

## 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](mailto:info@benetakogreen.com), comparecen y como mejor proceda en derecho,

### **DECIMOS:**

Que por medio del presente escrito venimos a **DENUNCIAR**, ante la FISCALÍA DE ALAVA, al Ayuntamiento de Vitoria por su intención de proceder al derribo de 124 viviendas de los portales pares de la Avenida de Olárizu, de titularidad municipal, dado que estas viviendas no están en fuera de ordenación, ni son susceptibles de ser declaradas en situación legal de ruina, ni hay sustanciado instrumento de ordenación urbanística alguno habilitante de la reordenación del actual ámbito de las 124 viviendas.

La presente DENUNCIA se basa en los siguientes

### HECHOS<sup>1</sup>

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”)<sup>2</sup>, cuyo objeto principal<sup>3</sup> es colaborar con el Ayuntamiento en la rehabilitación, regeneración y renovación urbana de la Ciudad; la ejecución del planeamiento y ordenación de las áreas de expansión y regeneración de la ciudad, de conformidad con el planeamiento urbanístico y medioambiental del municipio, y la gestión de aquellos proyectos o programas o ejecutar las acciones que el Ayuntamiento le encomiende en desarrollo de su política de rehabilitación, suelo o vivienda, incluyendo la gestión del parque de vivienda pública municipal. Igualmente podrá promover, diseñar y ejecutar cualquier tipo de infraestructura urbana o equipamiento que le sea encomendado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
2. Mediante Orden de 29 de marzo de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco, sobre *realojo* derivado de **actuaciones aisladas de carácter no expropiatorio**, realizadas por las Administraciones Municipales de la

<sup>1</sup> Los hechos aquí recogidos están soportados en documentos que obran en Archivos Públicos y Portales de libre acceso.

<sup>2</sup> 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/>

<sup>3</sup> 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/>

Comunidad Autónoma, acuerda no exigir a las actuaciones aisladas a ejecutar que se haya aprobado un Programa de Actuación Urbanística, a los efectos de garantizar el realojo de los ocupantes legales de las viviendas afectadas, siendo suficiente la previa declaración municipal para que una determinada vivienda estén incluidas en una operación aislada no expropiatoria con derecho al realojo.

3. Con fecha 4 de febrero de 2011, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente<sup>4</sup> la **declaración delimitadora<sup>5</sup> de actuación aislada no expropiatoria para su demolición de diversos inmuebles de la Avenida de Olázuri, tramitación del derecho a realojo y aprobación del Convenio de realojo**, contemplado en el apartado c) de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, incluyendo las 124 viviendas del barrio de la Avenida de Olárizu<sup>6</sup>.
4. Las 124 viviendas del barrio de la Avenida de Olárizu están construidas en suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, (Decreto Foral 135/2000, Acuerdo 143/2003, BOTHA del 31/03/2003), en un espacio contiguo al Parque de Olárizu, y son conformes a ordenación.
5. Con fecha 12 de enero de 2011, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz, acuerda encomendar a la sociedad Ensanche 21 la gestión, dentro del proceso de renovación urbana de determinados barrios, el proceso de renovación del barrio de Avenida de Olarizu, encomienda aceptada por la Sociedad el 27 de enero del mismo año reflejándose en el citado Acuerdo de encomienda, los siguientes extremos que resaltamos:
  - No se fija consignación presupuestaria para la encomienda por cuanto la Sociedad deberá compensar, como mínimo, los gastos derivados de las operaciones de renovación urbana (en las tres zonas, objeto de encomienda, entre ellas, Olarizu), *“con los ingresos originados en la misma”*.
  - Se la habilita a Ensanche 21 para gestionar el Planeamiento aprobado y realiza todo tipo de obras en el ámbito de la encomienda.
  - Se prevé operar los realojos mediante convenios de compra venta de inmuebles.
  - Se declara a la sociedad beneficiaria de la expropiación.

---

<sup>4</sup> Aprobación inicial del 11 de junio de 2010.

