Ayuntamiento de Bilbao (PNV-PSOE): Un expolio de derechos

MIKEL ARIZALETA :: 10/04/2017

El Ayuntamiento no solo ha sido un colaborador de primer orden con el tema del registro de la parcela 55 de la autovía, sino que también lo ha sido con el volumen de edificabilidad.

(Conviene aclarar de entrada que este relato, que parece ficción e invento, es real, sólo explicable desde unas instituciones, ocupadas por inquilinos interesados en el cobro de algún % y no en la ignorancia, porque el tema se ha debatido en varias ocasiones y los argumentos, aquí expuestos, y los documentos citados, se han puesto sobre la mesa a lo largo y ancho de los debates, Mikel Arizaleta***).***

Fernando Sanz

Con la puesta en escena del bloque de Amenábar, en el solar de Panera en el barrio de Zurbaran de Bilbao, se cierra el círculo de un sinfín de irregularidades tanto urbanísticas como legales realizadas por la constructora Panera. Con la inestimable colaboración del Ayuntamiento, excepto con los alcaldes Robles y Gorordo.

Porque utilizó Panera el título (registro) de la autovía

Por la documentación obrante en el Ayuntamiento se sabe que en el año 1959 Panera y socios y el Consistorio estaban en conversaciones para dar aprovechamiento al terreno de estos para construir viviendas, El proyecto de la autovía del MOPU trastocó la zona afectando la finca de Panera en 5.000 m2, solicitando este al Ayuntamiento “una solución de tipo compensatorio”, por lo que ambos, Ayuntamiento y Panera, decidieron continuar como si la autovía no fuera con ellos. Así que no le expropiaron y la finca registral correspondiente a la autovía Panera la corrió a la manzana 184, que era terreno edificable, concretamente al solar de Panera que formaba parte de la manzana 184, hoy de Amenábar. Con lo que todo seguía “igual” que antes del proyecto del MOPU.

Terrenos de la Autovía ocupados a Panera

El Ministerio de Obras Públicas (MOPU) proyecta y financia la autovía “Solución Norte”. El Boletín Oficial de Bizkaia (BOB) de 1968, relaciona las parcelas de la autovía que se van a ocupar, tanto en el MOPU como en el BOB viene reflejado Panera y Socios con la parcela 55. A pesar de lo anteriormente expuesto, a Panera y socios no le expropiaron, por lo que hasta noviembre de 2016 fue el titular registral de la autovía, hoy lo es Amenábar.

Con fecha 20/8/1971 Panera segregó (compró) la finca 20.744 a su nombre. En escrito del 29/9/1971 Panera dice al Ayuntamiento que ha cedido el terreno de la autovía. ¿Dónde está?

Superficie edificable que disponía Panera en la Manzana 184

El Secretario Municipal, en 1994, certificó que la manzana 184 tiene una superficie edificable de 19.786 m2, de los cuales 3.771,50 m2 correspondían al Obispado, hoy al Ayuntamiento. Por lo que Panera solo disponía de 19.786 – 3771,50 = 16.014,5 m2 de terreno edificable. El resto, hasta los 25.842,62 m2 son de la autovía y semicalles.

Volumen de viviendas construido de más por Panera. Todos los informes obrantes en los expedientes realizados por los técnicos municipales, absolutamente todos, coinciden en que Panera había agotado el volumen edificatorio. Si tenemos en cuenta que de acuerdo con el Plan General al volumen edificado de viviendas de 173.328,72 m3 le correspondería una superficie de suelo edificable igual a 173.328,72 / 6,5 = 26.665,95 m2. Dado que Panera solo contaba con **16.014 m2** le correspondía una volumetría de **16.014 x 6,5 = 104.091 m3**. Luego, utilizó **69.237 m3 de más**, para lo cual hubiera necesitado **10.651 m2 más de suelo**.

