



Arartekoaren 2019R-179-19 Ebazpena, 2019ko uztailaren 15koa Horren bitartez, Leioako Udalari gomendatzen zaio, Bizkaiko Foru Aldundiko Ekonomi eta Lurralde Garapena Sustatzeko Sailarekin koordinaturik, (...)ko eremuari eragiten dion hirigintza-antolamendua Lamiakoko ibai azpiko tunelerako aurreikusitakoari egokitu dakion susta dezala.

Aurrekariak

- Leioako (...) etorbideko (...) zenbakiko higiezinaren jabeak Leioako Udalak eman dion erantzuna jakinarazi dio Arartekoari; herritar horrek bere etxebizitza indarrean zegoen hirigintza-antolamenduarekin bat zetorrela adierazteko eskatua zion udalari.

Kexagileak azaldu du (...) etorbideko (...)-(...). zenbakietan (... etorbide ohia) kokatutako eraikinetako batean dagoela kokatuta bere etxebizitza. Kexa-idazkian adierazi du higiezin horiek (...)ko eremuan sartzen direla, eta antolamenduz kanpo geratu zirela Leioako udal-plangintzaren aurreko arau subsidiarioen xedapenak aldatu ondoren; 1990eko ekainaren 20an onetsi zen aldaketa hori behin betiko, eta (...)ko (...). eremuari eragin zion. Hirigintza-arloko erabaki hori hartu zen, hain zuzen ere, bazitekeelako Bizkaiko Foru Aldundiak sustatutako "*sistema general canal viario Eskugalde*" izeneko bide-azpiegiturako proiektu batek ondorioak eragitea etxebizitza horietan. Halaber, higiezinak antolamenduz kanpo zeudela adierazi zen, berriaz, (...)ko (...). eremuko antolamendua garatu zuen plan partzialean -1991ko martxoaren 4an behin betiko onetsitakoa-, ezarri baitzen etxebizitzaren kokapena ez zela bateragarria Eskugalde bide-sistema orokorra egikaritzearekin.

Interesdunaren esanetan, indarrean dagoen Leioako hiri-antolamenduko plan orokorra (HAPO) onestearen ondorioz aldatu egin da hirigintza-antolamendu hori. HAPO 1999ko uztailaren 7an onetsi zen behin betiko, eta onespren horretan ezarri zen foru-aldundiaren Eskugalde proiektuaren proposamena gainbehera joan zela, eta beste bide-irtenbide bat ezarri zela haren ordean, hain zuzen ere "*Lamiako ibaiazpikoa*" izeneko. Aurreikusitako beste azpiegitura hori lurpeko tunel batetik igaroko zen, eta, beraz, foru-erakunde eskudunak emandako informazioaren arabera, ez zuen ondorio zuzenik izango (...)ko higiezinetan. Horren berri eman zen HAPON, ibai azpiko tunelerako komunikazio-sistema orokorraren zehaztapenetan ez baitzen jaso (...) etorbideko higiezin horiek «antolamenduz kanpo» zeudenik.





Gainera, kexagileak aipatu du kontu hori argitzeko eskatu ziola Bizkaiko Foru Aldundiko Ekonomi eta Lurralde Garapena Sustatzeko Sailari. Foru-erakunde horrek txostena bidali zion 2017ko azaroaren 23an, esanez Eskugalde bidea, harrezkero, ez zela nahitaezkoa. Hortaz, Leioako HAPOn jasotako bide-kanala bat zetorren Lamiakoko igarobidean egindako jarduketarekin. Horrez gain, adierazi zen Leioako HAPO izapidetu bitartean, *“desde este Departamento no se hizo ninguna referencia de las viviendas mencionadas en su escrito”*.

Kexagilearen arabera, bideen inguruko aurreikuspenak aldatu arren, Leioako Udalak jarraitu egin du eraikin horiek antolamenduz kanpokotzat jotzen, eta hirigintza-egoera horrek ondorio kaltegarriak ekarri dizkie etengabe.

- Hori dela eta, kexagileak zenbaitetan eskatu dio Leioako Udalari adieraz dezala (...) etorbideko (...) - (...) zenbakietako eraikinak hirigintza-antolamenduaren barruan daudela indarrean dagoen HAPO onetsi eta Lamiakoko ibai azpiko tuneletik igarotzen ziren bideen Eskugalde proiektua berrikusi zenetik.
- 2017ko uztailan, herritar horrek Leioako Udalari eskatu zion zuzendu zezala etxebizitza horiei eragiten zien egoera, alegia antolamenduz kanpokotzat jo izana. Horri erantzunez, Leioako Udalak idazkari nagusiaren 2017ko irailaren 19ko ziurtagiria igorri zion; han adierazi zen (...) etorbideko (...) zenbakian kokatutako higiezin, indarrean zegoen HAPOn, hiri-higiezin gisa sailkatuta eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatuta zegoela. Lursail hori (...). eremuan -(...)a- sartzen da, eta ez dago eremu horren antolamendu zehatza ezartzen duen plan berezirik. HAPOn antolamendu zehatza ez zenez planoetan identifikatuta ageri, *“antolamendutik kanpo dagoela ulertu daiteke”*. Halaber, txostenaren arabera, (...) eremuko plan partzalean ezarri zen (...)aren antolamendua, eta, han, antolamenduz kanpoko araubidean sartu zen eraikina. Horiek horrela, txostenaren arabera, eraikin horri Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 101. artikuluan xedatutakoa aplikatu behar zaio.





- Bigarren idazkian, 2018ko irailaren 13koan, kexagileak eskatu zuen eraikin horiek hirigintza-antolamenduan sartzeko, (...). eremuko plan partzalean agindutakoaren gerora sortutako eragingabetasunagatik, oinarri hartuta HAPOn Lamiakoko ibai azpiko tuneleko igarobiderako aurreikusitakoa.