<sup>5</sup> Ámbito a efectos de ejecución de una ordenación urbanística, regulada en el Título V de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que requiere una ordenación previa, pero que no exigirá un programa de actuación urbanizadora, (Disposición Transitoria Tercera, apartado 2 y artículo 135.b, de la Ley 2/2006)

<sup>6</sup> Disposición Adicional Segunda (Realojos), de la Ley 2/2006; y Exposición de Motivos, de la Orden de 29 de marzo de 2010, del Consejo de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco:

*“En este sentido, la legislación permite el realojo en viviendas incluso de protección pública de aquellas personas que se vean afectadas por actuaciones urbanísticas. Debe señalarse igualmente que el apartado 7 del artículo 23 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes de desarrollo de la Ley, establece para las actuaciones integradas como punto de inicio del proceso la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, por tanto, dentro, y como un aspecto más, del ámbito conceptual de la ejecución de la ordenación urbanística. Sin embargo, dicho documento no existe en las actuaciones aisladas no expropiatorias, actuaciones contempladas en el segundo párrafo de la Disposición Adicional segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, por lo que se considera necesario regular el procedimiento por el que, siempre bajo la promoción y supervisión expresa del Ayuntamiento, se garantice el derecho al realojo de las personas afectadas”*.

- La sociedad deberá remitir un informe semestral relativo al desarrollo de la encomienda a la Junta de Gobierno Local.
6. El 8 de junio de 2011 se publica en el BOTA<sup>7</sup> la Aprobación Inicial de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz referente a la Avenida de Olárizu consistente en la definición de un ámbito de suelo urbano no consolidado residencial situado en dicha Avenida para propiciar el realojo de 124 viviendas, de conformidad con el proyecto redactado por LKS Ingeniería, S Coop<sup>8</sup>. a instancia del servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Departamento de Urbanismo-Planificación del Ayuntamiento, sometiendo, dicha Modificación Puntual a información pública.
  7. De acuerdo con el Documento de Aprobación Inicial de la citada Modificación Puntual del ámbito de las 124 viviendas del Barrio de Olárizu, y su propio enunciado, se considera el ámbito del barrio de Olárizu, como un suelo urbano no consolidado<sup>9</sup> a reordenar, y transformar físicamente, mediante una actuación aislada e integrada, que requiere, como presupuesto de su ejecución, la previa formulación de una planeamiento urbanístico idóneo (ordenación pormenorizada)<sup>10</sup>
  8. No consta la aprobación definitiva y publicación de dicha Modificación Puntual del Plan General, y consta, el 25 de noviembre de 2015, el desistimiento y resolución de archivo de la tramitación de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la Avenida de Olárizu relativa a la definición de un ámbito de suelo urbano no consolidado residencial para realojo de 124 vivienda. Y dejará sin efecto, más tarde, (infra), declaración de actuación aislada no expropiatoria sobre el ámbito de las 124 viviendas de la Avenida de Olárizu.
  9. No consta, actualmente, tampoco, ningún expediente en tramitación, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz referente a la Avenida de Olárizu, ni de planeamiento urbanístico alguno, de desarrollo, habilitante para el desarrollo y ejecución de una operación urbanística de renovación urbana en el ámbito de las 124 viviendas del Barrio de Olárizu. Tampoco consta propuesta alguna específica, de reordenación, respecto a este ámbito, en el Avance de Plan General<sup>11</sup>
  10. 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, mediante el realojo de sus primitivos vecinos, incluyéndolas en el activo de la Sociedad y, por ende, en el patrimonio municipal de viviendas<sup>12</sup>.

<sup>7</sup> Junta de Gobierno Local, de 6 de mayo de 2011 y Comisión de Urbanismo y Vivienda, de 19 de mayo de 2011.

<sup>8</sup> Figura una referencia corporativa de la consultora LKS Ingeniería, S Coop, de 2012 a los siguientes trabajos: dentro del Proyecto de Reordenación de la Avenida de Olárizu, como proyecto de renovación urbana de determinados barrios, integrado en el "Plan Renove", la elaboración para el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de: "Estudio de alternativas, modificación del Plan General, Plan Especial de Ordenación Urbana, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación".

