



**Resolución del Ararteko**, de 15 de diciembre de 2006, por la que se concluye su actuación sobre las condiciones de la regeneración del barrio de Txonta prevista por el planeamiento de ordenación urbana del **Ayuntamiento de Eibar**

### Antecedentes

Una asociación de vecinos del barrio de Txonta en Eibar pone en nuestra consideración su preocupación ante la actuación urbanística de regeneración del barrio prevista por el planeamiento de ordenación urbana de Eibar –que en ese momento estaba en tramitación- que va a suponer la desaparición de los edificios en los que habitan y la construcción de nuevas viviendas.

El objeto de su pretensión es poner en nuestra consideración una serie de condiciones al proyecto de reordenación y a su desarrollo material. En ese sentido, han presentado una serie de alegaciones a las previsiones que afectan a este barrio. Consideran que el Ayuntamiento debe actuar como garante de que esta actuación urbanística no suponga un perjuicio para los intereses generales del barrio ni para los intereses particulares de todos los vecinos. Plantean que el Ayuntamiento debe velar por proteger los intereses de los propietarios de viviendas y de locales de negocio afectados en cuanto al programa de regeneración, costes y beneficios que puede suponer a cada propietario y los plazos de ejecución. Así insisten en la necesidad de que esta actuación no suponga una pérdida patrimonial para ellos. Plantean que el realojo se produzca en un plazo de tiempo razonable (cinco años) y que se fije de antemano las viviendas en las que se va a llevar cabo en Txonta y en Matxaria.

### Consideraciones

Tras un primer análisis de la cuestión ya le hicimos llegar en su momento tanto al ayuntamiento como a los reclamantes que la queja se había formulado respecto a una actuación urbanística que se encuentra en ese momento en fase de tramitación y, por tanto, pendiente de la aprobación definitiva por la Diputación Foral de Gipuzkoa. Asimismo la mayoría de las cuestiones que planteaba la asociación respondía a aspectos derivados del desarrollo del planeamiento, mediante un plan especial, o de la gestión urbanística correspondiente.



En todo caso, para dar a esta reclamación el trámite oportuno, solicitamos al Ayuntamiento de Eibar conocer su opinión sobre las cuestiones planteadas por el colectivo de vecinos y sobre la respuesta prevista a las alegaciones presentadas.

En respuesta a nuestro escrito el Ayuntamiento nos remitió un informe en el que daba cumplida respuesta a nuestra petición. Por un lado, respecto a las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento desestima las propuestas con base en un informe técnico en el que insiste en que las alegaciones realizadas deben formalizarse en el momento del desarrollo del planeamiento –durante la tramitación del futuro Plan Especial o en el proceso de equidistribución de bienes y derechos– pero no durante la tramitación del Plan General, puesto que no es una cuestión relacionada con la ordenación.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en la ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se concluye lo siguiente

### Conclusiones

A la vista del contenido de la respuesta municipal, y no observar ninguna actuación administrativa controvertida, hemos procedido a concluir nuestra intervención en este expediente trasladando las siguientes consideraciones.

En primer lugar los ayuntamientos disponen de un amplio margen de discrecionalidad para tomar las decisiones correspondientes sobre la ordenación urbanística, siempre conforme al interés público que representan. En ese momento la tramitación del Plan General no había concluido y estaba pendiente de los informes correspondientes y de la aprobación definitiva. Ha sido en fechas recientes cuando la Diputación Foral lo ha aprobado definitivamente.

Por otro lado, las cuestiones principales que recogían el escrito de alegaciones presentado por la Asociación hacía referencia a aspectos derivados del desarrollo del planeamiento, mediante un plan especial, o de la gestión urbanística correspondiente.

En cualquier caso, observábamos en el informe municipal que el planeamiento prevé que el coste de traslado y realojo de todas las viviendas y locales será incluido como carga de urbanización a cuenta de los propietarios. El sistema de gestión por el que



opta en el planeamiento es el de compensación, en el que la iniciativa recae en el conjunto de propietarios mayoritarios.

Al hilo de ese comentario les informamos a los reclamantes que la nueva ley 2/2006, de 30 de julio, de Suelo y Urbanismo, regula el contenido del derecho al realojo, en la disposición adicional segunda, de manera más clara que lo hacía hasta el momento la anterior normativa del suelo. Esta disposición señala entre otras cuestiones lo siguiente:

*1. En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:*

- a. Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.*

*Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, (...) la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.*

- b. (...)*

*2. En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta Ley."*

En definitiva, la norma prevé, con carácter general, el derecho al realojo en la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual. Los gastos derivados – donde se incluyen los de traslado y otros accesorios que recaigan sobre los ocupantes legales- serán en todo caso a cargo del promotor de la actuación computándose como cargas de la actuación urbanística.

Una vez remitido estos comentarios a las partes procedemos a concluir nuestra intervención en este asunto al no apreciar en ese momento ninguna actuación municipal contraria al ordenamiento jurídico.