



## **RECOMENDACIÓN 23/2002, DE 10 DE JUNIO, AL AYUNTAMIENTO DE GALDAKAO, PARA QUE CUMPLA EL CONVENIO DE MEDIACIÓN EN EL BARRIO DE ZUATZAURRE.**

### **Antecedentes**

Ese convenio de mediación, auspiciado por esta institución, tenía como objetivo solucionar el problema urbanístico y social del barrio de Zuatzaurre respecto a ciertas intervenciones efectuadas en la década de los setenta.

Las propuestas realizadas en el convenio tenían como objetivo medidas y soluciones administrativas para solventar la consolidación del edificio situado en el bloque nº 9, poner en práctica una serie de actuaciones urbanísticas concretas relacionadas con la modificación del planeamiento, el desarrollo y gestión municipal en el este y oeste del barrio de Zuatzaurre (Paopa y Bengoetxe), así como acometer y actualizar la urbanización del barrio. Para su concreta materialización, el anexo del convenio fijaba unos plazos máximos de ejecución que deberían haber finalizado en el año 2000.

Esta institución quedaba como garante del cumplimiento de las obligaciones que se derivaban del convenio, así como de los plazos previstos en él.

Fruto de esa labor de control y supervisión han sido las constantes reuniones que han mantenido la institución del Ararteko, el Ayuntamiento de Galdakao y la asociación de vecinos de Zuatzaurre.

En cualquier caso, se debe dejar constancia de la imposibilidad material del Ayuntamiento para hacer frente a los plazos fijados en el anexo del convenio, pues se han pospuesto las fechas de ejecución de algunos compromisos en varias ocasiones.

De los compromisos municipales alcanzados en el convenio se han puesto en marcha la gran mayoría de cuestiones, y quedan pendientes una serie de aspectos sobre los diferentes capítulos de la propuesta que, hasta el momento, no han sido debidamente implementadas por los servicios municipales.

Ello ha supuesto las constantes denuncias de la asociación de vecinos ante la Ararteko, para exigir el cumplimiento total de lo convenido.

En ese sentido, con objeto de garantizar una pronta materialización de los compromisos alcanzados, esta institución ha denunciado mediante diferentes escritos



-8 de marzo, 1 de junio y 16 de octubre de 2001- la necesidad de volver a fijar plazos exactos y fidedignos.

Así las cosas, teniendo en consideración la labor de control e inspección del contenido del convenio que realiza esta institución, queremos dejar constancia de las obligaciones municipales ya ejecutadas en este momento. De igual modo, queremos dar traslado al Ayuntamiento de Galdakao de las obligaciones pendientes con la intención de poner los medios necesarios para su efectiva realización.

### **Consideraciones**

1. Respecto a las actuaciones urbanísticas en el edificio nº 9 del barrio de Zuataurre debemos significar lo siguiente:

El Ayuntamiento de Galdakao llevó a cabo la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para el ámbito CO-ZZ-1, con el fin de incluir dentro de ordenación el bloque nº 9 de Zuataurre. Ese cambio de planeamiento se debía a la necesidad de solucionar el problema social existente en el barrio y solventar la realidad urbanística que suponía la edificación inacabada existente.

Por ello, se incluyó todo el edificio dentro de la ordenación prevista en el planeamiento, consolidando el volumen de edificación existente y dejando, en cambio, fuera de ordenación la parte de edificación aún pendiente de concluir, que se destinó a espacio local.

Según estaba previsto, el uso principal sería residencial, y habría, además, equipamiento sociocultural y porches de uso público en la planta baja, y aparcamiento en la planta del sótano. La modificación preveía la consolidación de las 15 viviendas ya existentes en el edificio, o 10 viviendas y 10 apartamentos, número de viviendas que se recogía en la propuesta del convenio.

Posteriormente se ha presentado un proyecto de edificación que prevé la edificación de 10 viviendas y 12 apartamentos en este edificio. El incremento en el número de viviendas se debe a la reducción del tamaño de las viviendas y a la inclusión de dos apartamentos en la planta baja del edificio. Según los promotores de las viviendas, han aumentado el aprovechamiento del uso residencial para adecuar el tamaño de las viviendas a las necesidades sociales actuales y para garantizar un precio máximo de ventas de las viviendas.



En el convenio firmado por los promotores y el Ayuntamiento de Galdakao se incluyen las 22 viviendas y el precio máximo de venta. Ese convenio se ha actualizado en dos ocasiones, como consecuencia del retraso del inicio de las obras, lo cual ha contribuido al encarecimiento de las viviendas, por la situación del sector inmobiliario durante ese tiempo.

En los servicios municipales se ha suscitado el problema de autorizar un proyecto de edificación de 22 viviendas teniendo en cuenta el texto de la modificación del Plan General, que establecía la ordenación urbanística del edificio, consolidando únicamente 15 viviendas, y un uso residencial en el edificio, excepto en la planta baja y en los garajes.

A ese respecto, el Ayuntamiento de Galdakao debe tener en cuenta la actual legalidad y planeamiento urbanístico para conceder la licencia urbanística, considerando el carácter reglado y la ausencia de discrecionalidad que opera en este instrumento de intervención administrativa.

