

# ***Intentando aportar (más) luces sobre Errekaleor***

## **Primera parte**

### **Lo que quieren ocultar: cuando Errekaleor Bizirik se convierte en grave problema para los nuevos pelotazos urbanístico-inmobiliarios en marcha**

En esta primera parte vamos a centrarnos en analizar detenidamente una de las principales denuncias que desde Errekaleor Bizirik se viene haciendo desde el principio, y que nosotras compartimos totalmente: que la razón fundamental e inconfesable públicamente del proceder autoritario de Urtaran contra Errekaleor Bizirik (y su gran apoyo popular) está directamente relacionada con lo que podemos calificar como varios pelotazos inmobiliarios previstos para los próximos tiempos que afectan tanto al “nuevo Errekaleor” que tienen previsto construir (duplicando el número de casas actuales), como a la zona en la que Errekaleor se ubica (conocida como el Sector 14 de Salburua, denominado Olanan, con una edificabilidad prevista de 3.186 viviendas)

Pero es que a su vez todo ello está relacionado también directamente con el mayor pelotazo urbanístico de los últimos tiempos, ligado a la llamada *segunda redensificación*, que va a posibilitar la construcción en Salburua y Zabalgana de 11.000 viviendas más de las ya previstas (un incremento de prácticamente el 50%), con los consiguientes ingresos añadidos para el Ayuntamiento y los beneficios para los propietarios de esos terrenos: básicamente constructoras e inmobiliarias... que son quienes para cerrar el acuerdo están exigiendo, entre otras cosas, la “limpieza inmediata” de Errekaleor, antes de que el proyecto de Errekaleor Bizirik se consolide socialmente y haga imposible su derribo cuando sea “oportuno económicamente” acometer la construcción del “nuevo Errekaleor” y las 3.186 viviendas del Sector 14. Un “nuevo Errekaleor” que, como vamos a ver, ya está diseñado mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana denominado PEOU-16.

Sí, ya sabemos que desde el Ayuntamiento se esfuerzan en decirnos que los planes para Errekaleor son muy otros, pero a esa cuestión relacionada con las “huertas ecológicas del proyecto Errekaldea” o el cierre del anillo verde por el Alto de las Nevadas, así como a otras mentiras y engaños utilizados por Urtaran y compañía les dedicaremos la segunda parte de este trabajo general, que en esta primera ya vamos a tener suficiente “dosis de política urbanista”.

Como vemos, hablamos de dos procesos paralelos, que en no pocos momentos *se van a dar la mano*, y uno tercero que les sucede a ambos. Pero, como estas cuestiones y procesos urbanísticos son complicados de entender (estamos convencidas de que lo hacen así a propósito, para que nos pase desapercibido), vamos a intentar en este escrito

explicarlo lo más clarito posible, sin entrar en tecnicismos más que lo imprescindible y contando para ello con la inestimable ayuda de personas expertas en la materia, sin cuya colaboración, ayuda y guía hubiera sido imposible redactar este texto. Enseguida entraremos a ello, pero conviene antes empezar por conocer la historia del proceso que llevó al Ayuntamiento a plantear el derribo del barrio, porque la historia no es como nos la cuentan.

## ÍNDICE

### **A) LO DIRECTAMENTE RELACIONADO CON ERREKALEOR**

- ◆ **El principio del fin de Errekaleor**
- ◆ **Tirar el popular y obrero un “mundo mejor” para propiciar un pelotazo municipal y de algunos constructores.**
- ◆ **Consecuencias directas para el vecindario: del abandono a la expulsión**
- ◆ **El pelotazo del nuevo Errekaleor**

### **B) LO INDIRECTAMENTE RELACIONADO CON ERREKALEOR, PERO QUE LE AFECTA HASTA DETERMINAR LA ACTUAL SITUACIÓN**

- ◆ **La primera *redensificación*: un *pelotazo* multimillonario**
- ◆ **La segunda *redensificación*: 11.000 viviendas más en Salburua y Zabalgana**
- ◆ **¿Pero hay mercado para 11.000 viviendas más?**
- ◆ **¿Qué relación tiene la redensificación de Salburua y Zabalgana con la amenaza de derribo de Errekaleor?**

### **ANEXO**

**Lista de propietarios del Sector 14 de Salburua:**

## A) LO DIRECTAMENTE RELACIONADO CON ERREKALEOR

*El problema tiene una explicación muy sencilla: el modelo de vida que hemos construido en Errekaleor pone en duda desde la raíz su modelo de vida. ¿Qué hay detrás del paternalismo y recelos de demagogia? El dinero y la especulación. La jugada parecía muy fácil: vaciar el barrio, derribarlo y construir viviendas que pudieran traer beneficios. Pero no fue tan fácil. El proceso duró 14 años y, además, diez estudiantes soñadores se pusieron como objetivo revivir el barrio que ustedes abandonaron. Y lo hemos conseguido. Errekaleor vive. Más que nunca.*  
(Errekaleor Bizirik en el Pleno municipal del 26-05-2017)

### **El principio del fin de Errekaleor**

Para conocer el principio del fin de Errekaleor hemos de situarnos previamente en el año 2000 cuando se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que, entre otras cosas, encauzaba la expansión de la ciudad hacia las zonas Oeste (Zabalgana) y Este (Salburua), abriendo con ello también el camino para concluir un proceso de especulación urbanística que llevaba gestándose desde hace años, como reconocería el entonces concejal Patxi Lazcoz en el Pleno del 5 de Octubre de 2001:

*(...) especular que es lo que ha venido ocurriendo, desgraciadamente, en Vitoria desde el año 82-83, que los que han tenido la posibilidad de especular han especulado y se han puesto morados. ¡Cómo no se iban a poner morados! ¡Si es que desde el Ayuntamiento se lo habíamos puesto en bandeja!.*

Para llevarse a efecto esa expansión hubo que llegar a un **acuerdo con los propietarios de los terrenos** en los que se iba a construir, lo que se plasmó en “*Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana*”. Dadas las condiciones que se les ofrecieron, no parece que les costara mucho esfuerzo convencer a los propietarios, así al menos lo dejaba claro la por entonces concejala del PNV María Jesús Aguirre en el [pleno municipal del 21 de enero de 2000 en que se aprobó el Convenio](#):

*(...) Pero lo que indica con la liberación de expropiaciones es que este Ayuntamiento renuncia a la municipalización del suelo y, por lo tanto, lo voy a decir en un sentido coloquial, a la sartén por el mango.*  
*(...) Por otra parte también con este Convenio lo que se hace es dar más beneficios a los particulares y hay impuestos que dejan de pagar porque no hay una transmisión de patrimonio, sino que el suelo queda en manos de los propietarios y, por lo tanto, el incremento sobre el valor de los terrenos desaparece para las arcas municipales.*

*(...) Con relación a lo que se está planteando por el Portavoz del Grupo Socialista, le tengo que decir que **la negociación con los propietarios, porque tengo información directa, ha sido facilísima. Y ha sido tan fácil porque las expectativas de los propietarios no se han rebajado, al revés.***

Pero lo que importa para la cuestión que nos ocupa ahora es que ese PGOU, que contemplaba la extensión de la ciudad por Zabalzana y Salburua, dividía estos dos futuros barrios en diferentes sectores urbanizables, a uno de ellos, situado al sur de Salburua se le denominaría como Sector 14 “Olaran”. Este Sector 14 de Olaran tiene una singularidad: *incrustado* en su zona norte, y justo limitando con el Alto de las Neveras, se hallaba un poblado de gente obrera y popular, denominado Errekaleor que, aunque físicamente se encuentra incluido en él, administrativamente no podía pertenecer al Sector 14 de carácter *urbanizable*, por ser Errekaleor *suelo urbano consolidado*.

Pues bien, a lo determinado en ese PGOU para el **Sector 14** pronto le hallaron **un problema**: el PGOU, para comunicar los sectores 10 y 13 (como parte de un vial estructural para poner en comunicación todo Salburua con el resto de la ciudad) había previsto **una carretera que bordeara el Sector 14 por el Oeste, pero ello supondría invadir el cauce del río Errekaleor.** Ante ello, según afirmó el Ayuntamiento:

*se estudió la posibilidad de desplazarlo al borde Este del Sector, evitando la afcción al núcleo urbano de Errekaleor, comprobándose la necesidad de efectuar grandes movimientos de tierras en la ladera del Alto de las Neveras, un espacio natural excepcionalmente conservado que se venía severamente deteriorado.*

Ante esta nueva dificultad es cuando se plantea la posibilidad de que la carretera atravesase Errekaleor:

*En consecuencia, el vial se ha previsto por el eje central del sector, **atravesando el núcleo de Errekaleor, aunque sin afectar a las edificaciones residenciales allí existentes**, para lo que se utiliza como zona de paso el espacio central, en que existen unos edificios dotacionales que será preciso reconstruir en los espacios que se habilitan a tal fin en sus inmediaciones.*

Para introducir estos cambios se planteó la *Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, afectando a la ordenación de los Sectores nº 11 (Ibaialde) y nº 14 (Errekaleor) y en menor grado a los Sectores 8, 10, 12 Y 13 del suelo urbanizable de Salburua, al Este del núcleo urbano,* que es de donde hemos recogido los anteriores párrafos.