<sup>9</sup> Es posible que el aumento de la edificabilidad futura, que preveía la Modificación Puntual del Plan General, respecto a la edificabilidad existente, de las 124 viviendas, más el alcance de la reurbanización, requiriese la clasificación del suelo urbano del ámbito como "suelo urbano no consolidado"

<sup>10</sup> Artículos 135,136 y 138 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<sup>11</sup> Documento de Avance del Plan General. Febrero 2019.

<sup>12</sup> 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 Auditoría 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."*

11. Además de esa inacción urbanística, la Sociedad Ensanche 21, ya como propietaria de ese patrimonio inmobiliario, ha incumplido, de forma palmaria, desde su adquisición, su obligación de conservación de las viviendas de la Avenida de Olárizu, ya de su propiedad, en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin realizar obra alguna para conservarlos, rehabilitarlos<sup>13</sup>, propiciando su deterioro y degradación urbana.
12. Las viviendas de la Avenida de Olárizu han ido siendo ocupadas, de forma espontánea, en los últimos 6 años, aproximadamente, por ciudadanos que no disponen de un alojamiento adecuado a sus necesidades, por lo que la opción de vivir en dichas viviendas, a pesar de no tener garantizados los servicios de suministro esenciales, o no reunir las condiciones mínimas de habitabilidad, siguen siendo una opción que les queda en las situaciones particulares en las que se encuentran.<sup>14</sup>
13. Con fecha 21 de julio de 2017, figura aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gazteiz, una moción del Grupo Podemos Vitoria-Gazteiz, para realizar un estudio sobre la utilidad de destinar las 124 viviendas de Olarizu, como “alojamientos dotacionales para jóvenes”, que viene motivada, expresamente, dadas sus condiciones de habitabilidad, según los informes técnicos que obran en el Ayuntamiento, y la necesidad social acuciante de viviendas en régimen de alquiler para jóvenes, en Vitoria-Gazteiz.
14. De acuerdo con los informes de los técnicos de bomberos, de edificaciones, del Ayuntamiento, del encargado de la redacción del proyecto de derribo y de los técnicos de Ensanche 21, en visita de inspección realizada el 15 de octubre de 2019: **“no se aprecian daños estructurales, bajo cubierta”**<sup>15</sup>
15. Las 124 viviendas de la avenida de Olázuri no serían susceptibles de ser declaradas en situación legal de ruina, de acuerdo con los informes arriba citados, ni han sido declaradas en ruina, ni de ruina física inminente, a la fecha de hoy.

---

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-Gazteiz 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

<sup>13</sup> Resolución 2020S-575-20, del Ararteko, de 7 de mayo de 2020, por la que se sugiere al Ayuntamiento de Vitoria-Gazteiz que lleve a cabo determinadas medidas (suministro de agua y planificación de salida de las viviendas, consentida, con alternativa habitacional) en relación a la situación del edificio propiedad de la sociedad municipal Ensanche XXI en la avenida Olarizu. (Consideración 2 in fine), que trae causa de reclamación presentada por una Asociación, en la que ante la propagación del coronavirus, expone el grave problema de higiene existente en las casas de avenida de Olárizu, como consecuencia de la falta de agua y luz.

<sup>14</sup> Resolución 2020S-575-20, del Ararteko, de 7 de mayo de 2020, por la que se sugiere al Ayuntamiento de Vitoria-Gazteiz que lleve a cabo determinadas medidas (suministro de agua y planificación de salida de las viviendas, consentida, con alternativa habitacional) en relación a la situación del edificio propiedad de la sociedad municipal Ensanche XXI en la avenida Olarizu. (Consideración 3, in fine), que trae causa de reclamación presentada por una Asociación, en la que ante la propagación del coronavirus, expone el grave problema de higiene existente en las casas de avenida de Olárizu, como consecuencia de la falta de agua y luz.

