



**Arartekoaren Ebazpena, 2010eko martxoaren 4koa. Horren bidez, Elantxobeko Udalari gomendatzen zaio izapidetutako proiektu teknikoaren kostuaren kalteak ordain diezazkiola jabekideen komunitate bati.**

### Aurrekariak

1. Elantxobe udalerriko (.....) kalearen (.....). zenbakian dagoen higiezin bateko jabekideen komunitateak Ararteko erakundearen aurrean kexa bat aurkeztu zuen lau etxebizitzako eraikina berreraiki zedin hirigintzako lizentzia lortzeko zailtasunak zirela eta.

2007ko ekainaren 8ko Alkatetzaren Dekretuaren bidez, berreraikitzeko eskatutako lizentzia ukatu zitzaien, udal esparruarentzako hirigintza lizentzia ororentzat aukerako etetea indarrean baitzegoen. Aipatu etetea 2006ko urriaren 17ko osoko bilkuran hartu zen (2006ko abenduaren 29ko BAO), plangintzako arau subsidiarioen berrikuspena egitearen ondotik.

2. Interesdunek 2007ko abenduaren 29an hirigintzako lizentzia eskatu zuten berriz ere eta, data horretan etete epea amaitzen zela eta beste eteterik argitaratu ez zela aintzat hartuta, kasuan kasuko lizentzia lortzeko eskubidea zutela uste zuten.

Elantxobeko Udalak, 2007ko abenduaren 13ko osoko bilkuran (2007ko abenduaren 13ko BAO), hasiera batean, Elantxonbeko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (HAPO) onartu zuen eta gehienez ere bi urterako indarrean zegoen hirigintzako erregimena aldatzea eragingo zuten aurreikusitako xedapen berrien esparruan baimenak eta lizentziak etetea erabaki zuen.

2008ko otsailaren 11ko Alkatetzaren Dekretuaren bidez, jabekideen komunitateak eskatutako berreraikitzeko lizentzia berriro ukatu zen. Honako hau dela-eta ukatu zen lizentzia azken batean:

- Hiri Antolamendurako Plan Orokorren hasierako onarpenaren erabakiak automatikoki bi urte baino gehiagorako lizentziak etetea xedatu zuen, berariazko deklarazioko egintzarik eta BAO n ofizialki argitaratu gabe.
- Plangintza orokorra berrikusteko espedientearen arabera, hizpide daukagun orubearentzat aurreikusitako hirigintzako erregimenak antolamendu berria hartu du barne, hiri lurzoruko egikaritze unitate barruan orube mugakide batekin sartu baita.

Aurrekari horiek horrela, arartekoak Elantxonbeko Udalari kexan jasotako alderdien berri eman ziezagun eskatu zion eta, bereziki, Hiri Antolamendurako





Plan Orokor berriaren hasierako onarpenaren ondotik 2007ko abenduaren 13an hartu zen bi urterako lizentzien etetea zuzenbidearekin bat ote zetorren adieraz ziezagun.

3. Bitartean, 2009ko maiatzaren 25ean, kexa aurkeztu zuen jabekideen komunitateak, aurreikusita zegoen gehienezko bi urteko epea igaro izanagatik eskatutako hirigintzako lizentzia jasotzeko eskubidea zuela aintzat hartuta, eraikina berreraikitzeke obren lizentzia eskaera egin zuen berriro, udalaren eskuetan jada bazegoen proiektuari jarraiki. Hirigintzako etetea indarrean ez zegoela zuen hizpide berriz ere arrazoiketak, hain zuzen, bi urte baino gehiago igaro zirelako 2006ko abenduaren 29an lehenengo etetea argitaratu zenetik. Legeari zegokionez, ezin zen hiru urteko lizentzien etetea zenbatu.

2009ko ekainaren 2an, udalak berriro ukatu zuen lizentzia, Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren hasierako onarpenaren ondotik, 2007ko abenduaren 13an hartutako lizentzien etetea adostuta zegoen gehienezko bi urteko epea igarotzeagatik iraungi zela aintzat hartuta; alegia, 2009ko abenduan eta edozelan ere, izapide bidean zegoen planaren behin betiko onarpenarekin.

2009ko ekainaren 17an alkatearen jakinarazpen berria jaso zuten, berriro egindako eskaerari erantzuna ematen ziona. Ordea, erakunde honetara bidalitako erantzunaren berdina zen. Erantzun hori jarraian aipatuko dugu.

