

**Arartekoaren ebazpena, 2008ko apirilaren 23koa. Horren bidez, Zaratamoko Udalari gomendatzen zaio hirigintzako diziplina-espedientea has dezala dagozkion hirigintzako baimenik gabe egindako urbanizazio eta eraikuntzako zenbait obra direla-eta.**

### Aurrekariak

1. Zaratamoko auzotar batek adierazi digu Udalak ez diola erantzun hark aurkeztutako salaketa bati. Salaketa merkataritzako erakunde batek Elexalde auzoan urbanizazio eta eraikuntzako obrak dagokion administrazio baimenik gabe egin zituelako aurkeztu zen.
2. Kexak 2007ko abuztuaren 2ko eskaera bat du hizpide (udal erregistroko zk.: 731). Eskaera horren bidez, Udalari esku hartzeko eskatu zioten familia bakarreko hamar etxebizitza egin ahal izateko lurzorua egokitzeko.

Urbanizazio lanak eragiten ari ziren kalteak eta eragozpenak salatze aldera, Udalera jo zuen eta, bertan jakinarazi ziotenez, obrek ez zuten burutzeko lizentziarik eta ez ziren onartu, ezta ere, unitatea garatzeko beharrezkoak ziren antolamenduko eta plangintza egikaritzeko tresnak.

Hori zela-eta, Udalari eskatu zion, zegozkion diziplinazko eskumenez baliatuta, obrak geldiaraz zitzala, bidezko ondorioetarako.

3. Ondoren, 2007ko irailaren 14an (sarrera-erregistroko zk.: 824), Zaratamoko Udalari berriro eskatu zion zegozkion baimenik gabe hasitako obren ardura zuen enpresari zigor espedientea has ziezaiola eta obrek kaltetu zituzten urbanizazioko elementuak konpontzeko agin zekiola.
4. Kexa hau behar bezala izapidetzeko, 2007ko urriaren 5ean erakunde honek informazioa eskatu zion Zaratamoko Udalari, bai pertsona horrek aurkeztutako salaketak zirela-eta bideratutako administrazio jardueren inguruan bai auzo horretan burutzen ari diren hirigintzako jardueraren inguruan.

5. Informazioa bidaltzeko eskatu ondoren, Udalak txostena helarazi zigun 2007ko abenduan eta bertan adierazi zen, une hartan, obrak burutzeko bidezko udal lizentziak izapidetzen ari zirela. Erreklamazioa jaso ondoren, Udalak ikuskapen bisita egin zuen obrak egiten ari ziren lekura, eragindako kalteak zehazte aldera. Emaitza gisa, obren sustatzaileei adierazi zitzaien urbanizazio lanak amaitu baino lehen konpondu behar izango zituztela kamioien joan-etorriak eragiten ari ziren hausturak eta obrak laneko segurtasun eta osasun planarekin bat etorritz behar bezala seinaleztatzeko agindu zitzaien.
  
6. Ondoren, 2008ko otsailaren 28an erakunde honetako aholkulari batek bilera egin zuen Zaratamoko udaletxean udal aholkulari batekin, obren izaerari eta zegozkion hirigintzako tresnen izapidetze egoerari buruzko informazio zehatzagoa biltze aldera.
  - \* Zehazki, adierazi digute eztabaida sortu duten urbanizazio eta eraikuntzako obrak Elexalde auzoari dagokion (...) izeneko (...) zk.ko jarduketa-unitatean egitekoak zirela. Bizkaiko Foru Aldundiak onartu zituen Plangintzako Arau Subsidiarioen arabera, gehienez 10 etxebizitza egingo ziren. Horiek garatze aldera, 2007ko maiatzaren 24an Udalak (...) zk.ko jarduketa-unitateari buruzko xehetasun azterlana egin zuen (BAO, 2007ko ekainaren 1ekoa).
  - \* Ondoren, dagokion birzatatze proiektua onartuko da; garai hartan, lurzorua jabeek aurkeztu egin zuten eta hasieran onestear zegoen. Urbanizazio proiektuari dagokionez, ez digute esan proiektuaren izapidetze egoera zein den. Bestalde, antza, oinarrizko eraikuntza-proiektua aurkeztu zen; proiektu hau hirigintza-kudeaketako gainerako tresnak izapidetu zain zegoen.
  
