

AL FISCAL JEFE DE LA PROVINCIA DE ÁLAVA.

██████████ con DNI ██████████ y ██████████
██████████, con DNI ██████████, en representación de la **PLATAFORMA CIUDADANA BENETAKO GREEN**, con domicilio a efectos de notificaciones en el Apartado de Correos 899 Código Postal 01080 de Vitoria/Gasteiz y en el correo electrónico info@benetakogreen.com, comparece y como mejor proceda en derecho, **DECIMOS:**

Que por medio del presente escrito venimos a **DENUNCIAR** ante la FISCALÍA DE ÁLAVA la **situación de deterioro grave de 124 viviendas del barrio de la Avenida de Olárizu, de titularidad pública**, considerando que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la Sociedad pública Ensanche 21, han incumplido, de forma palmaria, desde su adquisición, su obligación de conservación de las viviendas de la Avenida de Olárizu, en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin realizar obra alguna para conservarlas y/o rehabilitarlas, con perjuicio para el patrimonio público, sin utilidad social y sin justificación o finalidad alguna que esté amparada en la legislación vigente ni en los intereses generales.

La presente **DENUNCIA** se basa en los siguientes,

HECHOS

1. El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz tiene constituida una Sociedad Urbanística Municipal: “Gasteizco Udal Hirigintza Ekartea, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.” (a partir de ahora: “**Ensanche 21**”)¹, cuyo objeto principal² es colaborar con el Ayuntamiento de Vitoria en la rehabilitación, regeneración y renovación urbana de la ciudad, a través de la ejecución de planes urbanísticas de regeneración urbana, y, mediante encomienda, la gestión de proyectos o programas municipales de rehabilitación, suelo o vivienda, incluyendo la gestión del parque de vivienda pública municipal.
2. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz **encomienda**, el 12 de enero de 2011, a la sociedad municipal “Ensanche, 21” la gestión de la renovación del barrio de Avenida de Olarizu, conformado por 124 viviendas, habitadas y localizadas en un suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria. Dicha encomienda comprende, al menos 1º **La adquisición de las 124 viviendas, para el realojo de sus ocupantes, con cargo**

¹ Sus órganos de gobierno: Junta General, Consejo de Administración, Presidencia, Vicepresidencia, Gerencia y Mesa de Contratación. Su Consejo de Administración, en el mes de enero de 2021: Presidenta: Ana Oregi Bastarrika. Concejeros: D.ª Ana Oregi Bastarrika (EAJ-PNV), D. César Fernández de Landa Manzanedo (EAJPNV), D.ª Saray Zárate Fernández (EAJ-PNV), D.ª Mairer Etxebarria García (PSE-EE), D. Igor Salazar Ochoa (PSE-EE), D. Félix González San Vicente (EH BILDU GASTEIZ), D.ª Miren Larrion Ruiz de Gauna (EH BILDU GASTEIZ), D. Miguel Garnica Azofra (PP), D. Gustavo Antépara Benito (PP), D. Oscar Fernández Martín (ELKARREKIN VITORIA-GASTEIZ), Secretario D. Jon Kepa Zarrabe García.
<https://www.vitoriagasteiz.org/>

² Art. 2 de los Estatutos de Ensanche 21, actualizados por aprobación de la Junta General de Accionistas, el 25 de febrero de 2011, y elevados a escritura pública el 22 de marzo de 2011.
<https://www.vitoriagasteiz.org/>