4. Elantxonbeko Udalak, 2009ko ekainaren 22an, gure informazio eskaerari erantzuna eman zion eta honako hau zioen:
  - Behin-behinean onartutako Hiri Antolamendurako Plan Orokor berriarekin alderatuta funtsezko aldaketak daude, hirigintzako agiria jendaurrean jartzeko aldi alegazioak aurkeztu izanaren ondotik interesdunek jakin badakitenaren arabera. Talde idazleak behar bezala erantzuna ditu aipatu alegazioak.
  - Aurreko plangintzan, hizpide dugun eraikina interes historikoa eta arkitektonikoa duen elementu gisa dago jasota eta, halako izaera duenez, baita aurrekatalogoak barne hartzen dituen eraikinetan ere. Hala, babesteko eta leheneratzeko eraikuntza egintzak bakarrik burutu ahal izango dira, hala nola, leheneratze zientifikoa eta kontserbadorea, kontserbazioa eta apaindura eta kontsolidazioa. Hau da, arau subsidiarioetako 77., 78., 79. eta 80. artikuluetan definitutakoak.
5. Jasotako erantzuna baloratu ondoren, 2009ko abuztuaren 11n, berriro bideratu genuen hasieran egin genuen informazio eskaera. Izan ere, ez genuen lizentziak eteteari buruz planteatu genituen alderdiei buruzko erantzunik jaso. Bestalde,





indarrean zeuden arau subsidiarioekin bat, esku artean dugun eraikinari aplikatu ahal zitzaizkion hirigintzako erregimenari buruzko informazioa eskatu genuen.

2009ko urriaren 5ean, egindako informazio eskaeraren erantzuna jaso genuen. Bertan, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren hasierako onarpenaren ondotik 2007ko abenduaren 13an hartutako neurria -hots, lizentziak gehienez ere bi urterako etetea- arguditu zen. Aipatu neurriak 2006ko irailaren 17an jazo zen lizentzien etetea ordezkatu eta eraginik gabe utzi zuen; hori guztia udalaren arabera. Elantxonbeko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra Bizkaiko Foru Aldundiaren Garraio eta Hirigintza Sailaren uztailaren 3ko 726/2009 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zela jaso zen jakinarazpen horretan.

6. Ondoren, 2009ko abenduaren 4an, eragindako jabeekideen komunitateak eraikina berreraikitzeke lizentzia eskaera eta proiektu teknikoaren zenbatekoaren kostuaren itzulketaren eskaera subsidiarioa berriro egin zituen.

Udalak, 2009ko abenduaren 23ko 28/2009 zk.ko Alkatetzaren Dekretuaren bidez, lizentziaren eskaera eta proiektu teknikoaren zenbatekoaren kostuaren itzulketaren eskaera gaitzestea erabaki zuen, erakunde honek jasotako erantzunaren oso antzekoak diren eta jarraian aztertuko ditugun gogoetei jarraiki.

Erreklamazioa ikusita, kexan adierazitakoa eta jasotako gogoetetan eta informazioan esandakoa aztertu ondoren, egokia iruditu zaigu honako gogoeta hauek helaraztea:

### Gogoetak

1. Plangintza orokorra berrikusteko izapidea –hizpide dugun kasuan Elantxonbeko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra- konplexua da eta behin betiko onartu eta indarrean jarri arte epe luzea behar du. Hori dela eta, etorkizuneko antolamenduaren eraginkortasuna bermatze aldera, legeak kautelazko neurri jakin batzuk ezarri ditu, besteak beste, lizentziak etetea, plan berriaren bideragarritasuna ahalbidetzeko eta, hala, izapidetzeko prozeduran lurzoruaren erabilera edo aprobetxamendu zehatzak -antolamendu berriarekin bateraezinak- gauza daitezela eragozten da.

Ordea, eteteko kautelazko neurri horrek jabetza ahalmenak baliatzeko muga esanguratsuak dakartza. Izan ere, lurzoru eraikigarriaren jabeek ahalmen hori indarrean dagoen plangintzarekin bat erabiltzeko legezko eskubidea kentzen die. Hala xedatu du, besteak beste, Auzitegi Gorenaren 1997ko apirilaren 28ko epaiak.