<sup>15</sup> Conclusiones de los Informes dadas a conocer por D. Oscar Fernández

16. El Consejo de Administración de la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 Zabalgunea, S.A., en su reunión del 27 de noviembre de 2019, adopta, entre otros, el siguiente acuerdo:

***“Primero.- Realizar un estudio que analice la viabilidad de una actuación de renovación urbana, en el que se contemplen alternativas edificatorias a futuro, sin excluir la posibilidad de una acción rehabilitadora en el ámbito de Olárizu. El análisis deberá abordar tanto aspectos técnicos como aspectos ambientales y, especialmente económicos, de manera que su posible implantación no suponga una merma de los recursos económicos de Ensanche 21.”***

Se contemplará en el referido Estudio<sup>16</sup>, con distintos balances (gastos/ingresos), en función del tipo de viviendas, (VPO, régimen especial, en propiedad; VPO, régimen general, en propiedad; VTT, en propiedad), varias soluciones:

- Solución 1-A. Rehabilitación de 124 viviendas existentes
- Solución 1-B. Rehabilitación de 68 viviendas existentes
- Solución 2. Ordenación de tres bloques lineales (228 viv nuevas)
- Solución 3. Ordenación de cinco bloques lineales (356 viv nuevas)

17. El Consejo de Administración de la sociedad Ensanche 21, en su sesión 2/2020, de 24 de febrero, en su orden del día, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos relativos al barrio de Olárizu:

***“Aprobar como solución para el desalojo de ocupas de las viviendas de Olarizu, la cesión de la titularidad de las citadas viviendas al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para que proceda a la recuperación de oficio de las mismas, mediante la reducción de capital para la adquisición en especie de acciones para su amortización”***

***“Dar por concluido el encargo realizado en la Declaración Delimitadora de la Actuación Aislada No Expropiatoria para la demolición de diversos inmuebles de la Avenida de Olárizu de Vitoria – Gasteiz, de 4 de febrero de 2011, poniendo a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria- Gasteiz las viviendas propiedad de la Sociedad de Avenida de Olarizu.”***

- ***“Proponer a la Junta General de Accionistas la aprobación de una reducción del capital social por importe de Diecinueve Millones Cuatrocientos Cincuenta y Dos Mil Euros (19.452.000,00 €), mediante la adquisición, al socio único, de 6.484 acciones propias, de 3.000,00 € de valor nominal cada una de ellas, con las siguientes características: 1. La finalidad de la reducción es la devolución del valor de las acciones mediante la adquisición de acciones propias, al socio único, para su amortización. 2. El abono al socio único de la cantidad a reducir se realizará mediante la entrega de los elementos que componen la Actuación Aislada no Expropiatoria para la demolición de edificios de la Avenida de Olarizu, números pares, del 2 al 30 y la entrega, asimismo del Proyecto de Demolición de los citados inmuebles, valorado todo ello en Diecinueve Millones Cuatrocientos Cincuenta y Dos Mil Euros (19.452.000,00 €)<sup>17</sup>. 3. El acuerdo deberá notificarse al socio único, indicándole que el plazo para aceptar esta oferta es de un mes a contar desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad. 4. En el plazo de un mes a contar a partir de la terminación del plazo de la oferta de***

<sup>16</sup> 2020/02/20.

<sup>17</sup> Valoración de inmuebles: 19.422.000 €, la que figura en el activo del balance de Ensanche 21; y valoración del Proyecto técnico de demolición: 30.000 €, (según proyecto redactado por la empresa Lopez-Mujika, Arquitectos, SLP, adjudicataria, por acuerdo de la Sociedad, de 26 de septiembre de 2019)

*adquisición las acciones deberán ser abonadas al socio único, y amortizadas, en los términos del presente acuerdo<sup>18</sup>.*

- **“Aprobar que una vez se hayan derribado las viviendas de Olarizu se proceda al análisis de las propuestas de ordenación que posibiliten recuperar el capital invertido y proponer al Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz que éste revierta a Ensanche 21.”**