- a los recursos propios de la Sociedad, y, 2º la gestión del futuro planeamiento urbanístico que permitiera la renovación urbana del ámbito de viejo barrio compensándose de los gastos “con los ingresos originados en la misma (renovación)” (sic).
3. Para habilitar a Ensanche 21 iniciar inmediatamente el realojo de los propietarios, mediante convenios de compra de sus viviendas, antes de aprobar el futuro planeamiento urbanístico, la Junta de Gobierno Local de Vitoria, aprueba, el 4 de febrero de 2011, la delimitación *de una actuación aislada no expropiatoria, para el barrio de Olarizu, (figura prevista en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco).*
 4. El **planeamiento urbanístico específico para regenerar el barrio de Olárizu** se aprueba por el Ayuntamiento de Vitoria-Gazteiz, inicialmente, el 6 de mayo de 2011, a través de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (BOTHA del 8 de junio de 2011³) “*para propiciar el realojo de 124 viviendas*” (de Olarizu), *en un ámbito, ahora, de suelo urbano no consolidado, (a reordenar).*
 5. Dicha modificación del Plan General de Ordenación Urbana no culminará su aprobación definitiva, (**quedará archivada** mediante Resolución del 25 de Noviembre de 2015). Tampoco consta, a fecha de hoy, que se haya adoptado **iniciativa urbanística alguna**, por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en la forma legalmente exigible, para el desarrollo y ejecución de una operación urbanística en el ámbito de las 124 viviendas del Barrio de Olárizu, **que habilite** para la remodelación de un barrio de 124 viviendas.
 6. No obstante, lo anterior, la sociedad Ensanche 21 se ha ido haciendo con **la propiedad de la totalidad de las 124 viviendas de la Avenida de Olárizu**, entre los años 2013 y 2014, mediante convenios de realojo de sus primitivos vecinos, con cargo a los recursos propios incluyéndolas de la Sociedad Municipal, incorporándolas al patrimonio municipal de viviendas⁴, quedando vacías y sin un uso específico.

³ Junta de Gobierno Local, de 6 de mayo de 2011 y Comisión de Urbanismo y Vivienda, de 19 de mayo de 2011.

⁴ Dichas viviendas, adquiridas en virtud de la encomienda del 14 de enero de 2011, están incluidas en el inventario de existencias en las Cuentas de la Sociedad, (epígrafe 11), señalándose en la Auditoria del ejercicio de 2018:

“(…) la adquisición de estas viviendas y su valoración obedecen a contenidos de carácter social, por lo que no puede ser recuperado dicho valor a través de su realización directa o de la ejecución de acciones posteriores. No obstante, dado que se trata de un encargo del Ayuntamiento de Vitoria- Gasteiz, la sociedad contabiliza estas operaciones considerando la recuperación del importe desembolsado por parte de esta entidad.”

Así mismo, en el epígrafe 16.1 de la misma Auditoria de la Sociedad Ensanche 21, consta:

“*Encomiendas de gestión - Gestión del derecho al realejo que asiste a los vecinos afectados por las actuaciones en los ámbitos de Errekaleor. Bustaldea y Olarizu: La sociedad ha adquirido viviendas en los ámbitos referidos. El importe acumulado de las citadas actuaciones asciende a un total de 48.999.993,89 euros, no habiendo percibido cantidad alguna del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para la financiación de esta encomienda.*”

Con fecha 2 de febrero de 2020, la Sociedad informará al Ayuntamiento del cumplimiento de la adquisición de la totalidad de las viviendas

7. Las 124 viviendas fueron entregadas a la Sociedad Municipal, por sus dueños, **en perfecto estado de habitabilidad**, y en la mayoría de los casos con muebles y otros enseres en su interior.
8. Con fecha 21 de julio de 2017, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprueba una **Moción** en la que se insta al Gobierno Municipal al estudio, consenso, desarrollo e **implementación de soluciones habitacionales** para jóvenes, en forma de alojamientos dotacionales. Que estas se ubiquen **en el complejo de viviendas propiedad de la sociedad Ensanche 21 en el barrio de Olárizu** y, que estas fórmulas queden claramente definidas en el próximo Plan General de Ordenación Urbana.
9. En febrero de 2019, en una carta a un medio de comunicación local, la comunidad de vecinos de Avenida de Olarizu 7-9 Eulogio Lázaro 1-3, explican que los pisos pares de la Avenida de Olarizu propiedad de Ensanche 21, progresivamente se han ido deteriorando por la **falta de mantenimiento** de las mismas. Entre los desperfectos citan:
 - a. Cornisas desprendidas
 - b. Techos hundidos
 - c. Ventanas y persianas arrancadas
 - d. Puertas de portales sustituidas por puertas hechas de pallets de madera
 - e. Grietas que recorren las fachadas desde los cimientos hasta el techo
 - f. Humedades en las fachadasAdemás, comentan que, al estado de conservación, ha contribuido el **saqueo continuado y permitido** por su actual propietario (Ensanche 21) del contenido de estos pisos, ya que han sido arrancadas ventanas, contraventanas, radiadores, cobre, etc...: incluso las cañerías de cobre. Los enseres (sofás, mesas, armarios, etc. son abandonados en la calle, pasando varios días hasta que son recogidos por el servicio municipal de limpieza.
10. Como puede apreciarse, desde que se inició la operación de renovación urbana del barrio de Olárizu, en el año 2011, y la incorporación al patrimonio municipal de viviendas, las 124 viviendas han sido saqueadas y desbalijadas **con la aparente permisibilidad** de quienes tenían que velar por la conservación de un patrimonio público.
11. El 24 de febrero de 2020, la Sociedad Municipal Ensanche 21, mediante acuerdo de su Consejo de Administración **cede la titularidad de las 124 viviendas de Olarizu al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz** (mediante una reducción de capital social por importe de Diecinueve Millones Cuatrocientos Cincuenta y Dos Mil Euros (**19.452.000,00 €**), que es el valor contable de las viviendas, con la finalidad, entre otras de que el propio Ayuntamiento recupere de oficio la posesión de las viviendas ocupadas.