Horrez gain, 2018ko azaroaren 7an, mahaigaineratu zuen, etxebizitzak, nolana ere, toleratutzat kalifikatu beharko lirakeela, Leioako HAPOn 5.3.1. artikuluko 2.d) apartatuaren arabera.

Horri erantzunez, 2019ko urtarrilaren 10eko 111/19 Dekretu bidez, Leioako Udalak eskaera ezestea erabaki du. Ebazpenaren arabera, HAPOn xedapenek eutsi egin diote eraikinak antolamenduz kanpokoak direla jotzeari. Erabaki hori justifikatzeko, udal-arkitektoaren 2016ko apirilaren 27ko txosten teknikoa hartu da oinarri. Izan ere, agiri horretan adierazi zen (...). eremuko plan partzialaren antolamenduan eraikin hori antolamenduz kanpoko araubidean sartu zela, eta, bestalde, HAPOn antolamendu xehatuko planoetan ez zela eraikin hori identifikatu *"beraz, antolamendutik kanpo dagoela ulertu daiteke"* Halaber, Leioako Udalak kanpoko bi txosten juridikori -2018ko urriaren 24koa eta 2018ko azaroaren 26koa- heldu die bere erabakia justifikatze aldera. Txosten horien arabera, hauek dira eraikinak antolamenduz kanpo daudela jotzeko arrazoiak: Leioako Arau Subsidiarioetan, 1990eko aldaketaren ondorioz, jasotako xedapenak, antolamenduko planoetan Eskualde bide-sistema orokortzat kalifikatuta daude-eta, eta Leioako 1999ko HAPOn ere antolamenduz kanpokotzat jo izana. Hori dela eta, txostenetan ondorioztatzen da etxebizitzei ezin zaiela kalifikazio hori (antolamenduz kanpokoak) kendu ez HAPOn xedapenak aldatuta, ez HAPOn ezarritakoa interpretatuz. Nolanahi ere, txostenetan proposatu da eskaera bat aurkeztea, aurreikusita dagoen HAPOn berrikuspenaren ondorioz antolamenduaren barruan txerta daitezen etxebizitzak. Bestalde, azaldu dute ezin dela jo etxebizitzak gerora sortutako tolerantzia-egoeran daudenik, Leioako (...). eremuko plan partzialak (indarrean dago) antolamenduz kanpokotzat jo dituelako. Horrez gain, azpimarratu dute, errepideen arloan eskuduna den foru-administrazioak igorritako informazioan oinarrituta, ezin dela ondorioztatu etxebizitzei ez dienik eragiten bide-azpiegitura horrek, hau da, Lamiakoko ibai azpiko tunelak.





2019ko otsailaren 11n, kexagileak berraztertzeke errekurtsua aurkeztu du, etxebizitza horien kalifikazioa (antolamenduz kanpokoak) berrikus dadin. Herritar horrek bere errekurtsuan alegatu du antolamenduan berriaz jaso beharko zatekeela etxebizitza horiek antolamenduz kanpokoak zirela, bai eta haiek epe jakin batean eraisteko aurreikuspena ere. Aitzitik, HAPOri erantsitako planoaren arabera, aurreikusita dagoen Lamiakoko ibai-azpiko tuneleko bidea egikaritzeak ez dakarkie kalterik eraikin horiei. Gainera, interesdunak esan du ezin izango liratekeela inola ere aplikatu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluan *“antolamenduz kanpo”* eraikinetarako jasotako xedapenak, kasu honetan, indarrean dagoen plangintzan, ez dagoelako aurreikusita epe jakin batean desagertuko direnik. HAPOren 5.2.1. artikulua berak zehazten du zein diren *“antolamenduz kanpo”* eraikinak: plangintzarekin bat ez datozelarik, *“aparecen expresamente grafiados en los planos de «Ordenación - Diseño urbano»”*.

- 2019ko otsailaren 13an, Arartekoak Leioako Udalarari eskatu dio jakinarazteko zer hirigintza-egoeratan dauden (...) etorbideko (...)-(...) zenbakietan kokatutako etxebizitzak, eta zehazki zer kategoriatan ez datozen bat eraikin horiek plangintzarekin, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 101. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Horrez gain, Bizkaiko Foru Aldundiko Ekonomi eta Lurralde Garapena Sustatzeko Sailarengana jo du Arartekoak, jakin nahi baitzuen nola eragin diezaiekeen (...) etorbideko higiezin horiei bide hau egikaritzeak: *“Lamiako ibaiazpikoak”*

- Informazio-eskaera horri erantzunez, Bizkaiko Foru Aldundiko Ekonomi eta Lurralde Garapena Sustatzeko Sailak honako hau adierazi digu 2019ko apirilaren 14ko txosten batean: *“Gaur egun oraindik ere ezin dira zehaztu Arartekoaren idazkian aipatzen diren etxebizitzekiko ustezko eraginak, edo ezin da ezarri eragina partziala edo osoa izango den edo betearazpen-faseari mugatuta egongo den edo behin betikoa izango den. Uste da, adierazi den prozeduraren konplexutasuna kontuan hartuta, alderdi horiek 2019aren amaieran gehiago zehazteko aukera egongo dela. Ezin da ahaztu amaierako zehaztasunak Eraikuntza Proiektuak emango dituela eta horren idazkuntza 2020an hasiko dela. Beraz, 2019aren amaierara arte itxaron beharko da ustezko eragin horiek ezagutzeko, betiere Bideragarritasun Azterlan baten edo Azterlan informatibo baten zehaztasun mailarekin”*.