18. El BOTHA número 63, de 24 de julio de 2020, publica la aceptación por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, de fecha 12 de junio de 2020, de la reducción de capital social y de dar por finalizada la Actuación aislada no expropiatoria para la demolición de los edificios de la Avenida de Olarizu, números 2 a 30, y de la entrega del proyecto de demolición.
19. El de octubre de 2020, se notifica a personas que habitan las viviendas de la avenida de Olarizu, el inicio, por parte del Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz, del expediente de recuperación de oficio de las viviendas de propiedad municipal
20. Se han formulado en los últimos meses por algunas asociaciones, entidades y particulares, diversas denuncias y quejas ante la Síndica o Defensora Vecinal<sup>19</sup> de Vitoria, y ante el Ararteko<sup>20</sup>, sobre la situación de las personas que habitan los edificios de la avenida de Olárizu, (han sufrido cortes de suministro de agua y electricidad durante la presente pandemia), sobre la actuación del Ayuntamiento en relación con la conservación y el mantenimiento de las viviendas, demandándose, además, la rehabilitación de las viviendas para destinarlas a un uso social.
21. Igualmente se ha formulado reclamación<sup>21</sup> ante el Alcalde de Vitoria-Gasteiz sobre las actuaciones que el Ayuntamiento, ha realizado, está realizando y pretender realizar en relación con las 124 viviendas de Olárizu, solicitando la rehabilitación de las 124 viviendas, para su incorporación a un parque público de viviendas destinadas a alquiler, así como la reposición de los suministros de agua y luz a las viviendas ocupadas durante la pandemia.

## II

### **SÍNTESIS DE LOS HECHOS**

1. El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha adquirido las 124 viviendas de la avenida de Olárizu, por medio de la sociedad municipal Ensanche 21, por un importe de 19.422.000 €, con cargo a los recursos propios de dicha sociedad, dentro de una operación de realojo de sus ocupantes legales, en ejecución de una operación de reordenación urbanística de iniciativa municipal, (actuación aislada integrada), que se iba a instrumentalizar por la citada sociedad municipal instrumental, encargada al efecto, de cuya operación urbanística, la Administración municipal ha desistido, pues no ha sustanciado la ordenación urbanística habilitante para ejecutar la citada

---

<sup>18</sup> Ver Informe de Intervención, de 16 de abril de 2020. <https://www.vitoria-gasteiz>.

<sup>19</sup> Traslado de la reclamación, por la Sindica Defensora Vecinal, al Departamento de Alcaldía, el 30 de marzo de 2020 (Nº Reg. 3114/20).

<sup>20</sup> Resolución 2020S-575-20, del 7 de mayo de 2020; Queja 85/2021/QC.

<sup>21</sup> Escrito de fecha 25/01/2021. José Carlos López de Lacalle y David Rodríguez Linares

actuación aislada, (Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior), dando, además, por concluido el encargo a la sociedad municipal.

2. Si bien el Ayuntamiento ha incumplido, y está incumpliendo, el deber legal de conservación de las 124 viviendas, que forman parte del patrimonio municipal del suelo, las viviendas no están en fuera de ordenación, no son susceptibles de ser declaradas en situación legal de ruina, no han sido declaradas en situación legal de ruina, no están en situación de ruina física inminente o de derrumbe, y no se da circunstancia alguna que justifique la demolición inmediata de dichas viviendas.
3. El Ayuntamiento ha iniciado procedimientos de desahucios administrativos a los actuales ocupantes espontáneos de las viviendas.
4. En sede municipal se han sopesado diversas alternativas que comprenden la rehabilitación de las viviendas para destinarlas a uno uso social.
5. El Ayuntamiento pretende proceder, por la vía de hecho, sin aprobar un plan urbanístico de reforma que lo habilite, a la demolición inmediata de las 124 viviendas, una vez desocupadas, conforme al Proyecto de Demolición, redactado con cargo a la sociedad municipal, ***“con la finalidad de analizar las propuestas de ordenación que posibiliten recuperar el capital invertido y que éste revierta a la sociedad Ensanche 21”***.
6. La Mesa de Contratación Municipal acordó, el 13 de Abril de 2021, la propuesta para adjudicación del contrato para la demolición de los inmuebles, por un importe de 795.757,80 euros.