Pero observemos que **la modificación planteada no contemplaba afectar a las viviendas, sino a los edificios dotacionales**, lo que no dejaba de ser un grave problema para la población tal y como planteaba en sus alegaciones la entonces constituida “Plataforma de Afectados de Errekaleor”:

*Señala que la eliminación de los edificios dotacionales del barrio de Errekaleor, su centro social, iglesia y bar que se deriva de la modificación propuesta y del plan parcial del sector 14, conlleva a la infracción del artículo 12.2.1 de la Ley*

*del Suelo de 1976 que impone el deber de prever las dotaciones necesarias y demás servicios de interés público y social.*

La operación emprendida por el Ayuntamiento bien se podría calificar de **mobbing urbanístico**, pues planteaba no sólo un importante vial que atravesara la población por su centro, sino que, además, esa operación suponía **acabar con buena parte de los equipamientos dotacionales** del barrio. A pesar de esta evidencia, no sólo le sería rechazada la alegación, sino que a la “necesidad de eliminación” de los edificios dotacionales, con la aprobación definitiva a del Plan Parcial del Sector 14, **se le uniría también la “necesidad de eliminación” de dos de los bloques de edificios de viviendas**. Su idea por entonces era que la zona quedara así:



Pero las cosas iban a cambiar todavía más en breve. Por un lado, porque finalmente iba a aparecer una sentencia del Tribunal Superior de Justicia declarando la “disconformidad con el PGOU” de la citada carretera o vial, respondiendo a un recurso que hacía años había puesto el vecindario.

### **Los jueces obligan al Ayuntamiento a cambiar el diseño del futuro Errekaleor**

***El Tribunal Superior de Justicia falla que el vial central proyectado en el barrio «es disconforme» con el Plan General***

<http://www.elcorreo.com/vizcaya/20081029/alava/jueces-obligan-ayuntamiento-cambiar-20081029.html>

(El Correo 29-10-2008)

Lo que, como ya se había anunciado, iba a significar cambios de planes y retrasos:

*El asunto está pendiente de un fallo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, y si la sentencia fuera contraria al Ayuntamiento, no llegaría a echar por tierra la planificación del sector de 1.511 pisos que cerrará Salburua, pero sí retrasaría su ejecución. Como mínimo, el trámite del sector 14, ahora sólo pendiente de que el Consistorio contrate su urbanización, tendría que ser paralizado hasta que se apruebe el plan de Errekaleor.*

<http://www.elcorreo.com/alava/20080323/alava/ayuntamiento-recibe-plan-para-20080323.html>

(El Correo 23-03-2008)

Por otro lado, y principalmente, porque **paralelamente** a todo el transcurso temporal que requiere la aprobación de estos planes y modificaciones, **el Ayuntamiento, entonces presidido por Alfonso Alonso**, había comenzado a dar sus propios pasos. El entonces concejal de Urbanismo, el ínclito Jorge Ibarrondo, **mantenía una primera reunión de contacto con el vecindario, quien rechazaba de plano sus pretensiones**<sup>1</sup>. Ante la negativa vecinal los mandatarios municipales vieron claro que el camino para conseguir sus objetivos pasaría por la elaboración y aprobación de **nuevas herramientas urbanísticas que les permitieran torcer la voluntad**, e imponer su criterio.

### **Tirar el popular y obrero un “mundo mejor” para propiciar un pelotazo municipal y de algunos constructores.**

Así, en **2005** el Ayuntamiento plantea un **concurso de ideas para “reordenar integralmente el barrio de Errekaleor”**. El concurso fue ganado por V.C. Arquitectos S.L, quien tras ello se encargó de elaborar también la subsiguiente Modificación puntual del Plan General Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en los ámbitos de Suelo Urbano de Errekaleor y de Suelo Urbanizable del Sector 14. Memoria y fichas urbanísticas, documento que nos sirve para conocer las novedades que se iban a introducir tras aceptar las propuestas planteadas por el ganador del concurso:

*1.3. Planteamiento inicial del Concurso de Ideas convocado por el Ayuntamiento (Enero 2006) para reordenar íntegramente el barrio de Errekaleor  
Con objeto de resolver adecuadamente la situación y el engarce urbanístico de Errekaleor dentro del Sector 14/Ensanche de Salburúa, el Ayuntamiento convoca en Octubre del 2005 un Concurso de Ideas para la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (Plan Especial de Renovación Urbana, PEOU, según la terminología de la nueva ley 6/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, art. 71).*

*Con objeto de facilitar la libertad propositiva de los profesionales que acudieran al Concurso, el Ayuntamiento decide aumentar el espacio desde las originales 2,832 Has. de suelo urbano hasta 3,983 Has. incorporando tres parcelas de equipamiento definidas por el Plan Parcial del Sector 14 (las parcelas ED-2, ED-3 y EM-1) que en total deben sumar 9603 m2 ,además de una franja de espacio libre de 1911 m2.*

*Con lo que el ámbito de intervención queda integrado por un 71% de suelo urbano ( 2'832 Has.) y un 29% de suelo urbanizable (1,15 Has.).*

Aunque la diferencia es algo más profunda, resumamos que *suelo urbano* es sobre el que ya se podría construir (o ya se ha construido), y *suelo urbanizable* el que se reserva para una posible posterior urbanización (mientras que el *suelo no urbanizable* queda al margen de tal cuestión.). Lo decimos, porque llama poderosamente la atención el hecho de que, según dice el documento, con *objeto de facilitar la libertad propositiva de los profesionales que acudieran al Concurso*, **el Ayuntamiento decidiera aumentar nada más ni nada menos que en un 40% el suelo urbano para Errekaleor**. Como luego veremos, lo que sucedía es que **ya tenía en mente la posibilidad de pelotazo que el nuevo plan le va a ofrecer**, y buscó esa ridícula manera de maquillar la operación.

1 <http://www.argia.eus/argia-astekaria/2414/errekaleor>

La propuesta ganadora tenía entre sus objetivos:

*-Modificar puntualmente la clasificación del suelo en la zona, incrementando la “isla” de suelo urbano y disminuyendo en igual cuantía el suelo urbanizable integrado en el S-14. Asimismo se modifica la localización del Sistema General de Equipamientos incluido antes en el S-14 y que ahora queda incluido dentro del ámbito del futuro PEOU sin modificar su superficie (9603 m2).*

*-Incrementar la edificabilidad lucrativa (residencial y terciario-comercial) del ámbito del PEOU en relación con la del actual barrio de Errekaleor sin superar en ningún caso el límite máximo de 2,3m2/m2 establecido por la nueva ley del suelo 6/2006 (art. 77).*

*(...) La población actual estimada del barrio asciende (2,5 hab/vivienda de media) a 480 habitantes; en el supuesto de alcanzar el tope de edificabilidad residencial y viviendas permitido en esta modificación (375 unidades) la población sería de 938 habitante, es decir, un incremento de 458 habitantes.*

*(...) También se incorporan superficies lucrativas complementarias –en particular de tipo comercial- que permitirán configurar ese nuevo nodo de urbanidad local del cual se hablaba arriba.*

*A la vez que se conserva y amplía el elemento más valioso del barrio actual, la alameda de plátanos que delimita el Sur del barrio*

Dicho con otras palabras, que la forma elegida para reordenar una “isla de suelo urbano” (lo que para ellos es Errekaleor) es convertir la “isla” (192 viviendas con 480 habitantes) en “islón” (375 viviendas con 938 habitantes), tirando los edificios existentes para construir más edificios que acojan a casi el doble de población, junto a los que se levantarían superficies lucrativas complementarias –en particular de tipo comercial- que permitirán configurar ese nuevo nodo de urbanidad local. Pues bien, ese es el plan que terminó aprobándose (por unanimidad del consistorio de entonces) en diciembre de 2010 (BOTH A 24-01-2011), que es el que está actualmente en vigor y que, trasladado a imágenes, supone convertir Errekaleor en esto:



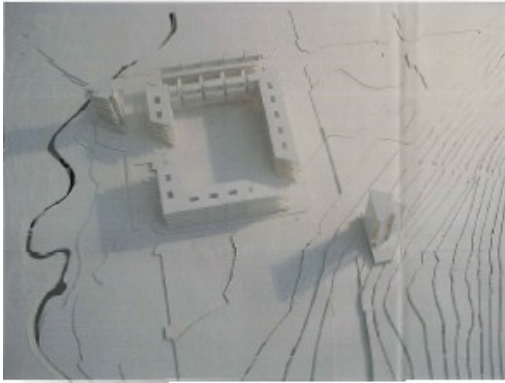
Imágenes de Zonas Urbanas Centrales (eje peatonal)

Imagen-03



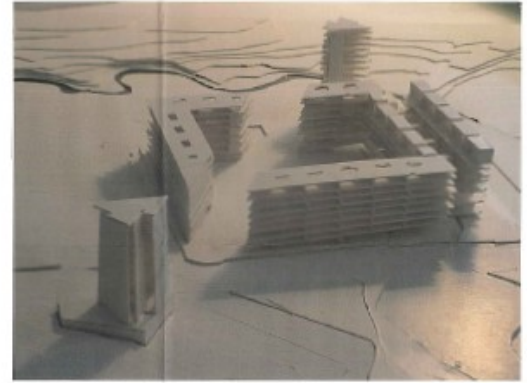
Imágenes de Zonas Urbanas Centrales (plaza)

Imagen-04



Volumetría de la edificación propuesta para PEQU-16 (2008)

Imagen-01



Volumetría de la edificación propuesta para PEQU-16 (2008)

Imagen-02

Para quienes os cueste creerlo es tan fácil como comprobarlo [en la propia web municipal](#).

