana nº (...), esto es los inmuebles identificados con los nº (...) de (...) y nº (...). A tal fin, en mayo de 2003, el Ayuntamiento de Erandio formalizó con la empresa promotora un convenio urbanístico para el desarrollo urbanístico de los terrenos situados en la zona sur de la manzana nº (...), que permitiera eliminar este ámbito degradado y promoviese el



realojo de los ocupantes legales mediante la construcción de nuevas viviendas en una parcela colindante. Esa operación requería la recalificación previa de esa parcela.

- Para permitir esa actuación se procedió a la modificación de las Normas Subsidiarias de Erandio para la recalificación de los terrenos como suelo urbano residencial en (...) mediante la orden Foral 540/2006, de 20 de marzo. En esa área colindante con las viviendas –calificada como área de actuación nº 30- está prevista la ejecución de 80 viviendas, de las cuales 40 serán sociales, en las que se pretende realojar a estas familias.

Durante la tramitación de esa modificación de planeamiento, el Departamento de vivienda autorizó transferir una parte del suelo de reserva para vivienda protegida al área de actuación nº 29, ubicada en Erandio Goikoa. Conforme a los términos de la resolución, esas viviendas de Erandio Goikoa debían construirse con anterioridad a las viviendas libres previstas en AA nº 30.

- Respecto a las 80 viviendas a construir en el AA nº 30, el convenio establece unos plazos para la presentación del proyecto y ejecución conjunta de estas 80 viviendas (libres y sociales) que permitirán materializar el realojo de los ocupantes legales y derribar las viviendas de (...). Así, después de la aprobación definitiva de la modificación, la promotora disponía de un mes para presentar el proyecto conjunto y, tras disponer de la licencia, de 24 meses para obtener la licencia de primera ocupación.

Con posterioridad a la modificación del planeamiento en abril de 2006, el promotor solicitó las licencias de edificación para las 80 viviendas en septiembre de 2006 y promovió, en mayo de 2007, la aprobación del proyecto de urbanización. Sin embargo, el ayuntamiento denegó las licencias de edificación puesto que el proyecto incumplía alguna cuestión relativa a las ordenanzas de edificación y quedaba pendiente el cumplimiento de algunas obligaciones urbanísticas.

Finalmente, en diciembre de 2007, el ayuntamiento concedió licencia de edificación para el bloque de 40 viviendas de protección oficial. Ello no obstante, quedaba pendiente la licencia de edificación de las 40 viviendas libres.

- A pesar de los plazos previstos en el convenio y del tiempo transcurrido, no ha comenzado ninguna actuación edificatoria ni urbanizadora en el ámbito AA nº 30.





El informe municipal considera que la propuesta de regeneración urbanística precisa de la intervención de la iniciativa privada. Sin dicha colaboración ese objetivo no puede ser alcanzado salvo “cambio radical en la concepción del proceso”.

Considera que el ayuntamiento ha cumplido con los compromisos derivados del convenio y que la falta de actuación de la empresa promotora se debe a los problemas que han derivado de la actual crisis inmobiliaria y de financiación.

3. Con posterioridad a la remisión de este informe, esta institución ha mantenido una reunión con el área de urbanismo del ayuntamiento para recabar más datos sobre el proceso mencionado. Asimismo, ha acudido a visitar las viviendas junto con alguna de las personas afectadas por el retraso en este proceso de regeneración.

El ayuntamiento mantiene que la responsabilidad de avanzar en el proceso de regeneración compete en principio a la iniciativa privada. Según la información que disponen están tratando de conseguir financiación para comenzar las viviendas libres y sociales.

Por su parte, según hemos observado en nuestra visita, la situación de deterioro de los inmuebles es evidente y está dando lugar a situaciones de degradación de las condiciones de vida de las familias afectadas. También las familias afectadas nos plantean la necesidad de tomar medidas provisionales que permitan paliar las deficientes condiciones de salubridad y seguridad de los inmuebles.