### III

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

I.- La actuación de la Administración municipal de Vitoria-Gasteiz consistente en la demolición inmediata de las 124 viviendas, una vez desocupadas, conforme al Proyecto de Demolición, sin esperar a una modificación del Plan General de Vitoria-Gasteiz, no sería, a nuestro criterio, conforme a derecho, por los siguientes motivos:

Primero.- La actuación material de demolición de las 124 viviendas, a través del Proyecto de Demolición, se ha desconectado, completamente, de la actuación urbanística que le dio fundamento, dado que la operación anticipada de realojo se hizo por la sociedad Ensanche 21 al amparo de una actuación aislada integrada, previa su delimitación, dentro del ámbito conceptual ejecución de una ordenación urbanística, delimitación que quedó sin efecto.

Estaríamos, pues, ante una vía de hecho de la Administración municipal, con la apariencia formal del proyecto de demolición, pero sin cobertura legal.

Segundo.- La sustitución de unos edificios, “en la ciudad construida”, ***“con la finalidad de analizar las propuestas de ordenación que posibiliten recuperar el capital invertido y que éste revierta a la sociedad Ensanche 21”*** (así es como está explicitada la motivación, hasta ahora), además de una desviación de poder, carece claramente de cobertura legal pues debería configurarse como una actuación urbanística, que ha de ejecutarse en un ámbito previamente delimitado por el instrumento de ordenación urbanística, (ver el antiguo art. 14, 1 b, del TRLS2008, y su Disposición Transitoria 2ª, a; el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto

Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en todo lo referido a las actuaciones sobre el suelo urbano; así como Artículos 135,136 y 138, y concordantes, de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en todo lo referido a la ejecución urbanística en actuaciones aisladas e integradas).

*“Artículo 135. Presupuestos de la ejecución.*

*El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación, de:*

*a) El planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate (...).”*

Unos actos administrativos autorizatorios, de transformación del suelo, sin ordenación urbanística pormenorizada previa, serían nulos de pleno derecho.

Tercero.- La demolición, por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, de las 124 viviendas del barrio de Olárizu, sin una declaración o situación legal de ruina, de forma anticipada a la previa formulación y aprobación, por la propia Corporación, con publicidad y participación pública, del correspondiente instrumento de ordenación, impidiendo, de forma irreversible, evaluar distintas alternativas, sin siquiera un análisis de la viabilidad económica de las mismas<sup>22</sup>, con un perjuicio irreparable para patrimonio municipal, sería calificable, a nuestro juicio, y de forma clara y palmaria, de una decisión arbitraria, desproporcionada y lesiva a los intereses públicos.

Dicha actuación, por su entidad y escala, desbordaría el mero ilícito administrativo para poderse calificar por los Tribunales de justicia de un delito de prevaricación genérica, del **artículo 404 del Código Penal**, (actuar del funcionario público o autoridad, dictando, a sabiendas, una resolución arbitraria), tal como ha sido interpretado por el Tribunal Supremo, (Sentencias, 647/2002, 1068/2004, de 29 de septiembre, de 2 de abril de 2.003 y de 24 de septiembre de 2002, entre otras, recogidas, a su vez, en la Sentencia del TS, de 15 de diciembre de 2008, re. 2784/2008).

Alternativamente podríamos estar ante un delito de prevaricación urbanística, (ésta última, por su especialidad, excluiría la prevaricación genérica), en la que podrían incurrir tanto los funcionarios en la emisión de los informes relativos al expediente de demolición (**artículo 320.1 del Código Penal**), como la autoridad que autorizase o votase el acto administrativo ilegal de contenido urbanístico: autorización de un derribo de 124 viviendas sin cobertura en una ordenación urbanística y con una finalidad aparentemente espuria, (“**con la finalidad de analizar las propuestas de ordenación que posibiliten recuperar el capital invertido y que éste revierta a la sociedad Ensanche**”), (**apartado 2º del artículo 320, del Código Penal**)

Por todo lo expuesto,

AL FISCAL JEFE DE LA PROVINCIA DE ALAVA 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 responsabilidades penales dimanantes de los mismos.

En Vitoria Gasteiz a 27 de Abril de 2021

---

<sup>22</sup> “La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación” (art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015)