Vamos ahora a ver en seguida los datos que demuestran el *pelotazo* que la operación puede suponer para el Ayuntamiento, pero conviene detenerse primero en las consecuencias que este nuevo plan iba a tener sobre la población de Errekaleor.

### **Consecuencias directas para el vecindario: del abandono a la expulsión**

Desde su creación a mediados del siglo pasado y hasta la aprobación del PGOU de 2000, Errekaleor se había visto continuamente abandonada y olvidada por el Ayuntamiento y sus planes, así lo exponía con claridad meridiana el representante de la Plataforma de Afectados de Errekaleor en la reunión de la Comisión de Urbanismo y Vivienda del 13 de febrero de 2007:

*Recuerda que en la década de los 50 se construyó el enclave de Errekaleor, en el que viven casi 200 familias, y hasta el año 2003 no se ha promovido intervención alguna seria de mejora de las condiciones y calidad de vida básicas de los vecinos de dicho barrio, contrariamente a lo que se ha hecho en otras zonas de la ciudad*

A lo que añadía:

*Dice que, por fin, después de muchas décadas de absoluta pasividad municipal y olvido de los vecinos de Errekaleor, éstos pueden verse beneficiados, aunque sea de forma indirecta, por el planeamiento urbanístico general del Ayuntamiento.*

*(...) Añade que dice de forma indirecta porque no se trata de una intervención directa del Ayuntamiento en la mejora del barrio. No es que el Ayuntamiento, sensible por primera vez a la situación del barrio, haya decidido actuar expresamente en la mejora de sus condiciones; su intervención es totalmente indirecta y deriva de la expansión natural de la ciudad.*

*Por ello, hay que entender que en el caso de que no se hubiera previsto en el Plan General de 2003 la expansión de la ciudad, y en concreto la existencia del sector 14 de suelo urbanizable, tampoco se habría contemplado mejora alguna*



*de las condiciones del barrio, como ha sido la tónica de las últimas décadas. El barrio se hubiera quedado como estaba.*

Ahora resultaba que con el nuevo plan que acabamos de ver el barrio iba a ser remozado de arriba abajo y el vecindario iba a tener la oportunidad de ser realojado en las nuevas edificaciones que se construyeran en Errekaleor. No sólo era lo lógico y lo que cabía esperar, sino que incluso así se recogía en el Estudio de viabilidad económica que se elaboró junto con el nuevo plan, estudio que en su primer párrafo afirmaba:

*Dado que el número de viviendas que resulta en este Avance de Plan Especial de Reforma Interior es sensiblemente mayor a las que existen en el actual barrio de Errekaleor-Lo que es coherente con nuestro propósito de configurar un foco de urbanidad en el Sureste del ensanche de Salburúa-se podrá producir el realojamiento integro de todas las familias que lo deseen en el nuevo barrio remodelado sin comprometer la viabilidad financiera de la operación.*

Lo que, además, venía avalado por la viabilidad económica del proyecto:

*la operación puede ser financieramente viable, para realojar los usuarios de las actuales 192 viviendas y dotar al conjunto de unos servicios urbanos de gran calidad e incluso poder financiar la construcción e instalaciones de parte de los equipamientos previstos en las zonas destinadas a estos usos.*

Pero, sin embargo, alguien desde instancias municipales había decidido ya que, fuese posible y viable económicamente o no, ese no iba a ser el camino. Y se pusieron a ello. A partir de entonces se diseñó toda una estrategia institucional para, utilizando el ariete de la expropiación, conseguir que la población de Errekaleor se viera obligada a abandonar sus viviendas, sin opción alguna a volver cuando se reedificaran, y optando sólo a un realojo en viviendas protegidas (y por lo tanto no en régimen de propiedad, como las que hasta entonces habían tenido) en otras zonas de la ciudad. Así lo denunciaba el representante de la Plataforma de Afectados de Errekaleor en la reunión citada de la Comisión de Urbanismo y Vivienda del 13 de febrero de 2007

*La sociedad municipal Ensanche 21, que se dedica al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, apoyada por la propia Corporación, comienza a promover una serie de iniciativas que van absolutamente en contra del Plan General, en claro perjuicio de los vecinos y en beneficio del propio Ayuntamiento y no se sabe de quién más.*

*Así, desde la sociedad municipal mencionada se empieza a difundir entre los vecinos del barrio una información que carece de respaldo alguno en el Plan General, que el Ayuntamiento tiene prevista la desaparición y demolición del barrio y que las viviendas del mismo serán expropiadas a sus vecinos.*

*(...) Esta situación es lamentable y supone una burla y un manifiesto desprecio hacia los vecinos de Errekaleor, como igualmente la manipulación de los mismos desde una situación de fuerza y prepotencia, y no de legalidad.*

A todo ello hay que añadir el auténtico mobbing inmobiliario institucional que a partir de ese momento se dedicó a ejercer Ensanche 21 sobre la población de Errekaleor, como posteriormente denunciaría el vecindario:

*Según los vecinos, el triunfo de dicha institución se basó en el temor implícito sobre la ciudadanía, más concretamente sobre los grupos sociales más vulnerables, es decir, sobre los niños y ancianos. El temor a que se les echase de sus hogares, fue una de las razones por las que decidieron abandonar el barrio. Más aún, los vecinos denunciaron varias tácticas de moobing. La dejadez en el mobiliario urbano fue una de las características por las que Errekaleor poco a poco fue convirtiéndose en un barrio fantasma. Los servicios públicos dejaron al margen la limpieza e incluso se quitaron varias paradas del autobús urbano; que volvía a repercutir sobre los grupos más dependientes, niños y ancianos, los cuales se encontraron con numerosas dificultades para acceder a los servicios que Errekaleor no llegaba a ofrecer, como la escuela para mayores de seis años.<sup>2</sup>*

La pregunta de cajón es ¿cómo y para qué se puede acometer el desalojo y expropiación de toda una población, privándole además del derecho a realojarse en las nuevas viviendas que se iban a construir en esos mismos terrenos? Al cómo es relativamente fácil contestar si a lo que nos referimos es el instrumento utilizado: [El Proyecto de expropiación del ámbito de actuación del plan especial de Ordenación Urbana 16 Errekaleor](#). Pero si la pregunta es ¿cómo es posible que esto suceda?, solo encontramos una respuesta convincente: **la institución municipal desprecia absolutamente tener en cuenta lo que significa para 192 familias, todo un barrio, el que de la noche a la mañana se les expulse de sus casas y sus calles**. Con seguridad que ninguno de los políticos que aprobaron la medida ha sufrido algo semejante en sus propias carnes, ni de cerca. Por eso no es una exageración, sino una evidencia el afirmar que no representan los intereses de las poblaciones más desfavorecidas, como en el caso de Errekaleor. Es algo que también hemos vivido de cerca en el Casco con la expropiación de toda una vecindad (la cuarta de Cuchillería) por la urgencia de ejecutar los planes de la Fundación Catedral... que 14 años después siguen sin haberse llevado a cabo.

En cuanto al ¿para qué? la respuesta es todavía más sangrante: **para que quienes vayan a hacer negocio con la construcción del nuevo Errekaleor (con el Ayuntamiento como propietario del suelo a la cabeza) no vean defraudadas sus expectativas de beneficios** teniendo que ofrecer viviendas en un barrio que, de haber mantenido a su población residente, habría contado con el estigma para futuros compradores de irse a vivir a un *barrio pobre y popular* (de ese tan real como erróneo estigma sabemos bastante también en el Casco). Mejor dispersarlos y distribuirlos por otras zonas de la ciudad y poder así vender mucho más fácilmente (entiéndase, más cara) la imagen del nuevo Errekaleor. El interés va más allá del propio Errekaleor, pues **esa limpieza social se convierte también en oro (más posibilidad de ingresos) para los propietarios de los terrenos del Sector 14 de Salburua que rodean a Errekaleor**.

Ello deja en bastante **mal lugar al Consejero de Ensanche 21 por parte del grupo municipal PP, Sr. Luis López de Armentia Orbe** ¿Que por qué? Porque este consejero que es uno de los que votó en junio pasado la aprobación del proyecto de demolición de Errekaleor<sup>3</sup>, resulta que, **al mismo tiempo, es el arquitecto que ha firmado buena parte de los planes redactados para llevarse a cabo en el Sector 14 de Salburua**. No decimos

---

<sup>2</sup> Arqueología de los Espacios Construidos *Un acercamiento a la evolución histórica de Errekaleor*; Nahia Khiari Mtz-Antoñana, 2014-2015

<sup>3</sup> Ver <http://www.elcorreo.com/alava/araba/201706/06/verde-para-derribar-errekaleor-20170606215458.html> (El Correo 06-06-2017)

que sea ilegal, pues sorprendentemente no lo es, pero desde luego, por su parte, un proceder muy honrado no parece.

