



Arartekoaren ebazpena, 2014IR-2490-13 ,2014ko martxoaren 25koa, antolaketaz kanpoko egoeran dagoen eraikin baten hirigintzako egoera dela-eta.

Aurrekariak

- Pertsona batek, (...) higiezin baten jabea denak, eraikin horren hirigintzako egoera zaila jakinarazi digu.

Zehazki, azaldu du Laudioko Hiri Antolaketako Plan Orokorraren arabera eraikin hori antolamenduz kanpo dagoela. Eraikin hori dagoen lur-zatiaren zati batek udalaren bide sistemaren kalifikazioa dauka, eta administrazioak hura eskuratzeko asmoa dauka, desjabetuz. Idazkian azaltzen denez, orain arte, HAPOa onetsi zenetik denbora luzea igaro den arren, udalak ez ditu egin aurreikusitako hirigintzako jarduketak eta ez du hasi lurraren desjabetzea.

Bestalde, eraikinak mantentze eta kontserbatze lanak behar ditu, eta lan horiek ezin ditu jabeak egin, hirigintza egoera dela-eta. Termino horietan, azaldu du udalak jakinarazi diela aurri ekonomikoko adierazpen bat dagoela eta eraispen agindu bat dagoela. Agindu hori, ordea, ez da bete. Nolanahi ere, azaldu dute 1992. urtean udal teknikariek aurri espediente berri bat hastea proposatu zutela eta espediente hori kontraesankorra zela.

Erreklamazio egileak azaldu du hirigintzako egoera horrek zenbait kalte sortu dituela jabetzan. Kalte horiek udalari jakinarazi zaizkio, konponbide egoki bat aurkitzeko asmoz. Horrela, azaldu du udalarekin batzarrak egin direla, kontu horri konponbide bat bilatzeko.

- Erreklamazio horri dagokion izapidea emateko, Laudioko Udalarengana jo genuen, pertsona horrek aipatutako eraikinari buruz eta hirigintzako egoerari buruz azaldutakoa dela-eta informazioa eskatzeko.

Laudioko Udalak txosten bat bidali digu, eraikinaren berri emateko. Higiezina antolamenduz kanpo dago, Laudion indarrean dagoen 1995eko Hiri Antolaketako Plan Orokorraren arabera. Era berean, zehaztu du eraikin hori aurri egoeran zegoela adierazi zuela 1984ko otsailaren 2ko erabakiak. 60 eguneko epea ezarri zen hura eraisteko.

Bestalde, Laudioko Udalak dioenez, "ez da inon ageri Plan Orokorraren Hirigintzako Arauen 3.2.35.4 eta hurrengo artikuluetan ezarritako



aurreikuspenak, plangintza xehea egiteari eta onesteari buruzkoa, gero konpentsazio sistema zaharraren bidez kudeatzeko, betetzen direnik". Zehazki, ZI8 industrialdearen garapena (Lip estazioa), ARI1 banaketa aldearen barrukoa, aipatzen du.

Nolanahi ere, udalak alderdiek izandako hainbat elkarrizketari buruz dihardu. Elkarrizketa horiek udalak higiezina eta bere lur-zatia eskuratzeko eta hura eraisteko udal ekimenerako izan ziren.

Hori dena erreklamazio egileari jakinarazi genion eta berak errepikatu zuen higiezinaren egoeraren inguruan konponbide bat lortu beharra dagoela. Horretarako, esan zuen 2013ko ekainaren 3an egindako idazkiari berariazko erantzuna eman behar zaiola. Idazki horretan, zenbait alegazio egiteaz gain, proposatu zuen udal horrek zenbait jarduketarako hitzarmenak egin zitzala, eraikinaren segurtasuna bermatzeko eta eremu horretako hirigintzako kudeaketa bermatzeko. Zehazki, Laudioko Udalari proposatu zion higiezina eraisteko lanak burutu zitzala eta kostua kudeaketa eremuari egotzi beharreko zama gisa onartzeko.

Gero informazio gehiago eskatu dugu, erreklamazio egileak 2013ko ekaineko idazkian egindako proposamenari udalak emango dion erantzunari buruz.

Udalak emandako erantzuna lehenago jakinarazitakoaren errepikapena da. Udal arkitektoaren txosten bat erantsi du. Bertan, eraikinaren eraispeneren balorazioarekin batera, zenbait konponbide proposatu ditu jabetzaren proposamenari erantzunez. Udal arkitektoak uste du ez dagoela hirigintza izaerako eragozpenik udalak eraispena modu subsidiarioan egiteko, alde horren urbanizazio gastuen kontura, baldin eta zama hori bereganatzea behin-behineko konponbidea dela lur-zatiaren erregistroko deskribapenean ituntzen eta idazten bada.

Txostenak beste aukera bat ere azaltzen du: eraispeneren kostua -19.602 euroko aurrekontua egin zaiona- udalak bereganatzea eta eraikinak okupatzen duen lur-zatiaren zorua (plangintza orokorraren arabera kanpoko bide sistema orokorra dena) desjabetuz konpentsatzea. Bideak okupatzen duen lur-zati horren azalera 48,85 m² da, eta 9.768 eurotan baloratzen da: 199,97 €/M². Horrela, udalak Z.I.8 zonaren hainbanaketan bere gain hartuko lukeen behin-behineko zama hau litzateke: $19.602 - 9.768 = 9.833$ €.