12. De acuerdo con los informes de los técnicos de bomberos, de edificaciones, del Ayuntamiento y de los técnicos de Ensanche 21, consta al menos los derivados de la visita de inspección del 15 de octubre de 2019, que “*no se aprecian daños estructurales, bajo cubierta*”⁵. Es decir: las 124 viviendas de Olázuri no serían susceptibles, en esa fecha, de ser declaradas en situación legal de ruina.
13. No obstante, lo anterior, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en el pasado mes de octubre de 2020, dispuso a unos operarios municipales a entrar en algunos bloques vacíos para **iniciar una demolición** interior, procediendo a vaciar y demoler algunos tabiques interiores.

A los expresados hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Para los terrenos ya edificados la función social de la propiedad pasa a concretarse, fundamentalmente, en el deber de uso, conservación y rehabilitación el deber de conservación, según se extrae de dichos preceptos, es aquél que, derivado de la función social de la propiedad, impone al propietario la obligación de realizar a su costa las obras conducentes al mantenimiento de su edificación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

También el legislador estatal se refiere a la obligación de los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones de “*conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos*”; así lo establece el artículo 15.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se están produciendo daños en bienes públicos, de utilidad social o que no se ha descartado su utilidad social, de forma imprudente o por descuido o negligencia, por no haberse atendido a las normas más básicas de la diligencia debida, por parte de los responsables del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Teniendo en cuenta que estamos hablando de 124 viviendas que tienen un valor contable para la propia Administración Pública de más de 19 millones de Euros.

Un abandono, a su suerte, de una parte, de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, con un alcance en 124 viviendas habitables, publicas, con posible utilidad social, sin haberse adoptado durante más de 10 años decisión alguna, de regeneración urbanística, de transformación urbanística en un ámbito delimitado previamente por un instrumento de ordenación urbanística, (Decreto Legislativo 7/2015).

Se denuncia, por consiguiente, la situación de **deterioro grave de 124 viviendas del barrio de la Avenida de Olárizu, de titularidad pública, sin justificación o**

⁵ Conclusiones de los Informes dadas a conocer por D. Oscar Fernández



finalidad alguna que esté amparada en la legislación vigente, ni en los intereses generales, considerándose que o bien el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz o la Sociedad pública Ensanche 21, o ambas, han incumplido, de forma palmaria, de forma negligente o sin la diligencia debida, desde su adquisición, su obligación, como propietarios, de conservación, en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin realizar obra alguna para conservarlos.

Con el agravante de que los inmuebles son viviendas públicas – de obligada utilidad social- y que en el momento de realizarse el realojo y por tanto su adquisición por parte de la Sociedad Pública Ensanche 21, por un valor de más de diecinueve millones de euros, se encontraban en buen estado, habiendo sufrido un deterioro grave como propiedad municipal, por inacción, o bien de la sociedad pública o bien del propio Ayuntamiento.