### **El pelotazo del nuevo Errekaleor**

Ya hemos visto antes el dato más sustancial, y cómo a través de la [Modificación puntual del Plan General Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en los ámbitos de Suelo Urbano de Errekaleor y de Suelo Urbanizable del Sector 14. Memoria y fichas urbanísticas](#), además de tirar el actual barrio entero, se abría el camino para construir uno nuevo que de las 192 viviendas actuales pasara a 375. En este apartado, inicialmente el pelotazo es básicamente municipal, pues mediante la expropiación de las viviendas del vecindario actual, es Ensanche 21 quien pasa a ser el dueño de los terrenos. Según valoración que aparece en el ya citado [Estudio de viabilidad económica](#) (que, recordemos, partía de utilizar 192 de las 375 casos que se iban a construir para realojar en el propio barrio al vecindario, dejando las otras 183 para financiar el negocio y conseguir superávit):

*Esto supone en líneas generales, y con una previsión prudente -sin contar por ejemplo la comercialización de las plazas de garaje para viviendas que superen el número de las actuales a demoler y para el terciario- que la operación puede ser financieramente viable, (...) Dado el importante superávit económico que estimamos podría alcanzarse, se podría plantear comercializar tan sólo una parte del excedente de viviendas (aproximadamente 100) en el mercado libre, reservando las restantes 83 viviendas posibles en el ámbito para políticas públicas de vivienda protegida en programas específicas, sin imputarle ningún tipo de costes fuera de los estrictamente derivados de la edificación y la urbanización. Aún atendiendo a esta consideración, la operación seguiría siendo viable.*

Si desde ese planteamiento la operación se preveía que tuviera un “importante superávit económico”, pensemos en cuánto mayor será el pelotazo una vez que ponga también en el mercado las 192 viviendas que no va a entregar al vecindario expulsado, a quien ya ha recolocado en viviendas de protección mucho más baratas. Comparando con algunas cifras que vamos a conocer en próximos apartados, veremos que estamos hablando de cantidades supermillonarias, más aún si tenemos en cuenta que uno de los gastos más importantes, el de la urbanización de la zona, en Errekaleor ya está en gran medida resuelto.

Por cierto, que la denuncia de que la operación para el desalojo sin retorno del vecindario y el derribo de Errekaleor para la construcción del “nuevo Errekaleor” tuvo relación con la especulación es algo que, sin detallarlo, ha señalado también la oposición:

*Fueron varios los grupos de la oposición que aludieron al espíritu de especulación urbanística que motivó en su día el realojo de las familias de Errekaleor; por lo que preguntaron a Urtaran por el futuro urbanístico del barrio. El alcalde aseguró que de acuerdo con los programas municipales para este sector, no se construirá nada “hasta al menos dentro de 25 años”*

[http://www.noticiasdealava.com/2017/05/25/araba/urtaran-vamos-a-garantizar-la-seguridad-en-errekaleor-y-luego-derribaremos-el-barrio?random=275597%20\)%22%20Gezurra%20da:](http://www.noticiasdealava.com/2017/05/25/araba/urtaran-vamos-a-garantizar-la-seguridad-en-errekaleor-y-luego-derribaremos-el-barrio?random=275597%20)%22%20Gezurra%20da:)

(Diario de Noticias 25-05-2017)

En su contestación evasiva Urtaran vuelve a intentar confundirnos no diciendo la verdad. Los programas municipales es verdad que tienen previsto (aunque la propia previsión marca la posibilidad de cambio según la marcha del mercado, luego entraremos en eso pues ya están en ello) que no se construya hasta dentro de 20-25 años en el Sector 14 de Salburua... pero, como venimos aclarando desde el inicio, Errekaleor está físicamente *incrustado* en el Sector 14 ¡pero no pertenece al Sector 14! Ni puede pertenecer a ninguno de esos sectores urbanizables, entre otras cosas porque Errekaleor es terreno urbanizado.

Más todavía, el [Plan Especial de Ordenación Urbana para el área 16](#), que es a la que pertenece Errekaleor (PEOU -16), aprobado por la [Junta de Gobierno Local del 15 de abril de 2011](#) en su página 14 marcaba un plan de ejecución de 4 años ¡¡¡tendría que haber terminado de construirse en 2015!!! aunque, como en otros muchos casos, por la *situación del mercado* no ha sido así, pero pueden abordarlo en cualquier momento que consideren oportuno por la evolución del mercado (que ya sabemos que para promotores, constructoras y otros capitalistas varios es “dios”).

Esto significa también, nada más y nada menos, que al estar incumplándose la razón argumentada para proceder a la expropiación de las viviendas de Errekaleor (la de la urgencia en la intervención), cualquiera de las personas vecinas en su día expropiada podría reclamar lo que se conoce como “*reversión expropiatoria*” para volver a Errekaleor. Todo esto lo conoce perfectamente Urtaran, así que su intención solo puede ser la de confundirnos para engañarnos. Como en tantas otras cosas relacionadas con Errekaleor.

## **B) LO INDIRECTAMENTE RELACIONADO CON ERREKALEOR, PERO QUE LE AFECTA HASTA DETERMINAR LA ACTUAL SITUACIÓN**

*¿Se trata esta redensificación de una medida realmente necesaria, o, por el contrario, se esta usando la sostenibilidad como coartada para otorgar más y más licencias de edificación que saneen, como mínimo, las arcas municipales?*

*(El supuesto error urbanístico de Vitoria-Gasteiz, Unai Fernández de Betoño, Arquitecto y Profesor de Urbanística y Ordenación del Territorio)*

### **La primera redensificación: un pelotazo multimillonario**

Volvamos ahora a ampliar nuestra mirada más allá de Errekaleor observando lo que paralelamente estaba sucediendo con el resto de Salburua y con Zabalzana. Muy poco después de aprobarse definitivamente el PGOU se estaba tramitando ya una “*importante modificación puntual*” del propio PGOU, concebida para “*cubrir la elevación de las densidades de los ensanches de Salburúa y Zabalzana, modificación que se aprueba por Decreto Foral 631/2004 de 30 de Julio*”<sup>4</sup>, esto es, el primer proceso de redensificación que se va a llevar a cabo en estos barrios.

Reparemos un momento en lo de la “*importante modificación puntual para cubrir la elevación de las densidades*” que se menciona, y que encontramos descrita en la siguiente noticia:

*El Ayuntamiento de Vitoria, que preside el popular Alfonso Alonso, ha sumado todos los apoyos precisos para construir 2.831 pisos más de los previstos, todos de protección oficial, en las zonas de expansión de la ciudad: Salburua y Zabalzana. Tras conseguir el respaldo del Gobierno y la Diputación, todos los grupos municipales acordaron ayer adoptar "una posición unitaria" para aumentar la densidad hasta casi 70 viviendas por hectárea. Sólo queda el acuerdo, imprescindible, de los dueños del suelo.*

*La ventaja de la operación está en que, al construir más pisos, se ahorra unos 72 millones en gastos de urbanización, que podrían repartirse el Ayuntamiento y los particulares*

[https://elpais.com/diario/2003/10/24/paisvasco/1067024402\\_850215.html](https://elpais.com/diario/2003/10/24/paisvasco/1067024402_850215.html)

(El País 24-10-2003)

*72 millones de euros de ahorro a repartirse entre el Ayuntamiento y los propietarios es muchísimo dinero* (es una pista importante también para saber lo que se van a ahorrar en no tener que urbanizar desde cero el “nuevo Errekaleor” que antes hemos comentado). Porque podían levantar 2.831 viviendas más, admitiéndose de menor tamaño, y sin que variaran los trabajos y costes de urbanización. Podría pensarse que con esa medida a algunas vecinas de Gasteiz propietarias de esos terrenos les había tocado una buena lotería que les arreglara la vida (y también a sus siguientes generaciones) Como luego

4 [www.vitoria-gasteiz.org/wb021/http/contenidosEstaticos/adjuntos/es/40/.../54028.pdf](http://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/http/contenidosEstaticos/adjuntos/es/40/.../54028.pdf)

veremos, nada más lejos de la realidad, pues la inmensa mayoría de los casos esos “propietarios” son promotores y constructoras. Así las cosas, más que de lotería da la sensación de que promotores y constructores dieron un *pelotazo*. Así lo definiría también años más tarde alguien que sabe más de la cuestión que nosotras:

### ***La especulación, una vieja historia en Vitoria***

*Sostiene el arquitecto José Luis Catón que (...) la influencia que sobre el desarrollo urbano de Vitoria, a lo largo del siglo XX han tenido los propietarios de terreno ha sido definitiva y es un asunto sobre el que se debería hacer un estudio adecuado, documentado y profundo.*

*(...) Con algunas diferencias es una verdad constatada que tanto Zabalzana como Salburua arrastran el mismo problema. Se nota en el ritmo de construcción y en la irracional ocupación del suelo, marcada por los propietarios otra vez.*

<http://www.elcorreo.com/alava/20131223/local/urbanismo-carta-especuladores-suelo-201312230747.html>

(El Correo 23-12-2013)

Esta primera redensificación fue a iniciativa municipal, lo que obligó a tener que actualizar el Convenio que se tenía acordado con los propietarios de Salburua y Zabalzana (lo que dio lugar a la *Primera Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalzana* que el Ayuntamiento y los propietarios habían firmado en 2000.