Gogoetak

- Erreklamazioaren xedea higiezinaren jabeak egindako proposamenari erantzuteko Laudioko Udalak egin dituen jarduketak azaltzea da, (...) eraikinaren egoera konpontzeko helburuz.

Udalak emandako egoerak antolamenduz kanpoko eraikin hori dagoen lur-zatiaren hirigintzako egoera bere testuinguruan kokatzen du, eta lursail horren hirigintzako kudeaketa errazteko izandako elkarrizketen berri ematen digu. Jabeak egindako proposamenari ez zaio berariaz erantzun, baina udal txosten bat bidali digute. Txosten horretan, eraikinaren eraispenaren balorazioarekin batera, zenbait konponbide proposatzen dira. Horrela, udal txostenak, besteak beste, uste du ez dagoela hirigintzako eragozpenik udalak eraispena modu subsidiarioan egiteko, zona hori urbanizatzeko gastuen kontura.

Azaldu du, halaber, eraispenaren kostua eraikinak hartzen duen lur-zatiaren lurraren azalera desjabetuz konpentsa dadila. Plangintza orokorrak kanpo bide sistema orokor gisa definitzen du lur-zati hori.

- Lehenik eta behin, azaldu behar dugu, erreklamazio egileei bidalitako informazioak eta beraiekin izandako elkarrizketak gorabehera, emandako dokumentazioan ez dela ageri proposamenari berariaz erantzun zaionik. Eraikinaren egoera dela-eta udalak egin duen jarduketa osoa baloratu beharra gorabehera, Laudioko Udalarari gogorarazi behar diogu proposamenari erantzuna eman behar diola.

Oro har, administrazio publikoek, herritarrekin harremanetan sartzan direnean, beren funtzio publikoak administrazio prozeduraren bidez bideratu behar dituzte.

Administrazio izapideak existitzearen eta herritarrei benetako erantzuna ematearen bermea Espainiako Konstituziotik eratortzen da (103.1 eta 105. artikulua), herritarrek administrazio ona edukitzeko duten eskubidean txertatzen dena. Eskubide hori Europako Batasunaren Funtsezko Eskubideen Gutunaren 41. artikuluan aipatzen da, Lisboako Itunak hor sartua.

Administrazio onaren eskubide honen barruan, aurkezten diren idazkiak jaso izana adieraztea, ofizioz bultzatzea, eta egiten diren eskaerei berariaz erantzun beharra sar ditzakegu. Era berean, administrazioak beren asmoak direla-eta gauzatu ahal dituzten eskubideak jakinarazi behar dizkie pertsoniei. Interesdunaren kexaren edo asmoaren zehaztasun ezak edo erreklamazioak



udalaren jarduketa eremua gainditzeak ez du administrazio publikoa betebeharrak horiek bete beharretik salbuesten.

Zentzu horretan, Laudioko Udalak udal arkitektoaren txostenean azaldutako proposamenari erantzun beharko lioke. Txostenak adierazi du ez dagoela eragozpenik udalak eraispena modu subsidiarioan egin dezan, zonako urbanizazio gastuen kargura.

Erreklamazio egileak azaldu digun kontuari dagokionez, esan behar dugu jarduketa horrek ukitutako aldeek lor ditzaketen akordioak gorabehera, administrazioak interes publikoa bermatu behar duela, hau da, hiri antolaketan hirigintza planen aurreikuspenen arabera egin behar dela. Era berean, administrazioak kontuan izan behar du lurzorua jabeen eskubide eta betebeharrak hirigintzako legerian jasota daudela.

Horretarako, garrantzitsua da udalak hirigintzako jarduketak sustatzeko dauzkan betebeharrak betetzen direla bermatzea, kudeaketa sistema egokiaren terminoetan, bai ZI8 birzatatze espedienterako, bai bide sistema orokor bat sortzeko kanpo lur-zatiaren hirigintzako desjabetzerako. Hirigintzako desjabetzearen kasuan, 2/2006 Legearen 185. eta hurrengo artikuluan jasotako epe eta prozedurak kontuak izanik.

Ondorioa

Laudioko Udalak eman duen erantzuna jakinarazi digu (udal arkitektoaren txostenaren bidez). Erantzunean azaldu duenez, ez dago eragozpenik eraikin horren burutzapen subsidiarioa onartzeko, zonaren urbanizazio gastuen kontura.

Horrenbestez, erreklamazio egilearen proposamenari berariaz erantzun beharko litzaioke eta, bidezkoa bada, egiteke dagoen Z.I.8 eremuko hirigintzako jarduketa horren baldintzak idatziz hitzartu.

Bestalde, Laudioko Udalak plangintza orokorraren arabera Z.I.8 zonako kanpo sistema orokorra den luraren zatia eskuratu beharko du, hirigintzako desjabetzarako legerian jasotzen diren aurreikuspenen bidez.