2. Hori horrela, lehenik eta behin, lizentziak eteteak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean (LHL) izandako irismena aztertuko dugu. Aipatu legea urte horretako irailaren 20an indarrean jarri zen eta, beraz, Elantxonbeko Udaleko plangintza orokorra berrikusteko espedienteari aplika zekioken.

85. artikulua lizentzien ematearen etetea honela arautzen du:

*“1.– Hirigintzako planei hasierako onespina emateko eskumena duten administrazioek, urtebetez gehienez, edozein eratako hirigintzako onarpen, baimen edo lizentzia emateko aukera etetea erabaki dezakete eremu edo erabilera jakin batzuetarako, betiere plana egiteko edo, hala badagokio, aldatu edo berrikusteko bada.*

*Etendura, hain zuzen, planari hasierako onespina ematen zaionean, betiere, edo aurrerakina egiteko erabakia hartzen denean hasiko da.*

*2.– Eragingarria izan dadin, aurreko paragrafoan aipatzen den etete-erabakia dagokion lurralde historikoaren aldizkari ofizialean eta hedadura gehien duten egunkarietako batean argitaratu behar da.*

*3.– Hirigintzako planei hasierako onespina emateak berekin ekarriko du edozein eratako onarpenak, baimenak eta lizentziak emateko aukera etetea planean xedatutakoaren ondorioz indarreko hirigintza-araubidean aldatetako izan dituzten eremuetarako. Etendura horrek ordezkatu egingo du aurreko paragrafoan zehaztutako neurria, neurri hori aurretik hartuta baldin badago.”*

Hala, artikulua horren **1 atalari** jarraiki, lizentziak **gehienez ere urtebete** etetea xedatu ahal izango da, hirigintzako planak hasieran onartzen direnetik edo, bestela, aurrerapena egiteko erabakia onartzen denetik berrikus daitezten. Alegia, aurrerapena egiteko (aukerako etetea) edo hasierako onarpenaren ondotik bideratutako etetea (nahitaezko etetea) xedatzen den lehenengo arau orokorra planteatu da. Hortaz, lehenengo arau horrek gehienez ere urtebeteko epea ezarri du aurrerapenerako eta gehienez ere beste urtebeteko etetea plangintzaren hasierako onarpena dela eta.

Bestalde, hasierako onarpenaren erabakia bideratzen denean hirigintzako planen lizentzien ematearen irismena xedatzen duen **3. atalak**, gehienez ere bi urteko epea ezarri du plan orokorrenzat, etete horrek aurretiaz hartutakoa ordezkatu duela ezartzen duen arren.

Laburbilduz, uste dugu arautzeak bi aukera planteatzen dituela:





- Planaren aurrerapena egitearen ondotik lizentziak gehienez ere urtebeterako etetea eta beste urte bat gehiago planaren hasierako onarpena jazotzen denean.
- Hasierako onarpenaren ondotik, gehienez ere bi urterako etetea, lehenengo aukera burutu ez denean.

Interpretazio hori bat dator kautelazko neurri horren legezko aurrekariekin eta aurrekari jurisprudentzialekin (besteak beste, jada aipatutako 1997ko apirilaren 28ko Auzitegi Gorenaren epaia), baita Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen ondorengo garapenarekin ere. 2/2006 Legearen garapenerako premiazko neurriak ezartzen dituen ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua dugu hizpide. Bertan, 34. artikulua lizentzien etetearen luzapena arautzen du. Aipatu artikulua 2. atalak etetearen luzapena ahalbidetzen du, bi urteko gehienezko aldia lortzen ez bada.

Bestalde, hartutako eteteko erabakien epeen zenbaketaren hasiera zalantzan jarri du udalak. Hala, uste zuen 2006ko urriaren 17an hartu zen eteteko erabakia aukerakoa izateagatik Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu behar zela, eraginkorra izan zedin. 2007ko abenduaren 13an hartu zen eteteko erabakiak, berriz, ondorioak modu automatikoan zabaldu ditu eta ez da beharrezkoa izan argitaratzea (iragarkia 2007ko abenduaren 31ko BAOn). Planteamendu hori babeste aldera, Auzitegi Gorenaren 1985eko otsailaren 11ko eta maiatzaren 24ko epaiak aipatu ditu.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85. artikulua **2. atalak** eteteko erabakiaren eraginkortasuna kasuan kasuko lurralde historikoko aldizkari ofizialaren behar bezalako argitalpenarekin lotzen du, aukerako etetearen eta etete automatikoaren artean bereziketarik ezarri gabe. Argitalpena etetearen eraginkotasunerako nahitaezko betekizun gisa ezartzen du jurisprudentziak eta, hala, Auzitegi Gorenaren 1985eko otsailaren 11ko epaiak, udalak apelatutako epaia argitzeko aipatzen duenak, honako hau dio:

*“... completando así los argumentos de la sentencia apelada referidos a que sólo el acuerdo de suspensión facultativa, precisa de su publicación en los periódicos oficiales para su ejecutividad, que en efecto para la automática, por ser consecuencia inmediata y directa del acuerdo de aprobación del Plan, basta para su ejecutividad la publicación de dicho acuerdo, donde ya han de estar expresadas, necesariamente, las zonas a las que afecta....”*

Hori dela eta, udalak iritzia babesteko aipatzen duen epaiak honako hau xedatzen du: etete automatikoa betearaz dadin, hasierako onarpenaren erabakia argitaratu behar da eta, aurrekarietan adierazi den moduan, 2007ko abenduaren 31n burutu zen. Lizentziak etetearen ondoriozkoa da udalak hizpide duen automatismoa. Izan ere, planaren hasierako onarpenaren erabakiaren etete hori





tartean dator indarrean dagoen hirigintzako erregimena aldatzea dakarten xedapenenentzat (Auzitegi Gorenaren 1996ko irailaren 23ko epaia).

3. Jabekideen komunitateko asmoak aztertu ahal izateko kontuan hartu beharreko beste alderdi bat lizentzien eskatzaileak, mota honetako espediente bat izapidetzerakoan, aintzat hartzen dituzten eskubideak dira. Horri dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85. artikulua honako hau ezarri du:

*“...6.– Etenduraren jakinarazpena argitaratu aurretik lizentziak behar bezala eskatu dituztenek proiektuen kostuaren besteko kalte-ordaina jasotzeko eskubidea izango dute. Eskubidea egiteko unean lurraldearen eta hirigintzaren alorrean indarrean zegoen araudia edo antolamendua bete ez izateagatik eskubidea zuzenbidearekin bat ez badator, ez da eskubiderik izango proiektuaren kostua itzultzeko.*

*7.– Dena dela, proiektuaren kostua itzultzeko eskubidea etenda geldituko da harik eta, dena delako plana onartu ondoren, proiektua horko zehaztapenekin bateragarria ez dela ziurtatzen den arte.”*

Hori dela eta, proiektuen kostuengatik kalte-ordainak jasotzeko eskubidea izateko, honako baldintza hauek bete behar dira:

- Eskaera etetea argitaratu baino lehen egin dadila.
- Eskaera behar bezala egin dadila.
- Eskaera aplikagarria den hirigintza eta lurralde araudiarekin bat etor dadila.
- Proiektua plangintza berriaren xedapenekin baterazina izan dadila.

Aztertutako legeko esparruarekin bat, eraikitze baimena eman diezaieten egindako eskaerak eta jabekideen komunitatearen asmoak aztertuko ditugu, aurreko hirigintzako erregimenari jarraiki, baita idatzitako proiektu teknikoaren kostuaren ordainean eskaera subsidiarioa ere.

4. 2007ko maiatzaren 8an eskatutako berreraikitze lizentziak ezin zuen aurrera egiteko aukerarik. Izan ere, aipatu eskaera aurkeztu zenean hirigintzako baimen eta lizentzia guztientzako aukerako etetea indarrean zegoen. Etete hori urtebeterako xedatu zen eta 2006ko abenduaren 29ko BAOan argitaratu zen.

Ikuspegi formaletik, udalak eskatutako lizentzia ukatu beharrean, izapidea eten behar zuen, lizentzien etetea bertan behera utzi arte edo izapide bidean zegoen plangintza berria indarrean jarri eta hori eskaerarekin baterazina zela egiaztatu arte.





Eskaera horrek, plangintza berriarekin baterazezina zela egiaztatu zezakeen arren, ez zuen proiektuaren kostua itzultzeko eskubidea sortuko, lizentzien etetea argitaratu ondoren aurkeztu baitzen.