No obstante, para lo que vamos a ver después con la segunda redensificación (que es lo que realmente nos importa para el caso de Errekaleor), conviene retener el dato visto: el aumento en 2.831 viviendas suponía, teniendo sólo en cuenta los ahorros en los gastos de urbanización (*la cola del león* en todo el proceso) se calculaba en 72 millones a repartir entre Ayuntamiento y propietarios. A lo que previsiblemente habría que añadir el aumento de los ingresos municipales debido a las nuevas licencias de edificación que traerían consigo el incremento de viviendas y que, sobre todo, según lo acordado en esta primera redensificación un 20% de los ingresos derivados de la venta de esas 2.831 viviendas VPO pasaba a las arcas municipales.<sup>5</sup>

### **La segunda redensificación: 11.000 viviendas más en Salburua y Zabalzana**

Si la primera redensificación (que supuso aumentar en otras 2.831 el número inicial de 22.000 viviendas en Salburua y Zabalzana) terminó por aprobarse en 2004 y fue a iniciativa municipal, tan solo tres años más tarde, en 2007 son los propietarios quienes, tras encargar un estudio previo, proponen al Ayuntamiento abordar un segundo proceso de redensificación, que, entre otras cosas miraba por los intereses económicos de los promotores de suelo que lo impulsaban. Así lo señalaba la arquitecta especializada en planificación Estíbaliz López de Munain en su trabajo [Procedimientos, agentes, actitudes, problemas y resultados de los programas de densificación. \(El caso de la redensificación de Vitoria\)](#):

5 <http://salburua-zabalgana.com/1adenda.html>

De este modo, en dicho informe, se proponen diversas alternativas con sendos aumentos de densidad su estudio y valoración. Junto a la intención de lograr unos nuevos desarrollos basados en la sostenibilidad, se advierten los intereses económicos de los promotores del suelo.

El Ayuntamiento terminó por dar de forma unánime el visto bueno al proyecto, y se puso a negociar con los propietarios lo que terminará siendo la *Segunda Adenda al Convenio*, aprobada en agosto de 2008, que tal y como describe Estíbaliz López de Muniain:

sienta las bases para continuar con la expansión de la ciudad. Unos nuevos plazos de urbanización, la reducción de la superficie media de las viviendas y el aumento de la edificabilidad son los puntos más destacados convenidos en ella. (...) En lo que respecta a la cuantificación de la oferta de Suelo Residencial, se propone un incremento total de 10.608 nuevas viviendas entre los dos ámbitos. (...) Para la consecución de estas determinaciones, se contemplan diversas acciones:

- Reducir significativamente el número de viviendas unifamiliares debido a la escasa demanda de esta tipología, sustituyéndolas por bloques de vivienda colectiva.
- Elevar la altura de algunos bloques de vivienda contemplados en el planeamiento vigente.
- Permitir la calificación horizontal, pudiendo ejecutar edificios cuya planta baja sea destinada a equipamientos, aprovechando mejor el suelo ya urbanizado.
- Reducir la superficie media de las viviendas, adecuándolas al previsible tamaño familiar y adaptándose a la situación económica actual.

La distribución entre los diferentes sectores de ambos barrios, así como el aumento de viviendas que suponían sobre los planes iniciales son los que se recogen en la siguiente tabla, a la que hay que hacer una matización. Las 10.608 viviendas nuevas que aparecen en la tabla como efecto de la redensificación era calculando una vivienda media de 100 m<sup>2</sup> (incluidos elementos comunes), como resulta que posteriormente también se permite un menor tamaño, el número crece. Es por ello que el propio Ayuntamiento, como vamos a ver, habla ya de 11.000 viviendas:

		PLANEAMIENTO VIGENTE				PLANEAMIENTO MODIFICADO				INCREMENTO			
		VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL	VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL	VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL
SUELO URBANIZABLE	SECTOR 1	1.646,40	0,00	527,60	2.174,00	1.685,40	519,19	598,39	2.802,99	39,00	519,19	70,79	628,99
	SECTOR 4	564,90	0,00	332,80	897,70	626,38	227,78	287,72	1.141,88	61,48	227,78	-45,08	244,18
	SECTOR 12	1.333,50	0,00	835,80	2.169,30	1.788,46	650,35	812,94	3.251,75	454,96	650,35	-22,86	1.082,45
	SECTOR 13	1.378,65	0,00	616,00	1.994,65	1.488,58	541,30	676,63	2.706,51	109,93	541,30	60,63	711,86
	SECTOR 14	1.121,40	0,00	542,70	1.664,10	1.432,65	614,01	558,16	2.604,82	311,25	614,01	15,46	940,72
SUELO URBANO	ZABALGANA SECTORES 2+3+5+6	7.500,15	0,00	2.785,95	10.286,10	8.368,15	3.303,00	2.785,95	14.457,10	868,00	3.303,00	0,00	4.171,00
	SALBURUA SECTORES 7+8+9+10+11	5.380,20	0,00	2.359,50	7.739,70	5.991,20	2.205,00	2.372,87	10.569,07	611,00	2.205,00	13,37	2.829,37
	TOTAL	18.925,20	0,00	8.000,35	26.925,55	21.380,83	8.060,63	8.092,66	37.534,12	2.455,63	8.060,63	92,31	10.608,57

Fuente: Página 41 del [PLAN DE EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SALBURUA Y ZABALGANA. VITORIA-GASTEIZ](#)

A partir de ese momento, y como habitualmente ocurre con todas estas cuestiones relacionadas con planes de urbanismo de gran calado, se entre en un largo proceso normativo y legal, que aún no está concluido, pero se prevé que lo esté en muy breve plazo (ahí está la madre del cordero del asunto que nos interesa, pero un poco de paciencia que en seguida llegamos. y para entenderlo bien es necesario conocer estos pasos previos). Durante ese proceso se pusieron en marcha dos Revisiones Parciales del PGOU (una para los sectores de suelo urbanizable y otra para los de suelo urbano) con sus respectivos periodos de exposición pública, presentación de alegaciones (que fueron muchas<sup>6</sup>) y resolución de las mismas.

A pesar de la unanimidad inicial de los grupos municipales con respecto a la nueva redensificación, durante el transcurso de todo este procedimiento aparecieron diversas voces discrepantes. Así, a finales de 2010 (lo que fue interpretado como una **medida electoralista** antes la proximidad de los comicios locales) fue el grupo del PP quien mostró su desacuerdo:

### ***El PP votará en contra de la redensificación de Salburua y Zabalgana***

*El grupo municipal del PP votará en contra de la redensificación para los nuevos distritos de la capital alavesa propuesta por el Gabinete Lazcoz. Así lo ha anunciado el portavoz de la formación en el Ayuntamiento vitoriano, Javier Maroto, en una rueda de prensa donde ha argumentado que su decisión se debe a que este proceso urbanístico «deja sin equipamientos a Salburua y Zabalgana». «Un barrio, además de sostenible, tiene que ser habitable», ha recalcado. Este rechazo se hará visible mañana durante la comisión de Urbanismo que se celebrará en el Consistorio.*

Pero meses después, y una vez pasadas las elecciones, era el **PNV por boca de Urtaran el que planteaba un contundente recorte a la redensificación**

*EAJ-PNV Gasteiz plantea construir un máximo de 3.000 viviendas en la próxima década y renunciar a un mayor consumo de suelo **Urtaran asegura que no es necesario aplicar ahora la redensificación y que cuando sea deberá seguir criterios sociales, no económicos***

*(...) A juicio del PNV, Vitoria -cuando sea necesario, no ahora- debe crecer hacia dentro. “Crecer hacia dentro significa redensificar, pero el PNV sólo lo apoyará cuando sea para atender las necesidades de la ciudadanía, no los intereses económicos.*

[http://www.pnvgasteiz.eus/noticias/eajpnv-gasteiz-plantea-construir-maximo\\_28146.html](http://www.pnvgasteiz.eus/noticias/eajpnv-gasteiz-plantea-construir-maximo_28146.html)

(Nota de Prensa PNV Gasteiz 01-12-2011)

Aunque al mismo tiempo añadía lo siguiente:

---

<sup>6</sup> Principalmente presentadas por el vecindario de estos barrios, ya que la mencionada “redensificación” les iba a suponer, entre otras cosas, pérdida de espacios verdes del sistema general, levantar nuevos edificios delante de unos previamente existentes cambiando sus vistas y horizontes...



*Hay que acometer la redensificación ya aprobada porque, de lo contrario, el Ayuntamiento correría el riesgo de que los propietarios particulares nos llevaran a los tribunales. Pero debe quedar claro que es un tema a largo plazo, que ahora no urge”, ha incidido Urtaran, que ha dado un plazo de 40 años para completar el proceso.*

Es tan curioso como cínico que se cuestione la redensificación si con ella lo que se impulsa son los intereses económicos de las promotoras y constructoras, al mismo tiempo que se dice que hay que redensificar lo ya aprobado porque así se tiene acordado con los propietarios particulares que, además, en su mayoría son promotoras y constructoras como se puede ver en las páginas 102 a 126 del documento [PLAN DE EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SALBURUA Y ZABALGANA. VITORIA-GASTEIZ](#)

Sea como fuere, y postures políticos varios al margen, los trámites para llevar a cabo la redensificación siguieron avanzando y el nuevo alcalde Urtaran colocaba este tema entre sus prioridades desde el inicio de la legislatura: Así lo declaraba en el [primer pleno sobre el estado de la ciudad al que asistió como alcalde el 30 de junio de 2016](#):

*Durante este primer año de legislatura, resolver la reparcelación de Salburua y Zabalzana ha sido una prioridad en nuestro gobierno. No ha sido tarea fácil. Y creo que hemos alcanzado un acuerdo muy positivo para la ciudad. Podemos afirmar, además, que hemos cumplido el objetivo de cerrar este complejo asunto en el primer año de gobierno.*