El Ayuntamiento regala 18 millones de euros a Panera

Según la sentencia del Tribunal Supremo del 2015, el Ayuntamiento dice que a Panera no le queda derechos edificatorios en su solar, lo cual ha hecho posible que la petición de Panera de inicio del expediente de expropiación fuera denegada por el Ayuntamiento y fuera la causa del fallo del T.S. contra Panera. Pero este hecho tiene una transcendencia importante, ya que Panera a pesar de no tener derechos edificatorios, el Ayuntamiento ha recalificado su terreno y le ha dado dichos derechos, sin sentencia alguna que le obligara a ello, ni razón objetiva para hacerlo. El Ayuntamiento ha regalado a Panera derechos edificatorios por varios millones de euros, 18 según Ibón Areso, y los derechos edificatorios no se pueden regalar.

Con la publicación de la mentada sentencia del TS, el concejal Abaunza (PNV) sacaba pecho en Deia y El Correo diciendo lo bien que lo habían hecho. Han pagado 18 millones de euros en derechos edificatorios, cuando a Panera el Ayuntamiento le había denegado la solicitud de **inicio del expediente expropiatorio en Acuerdo -firme- de la Junta de Gobierno de 16 de febrero de 2006**. Por lo que, según la sentencia del TS del 2015, si no estaba conforme con ello debió haber impugnado dicho Acuerdo en un Contencioso-Administrativo. Lo curioso del caso es que el Ayuntamiento sabía que el Acuerdo de la Junta de Gobierno era firme y que por lo tanto Panera no podía iniciar el expediente expropiatorio, ni ahora ni nunca por ser firme el Acuerdo, y aun así le dieron 18 millones de euros en derechos edificatorios. Tenían mucha prisa en la recalificación, cuatro meses más tarde de la recalificación, la sentencia del TSJPV tiró por tierra las pretensiones de Panera con unos argumentos que ya le había adelantado la Junta de Expropiaciones Forzosas y confirmó el TS: No había existido inicio de expediente de expropiación al no haber recurrido Panera el Acuerdo del Ayuntamiento de que no tenía volumen de edificabilidad. ¡Menudo pelotazo!

Perjuicios económicos ocasionados al Ayuntamiento

Para conseguir Panera el volumen que ha construido en la manzana 184, tenía que haber tenido 10.651 m2 más de terreno edificable. Luego la constructora se ha apropiado del aprovechamiento de la finca del Ayuntamiento, campa de las piedritas, de 3.771 m y dado aprovechamiento al terreno de la autovía, 5.000 m, cuyo aprovechamiento era cero. Si por aproximadamente 3.000 m2, la constructora pide 18 millones de euros, por 10.651 m2

usados de más de titularidad municipal, se debería de requerir a la constructora para que abone al Ayuntamiento, aproximadamente, 54 (18 x 3) millones de euros. Y anular la recalificación del solar que le da 18 millones de euros más en derechos edificatorios**. Lo que da un perjuicio total para el Ayuntamiento de 72 millones de euros**, que ha supuesto 600 euros a cada familia de Bilbao, con el criterio de valoración que daba a la prensa el Alcalde en funciones Ibón Areso.

Edificio de Amenábar. Según el Registro de la Propiedad, Panera ha vendido a Amenábar la finca 30.486. La información de que la constructora Amenábar va a construir un bloque de 19 alturas en la finca de Panera crea una situación Kafkiana. Todas las fincas segregadas de la finca matriz 20.744, de Panera afectada por la autovía, tendrán edificaciones y está agotada. Si según el MOPU y el BOB, la finca matriz de Panera contiene la parcela 55 de la autovía y esta no es terreno edificable, ¿en qué limbo la han metido? Otra incongruencia es que todas las fincas segregadas del finca matriz 20.744 están en la manzana 184, por lo tanto en terreno

edificable. También son incongruencias que la finca 30.486 inventariada por el Ayuntamiento como finca de la autovía la han vendido a Amenábar y que van hacer las escritura del edificio y viviendas de Amenábar en la finca registral que corresponde a la autovía.

Si no se pone remedio a este sin sentido, veremos cómo se construye el edificio de Amenábar, entonces todas las fincas segregadas de la 20.744 estarán con edificios de vivienda y la autopista habrá pasado por la mencionada finca 20.744 sin tocarla ni mancharla, como la concepción de la Virgen, y habrá sido un mal sueño, y por tanto, no ha existido ni existirá nunca registralmente.