Otra cuestión es la potestad de interpretación que tiene la Administración municipal respecto a las disposiciones urbanísticas, conforme al sentido original de la modificación del Plan de Ordenación Urbana. Así, el Plan General de Galdakao considera, en su epígrafe 5, respecto a la interpretación de documentos: *"Las determinaciones del PGOU, y más concretamente estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas."*

La finalidad de la modificación era la consolidación del edificio, teniendo en cuenta que el incremento de aprovechamiento era irrelevante respecto al número de viviendas existentes. También debe tenerse en consideración el propio convenio suscrito entre las partes donde se fijaba en el apartado 2.1.C un número máximo de viviendas entre 15 y 20.

En la actualidad, por la información que consta en esta institución, se ha concedido una licencia municipal para el comienzo de las labores de derribo y de reconstrucción del edificio del número 9.

Por ello el órgano municipal oportuno debería clarificar el alcance de la modificación del planeamiento respecto al número de viviendas permitidas en el edificio nº 9.



La adjudicación de 15 de las viviendas se realizará por sorteo, a instancia del Ayuntamiento de Galdakao, entre residentes del barrio de Zuatzaurre que cumplan una serie de requisitos previamente fijados. En relación con esos requisitos, esta institución les dirigió una sugerencia que, si bien ha sido admitida, está pendiente de aprobarse por el instrumento municipal oportuno.

Queda pendiente el acondicionamiento de la lonja del bloque nº 9, destinada a equipamiento sociocultural, labor que corre a cargo del Ayuntamiento. Debería estar preparada la correspondiente memoria técnica del proyecto, e incluirse en una partida presupuestaria del próximo año, plazo en el que estarían finalizadas las obras de edificación.

2. Respecto a las actuaciones urbanísticas previstas, se han desarrollado las relacionadas con la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana sobre la calificación del bloque nº 9, así como con la unidad de ejecución residencial PA-1 (PAOPA).

Quedan aún cuestiones de importancia respecto al desarrollo de la unidad de ejecución residencial BE-3 (Bengoetxe). En ese ámbito se ha aprobado definitivamente el estudio de detalle, en junio de 2000.

No se ha modificado el sistema de gestión urbanística del sistema de compensación al de cooperación, como expresamente indicaba el convenio, y son los propietarios del suelo los encargados de ejecutar este ámbito, lo cual ha supuesto el retraso en la ejecución de las labores de urbanización.

Así, queda pendiente la aprobación de los proyectos de urbanización y compensación, a expensas de la Junta de Compensación para su correcta materialización. Como hemos insistido en anteriores escritos, no existen plazos de inicio ni de ejecución de las obras de urbanización donde se incluye una zona de parque de 6.330 m<sup>2</sup>.

3. En cuanto a las obras de urbanización previstas propiamente para el barrio de Zuatzaurre, se han fijado dos fases para ejecutarlas.

En un primer momento, se ejecutaron las obras principales de sustitución de la red de saneamiento que diferenciaba las aguas residuales de las pluviales. Se realizaron las obras de instalación de una escalera que salvaba el desnivel entre los portales nº 19, 21 y 23 y la calle inferior. Se acondicionó el espacio libre en



la zona sur del barrio. Se acometieron obras de adecuación de la travesía de Zuatzaurre (aceras, alumbrado y alcantarillado).

Se redactó un informe geotécnico sobre el estado de la ladera sur del promontorio sobre la carretera N-634, pero únicamente sobre la parte este de la ladera (zona recubierta por el muro de contención). Al margen del convenio, se incluyó el cambio de parte de la red de abastecimiento de agua del barrio.

Posteriormente, en marzo de 2000, el Ayuntamiento presentó el proyecto de la segunda fase de urbanización del barrio de Zuatzaurre. Con ese proyecto se concluyeron las obras de la red de saneamiento y de abastecimiento de agua. Se incluyeron los acabados de urbanización previstos, como el alumbrado público y el asfaltado. Asimismo, está prevista la sustitución del muro de contención en la ladera sur-este.

La asociación de vecinos de Zuatzaurre ha trasladado alguna cuestión técnica sobre la ejecución de la red de saneamiento y abastecimiento de agua. En concreto, a juicio de esa asociación, no se ha previsto sustituir la red de saneamiento de una parte de los bloques 1, 3, 5 y 7.

Asimismo, debemos destacar una cuestión pendiente, de cierta relevancia, tanto para esta institución como para la asociación: el estudio geotécnico de la ladera sur sobre la que se asienta el nuevo parque construido en la zona sur.

Es muy importante ejecutar ese estudio aplicando las cláusulas previstas en el Convenio, con la intención de estudiar el grado de asentamiento de la ladera y si es necesario algún tipo de intervención.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el art. 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se elevó la siguiente

**RECOMENDACIÓN 23/2002, de 10 de junio, al Ayuntamiento de Galdakao.**

El Ayuntamiento de Galdakao debe tomar las medidas oportunas para garantizar el pleno cumplimiento del Convenio de mediación del barrio de Zuatzaurre, firmado el 5 de mayo de 1998, respecto a las cuestiones pendientes, en especial:



- \* La redacción del estudio geotécnico de la ladera sur sobre la que se asienta el nuevo parque construido en la zona sur.
- \* La ejecución de todas las obras de urbanización pendientes, según lo previsto en el convenio de mediación.
- \* La interpretación adecuada del planeamiento urbanístico, conforme a lo previsto en el convenio firmado sobre el proyecto de edificación en el bloque nº 9.