- Gainera, 2019ko apirilaren 1ean, Leioako Udalak udalerrri horretako alkatearen txostena bidali dio Arartekoari, eta honako hau dio agiri horrek:

*"En primer lugar, con fecha 20 de junio de 1990 fue dictada la Orden Foral relativa a la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Leioa, en relación con los límites de las áreas (...), (...), y (...), así como la Normativa específica del Área de Suelo Apto para Urbanizar núm. (...), en la cual a las edificaciones preexistentes sitas en los números (...),(...), (...) y (...) (Área (...) de la Avenida (...) hoy Avenida (...), **se las considera como "fuera de ordenación" y en la leyenda del plano número 20 se califican como "sistema general del Canal Viario Eskugalde"**.*

*Mediante la Orden Foral núm. 360/1999, de 7 de junio, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, donde **las edificaciones sitas en los números (...), (...), (...) y (...) (Área (...) de la Avenida (...) (hoy Avenida (...), siguen teniendo la consideración de "fuera de ordenación"**.*

*En este sentido, hemos de hacer referencia al **Informe técnico emitido con fecha 27 de abril de 2016 por parte del Sr. Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LEIOA**, en relación con la consulta urbanística realizada sobre el inmueble sito en el número (...) de la Avenida (...) de Leioa, donde consigna lo siguiente:*

"B.1. De acuerdo con el Plan General vigente el inmueble señalado por el interesado está en suelo clasificado como urbano y calificado como Sistema General de Espacios Libres.

B.2. Pertenece al Área (...) -(...), un Área de Ordenación Remitida que a la fecha de redacción de este informe carece de Plan Especial que establezca la ordenación/ regulación de usos y/o ejecución.

B.3. La edificación no aparece identificada en los planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General, con lo cual se puede entender que se encuentra en régimen de fuera de ordenación.

B.4. También cabe señalar que el (...) fue ordenado mediante el Plan Parcial del Área (...), documento que incluye dentro del régimen de fuera ordenación a la construcción objeto del presente informe.

B.5. Por lo tanto, o este edificio le son de aplicación:

-las limitaciones establecidos en el Título Quinto del Plan General.

-las limitaciones establecidas en el artículo 101 de lo Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y urbanismo. (...)"

Es decir que **la zona donde se ubican los edificios controvertidos, el (...), fue objeto de ordenación mediante un documento urbanístico específico de desarrollo, como es el Plan Parcial del Área (...) de Leioa.**

Contrariamente a lo que consigna Don (...), **no puede considerarse que dicho Plan Parcial del Área (...) de Leioa haya sido objeto de derogación, ni tampoco que haya sufrido una eficacia sobrevenida** y, prueba de ello, es que es citado en el meritado Informe técnico emitido con fecha 27 de abril de 2016 por parte del Sr. Arquitecto Municipal del AYUNTAMIENTO DE LEIOA.

(...)

Expuesto lo que antecede, debemos señalar que **la situación de fuera de ordenación es aquella que se produce por lo general, con carácter sobrevenido, respecto de edificaciones y construcciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento de que se trate o de su modificación o revisión.**

De esta forma, el edificio que fue conforme a la ordenación urbanística vigente en un momento dado, deja de serlo por virtud de la aprobación o alteración del planeamiento urbanístico.

De este modo, el artículo 101 de la Ley del Parlamento Vasco núm. 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que se cita en su requerimiento de fecha 13 de febrero de 2016, regula la situación de las edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento(...).

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia núm. 106, de 4 de junio de 2001, regula en el Capítulo II, del Título V, la situación de fuera de ordenación, de la siguiente forma:

"Artículo 5.2.1.- Definición.

- 1. Se incluyen en la situación de Fuera de Ordenación los edificios, usos e instalaciones, erigidos con anterioridad al presente Plan General, que resultando disconformes con el mismo aparecen expresamente grafiados en los planos de "Ordenación"- "Diseño urbano".*

*Expuesto lo que antecede, es necesario precisar que la situación de fuera de ordenación no es necesariamente irreversible, **sino que el edificio desordenado puede volver a la ordenación, desapareciendo las limitaciones que le afectan, por vía de revisión o modificación del planeamiento o por medio del desarrollo del planeamiento general que determina la situación de fuera de ordenación.***

(...)

Actualmente el AYUNTAMIENTO DE LEIOA está con la tramitación necesaria para proceder al inicio de los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana Municipal.

(...)

*Lo que podrá hacer Don (...), tal y como le ha indicado este AYUNTAMIENTO DE LEIOA, **es presentar su solicitud una vez se haya adoptado el acuerdo municipal de inicio del procedimiento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa,** ya sea a través del programa de participación ciudadana que se debe acompañar a dicho acuerdo conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de la meritada Ley del Parlamento Vasco núm. 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ya sea a través de una solicitud y/o propuesta presentada ante el AYUNTAMIENTO DE LEIOA para el equipo redactor.*

*Todo ello bien entendido que las referidas viviendas sitas en los edificios sitos en los núms (...), (...), (...) y (...) de la Avenida (...) del Término Municipal de Leioa sean conformes al planeamiento y no estén afectadas por ninguna infraestructura viaria (subfluvial de Lamiako) o de cualquier otro tipo y como ya se le informó a Don (...), en el Informe emitido con fecha 23 de noviembre de 2017 por parte del Subdirector General de Gestión de la Red Viaria del Departamento de Desarrollo Económico y Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia, **en ningún caso se afirma que las cuatro (4) viviendas controvertidas no estén afectadas por la infraestructura viaria denominada Subfluvial de Lamiako.***