Implicación del Ayuntamiento (PNV-PSOE)

La colaboración del Ayuntamiento con la Constructora ha sido fundamental para que Panera haya conseguido que tenga vía libre para construir una torre de 19 alturas. Hay dos elementos de suma importancia, nosotros diríamos vitales para constatar dicha colaboración: El título (finca registral) y volumen de edificabilidad, sin cualquiera de ellos hoy no existiría el proyecto del bloque Amenábar.

El Titulo. El Ayuntamiento ha cubierto, con efectividad por cierto, el flanco más débil de Panera, esto es, la carencia de título de propiedad, solamente tenía un título (finca registral) y dos terrenos que cubrir, la parcela 55 de la autovía y el mentado solar de Panera. Si cubre el solar no puede cubrir la autovía y viceversa, así que el Ayuntamiento ha puesto toda la carne en el asador para que no le quitaran el único título que tenía, llegando hasta el extremo de incumplir la Ley que le obligaba a ello (registrar la autovía). El título que le dio legitimidad activa para iniciar el Contencioso-Administrativo contra el Ayuntamiento fue la finca 30.486, dado que la sentencia del TS 2009 no es un título de propiedad. Con lo cual, el Ayuntamiento, al no registrar la finca de la autovía, dio a Panera la legitimidad que necesitaba para pleitear contra él mismo. Si Panera hubiera presentado solo la mentada sentencia del T.S. le habrían desestimado el Contencioso-Administrativo por falta de legitimidad. Ya vimos cómo se lo peleó PNV y PSOE cuando la Asociación Gure Etxea presentó la moción en el Pleno para que se registrara la parcela 55 de la autovía. PNV y

PSOE consiguieron lo contrario que lo que obliga la Ley 33/2003 PAP, que no se registrara.

Volumen de edificabilidad. El Ayuntamiento no solo ha sido un colaborador de primer orden con el tema del registro de la parcela 55 de la autovía, sino que también lo ha sido con el volumen de edificabilidad.

Todos los informes de los técnicos municipales, absolutamente todos, dicen que había agotado el volumen de edificabilidad. Hemos visto que Panera no solo había agotado el volumen de edificabilidad sino que había construido 69.000 m3 de más que lo permitido por el Plan Parcial de Begoña 1966. Por la sentencia del TS 2015 sabemos que por **Acuerdo -firme- de la Junta de Gobierno de 16 de febrero de 2006** le había denegado la solicitud de **inicio del expediente expropiatorio**, precisamente por no tener volumen de edificabilidad y no haber interpuesto un Contencioso contra este acuerdo. Pues bien, cuando Panera no tenía nada que hacer respecto a la volumetría el Ayuntamiento (PNV-PSOE) se la regala para que haga una torre de 19 alturas. Consideramos, que el Ayuntamiento tiene que dar una explicación a la ciudadanía.

El responsable de que la autovía esté sin registrar a nombre del Ayuntamiento y que se construya el edificio Amenábar, éste es sin duda alguna el Ayuntamiento. ¡¡Aburto eres txapeldun in!!

La constructora Amenábar ya sabe que la finca que ha comprado fue corrida de la autovía al solar de Panera y que hay doble inmatriculación. Los vecinos le dieron los datos y ella decidirá que hace con ellos.

Fernando Sanz

Asociación Vecinal Gure Etxea

28/3/2017

Todas las afirmaciones que se hacen en este escrito están respaldadas documentalmente. Muy interesante y reveladora es la lectura de la sentencia del TS del contencioso de Panera contra el Ayuntamiento del 2015.

La sentencia **firme** de la Sección 4ª, de la Audiencia Provincial de Bilbao, en el contencioso Art 41 LH, 78/89, de fecha 27/11/1991, en el Fundamento Jurídico **tercero** determinó que había, por lo menos, doble inmatriculación parcial de las fincas 30.486 de Panera, hoy de Amenábar, y la 30.488 de los vecinos.

---

https://www.lahaine.org/mm_ss_est_esp.php/ayuntamiento-de-bilbao-pnv-psoe