5. 2008ko otsailaren 11ko Alkatetzaren Dekretuak 2007ko abenduaren 27an eskatu zen berreraikitze lizentzia ukatu zuen. Une hartan, eskaera horrek ez zuen aurrera egiteko aukerarik. Izan ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren hasierako onarpenaren ondotik xedatutako lizentzien etetea indarrean zegoen. Adierazi dugun moduan, aipatu etetea 2007ko abenduaren 31ko BAO n argitaratu zen.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak, hasiera batean onartutakoak, esku artean dugun orubearentzako antolamendu berria aurreikusi zuen, "Egikaritze Unitate" bateko orube mugakidearekin barne hartzen baitzuen, aurreko plangintzaren hirigintzako parametroak aldatuz.

Ikuspegi formaletik, aurreko atalean adierazitakoa gailendu behar da. Alegia, erabaki zuzena eskaeraren izapidea etetea izago zen, lizentzien etetea bertan behera utzi edo onartutako plangintza berriarekin baterazezina izan bitartean.

Ordea, proiektuaren kostuaren kalteak ordaintzeari dagokionez, uste dugu eskaera hori 2007ko abenduaren 29an bideratu zen lizentzien aukerako etetearen indarraldia galtzearen eta 2008ko urtarrilaren 1etik aurrera zenbatu behar den lizentzien etete berriaren eraginkortasunaren bitartean jazo zela, bigarren kontuan hartuzkoan adierazitako argudioei jarraiki. Hori horrela, beharrezkoa da aipatzea interesdunek eskaera Correos posta bulegoan aurkeztu zutela 2007ko abenduaren 29an, egiaztatu denaren arabera, eta, udalak 2008ko urtarrilaren 2an jaso zuen arren, ondorio guztietarako lehenengo data hartu behar da aintzat [30/1992 Legearen 38.4 c) artikulua].

Laburbilduz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85.6. artikuluan eskatutako betekizuna beteko zen. Alegia, eskaera etetearen erabakia argitaratu baino lehen egin dadila, kate-ordainak jasotzeko eskubidea edukitzeko. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85.7. artikulua xedatzen duen moduan, eskubide aukera hori eten egiten da bateraezintasuna berretsi arte, izapide bidean dagoen plana onartu ondoren.

Nolanahi ere, jabekideen komunitateak ez zuen ebazpen ezesearen aurka egin eta, aipatu ebazpenaren bidez, lizentzien etete berria bi urteko aldirako aurreikusi zela berriaz jakin zuen.

6. 2009ko maiatzaren 25ean, jabekideen komunitateak eskaera aurkeztu zuen berriz ere, lizentzien etetea lege ezarritako gehienezko bi urteko epea igarotzeagatik aplikatu ezin daitekeela ulertuta.



Udalak berriz ere lizentziaren eskaera ukatu zuen 2009ko ekainaren 2ko ebazpenaren bidez, lizentziak eteteko erabakia -2007ko abenduaren 13an hartutakoa- gehienez ere bi urterako indarrean zegoelako, epe hori igaro edo Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onartzen den bitartean.

Hirugarren atalean adierazi dugun moduan, lizentziak eteteko gehienezko epeak 2008ko abenduaren 31n iraungi behar zuen, eragindako jabekideen komunitateak adierazi zuenaren arabera, eta, beraz, data horretatik aurrera eskaera izapide zedin eskubidea zeukaten, aurreko plangintzari zegokion hirigintzako erregimenarekin bat. Lizentzien eskaera horrekin, 2007ko abenduaren 13an hartu zen lizentziak eteteko neurria zeharka zalantzan jar ziteken, hala bazegokion, lizentzia lortzeko eskubidea balia zedin; hori guztia aurretiaz indarrean zegoen araudiaren arabera. Hala ere, esan behar da komunitateak ez zuela auzibidean aipatu erabakiaren aurka egin.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorra Bizkaiko Foru Aldundiaren Garraio eta Hirigintza Sailaren uztailaren 3ko 726/2009 Foru Aginduaren bidez onartu zen eta uztailaren 14ko BAOn argitaratu zen. Horren harira, planaren alderdi jakin batzuk zuzendu behar zirenez, hirigintzako arauak 2009ko irailaren 4ko BAOn argitaratu ziren. Planaren indarraldiak behin betiko onartu diren erabakien eduki osoaren argitalpena behar du eta, gutxienez, hirigintzako arauena (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 89.5. artikulua). Beraz, aipatutako azken argitalpenarekin, hau da, 2009ko abenduaren 4an Hiri Antolamendurako Plan Orokor berria indarrean jarri zen.