*Finalmente, es preciso informar que en relación a "las previsiones para la ordenación pormenorizado del área (...) (...) y sobre la eventual previsión de un plazo para la ejecución del sistema general que pueda afectar a esas viviendas" el citado sistema general (subfluvial de Lamiako) **es una infraestructura viaria supramunicipal, cuya proyección y ejecución corresponde en exclusiva a la Diputación Foral de Bizkaia** y tal y como ha aparecido en la prensa en recientes fechas, **todavía no se ha determinado su trazado definitivo, por lo que aún no se puede determinar sus afecciones al área (...) (...).***

En cualquier caso, con fecha 11 de febrero de 2019 ha sido interpuesto por Don (...) un recurso de reposición contra la Resolución de Alcaldía de 10 de enero de 2019, por la que se desestiman las peticiones formuladas con fecha 13 de septiembre de 2018 y 7 de noviembre de 2018, referidas a la situación de los edificios sitos en los números (...), (...), (...) y (...) de la Avenida (...) de Leioa.

Dicho recurso de reposición se encuentra en la actualidad en proceso de ser informado por los servicios jurídicos municipales, con el fin de proceder a su resolución. Es decir, que en la actualidad continúan tramitándose en vía administrativa las peticiones formuladas por Don (...).(…)”

- Informazio hori helarazi zaio kexagileari, eta hark berraztertze errekurtsoari emandako behin betiko erantzunaren -ezetsi egin da- berri eman dio Arartekoari. 2019ko martxoaren 25ean, Leioako Udalak ezetsi egin du errekurtoa, eraikinak antolamenduz kanpokotzat jotzen dituen kanpoko txosten juridikoa oinarri hartuta. Horretarako, arau subsidiarioak aipatu ditu, Eskugalde bide-kanalaren sistema orokorra egikaritzeak aurreikuspenen arabera ekarriko dituen ondorioen berri eman du, eta adierazi du HAPOk oraindik ere antolamenduz kanpokotzat hartzen dituela etxebizitzak. Halaber, azpimarratu du etxebizitzak kokatuta dauden eremuan antolamendu xehatua egin zela (...)ko (...). eremuko plan partzialaren bitartez. Ezin da jo plan partziala indargabetu egin denik, ez eta bat-batean eraginkortasuna galdu duenik ere. Horrez gain, adierazi du ezin dela baztertu bide-azpiegitura honek etxebizitzetan eragina izatea “Lamiako ibaiazpikoak”

Kexaren planteamendua eta udal horrek igorritako informazioa aztertu ondoren, Arartekoari egokia iruditu zaio honako gogoeta hauek helaraztea:

Gogoetak

- 1. Eraikinen antolamenduz kanpoko araubidea.** Eraikinen antolamenduz kanpoko araubidea eraikin baten hirigintza-egoera da, edo lurzorua erabilera, hirigintza-plangintzaren araudi berri baten kontrakoa adierazten baldin badu.



Antolamenduz kanpoko egoera hori, oro har, "*carácter sobrevenido*" suertatzen da, hirigintza-plangintza behin betiko onetsi aurretik ezarritako eraikinekiko. Beraz, indarrean zegoen hirigintza antolamenduarekin bat zetorren eraikin batek, une jakin batean, halakoa izateari uzten dio honen arabera: "*aprobación o alteración del planeamiento urbanístico*".

Hirigintza-antolamendua eta -kudeaketa sustatzeko hirigintza-funtzioan nagusitzen den interes publikoaren ondorioz daude eraikinak antolamenduz kanpo. Helburua da behin-behineko egoera horiei erantzutea, eta hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eta hirigintza-kudeaketa zailduko duten eraikinak finka daitezten ekiditea, ukitutako pertsonaren kontura eraitsi behar izan gabe eraikinak.

Horretarako, hirigintza-legeriak zenbait muga ezartze dizkie antolamenduz kanpoko eraikinei, hain zuzen ere sendotzeko eta eraberritzeko obrak egiteari dagokionez, hirigintza-araudian ezarritakoarekin bat. Beraz, hirigintza-kudeaketako sistema baten arabera desagertu beharreko eraikinen edo erabileren ondoriozko desjabetzeak edo kalte-ordainak emateak dakartzan kostuak ez handitzea, horixe da jabeei ezarritako mugen helburu bakarra.

Hortaz, jabeen ahalmenei ezarritako behin-behineko mugek bateragarriak izan behar dute hirigintza-funtzio publikoa betetzearekin, eta funtzio horrek berekin dakartzan eskumenetako bat da, hain zuzen ere, hirigintza-antolamendua.

Toki-administrazioek diskrezionalitate-tarte zabala dute beren hirigintza-antolamenduko proposamenak egiteko eta diseinatzeko, udalerrri bateko hirigintza-antolamendua finkatzeko ordenamendu juridikoak ematen dizkien eskumenen barruan. Erabaki horiek udal-gobernuko organoek hartu behar dituzte udalerria garatzeko interes orokorra aintzat hartuta, nahiz eta herritarren beste interes partikular batzuei ere eragin diezaieketen. Horrek ez du esan nahi jarduketa irregularrik egin denik, betiere erabakiak arrazoituta badaude eta hirigintza-plangintza egiteko eskumena duen udal-organoaren argudio eta arrazoibideekin bat badatoz. Udal-administrazioak hirigintza-antolamenduaren inguruan duen diskrezionalitate tekniko horrek aukeratutako irizpidearen ordeztu beste bat ezartzea galarazten du, salbu eta boterea desbideratzen denean, arbitrariotasuna dagoenean edo hartutako irizpideak inolako justifikaziorik ez duenean.



Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 4. artikuluan ohartarazten denez, hirigintza-antolamendua legitimatzen duen interes publikoaren eraginez, hirigintza-antolamenduko eskumena baliatzeko, errealitateari behatu behar zaio, eta interes eta behar publiko zein pribatu guztiak modu arrazoituan haztatu behar dira. Gainera *“ahal horrek aukera eta erabaki behar bezain arrazoituak izan behar ditu ondorio, eta aukera eta erabaki horiek neurrizkoak izan behar dute lortu nahi diren helburuen aldean”*.

Gauzak horrela, Auzitegi Gorenak adierazi du (ikusitako Auzitegi Gorenaren 1792/2004 Epaia, martxoaren 16koa), eskumen hori baliatzeko, behar bezala justifikatu behar dela (proportzionaltasuna eta logika aintzat hartuta) zergatik erabiltzen den *“antolamenduz kanpoko”* kalifikazioa beste hirigintza-teknika batzuen ordean -horiek aukera emango lukete helburu bera lortzeko, jabeen eskubideak gutxiago mugatuz-.

Era berean, funtzio publiko hori betetzeko orduan, interes publikoarekiko mendekotasunaren printzipioari jarraitu behar zaio; izan ere, printzipio horren bitartez, administrazioak bermatu behar du hirigintza-antolamendua hirigintza-planetan aurreikusitakoaren arabera egikaritzen dela. Horiek horrela, interes publikoa beste modu honetan ere gauzatzen da: *“Herri-administrazio eskudunek hirigintza-planetan kalitateaz, kopuruez eta egikaritze-epeez ezarrita dauden aurreikuspenak betetzen direla ikuskatzeko duten eginbeharra eta erantzukizuna”*.

Hortaz, hirigintza-planetan jasotako aurreikuspenak eta epeak betetzea administrazio eskudunari dagokion betebeharra eta erantzukizuna da, hirigintza-legeriatik eratorritakoa. Hori dela tarteko, antolamenduz kanpo egoteak jabeen ekar diezazkiekeen zama edo eskubide-murrizketak ez dira luzatu behar ordenamendu juridikoan jasotako aurreikuspenetatik eta epeetatik harago.

Hori dela eta, eraikinen antolamenduz kanpoko araubidean -jabetza-eskubidea bereziki mugatzen du esparru horrek-, doktrina juridikoak interpretazio murriztailea baliatu du (López Pérez, Fernando *“Una visión crítica del régimen de fuera de ordenación”*, Revista Aragonesa de Administración Pública, 36. zk., 2010, 359-395. or.). Horrek berekin dakar, halabeharrez, plangintza-egileak, bere hirigintza-eskumenak baliatzeko orduan, modu proportzionalan eta zentzuz erabiltzea figura hori.





Horrenbestez, gu ere kezkatuta gaude, muga horiek hirigintza-legerian aurreikusitakoa baino denbora luzeagoz ezartzeak jabeei eragiten dizkien ondorioak direla-eta. Horren ondorioz, gerta daiteke jabeek beren jabetza prekarioan izatea, bizigarritasun-baldintzei dagokienez edo hirigintza-egoera horrek eragin ditzakeen beste ondare-eragozpen batzuei dagokienez. Horrelako egoerek gastu handiak ekar diezazkiekete jabeei, higiezina eskualdatzen edo finantzaketa eskuratzen saiatzen direnean; izan ere, apirilaren 24ko 716/2009 Errege Dekretuan (Hipoteka-merkatua arautzekoa) jasotako xedapenekin bat etorriz, hipoteka-merkatuak hipoteka-bermerako ondasunetatik salbuesten ditu higiezin horiek.

Finean, antolamenduz kanpoko araubidearen helburua da sendotzeko eta berregiteko obrak egiteko baimenik ez ematea, plangintzarekin bat ez datozen eraikinak finka ez daitezen, horien desjabetzearen balioa handitzea dakartelako. Nolanahi ere, hirigintza-arloko erabaki horiek bereziki arrazoituta egon behar dute, eta interes publikoarekiko proportzionalak izan, hura baitute xede. Aldi berean, hirigintza-araubide horrek ez die kalte gehigarriak eragin behar jabeei, hirigintza-kudeaketaren urraketa edo aurreikusitako sistema orokorren egikaritzea luzatu egin direla-eta.

- 2. Antolamenduz kanpokotzat jotzeak dakartzan ondorioak.** Plangintzarekin bat ez datozen eraikinen araubide juridikoari dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 101. artikulua ezartzen du hirigintza-plangintzak zehaztuko duela zer eraikin ez datozen bat hirigintza-antolamenduarekin.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 88. artikulua xedatzen du hirigintza-plangintza behin betiko onesteak dakartzan ondorioetako bat dela aurretik eraikitako instalazio eta eraikinak antolamenduz kanpoko deklarazioa, baldin eta, dagokien planaren arabera, antolamendu berriarekin bat ez badatoz *"dagokien planaren arabera, antolamendu berriarekin bat ez badatoz"*.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 56.f) artikulua ezarritakoari jarraituz, hirigintza-planetan, honako hau jaso behar da hirigintza-antolamendu xehatuaren zehaztapenen barruan: *"Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta eraikinak"*.





Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 58. artikulua dio hirigintzaren egiturazko antolamenduaren zehaztapenek plangintza orokorraren berezko maila hierarkikoa izango dutela. Plan orokorrak dakartzan gainerako zehaztapenek, berriz, antolamendu zehatzaren maila izango dute. Antolamendu xehatuak dakartzan zehaztapenek ezin dute egiturazko antolamenduak dakartzanen aurkako ezer esan. *“Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren artean inolako kontraesanik baldin badago, plan orokorrak dakarren egiturazko antolamenduak izango du lehentasuna”.*

Hirigintza-planteamenduak bereizi egin behar ditu, alde batetik, antolamendu berriarekin zeharo bateraezinak diren eraikinak, eta, bestetik, partzialki bateraezinak baino ez direnak, antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak hiru kategoriatan sailkatuz:

- a) Antolamenduz kanpokoak: gaur egungo hirigintza-plangintza indarrean jarri aurretik zeuden eraikinak. Horiek epe jakin batean desagertzea aurreikusten du plangintzak, jarduketa isolatuetako, integratuetako edo sistema orokorrak zein tokikoak egikaritzeko jarduketetako batean sartzen direla-eta.
- b) Hirigintza-plangintzarekin bat ez datozenak: indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen eraikinak. Plangintzak ez du aurreikusten horiek desagertzea, edo ez du horretarako epe jakinik ezartzen.
- c) Aurrez existitzen ziren, antolamendu xehatua ezartzeke zeuden eremuetan edo sektoreetan.

Gauzak horrela, ezin da baimenik eman antolamenduz kanpokotzat jotako eraikinetan sendotzeko edo hobetzeko obrak egin daitezen. Ez eta, aurrez, antolamendu xehatua ezartzeke zeuden eremuetan edo sektoreetan, existitzen zirenetan ere. Salbuespenezko kasuetan, sendotzeko obra partzialak edo egoeraren araberakoak egiteko baimena eman ahal izango da, baldin eta ez badago aurreikusita higiezin hori 15 urteko epean desjabetzea edo eraistea. Nolanahi ere, obra horiek ezin dute ekarri higiezinaren balioa handitzea.

3. Eraikinen egoera, indarrean dagoen Leioako HAPOn. Eraikin horien araubide juridikoaren testuinguru orokorra azaldu ondoren, aztertu beharra dago hirigintza-arloko zer xedapen jasotzen dituen indarrean dagoen Leioako hiri-antolamenduko plan orokorrak (HAPO) (...) etorbideko (...)-(...). zenbakietako eraikinei buruz, hain zuzen ere, antolamenduz kanpo daudela jotzeko aukeraren inguruan.



HAPOn 5.2.1. artikulua araberaz, antolamenduz kanpoko eraikinak dira honela ageri direnak: *"expresamente grafiados en los planos de ordenación - diseño urbano"*. Nolanahi ere, 5.3.1. artikuluan "toleratuta" dauden eraikinen kategoria aipatzen da; horiek ez daude jasota dokumentazio grafikoan, baina ez zaizkio antolamenduari egokitzen erabilera, lerroadura, garaiera edo aprobetxamendua direla-eta. Horrez gain, *"tolerados diferidos aquellos edificios que se ubiquen dentro de áreas de planeamiento en desarrollo"*.

Komunikazio-sistema orokorrean dituzten ondorioei dagokionez, HAPOn 8.2.1. artikuluan daude bilduta komunikazio-sistema orokorrari/errepide sareari atxikitako lurzoruari eragingo dioten (...)Arteagabeitiako ibai azpiko tunelerako zehaztapenak. Horretarako, erreserbatutako lurzoru-eremu bat ezarri du HAPOk, tunelaren obrak egikaritzeko, eta aurreikusi du eraitsi egingo direla planoan berriaz eraitsi beharreko «antolamenduz kanpokotzat» jotako eraikinak.

Bestalde, lursailak eta eraikinak (...)an daude kokatuta, HAPOn 9.2. artikulua arautzen duen espazio libreetako ekipamenduetarako sistema orokorretako antolamendu zehatzaren esparruan. Horri dagokionez, HAPOn 9.3. artikulua araberaz, jotzen da (...)ko plan partzialeko (behin betiko onetsitakoa) antolamendu xehatua osoki jasota dagoela HAPOn zati gisa, eta, beraz, xedapenetan adierazitakoaz gain, ez dela beste garapenik behar. Hori horrela izanik, HAPOk (...)ko eremuaren antolamendu xehatuak, plan partzalean jasotakoak, indarrean jarraitzen du *"tanto los aprovechamientos previstos en los mismos como sus usos, condiciones urbanísticas, sistemas de actuación previstos y plazos de desarrollo y ejecución"*.

- 4. (...)ko plan partzialeko antolamendu xehatuari dagokionez, indarrean dago (...)Arteagabeitiako ibai azpiko tunelaren egiturazko antolamendua.** Aurrekarietan aipatu bezala, (...) etorbideko (...)-(...). zenbakietako eraikinak dauden lursailak hiri-lurzoru gisa sailkatuta daude gaur egungo HAPOn, eta erabilera publikoko espazio libreko sistema orokortzat kalifikatuta daude (berdeguneak), (...)ko antolamendu-eremuan sartzen dira-eta.



(...) etorbideko eraikin horiek ez dira ageri berariaz antolamenduz kanpoko gisa grafiatuta HAPOren antolamendu-planoetan.

Kasu honetan, HAPOn aurreikusi da (...)ko eremu horren antolamendu xehatuari heltzea (...)ko plan partzialaren xedapenei dagokienean, aprobetxamenduei, erabilerei, hirigintza-baldintzei, jarduketa-sistemei eta garapen- eta egikaritze-epeei dagokienez. Ez da berariazko aipamenik egin (...)ko antolamendu xehatuaren aurreikuspenei buruz, hain zuzen ere eraginpean egon daitekeen udalaz gaindiko bide-azpiegitura (ibai azpiko tunela) dela-eta antolamenduz kanpoko araubideari eragiten dioten xedapenei buruz.