Y es que días antes de este pleno se había hecho público el acuerdo

***Ensanche 21 acuerda la configuración urbanística que permitirá “coser” Salburua y Zabalzana en un nuevo modelo de ciudad compacta y sostenible***

<http://blogs.vitoria-gasteiz.org/medios/2016/06/27/ensanche-21-acuerda-la-configuracion-urbanistica-que-permitira-coser-salburua-y-zabalzana-en-un-nuevo-modelo-de-ciudad-compacta-y-sostenible/>

Aunque lo que desde el Ayuntamiento se presentaba así, por la otra parte, la de la Agrupación de Propietarios de Salburua y Zabalzana, se hacía de una forma muy distinta:

***SALBURUA Y ZABALGANA DISPONDRAN DE 11.000 VIVIENDAS MAS***

*(...) Ensanche 21 adelantó que la reparcelación derivada del proceso de redensificación afectará a un ámbito de actuación de más de 2 millones de metros cuadrados, 172 parcelas y 250 propietarios de Salburua y Zabalzana. La propuesta recoge dos tipos de repartos de los aprovechamientos. Por un lado, están los de reposición, que son los reconocidos a través del convenio con los propietarios de Salburua y Zabalzana y que al desaparecer una determinada tipología de vivienda se proporcionarán en parcelas agrupadas para facilitar su gestión.*

*En segundo lugar, el acuerdo aborda los nuevos aprovechamientos, que se incrementan respecto a los previstos en el convenio original con los propietarios.*  
<http://salburua-zabalgana.com/actualidad.html#>  
(Web de la Agrupación 29-06-2016)

Y aquí hay que preguntarse qué importante razón había llevado al PNV de Gorka Urtaran a pasar de, como hemos visto, defender a finales de 2011 un recorte de la redensificación hasta dejarla en 3.000 viviendas a, 4 años después hacer del impulso de la redensificación de 11.000 viviendas una prioridad de su primer año de legislatura. La respuesta a ello es redonda: **la pasta**. Una primera evidencia la tenemos en el propio texto de la web municipal que anunciaba la aprobación (la negrilla es suya):

*El acuerdo abre el camino para la liquidación de las Juntas de Compensación/Concertación de Salburua y Zabalgana y también supondrá la **liquidación de sectores que le permitirá a Ensanche 21 recuperar cerca de 6 millones de euros.***

<http://blogs.vitoria-gasteiz.org/medios/2016/06/27/ensache-21-acuerda-la-configuracion-urbanistica-que-permitira-coser-salburua-y-zabalgana-en-un-nuevo-modelo-de-ciudad-compacta-y-sostenible/>

Pero ojo, que en el texto se abren otras cuestiones importantes, más si recordamos que en el anterior proceso de redensificación cifrados en 2.831 viviendas, el ahorro en costes de urbanización calculado para Ayuntamiento y propietarios fue de 72 millones:

*El acuerdo permite también **desactivar la paralización de licencias para que los promotores puedan poner en marcha la promoción de viviendas.***

Y la “tarta” a repartir ahora es mucho mayor que el “pastelito” de la anterior redensificación:

***Urtaran subraya lo ambicioso de esta reordenación de solares en Salburua y Zabalgana***

*(...) “Quizá sea el proyecto urbanístico más importante del Ayuntamiento ya que hablamos de 630 millones y se interviene en dos millones de metros cuadrados de terreno”, subrayó el alcalde, Gorka Urtaran, que en la reparcelación cuenta con el voto del PP.*

<http://www.noticiasdealava.com/2016/06/21/araba/urtaran-aboga-por-la-solucion-de-los-vecinos-para-arkaiate-visto-bueno-a-la-reparcelacion-de-suelo-en-los-nuevos-barrios>

(DNA 21-06-2016)

Pues hay que tener en cuenta que según el acuerdo alcanzado **serán varios los miles de viviendas tasadas que pasarán a manos municipales, a lo que hay que sumar los locales.**

Para terminar de cumplir con los “requisitos” imprescindibles de la mayoría de cuestiones polémicas y oscuras nos encontramos con el dato de el plazo establecido para que una vez aprobado se presenten alegaciones: 1 mes, que empezaba a contar a partir de la publicación en el BOTHA ¿y cuándo se publicó en el BOTHA? ¡¡[el 10 de agosto!](#)!! Justo el día que la ciudad se queda vacía tras finalizar las fiestas patronales...

### **¿Pero hay mercado para 11.000 viviendas más?**

Sí, ya sabemos que os estaréis planteando la pregunta de qué tiene que ver todo esto con Errekaleor, pero un poco de paciencia, porque aunque de inmediato entraremos a ello conviene resolver también otra cuestión que seguro a todas nos sorprende: ¿pero con la cantidad de casas vacías que hay en Gasteiz y con la situación económica actual puede haber quien le interese hacer negocio con la construcción de más viviendas o su anuncio? Pues por mucho que pensemos que no, la respuesta es que parece que a quienes se mueven en ese mundillo sí que les interesa. Veamos una primera prueba. El pasado febrero, a cuenta de la cuestión de la redensificación, el programa de radio de la cadena SER 'Hoy por Hoy Vitoria' entrevistaba a varias personas, entre ellas el representante de una conocida inmobiliaria de la ciudad a quien la periodista le comentaba lo que la mayoría pensamos:

*Nos contaban desde el Ayuntamiento que está a punto de culminarse la redensificación en Salburua y Zabalgana y que para 2017 se podrían reactivar esas dos zonas, porque tú nos decías que en Zabalgana todavía se está vendiendo y Salburua muy paradito*

Pero **la respuesta del representante de la inmobiliaria** fue muy distinta a lo esperado:

*No Salburua paradito no. Todo lo contrario, **en Salburua no hay viviendas a la venta**. Nosotros hemos tenido una promoción de 58 viviendas, que la primera fase la hemos entregado ahora a finales de año, completamente vendida, y la segunda fase está también completamente vendida. Lo que pasa es que en **Salburua ahora mismo no hay oferta, hay un par de promociones residuales, no habrá más de 30 viviendas a la venta de nueva construcción a estrenar en Salburua. Y en Zabalgana poco más**. En Zabalgana hay un par de promociones, y nosotros sacamos ahora una con este nuevo concepto de urbanización residencial con pádel gimnasio y tal, que vamos a empezar la promoción la semana que viene, pero que hay un poquito más de oferta, pero date cuenta que de nueva construcción ahora mismo en todas las zonas en Vitoria en zonas como Salburua, Zabalgana, en cuatro cositas que hay en el centro y en Aretxabaleta, no hay una oferta de más de 150 viviendas*

Ante la sorpresa la periodista insistía:

*Así en titular, Víctor, una vez desbloqueado Salburua y Zabalgana en breve plazo, ¿podrían ser zonas buenas para la salida de vivienda?*

En su respuesta el representante de la inmobiliaria se reafirmaba:

***Hombre, por supuesto. Salburua y Zabalgana dos barrios nuevos de reciente creación. Y atractivo es**. Volvemos a lo mismo Salburua es muy grande y Zabalgana es muy grande. Depende donde estén esas parcelas (...) Pero demanda hay. Y lo que está claro es que hay un cambio de sensación en los **compradores de vivienda del verano para aquí, pues igual motivado por las circunstancias económicas y están teniendo una decisión de compra mucho más***

*importante. Lo que necesitamos ahora mismo es oferta, que es lo que no tenemos*

[http://cadenaser.com/emisora/2017/02/02/ser\\_vitoria/1486041070\\_932257.html](http://cadenaser.com/emisora/2017/02/02/ser_vitoria/1486041070_932257.html)  
(SER Vitoria, 02-02-2017, a partir del minuto 16 del audio)

Pero es que también lo señalaban algunos medios cuando recogían la información sobre el acuerdo para la redensificación (la negrilla es suya):

*El proyecto supone además activar la concesión de licencias para que los promotores puedan poner en marcha la promoción de viviendas, aumentando la oferta de parcelas ante la incipiente demanda de promotores que quiere construir no solo en el Sur de la ciudad, sino también al Este y al Oeste*  
<https://www.gasteizhoy.com/zabalgana-salburua-redensificacion/>  
(Gasteiz Hoy 21-07-2016)

Los últimos estudios de mercado sobre el sector reflejan también la nueva situación:

***El BBVA destaca el “dinamismo” del mercado vasco tras cerrarse 10.032 ventas***

*(...) Para el BBVA, a la vista de estas cifras, Euskadi “se sitúa a la cabeza de la recuperación de la venta de viviendas” en el Estado español, y el mercado inmobiliario vasco “evoluciona positivamente”.*

*(...) Por territorios, “el mayor dinamismo”, según el BBVA, se ha producido en Araba, donde la venta de pisos aumentó el 20,1% interanual. En Gipuzkoa, las ventas crecieron un 8,4% mientras que en Bizkaia sólo han aumentado el 2,2%.*  
<http://m.noticiasdealava.com/2017/10/21/economia/la-compraventa-de-pisos-sube-un-64-en-euskadi>  
(DNA 21-10-2017)

Parece que el Ayuntamiento comparte también la impresión de que el mercado en Salburua y Zabalgana se está reanimando, porque si en el [documento que planificaba la redensificación](#) (página 44) redactado **en 2012 se programaba para 25 años**:

*Como se ha comentado anteriormente, la programación se realiza para un horizonte de 25 años, distribuidos en 5 etapas de 5 años cada una. No obstante la duración de cada etapa no es rígida y vendrá marcada por las condiciones del mercado inmobiliario, (...) Sin perjuicio de la facultad del ayuntamiento para revisar los plazos de urbanización y edificación a la vista de la evolución de la demanda, éstos se desarrollarán conforme al programa descrito a continuación*

En el texto municipal que presentaba **en junio de 2016 el acuerdo para la redensificación**, se incluía también el **cambio de criterio con respecto a los plazos comentados**

*En paralelo a este acuerdo, el Ayuntamiento está analizando la conveniencia para el interés público de liberar de tener que ejecutar por etapas y quinquenios en los aprovechamientos de reposición. Es decir, se agiliza la disposición de parcelas de vivienda libre y VPO de aquellos propietarios que ya la tienen urbanizada, sin tener que esperar al calendario por quinquenios que establecía el P.A.U. (Programa de Actuación Urbanizadora).*

<http://blogs.vitoria-gasteiz.org/medios/2016/06/27/ensache-21-acuerda-la-configuracion-urbanistica-que-permitira-coser-salburua-y-zabalzana-en-un-nuevo-modelo-de-ciudad-compacta-y-sostenible/>

También parece apostar por la nueva construcción el Gobierno Vasco ya que con la aprobación a primeros de 2016 del [Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial \(DOT\) de la Comunidad Autónoma del País Vasco](#), aunque es verdad que por un lado reduce la propuesta de cuantificación residencial, por otro:

*Para sorpresa de muchas urbanistas, esta modificación de las DOT establece un mínimo de viviendas nuevas a construir que todo PGOU debe incorporar. El Gobierno vasco apuesta por clasificar suelo sí o sí, por extender lo urbano en el territorio, sí o sí, seguir construyendo viviendas, sí o sí.*  
([La DOT y la Regeneración Urbana](#), Oihane Ruiz Menendez, Arquitecta y Urbanista, Gara 25-04-2016)

Y es que aún tras la reducción comentada (sobre unas previsiones hechas bastantes años antes), el Gobierno Vasco autoriza la construcción de hasta 186.463 viviendas nuevas en la CAPV hasta 2022, de las cuales 39.547 corresponden a Araba. Pero es que, además, ese límite se podrá rebasar en algunos casos concretos: operaciones de rehabilitación, renovación o redensificación del suelo urbano... o lo que es lo mismo, en Errekaleor (renovación) y en Salburua y Zabalzana (redensificación). Así lo marca el artículo 7.1.b:

*Se podrá respetar una capacidad superior que, sin sobrepasar la capacidad del planeamiento vigente, resulte de operaciones de rehabilitación, renovación o redensificación del suelo urbano.*

### **¿Qué relación tiene la redensificación de Salburua y Zabalzana con la amenaza de derribo de Errekaleor?**

Hasta ahora ya se había denunciado con claridad la relación directa entre el intento del Ayuntamiento por cargarse Errekaleor con las expectativas de negocio de los propietarios de los terrenos del Sector 14 de Salburua<sup>7</sup>, en los que pretenden construir 3.186 viviendas nuevas:

*Argi izan dezagun: EAJ-PSE-PP troikak Errekaleor eraitsi nahi du 3.561 etxebizitza berri eraikitzeke operazio erraldoi baterako oztopo bihur daitekeelako, indar gehiago hartuz gero.*

*(...) Errekaleorren 300 edo 400 «antisistema» (EAJren esanetan) bizitzen gotortu baino lehen, komeni da hondeamakinak hara bidaltzea, 14. sektoreko lursailetakoko jabe diren Gasteizko eraikitzaileen (Berriaga Gestión Inmobiliaria, Yarri-*

---

<sup>7</sup> Podéis ver la lista completa de los propietarios del Sector 14 (propiedades municipales excluidas) en el Anexo de este texto.

tu, Centro Urvasco, Zadure, Construcciones Fernández de Nograro, Izkiz Promociones, Yorralde, Fergose I...) interesak ongi babesteko<sup>8</sup>  
(*Errekaleor inguruko hirigintza*, Unai Fernández de Betoño, Gaur8 17-06-2017)

**Pero ahora** con las novedades introducidas en el plan de redensificación y las que se pretenden añadir para anular el calendario de quinquenios previstos en la construcción de las nuevas viviendas que posibilita la redensificación, **la cosa se complica aún más, porque lo que está en juego es el enorme pelotazo para algunos (Ayuntamiento incluido) en torno a esas 11.000 nuevas viviendas.** Nos explicamos.

**Los propietarios del Sector 14 se sentían ya muy perjudicados** por los plazos marcados por el Programa de Actuación Urbanizadora para la construcción de las viviendas que se aprobaban en la redensificación, ya que por ser el Sector 14 uno de los pocos en los que aún no se ha iniciado la urbanización (es “suelo urbanizable”), **en el calendario previsto se les adjudicaba la 5ª fase, lo que suponía no poder construir hasta dentro de 20-25 años.**

#### *ETAPA 5*

*Agrupar las zonas X-10, X-15 Y X-16 de Salburua y la zona Z-6 de Zabalgana. En Salburua se ha dejado para esta quinta etapa la zona más al Este del sector 12 (X-10), las parcelas situadas en “Las Neveras” del sector 13 y la casi totalidad del Sector 14 (X-16)*

Pero resulta que **ahora el Ayuntamiento anuncia estar considerando autorizar la construcción de vivienda libre y VPO sin tener que esperar al calendario de quinquenios marcado, pero sólo a las parcelas de aquellos propietarios que ya la tienen urbanizada...** y el sector 14, como acabamos de ver es el único que está casi al completo sin urbanizar. Como además las remodelaciones subsiguientes a cualquier proceso de redensificación **tienen que negociarse y acordarse entre el Ayuntamiento y los propietarios de todos los sectores de Salburua y Zabalgana.** Si no se consigue un acuerdo entre todas las partes los cambios no se pueden llevar adelante. **Y los propietarios del Sector 14 no parecen muy por la labor:**

#### *problemas con los propietarios*

#### ***El sector 14 de Salburua “dificulta” la redensificación***

***El Ayuntamiento asegura que, como Olarán no está urbanizado, se complica la permuta de las parcelas***

*vitoria - La edil de Urbanismo, Itziar Gonzalo, aseguró ayer que la recepción de los sectores de Salburua y Zabalgana está paralizada por dos cuestiones que tienen que ver con terceros, es decir, con los propietarios de los terrenos. La primera de ellas tiene que ver con la gestión de las alegaciones al acuerdo de re-parcelación, “que se va resolviendo poco a poco”.*

*Sin embargo, es en la cuestión que tiene que ver con encontrar una solución a los aprovechamientos de reposición del sector 14 (Olarán) “donde está la*

8 Traducción propia:

*Tengámoslo claro: La troika PNV-PSE-PP quiere acabar con Errekaleor porque de coger más fuerza puede convertirse en un obstáculo para la gigantesca operación de construcción de 3.561 viviendas nuevas. (...) Antes de que cojan más fuerza los 300 o 400 “antisistema” (según el PNV) conviene mandar las excavadoras allá, para defender adecuadamente los intereses de los constructores propietarios de los terrenos del Sector 14 (Berriaga Gestión Inmobiliaria, Yarrantu, Centro Urvasco, Zadure, Construcciones Fernández de Nograro, Izkiz Promociones, Yorralde, Fergose I...)*

*principal dificultad, al no estar urbanizado, lo que complica la posibilidad de establecer permutas. En concreto, “se trabaja en establecer coeficientes razonables para las partes y que defiendan el interés de la Administración municipal”, especificó Gonzalo a preguntas de EH Bildu en relación a la recepción de los sectores de Salburua y Zabalzana*  
<http://www.noticiasdealava.com/2017/07/04/araba/el-sector-14-de-salburua-dificulta-la-redensificacion>  
(DNA 04-07-2017)

Conviene recordar en qué consiste “el interés de la Administración municipal” en esta operación:

*(...) en relación a la recepción de los sectores de Salburua y Zabalzana, dado que, como recordó el edil abertzale Antxon Belakortu, “las arcas municipales podrían ingresar con su liquidación 6.285.000 euros”*

¿Y qué puede ofrecerles el Ayuntamiento a los propietarios de Salburua para conseguir que se sumen al acuerdo? La respuesta es sencilla, la ya reclamada “limpieza de Errekaleor de indeseables” (recordemos una vez más que Errekaleor está incrustado en el Sector 14) Sin descartar que además se pueda dar una permuta de terrenos u operación similar entre parte de los terrenos del Sector 14 con otros sectores donde la urbanización ya está iniciada. Hay quien parece apuntar en esa dirección:

***Irabazi Gasteiz denuncia que Urtaran prefiere alimentar la especulación urbanística a rehabilitar Errekaleor***

*El concejal de Irabazi Gasteiz, Oscar Fernández, ha denunciado que, tras la decisión adoptada ayer en el seno del Consejo, la sociedad municipal Ensanche 21, propietaria de las viviendas de Errekaleor, ha apostado por alimentar el modelo especulativo y la burbuja inmobiliaria a rehabilitar el barrio bajo criterios sociales y ambientales*