7. Kontu honi dagokionez, eraikuntza eta urbanizazioko obrak sustatzen ari den enpresaren alegazio idazkia jaso da. Idazkian adierazi dute Udala atzeratu egin dela (...) zk.ko jarduketa-unitatea garatzeko beharrezko baimenak eta lizentziak izapidetzen.

Erantsitako dokumentazioan, (...) zk.ko jarduketa-unitatea garatzeko xehetasun azterlana 2007ko maiatzean behin betiko onartu ondoren Zaratamoko Udalean egindako gestioak aipatu dituzte.

Gestio horien artean aipatu dute 2007ko uztailaren 3an (...) zk.ko jarduketa-unitatean hamar etxebizitza egiteko oinarritzko proiektua aurkeztu zela. Antza, eskaera gaitzetsi egin zen, hirigintzako lizentzia lortu eta obrei hasiera eman ahal izateko eraikuntza-proiektua aurkeztu aurretik egin beharreko hirigintzako izapideak aurkeztu eta burutu zirenean.

Horrela, oraindik ez ziren aurkeztu jarduera urbanizatzaileko programa eta unitatea kontzertazio sistemaren bidez garatzeko hirigintzako hitzarmena; oraindik ez ziren aurkeztu eta onartu, ezta ere, zegokion kontzertazio proiektua eta urbanizazio proiektua.

Bidalitako informazioan obren sustatzaileek adierazi dute, jarduera urbanizatzaileko programa beharrezkoa ez zenez, birzatitzeko proiektua 2007ko urriaren 22an aurkeztu zela, urbanizazio proiektua 2008ko urtarrilaren 17an eta 2 eta 3. blokeak gauzatzeko proiektua 2008ko otsailaren 27an. Azken data honetan aurkeztu zen orobat, izapidetu zedin, kontzertazio hitzarmena.

8. Nolanahi ere, aipatu espedienteak izapidetu bitartean, esku hartu behar izan genuen, 2007ko abuztuan urbanizazio obrak eta, beranduxeago, eraikuntzakoak hasi zirela salatu baitzen. Egun, obra horiek guztiak oso aurreratuta daude.

Bai informazio hau bai aipatutako gainerako inguruabarrak ikusita, eta horien edukia aztertu ondoren, honako gogoeta hauek helarazi nahi dizkizut:

### Gogoetak

1. Erakunde honek esku hartu izanaren arrazoi nagusia da Zaratamoko Udalak ez diola erantzun hirigintzako legeria betetzen dela bermatzeko erreklamatzailleak egindako eskaerari.

2007ko abuztuaren 2ko idazkiak Udalari egindako eskaera bat aipatzen du eta hori 2007ko irailaren 14ko ondorengo beste eskaera batean ere

jaso zen; hain zuzen ere, Elexalde auzoan egindako urbanizazio obrei dagokienez legezkontasuna errespetatuko dela berma dadila, horiek ez dutelako dagokion hirigintzako lizentzia.

Era berean, idazkiak obrak eteteko eta legez kontra hasitako obren ardura duen enpresari dagokion zigor espedientea hasteko eskatu zion.

2. Esan behar dugu erakunde honek ez duela jakin, (...) jaunak egindako salaketen ondorioz, Udalak espedienterik hasi duenik hirigintzako legezkontasunari buruzko alderdien inguruan.

Horrela, eskuratutako informazioaren arabera ikusten denez, ez zaio erantzun formalik eman egindako eskaerari, eta horixe da gure esku-hartzearen arrazoi nagusia.

Alderantziz, Udalak, lurra mugitu eta urbanizatzeko obrak egiteko baimenik ez zegoela egiaztatu ondoren, ikuskapen bisita baino ez du egin obrak egiten ari ziren lekura.