Hala ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 58.4. artikulua dioenez, HAPOk (...)ko plan partzialaren antolamendu xehatuaren indarraldiari eusten dio, baldin eta ez badu esaten HAPOn berariaz jasotako egiturazko antolamenduko gainerako xedapenen aurkako ezer.

Egiturazko antolamendu horren barruan, aintzat hartu beharko lirateke (...) -Arteagabeitia ibai azpiko tunelaren komunikazio-sistema orokorrerako berariaz jaso diren xedapenak -HAPOren 8.2.1. artikuluan araututakoak-, eta, han, ez daude berariaz jasota (...) etorbideko etxebizitzak.

Beraz, kontuan hartu beharko litzateke egiturazko hirigintza-antolamenduak ibai azpiko tunelaren inguruan egindako zehaztapenak nagusitu behar zaizkiola aurreko Eskualde bide-kanalaren sistema orokorrari buruz plan partzialean ageri den edozein aipamenei, plan partzial hori berrikusita ondorioztatu delako ez dagoela indarrean hirigintza-antolamenduari buruzko araudian.

Horrez gain, (...) etorbideko etxebizitzak ez daude kalifikatuta ibai azpiko tunelaren bide-sistema orokor gisa, eta ez dira grafiatuta ageri antolamenduz kanpoko eraikin gisa Bizkaiko Foru Aldundiko Ekonomi eta Lurralde Garapena Sustatzeko Sailaren ibai azpiko tunelaren inguruko zehaztapenen eraginpean daude-eta.

Erakunde honen iritziz, udalak eskaerari -(...) etorbideko etxebizitzak antolamenduz kanpokoak izateari buruzkoa- lotuta eman duen ebazpenean, ez da behar bezala arrazoitu eta balioetsi HAPOren xedapenei eta aipatutako hirigintza-arloko araudiari buruzko interpretazio hori.





Eskaera ondo arrazoitzeko, behar bezala balioetsi beharko lirateke (...)ko plan partzialeko xedapenen ondorioak eta indarraldia, azpiegitura batekin alderatuta (Eskualde bide-kanala), hura antolamenduz kanpo zegoela justifikatu eta arrazoitu bazen ere, ez dagoelako indarrean. Bestalde, kontu hau ere aztertu beharko litzateke: indarrean dagoen Leioako HAPOn hirigintza-antolamenduan jasota dauden ibai azpiko tuneleko bide-sistema orokorrarekiko antolamenduzehatzapenen arabera, (...) etorbideko etxebizitzak ez daudela antolamenduz kanpo.

Halaber, plangintzarekin bat ez datozen etxebizitzaren kategoriaren ikuspuntutik, 2/2006 Legearen 101. artikulua ezartzen du eraikin bat antolamenduz kanpo egoteak berekin dakarrela indarrean dagoen hirigintza-plangintzan aurreikusita egotea "*epe jakin batean horiek desagertzea*", sistema orokorren egikaritze-jarduketetan sartuta geratzaren ondorioz.

5. Lurralde-planen xedapenei egokitzea hirigintza-plangintza. Horrez gain, 4/1990 Legeak, maiatzaren 31koak, Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzkoak, 15. eta 17. artikuluetan ezartzen du bai lurralde-plan partzialak eta bai lurralde-plan sektorialak lotu egingo zaizkiela, beren baldintzen arabera, hiri-antolamenduko planei eta horiek garatzeko araudiari.

4/1990 Legearen 15.2. artikulua xedatzen du plan horiek existitzen diren hirigintza-planetan eragiten dutenean, haiek behin betiko onesteko erabakia hartzeko orduan, zehaztu beharko dela planaren zer puntu aldatuko diren momentu horretatik aurrera; nolahi ere, udalek behar diren prozedurak abiaraz ditzakete, zehaztaperen horiek txertatzeko.

Bizkaiko Foru Aldundiko Ekonomi Garapena Sustatzeko Sailak dioenez, ibai azpiko tunelaren bide-azpiegitura Lamiakoko igarobidearen parte da. Igarobide hori oinarrizko metropoli-sarearen barruan dago, eta apirilaren 15eko 8/1999 Foru Arauak onetsitako Bizkaiko errepideen arlokako lurralde-planaren jarduketetan sartzen da.

Kontu hori garrantzitsua da, Bizkaiko Errepideei buruzko Foru Arauaren (2/2011, martxoaren 24koa) 13. artikulua ezartzen duelako Bizkaiko Errepideen Lurralde Plan Sektoriala loteslea dela. Gainera, hirigintza-antolamendua egokitze aldera jarraitu beharreko prozeduraren berri ematen du, eta zehazten du udalaren hirigintza-plangintzak, bai eta egin daitezkeen beharagoko mailako beste plangintza-tresna batzuek ere, "halabeharrez" egokitu behar dituztela beren aurreikuspenak, Bizkaiko Errepideen Lurralde Plan Sektorialean xedatutakoarekin bat etor daitezzen.





Ondorio horietarako, Bizkaiko Errepideei buruzko Foru Arauaren (2/2011, martxoaren 24koa) 10. artikulua lurralde-plangintzarako tresnan aukeratutako irtenbideak garatzen dituen bide-plan berezia onesteko aukera biltzen du. Garapen-plangintza horren ezaugarriak bat etorriko dira lurzorua araubideari buruzko legerian, hain zuzen ere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 97. artikuluan, aurreikusitako plan bereziarekin.

Halaber, garapen-plangintza gisa onartzen ditu udalaren hirigintza-plangintzan jasotako aurreikuspenak, betiere Bizkaiko Errepideen Lurralde Plan Sektorialeko plangintza-tresnak barne hartzen dituen zehaztapenekin bat badatoz.