*(...) Lo que verdaderamente hay sobre Errekaleor es la construcción de un nuevo sector residencial dentro del ensanche este de la ciudad: más viviendas y mayor ocupación de suelo. De hecho, el sector se encuentra parcelado y las propiedades de los nuevos terrenos ya están adquiridas por las constructoras*  
<http://ezker-anitza.org/blog/2017/06/06/irabazi-gasteiz-denuncia-urtaran-prefiere-alimentar-la-especulacion-urbanistica-rehabilitar-errekaleor/>  
(06-06-2017)

También desde otras fuerzas de la oposición ya se ha indicado la misma idea:

*“Tememos que se esté negociando en los despachos un proyecto inmobiliario que la ciudad no necesita. De otra forma no se puede explicar el cambio de maniobra del gobierno municipal”, advierte Juan Cerezuela, concejal de Podemos-Ahal Dugu*  
<http://www.publico.es/politica/pnv-pse-y-pp-unen.html>  
(Público 26-12-2016)

De todo lo que además esconda este plan de redensificación puede que nos enteremos algún día... pero para ello se tendrá que hacer público, porque aunque parezca mentira no lo es. La oscura falta de transparencia de Ensanche 21 es alarmante desde su

constitución (como desgraciadamente bien sabemos en el Casco), hasta el punto de que su máximo responsable, Alfredo Piris se permitió hacer estas declaraciones en una comparecencia oficial ante la Comisión de Urbanismo y espacio público del 18 de diciembre de 2012

*Porque se da la circunstancia de que en aquellos tiempos, tradicionalmente las sesiones del consejo se grababan siempre, pero dado que la grabación, ... se grababan siempre que se celebraban por la mañana, porque las que se celebraban por la tarde no se grababan. Pero dado que el hecho de la grabación conllevaba la difusión de la voz por distintos despachos de la casa consistorial, cuando se trataban temas que los consejeros consideraban confidenciales o discretos, o cuando se citaban nombres propios, pues se desconectaba la grabación.*

*Entonces no hay mucho grabado del debate de ese punto.  
(...) Me es más fácil creer que las actas sean deliberadamente ambiguas, porque había una voluntad de todo el consejo de administración de no ser demasiado expresivo en la descripción de las fincas que se adquirirían, precisamente, para no generar...*

*Luego estas actas circulaban mucho, claro que sí que circulaban. Y entonces existía esa voluntad de ser ambiguo en la redacción de las actas.*

La situación no parece haber cambiado mucho desde entonces, pues además de que sus actas siguen sin ser públicas, los documentos que forman parte del proyecto de reparcelación no fueron entregados ni a los representantes de los grupos municipales, a quienes solo se les ofrecía la oportunidad de consultar los documentos ante la presencia de las trabajadoras y trabajadores de Ensanche 21. Lo que también explicaría las muchas prisas por tirar Errekaleor, no vaya a ser que esos documentos se conozcan antes y el rechazo al plan y el apoyo a Errekaleor cobren mayor fuerza aún consiguiendo hacer inaplicables los pelotazos que se avecinan.

En cualquier caso, con todo lo visto hasta ahora nosotras tenemos más que suficiente para tenerlo claro. El motivo principal de la postura autoritarista de Urtaran con Errekaleor tiene color de billetes y forma de pelotazos urbanísticos que, además de contentar a especuladores, promotores y constructores (Urtaran sabrá por qué los que antes eran objeto de sus críticas hoy son amigos que le hacen favores, como veremos luego al hablar del Alto de las Neveras) le sirvan para llenar las arcas de un presupuesto municipal deficitario, recordemos una vez más seis millones de ingresos para el Ayuntamiento solo con la liquidación de los sectores de Salbura y Zabalana.

A ello hay que añadir que ambas partes (Ayuntamiento y propietarios) se van a ahorrar buenos millones gracias a la redensificación, al poder construir bastante más viviendas de las previstas sobre terrenos ya urbanizados. Y por lo que al Ayuntamiento se refiere, aumentará mucho más de lo previsto los ingresos por licencias de edificación y por las viviendas que se le otorguen de esas 11.000 y por los locales. Ese es el secreto inconfesable de Urtaran para intentar arrasar con el proyecto de Errekaleor Bizirik que por distintas razones se ha convertido en el gran obstáculo para frenar la operación del pelotazo urbanístico que se cierne sobre Gasteiz.



## LISTA DE PROPIETARIOS DEL SECTOR 14 DE SALBURUA:

Tomado del [PLAN DE EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SALBURUA Y ZABALGANA. VITORIA-GASTEIZ](#), documento de 2012, páginas 123 a 126)

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PROPIETARIOS	PORCENTAJE (%)
		Berriaga Gestión Inmobiliaria, S.L.	23,600
		Yorralde, S.L.	20,700
S14-RC.P-1-a		Sorluza, S.L.	14,740
		Centro Urvasco, S.A.	38,260
		Zadure, S.A.	54,060
S14-RC.P-1-b		Yarritu, S.A.	39,060
S14-RC.P-2-a		Clarim Álava, S.L.U.	100,000
S14-RC.P-2-b	1.222,00	Clarim Álava, S.L.U.	83,940
		López de Luzuriaga Pinedo, Tomás y García Feijoo de Sotomayor, Lucrecia María de la Encina	16,060
S14-RC.P-10	909,00	Izkiz Promociones, S.L.	100,000
S14-RC.P-16	922,00	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
S14-RC.L-1-a		Clarim Álava, S.L.U.	100,000
S14-RC.L-1-b	1.054,00	Clarim Álava, S.L.U.	100,000
S14-RC.L-1-c		Clarim Álava, S.L.U.	79,940
		Ruiz de Azua Martínez, Francisco Javier	20,060
		Berriaga Gestión Inmobiliaria, S.L.	40,000
S14-RC.L-2-a		Yorralde, S.L.	35,000
		Sorluza, S.L.	25,000
		Berriaga Gestión Inmobiliaria, S.L.	20,480
		Yorralde, S.L.	18,190
S14-RC.L-2-b		Sorluza, S.L.	12,810
		Zadure, S.A.	40,130
S14-RC.L-2-c		Zadure, S.A.	100,00
S14-RC.L-2-d		Clarim Álava, S.L.U.	100,00
		Clarim Álava, S.L.U.	33,330
S14-RC.L-2-e		López de Luzuriaga Pinedo, Tomás y García Feijoo de Sotomayor, Lucrecia María de la Encina	66,670
S14-RC.L-2-f		Yarritu, S.A.	100,000
S14-RC.L-2-g		Centro Urvasco, S.A.	100,000
S14-RC.L-3-a		Izkiz Promociones, S.L.	100,000
S14-RC.L-3-b	1.054,00	Izkiz Promociones, S.L.	100,000
S14-RC.L-3-c		Izkiz Promociones, S.L.	100,000

§14-RC.L-4-a		Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
§14-RC.L-4-b	1.054,00	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
§14-RC.L-4-c		Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
§14-RC.L-5-a		Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
§14-RC.L-5-b	1.054,00	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
§14-RC.L-5-c		Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
§14-RC.L-6-a	922,00	Izkiz Promociones, S.L.	100,000
§14-RC.L-6-b		Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
		Yarritu, S.A.	44,460
§14-RU.L-1	2.384,00	Centro Urvasco, S.A.	41,310
		Trust Eibarres, S.A.	14,230
§14-RU.L-2	2.224,00	Izkiz Promociones, S.L.	100,000
§14-RU.L-3	2.998,00	Clarim Álava, S.L.U.	94,630
		Ruiz de Azua Martínez, Francisco Javier	5,370
		Berriaga Gestión Inmobiliaria, S.L.	40,000
§14-RU.L-4	1.421,00	Yorralde, S.L.	35,000
		Sorluza, S.L.	25,000
§14-RU.L-5.1	299,00		
§14-RU.L-5.2	299,00	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
§14-RU.L-5.3	299,00		
§14-RU.L-6,1	299,00		
§14-RU.L-6,2	299,00		
§14-RU.L-6,3	299,00		
§14-RU.L-6,4	299,00	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000
§14-RU.L-6,5	299,00		
§14-RU.L-6,6	299,00		
§14-RU.L-7,1	299,00		
§14-RU.L-7,2	299,00	Izkiz Promociones, S.L.	77,780
§14-RU.L-7,3	299,00		
§14-RU.L-7,4	299,00		
§14-RU.L-7,5	299,00	Hernández Hernández, Laurentino y García Pérez,	22,220
§14-RU.L-7,6	299,00	Petra	
§14-RU.L-8,1	299,00	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	21,000
§14-RU.L-8,2	299,00	Hernández Hernández, Laurentino y García Pérez, Petra	3,000
§14-RJ.L-1	972,00	Clarim Álava, S.L.U.	86,000
§14-RJ.L-2	972,00	López de Luzuriaga Pinedo, Tomás y García Feijoo de Sotomayor, Lucrecia María de la Encina	84,600
§14-RJ.L-3	972,00	López de Luzuriaga Pinedo, Tomás y García Feijoo de Sotomayor, Lucrecia María de la Encina	100,000
		Clarim Álava, S.L.U.	70,150
		Berriaga Gestión Inmobiliaria, S.L.	2,580
		Yorralde, S.L.	1,920
§14-RJ.L-4	4.834,00	Sorluza, S.L.	1,920
		Zadure, S.A.	15,240
		Basalde Bi, S.A.	3,120
		Fergose I, S.L.	1,120
§14-RJ.L-5	3.406,00	Construcciones Fernandez de Nograro, S.A.	100,000