3. Lehenik eta behin, nabarmendu behar dugu, biztanle horren erreklamazioa bideratu ez denez eta horri erantzun ez zaionez, Administrazioak oker jokatu duela eta Ararteko erakundeak horren berri eman behar duela.

Espainiako Konstituzioak berak –103.1 eta 105. artikuluetan– aipatzen du prozedurazko izapide batzuk daudela eta herritarrei benetako erantzuna eman behar zaiela. Alderdi horiek Europar Batasuneko Oinarrizko Eskubideen Gutuneko 41. artikulua biztanleei ematen dien administrazio egokirako eskubidea osatzen dute (gutun hori Europarako Konstituzioa ezartzen duen Itunak barneratu zuen).

Alderantziz, administrazio txartzat jo behar da artikulua horiek ezartzen duten eginbide funtzionalaren betebeharra urratzea. Betebehar hori honako bidez zehazten da: erreklamazioa jaso izana adierazteko betebeharra, zerbitzu eskudunari bidaltzeko betebeharra eta aurkeztutako erreklamazioei arrazoizko epean erantzuteko betebeharra.

Halaber, Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 42 eta 44. artikuluetan aipatzen den araubide juridikoa aipatu behar dugu. Ordenamendu juridikoak dio berariazko ebazpena eman behar dela prozedura guztietan, horiek hasteko modua edozein dela ere, aurreikusitako epea amaituta egon arren.

Horiek horrela, Arartekoak uste du beharrezkoa dela partikularrek hirigintzako legezkotasuna babesteko aurkezten dituzten salaketa, eskaera edo bestelako eskabideei behar bezala erantzutea.

4. Bestalde, hirigintzako diziplinaren alorrean, udal administrazioek jardueren kontrolean eta hirigintzako antolamenduak arautzen dituen egintzen kontrolean esku hartzeko eskumena dute, hirigintzako ikuskapenak eginda eta hirigintzako lizentziak emanda.

Horren ildotik, agintariak eta funtzionarioek ezin diote uko egin hirigintzako diziplinako ahalmenez baliatzeari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezartzen duenaren arabera. Zehazki, bigarren idatz-zatian, honakoa azpimarratzen da:

*“Titulu honetan araututako ahalez baliatzea utziazina da. Ondorio horretarako, agintariak eta funtzionarioak ahal horiez baliatzeko ezarritako prozedurak hasi eta izapidetzera behartuta daude, kasuan kasu emandako epeen barruan. Betebehar hori ez betetzeak diziplina-erantzukizuna sortuko du.”*

Era berean, erantzuna emateko betebeharrak eta hirigintzako legezkotasuna berreskuratzeko bidezko neurriak hartzeko betebeharrak salatzailearen eta salatuaren artean egon daitezkeen gorabeheretatik kanpo egon behar dute.

Hirigintzako diziplina eta ikuskatzeko ahala udal plangintza eta hirigintzako legezkotasuna zorrotz betetzearekin lotuta daude ezinbestean. Partikularrek jardun ez arren, horrek ez du kaltetu behar hirigintzako legezkotasuna defendatzeko funtzio publiko hori.

Hori dela-eta, udal administrazio hori eman zaizkion ikuskapen, egiaztapen eta kontrol ahalez baliatzeko ezarritako prozedurak hasi eta izapidetzera behartuta dago, kasuan kasu emandako epeen barruan.

5. Dagokion hirigintzako diziplinako espedientea hasteko betebeharrak formalaren kaltetan izan gabe, erakunde honek bidezkoztat jotzen du zehaztasun materialen bat egitea.

Urbanizazio obrak hasi aurretik, ezinbestekoa da urbanizazio proiektua onartzea –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 194. artikulua–. Proiektua izapidetu eta onartzeko prozeduraren arabera, aurkezten denetik hasi eta hiru hilabeteko epea emango da hasieran onartzeko. Epe hori igarota, jendaurreko informazioaldian jarriko da, hogeit egunez, eta alegazioak aurkezteko aldia zabalduko da, aldizkari ofizialean argitaratu baino lehen. Ondoren, proiektua behin betiko onartzeko epea bi hilabetekoa izango da.