Gainera, Lamiakoko igarobidea Bilbo Metropolitarrako Lurralde Plan Partzialean - Eusko Jaurlaritzaren irailaren 26ko 179/2006 Dekretu bidez onetsitakoa- dago jasota. Kasu honetan, lurralde-plan partzialaren bigarren xedapen iragankorrak ere honako hau ezartzen du: *"En todo caso, el planeamiento urbanístico general municipal vigente deberá de adaptarse a lo dispuesto en este Plan en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor."*

Arau-xedapen horiek ikusita, zehaztu beharra dago Lamiakoko igarobideko jarduketa -hala izendatu izan da, orain arte, araudi sektorialean-, honezkero, indarrean dagoen hiri-antolamenduko plan orokorrean jaso dela, eta 8.2.1. artikuluan jasoko direla Aratza-Arteagabeitiako ibai azpiko tunelerako zehaztapenak. Horretarako, HAPOn tunelaren obrak egikaritzeko erreserbatutako lursailaren eremu bat ezarri da, eta antolamenduz kanpoko eraikinak markatu dira plano batean. Kasu honetan, Leioako HAPO izapidetu bitartean, foru-sailak ez zuen aipatu zein zen etxebizitza horien hirigintza-araubidea, eta ez ziren jaso antolamenduz kanpoko eraikin gisa azpiegitura horrengatik.

Hortaz, Plan Partzialaren antolamendu xehatua indarrean egon arren -haren indarraldiari eutsi zaio HAPOren 9. artikulua bitartez-, plan horrek bat etorri behar du Bizkaiko Errepideen Lurralde Plan Sektorialean xedatutakoarekin, ibai azpiko tunelaren proiektuari dagokionez.





Hori horrela izanik, Eskualde bide-kanala ez dago indarrean, lurralde-plan sektorialean jasotako baldintzetan, eta, beraz, Leioako Udalak "halabeharrez" egokitu behar ditu plan partzialaren xedapenak, lurralde-plan sektorialean ezarritakoarekin bat etor daitezzen. Hirigintza-antolamendua egokitzeko betebeharrak hori betetzeko da lurralde-antolamenduari buruzko xedapenak irmo bihurtu zirenetik, eta, hori horrela izanik, ez daude 2/2006 Legearen 103. artikuluan xedatutako denbora-mugak mende.

Bestela esanda, foru-organo eskudunak ibai azpiko tunelaren irtenbidea garatzen duen bide-plan berezia susta lezake, azpiegitura horrek jasandako ondorioak behar bezala konpontzeko.

- 6. Lamiakoko bidearen proiektua.** Ibai azpiko tunelaren aurreikuspenek dagokienez, aipatu beharra dago, foru-aldundiak, indarrean dagoen HAPOn, etxebizitza horiek antolamenduz kanpokotzat hartu ez arren, oraindik ere zalantza dagoela zein izango ote diren etxebizitzak inguruak jasango dituen behin betiko ondorioak. Igorritako foru-txostenean adierazi duzunez, kontu hori datozen hilabeteetan zehaztu ahal izango da, baina *"gaur egun oraindik ere ezin dira zehaztu etxebizitzekiko ustezko eraginak"*.

Behin dokumentu hori onetsita, datozen hilabeteetan ziur esan ahal izango da hirigintza-arloko zer ondorio ekarriko dizkien ibai azpiko tunelak (...) etorbideko etxebizitzak. Une horretan, Leioako Udalak zehatz adierazi ahal izango du etxebizitza horiek ez datozela bat plangintzarekin, eta proiektutik erator litezkeen mugak ezarri ahal izango dizkie, edo, bestela, eraikin hori antolamenduaren barruan dagoela joko du.

Nolanahi ere, aipatu dugun antolamenduz kanpoko araubidea alde batera utzita, etxebizitza horiek jasan ditzaketan ondorioek (ibai azpiko tunelaren proiektuaren definizioan jaso daitezke) Nahitaezko Desjabetzeari buruzko 1954ko abenduaren 16ko Legean jasotako xedapenak eta prozedurak eragin behar dituzte, eta Bizkaiko Foru Aldundiko Ekonomi eta Lurralde Garapena Sustatzeko Sailak izapidetu behar ditu horiek.

Hori guztia dela eta, gomendio hau egiten diogu Leioako Udalari, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak -erakunde hau sortu eta arautzekoak-11.b) artikuluan xedatutakoarekin bat:





Gomendio

Arartekoak Leioako Udalarari gomendatzen dio, Bizkaiko Foru Aldundiko Ekonomi eta Lurralde Garapena Sustatzeko Sailarekin koordinaturik, (...)ko eremuari eragiten dion hirigintza-antolamendua Lamiakoko ibai azpiko tunelerako aurreikusitako xedapenei - Bizkaiko Errepideen Lurralde Plan Sektorialean jasotakoak- egokitu dakien susta dezala, Bizkaiko Errepideei buruzko Foru Arauaren (2/2011, martxoaren 24koa) 10. artikularekin bat.

Halaber, Arartekoak Leioako Udalarari gomendatzen dio, egokitzapen hori gauzatu arte, (...) etorbideko etxebizitzak antolamenduz kanpokoak izateari dagokionez (...)ko plan partzialeko xedapenek dakartzaten ondorioak eta horien indarraldia zehaztea helburu duten administrazio-prozeduretan, kontuan har dezala antolamendu xehatu horrek bat etorri behar duela Errepideen Lurralde Plan Sektorialean xedatutakoarekin Eskualde proiektua indarririk gabe uzteari eta HAPOren egiturazko antolamenduaren zehaztapenak nagusitzeari dagokionez, horiek ez baitituzte antolamenduz kanpokotzat jotzen eraikinak.