A la vista de los anteriores antecedentes hemos considerado oportuno darle traslado de una serie de consideraciones sobre este expediente de queja en relación con el objeto de la presente reclamación:

### Consideraciones

1. El objeto de la reclamación se centra en la situación de deterioro de las viviendas ubicadas en (...) y la necesidad inminente de cumplir con las previsiones del convenio urbanístico para la regeneración urbanísticos de la zona sur de la manzana nº (...).



El proceso de regeneración de estos inmuebles afecta a unas 37 familias y comenzó en el año 2003 con la aprobación de un convenio que propiciaba el derribo y el realojo de los ocupantes legales en una parcela colindante previa recalificación de esa parcela para uso residencial.

La tramitación de la modificación del planeamiento se hizo en los términos previstos en el convenio.

Sin embargo, el retraso en el cumplimiento de los plazos previstos para la construcción de las viviendas sociales destinadas al realojo ha impedido el traslado de las familias a esa nueva ubicación. Ese retraso está prolongando el deterioro social y urbanístico de las viviendas a derribar en la zona sur de la manzana (...).

A la vista de esta reclamación conviene delimitar cual es el ámbito de actuación municipal respecto a esta actuación urbanística. Para ello partimos de la consideración del urbanismo y de la regeneración de los espacios urbanos como función pública. En este caso esa actuación urbanística se ha desarrollado en concertación con la iniciativa privada en los términos de un convenio urbanístico. La segunda cuestión será analizar las facultades que dispone esa administración municipal para que la empresa promotora cumpla las cláusulas temporales fijadas en el convenio que permitan la construcción de las viviendas sociales y el realojo de las familias afectadas.

2. Debemos comenzar haciendo referencia a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que establece en su artículo 2 que el urbanismo es una función pública que tiene por objeto la ejecución de la transformación urbanística del suelo.

Ese interés público se concreta en la obligación y la responsabilidad de las administraciones públicas competentes en la supervisión del cumplimiento de las previsiones de los planes urbanísticos en sus plazos de ejecución.

Dicho lo anterior la legislación considera que las actuaciones propias del urbanismo -la ordenación, la gestión y la edificación- tienen la consideración de potestades públicas. Para el ejercicio de estas potestades cabe la concertación con la iniciativa privada pero siempre bajo la supervisión y control de los poderes públicos que deberán garantizar la ejecución de las previsiones del planeamiento dentro de sus plazos.

El Ayuntamiento de Erandio reconoce estas facultades públicas en la información remitida aunque considera que modificar el sistema de actuación puede resultar un cambio radical en la concepción del proceso. En efecto, el





ayuntamiento puede cambiar el sistema de actuación a un régimen de ejecución pública, exigir el deber de edificar en los plazos previstos y, en su caso, proceder a la expropiación por motivos urbanísticos.

Aun así no podemos obviar que la hipótesis de cambio de sistema de gestión no solventaría las dificultades para la obtención de la financiación que requiere esta promoción.

En cualquier caso hay que insistir en el interés público de esta actuación urbanística que permite la regeneración urbanística de la zona sur de la manzana (...) Ese interés público se extiende al cumplimiento de los plazos previstos que evite continuar con el proceso de degradación social y urbanística de esta zona.

3. En este caso, el origen del proceso de regeneración urbana y su planificación trae causa en el convenio urbanístico suscrito entre la empresa promotora y el ayuntamiento.

Este convenio preveía una modificación del planeamiento y establecía los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución de una parcela. Con ese objetivo fijaba unos plazos concretos para que la empresa promotora construyera las viviendas, 24 meses desde la obtención de la licencia. El retraso se ha producido por las dificultades para obtener la licencia de edificación, derivados de los defectos del proyecto y, una vez obtenida la licencia, de los problemas de financiación del promotor.

En relación con las obligaciones que derivan de sus cláusulas, el convenio condiciona su vigencia a la modificación del planeamiento. Hay que señalar que ambas partes se eximen mutuamente de cualquier tipo de responsabilidad por la no aprobación del planeamiento o por la impugnación del convenio. En todo caso el convenio incorpora una cláusula por la que el incumplimiento de cualquiera de los acuerdos determinará la nulidad del documento.