Por todo lo expuesto,

AL FISCAL JEFE DE LA PROVINCIA DE ÁLAVA SOLICITAMOS que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo como DENUNCIA y acordar la tramitación de la misma con la mayor urgencia, así como investigar los hechos denunciados al objeto de esclarecer las eventuales responsabilidades penales dimanantes de los mismos.

En Vitoria-Gasteiz a 29 de marzo de 2021

Fdo. [REDACTED]

Fdo: [REDACTED]

ACOMPañAMOS REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS 124 VIVIENDAS DE ÓLARIZU PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS 124 VIVIENDAS DE ÓLARIZU PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ.

Fotografía realizada en enero de 2020, del dormitorio de una vivienda de Olarizu.



Fotografía actual del mismo dormitorio de la fotografía superior, tras la actuación de los operarios del ayuntamiento derribando los tabiques interiores y arrancando ventanas de la vivienda.



Marzo 2021.



Marzo 2021



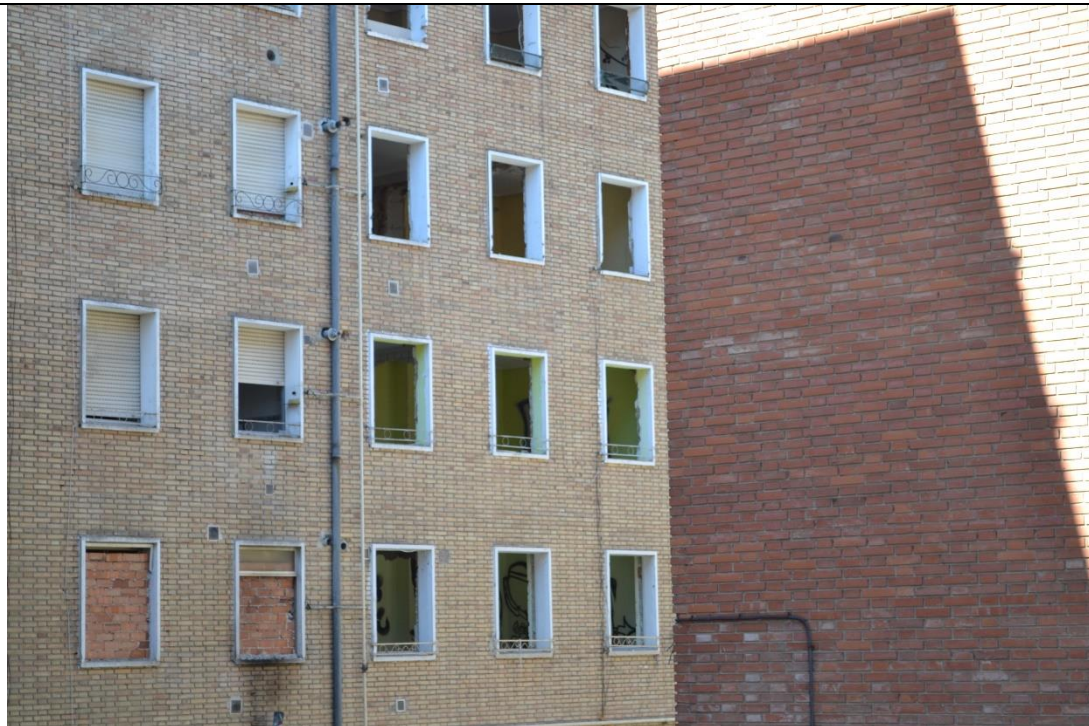
Marzo 2021



Marzo 2021



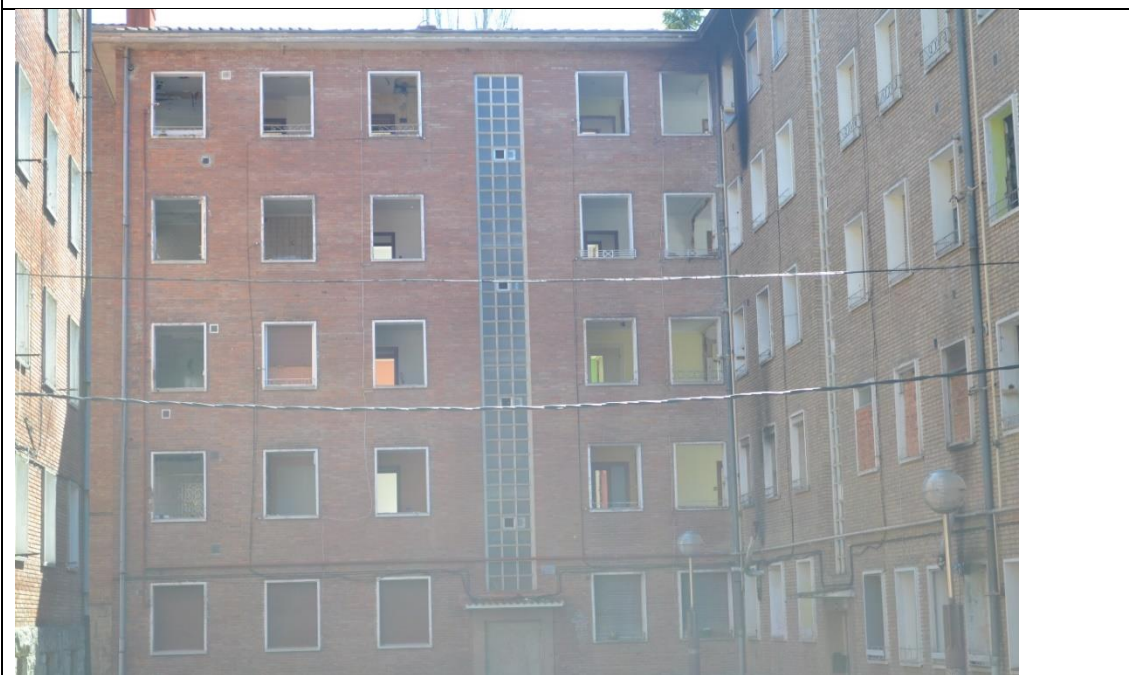
Fotografías de fachadas marzo 2021



Marzo 2021



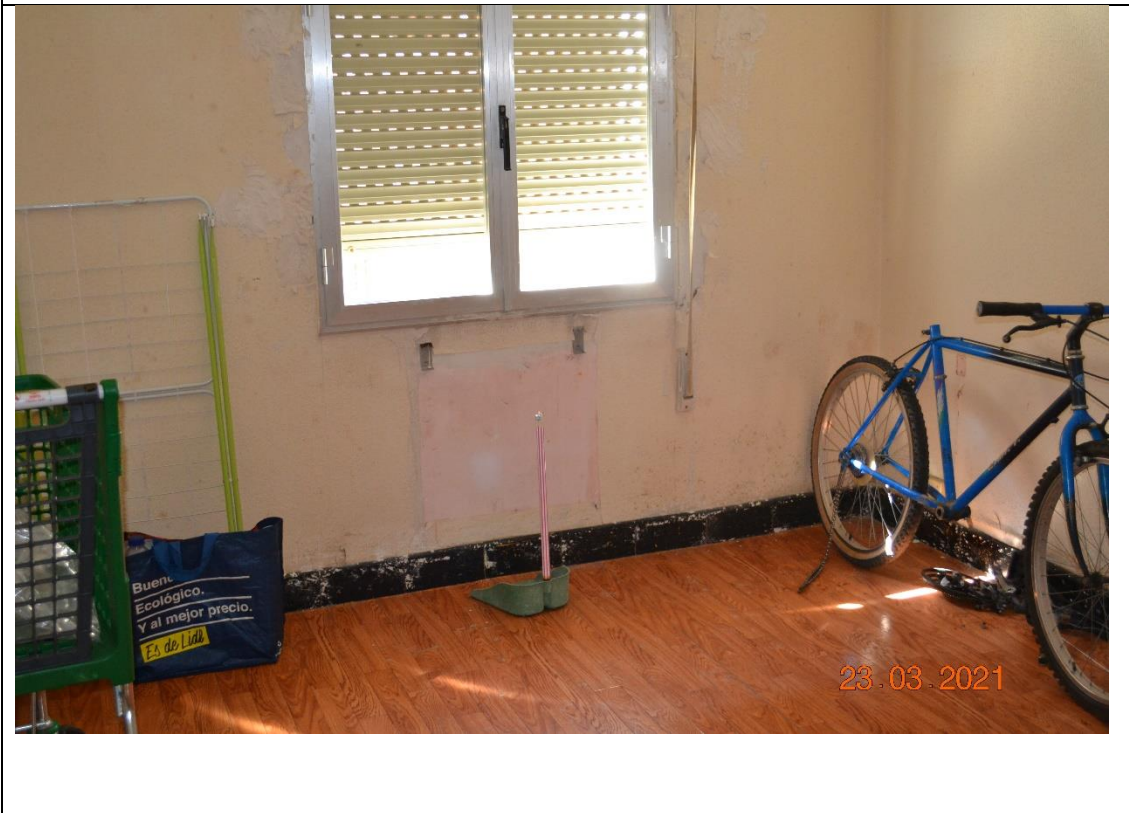
Mayo 2012



La misma fachada en marzo 2021

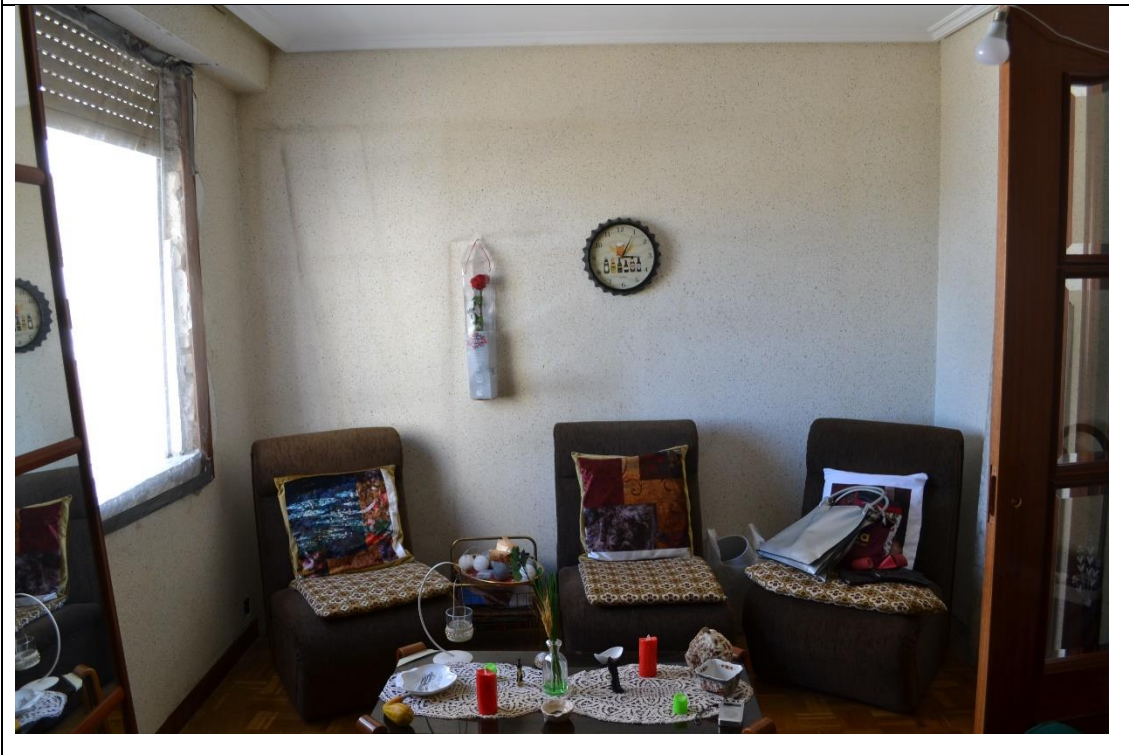


Detalle de una vivienda habitada en la actualidad marzo 2021





Detalle de una vivienda habitada en la actualidad marzo 2021





Detalle de una vivienda habitada en la actualidad marzo 2021