Bestalde, finkatu gabeko hiri lurzorua jabetzak hirigintzaren aldetik duen edukia –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 25. artikulua– orubeetan eraiki ahal izateko jabeek dituzten betebeharrak ezartzen ditu: birzatatzean parte hartzea, urbanizazio lagapenak egin eta kargak bere gain hartzea, eta urbanizazio obrak egitea.

Plana garatzeko jabeek ere parte hartu behar balute, kontzertazio sistemaren bidez, horiek hitzarmena aurkeztu behar diote Udalari; horretarako, beste zenbait betebeharren artean, urbanizazio kargak duten zenbatekoaren % 7ko bermea ekarriko dute.

Hiri lurzoruan lurra eraikitze baimena emateko, Udalak ziur egon behar du lur horiek lege orube direla edo fidantza bidez bermatu behar du urbanizazio obrak aldi berean egiten direla.

Azkenik, partikularrek egindako eraikuntzako obrak gauzatzeko, beharrezkoa da dagokion lizentzia izapidetzea, hala egin ezean, jardura ezkutukotzat hartuko baita –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 219. artikulua–, dagokion legezkatze erregimenarekin.

Horiek horrela, lurzoruaren legeriak 220. artikuluan dio, alkateak era batera edo bestera ezkutuko obra eta erabileren berri izaten badu, "*obra edo erabilera horiek berehala etetea aginduko duela*".

Lizentziarik gabe egindako obrak ikusita, udalak dituen bitarteko eta prerrogatibak erabili behar ditu ezkutuko jarduerak legeztatzen direla bermatzeko eta, hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 225. artikuluan ezarritako hirigintzako arau-hausteengatik dagozkion zigorrak ezartzeko.

6. Bestalde, obrak sustatzen dituen enpresak jakinarazi digu, bere ustez, bidegabeko atzerapena izan dela dagozkion hirigintzako baimenak, birzatzitzeko proiektua, urbanizazio proiektua eta eraikitzeke lizentzia izapidetzeko prozesuan.

Espediente horiek, jabeek eurek hala eskatuta hasitakoak, izapidetze fasean dira erregistroan aurkeztu zirenetik; birzatzitzeko proiektua duela sei hilabete aurkeztu zen eta kontzertazio hitzarmenaren proposamena, berriz, duela bi. Bestalde, enpresa sustatzaileak emandako informazioaren arabera, urbanizazio proiektua duela hiru hilabete erregistratu zen eta eraikuntza gauzatzeko proiektua, berriz, duela bi.

Testuinguru horretan, Udalak behar bezala bideratu behar ditu birzatzitzeko eta urbanizazioko espedienteak, hirigintzako araudian ezarri bezala, eta urbanizazio eta eraikuntzako obrak plangintza egikaritzeko ezarritako epeetan egoki garatzea oztopatzen duen atzerapenik egotea saihestu behar du.

Horren kaltetan izan gabe, nabarmendu behar dugu urbanizazio obrak 2007ko abuztuan hasi zirela; une hartan, enpresa sustatzaileak ez zituen zegozkion baimenak, nola Udalari eskatu ez zitzaizkiolako edo ukatu egin zirelako.

Hori guztia dela-eta, erakunde hau sortzen eta arautzen duen otsailaren 27ko 3/1985 Legearen 11. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, honako gomendio hau egiten da:



## **8/2008 GOMENDIOA, apirilaren 23koa, Zaratamoko Udalari egina**

Zaratamoko Udalak (...) zk.ko jarduketa-unitatean burututako jarduerak legeztatzeko espedientea zabaldu behar du eta bidezko neurriak hartu behar ditu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen VI. tituluak ezartzen duenarekin bat etorriz.

Bestalde, Zaratamoko Udalak birzaitzea egiteko hirigintzako tresnak izapidetu behar ditu eta hirigintzako legerian ezarritako moduarekin eta epeekin bat etorriz jabeek aurkeztu dituzten urbanizazio eta eraikuntzako obrak burutu behar ditu.