Sabido es el carácter jurídico-administrativo de los convenios urbanísticos que implican la voluntad de concertar y de obligarse en torno a su objetivo urbanístico. En relación con estos instrumentos jurídicos la administración contrayente mantiene, en los términos previstos en el ordenamiento, una serie de prerrogativas públicas dirigidas a resolver eventuales conflictos entre las partes.

Si bien el artículo 4.2 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, excluye de su aplicación a los convenios, mantiene los principios de esa Ley para resolver dudas y lagunas que pudieran presentarse.





Otra de las prerrogativas que mantienen las administraciones es instar a su modificación por razones de interés público, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades que fueran exigibles por daños ocasionados a las partes firmantes.

En todo caso, de su propia naturaleza contractual deriva el derecho de las partes a instar su ejecución o, dentro de los supuestos previstos, su resolución.

4. La actual situación trae causa en que, en contra de los plazos previstos en el convenio, la empresa promotora no ha procedido al comienzo de las obras de edificación por dificultades de índole financiero. El transcurso del tiempo ha supuesto la degradación de esta zona y ha contribuido a la acuciante pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad de los inmuebles de los reclamantes.

Ante este contexto el Ayuntamiento de Erandio, en ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta, debe continuar con los esfuerzos iniciados para garantizar esta actuación en el barrio de Alzaga. En ese sentido, debe evitar, por los medios disponibles, que la construcción de las nuevas viviendas sociales se dilate más en el tiempo.

Dentro de esos medios están las previsiones que derivan del convenio urbanístico para instar a la empresa promotora a que cumpla con los compromisos recogidos en el convenio y, en su caso, ejercitar sus facultades para la modificación del convenio o para su resolución.

En el caso de que las actuales condiciones del mercado inmobiliario y financiero imposibiliten su materialización, el ayuntamiento debe retomar la iniciativa pública, en coordinación con otras administraciones con competencia, para promover su desarrollo. Como antes mencionábamos, la intervención pública no está exenta de sufrir los actuales problemas de financiación.

En todo caso, en tanto en cuanto se avance en posibilitar el desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento y en el convenio, la iniciativa pública debería dirigir sus esfuerzos, aunque fuera de forma provisional, para conseguir eliminar, o al menos paliar, la situación de infravivienda que padecen estas personas.

En ese sentido, los esfuerzos del ayuntamiento deben dirigirse a comprobar que el estado de deterioro de las viviendas existentes no implique un riesgo para las personas. En el caso de que los servicios municipales adviertan situaciones de emergencia deberán intervenir para evitar daños y propiciar el realojo temporal de las personas afectadas mediante sus propios medios o en coordinación con otros programas de intervención social y de vivienda de otras administraciones.





En vista de los datos obrantes en la queja y la información remitida por esa administración y de las consideraciones jurídicas efectuadas, debemos formular la siguiente:

### **SUGERENCIA 2/2011, de 1 de abril, al Ayuntamiento de Erandio**

- El Ayuntamiento de Erandio, en ejercicio de las competencias urbanísticas que ostenta, debe continuar con los esfuerzos iniciados para garantizar esta actuación en el barrio de Alzaga con carácter prioritario y evitar que las previsiones de construcción de las nuevas viviendas sociales se dilaten más en el tiempo.

Para ello debería instar a la empresa promotora a que cumpla con los compromisos recogidos en el convenio y, en su caso, ejercitar las prerrogativas que dispone para su interpretación o para su modificación.

- En el caso de que las actuales condiciones del mercado inmobiliario y financiero imposibiliten su materialización, el Ayuntamiento de Erandio debería retomar la iniciativa pública, en coordinación con otras administraciones con competencia para promover su desarrollo.

- Hasta que se produzca el realojo de los afectados, el Ayuntamiento de Erandio debe comprobar que el estado de deterioro de las viviendas existentes no implique un riesgo para las personas. En el caso de que los servicios municipales adviertan situaciones de emergencia deberán intervenir para evitar daños y propiciar el realojo temporal de las personas afectadas mediante sus propios medios o en coordinación con otros programas de intervención social y de vivienda de otras administraciones.