Plangintza berria indarrean egonik, lizentzia lortzeko balizko eskubidea indargabetu egin zen, aurreko plangintza aplikatuta, aurretiaz adierazitakoari jarraiki. Horren guztiaren kaltetan izan gabe, kontuan hartu behar da 2009ko maiatzaren 25ean egindako eskaerak aurrera egin izan bazuen ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 211.3. artikulua ezarpenak aplikatu beharko zitzaizkiela plangintza berriarekin bat ez zetozen hirigintzako lizentziei, lizentzia eman arte indarrean zegoen plangintzaren baliabide berria onartzearen arabera. Kasu horretan, desadostasuna agerian jarrita eta adierazitako prozedura jarraituz, komunitatea eragindako kalteengatik ordainin hartzekoduna izan zitekeen.

7. Azkenik, interesdunek 2009ko abenduaren 4an hizpide dugun eraikina berreraikitzeke lizentzia eskaera egin zuten berriz ere, baita proiektuaren zenbatekoaren kostuaren itzulketaren eskaera subsidiarioa ere. 2009ko abenduaren 23ko Alkatetzaren Dekretuaren bidez lizentzia eta izapidetutako proiektu teknikoaren zenbatekoaren itzulketa ukatu ziren.

Lizentziari dagokionez, aurreko atalean aztertu dugu Elantxonbeko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra onartu ondoren burutu nahi zen eraikuntza





baimendu ahal izateko ezintasuna; hori guztia aurreko hirigintzako araudia aplikatuta.

Hala ere, gure ustez, proiektuaren kostuaren itzulketaren ukatzea beste modu batean ebatzi behar da. Udalak itzulketaren ukatzea honela arrazoitu du: 2007ko maiatzaren 8ko lizentzia eskaera osoko bilkuraren erabakia –alegia, urtebeterako baimen eta lizentzia ororen ematearen aukerako etetea- argitaratu ondoren egin zen (2006ko abenduaren 29ko BAO-n argitaratu zen). Gogoeta horien 5. atalean aztertu dugun moduan, egia da lehenengo eskaera horrek ez zuela egindako kostuaren itzulketarako eskubidea bideratu. Ordea, 2007ko abenduaren 29an egindako lizentzia eskaeraren inguruan ez dio ezer.

2007ko abenduaren 31n argitaratu zen lizentzien bigarren etetea eraginkorra izan baino lehen aurkeztu zen bigarren eskaera hori. Hala, lehenengo eteteak indarraldia galdu zuen eta, bi eguneko tartea txikia izan arren, baldintza bete dela ulertu behar da, alegia, proiektua udalean etetea argitaratu baino lehen aurkeztu zen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85.6. artikulua xedatzen duen moduan.

Horrez gain, beharrezkoa da plan berria baino lehen indarrean zegoen hirigintzako erregimena gainetik aipatzea. Izan ere, proiektuaren kostuaren itzulketarako eskubidea indargabetu egiten da eskaera zuzenbidearekin bat ez datorrenean, hain zuen, eskaera egin zen datan indarrean zegoen hirigintzako araudiaren kontrakoa izateagatik (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85.6. artikulua).

Horri dagokionez, udalak gure informazio eskaerari emandako erantzunean adierazi du, hizpide dugun (.....) kalea, (.....). zk.n dagoen eraikina interes historikoa eta arkitektonikoa duen elementu gisa dagoela jasota eta, halako izaera duenez, baita aurrekatalogoak barne hartzen dituen eraikinetan ere. Hala, babesteko eta leheneratzeko eraikuntza egintzak bakarrik burutu ahal izango dira, hala nola, leheneratze zientifikoa eta kontserbadorea, kontserbazioa eta apaindura eta kontsolidazioa. Hau da, arauetako 77., 78., 79. eta 80. artikuluetan definitutakoak.

Informazio horri dagokionez, udalari adierazi genion eraitsitako eraikin bati, alegia, egun ez dagoen eraikin bati, artikulua horiek nola aplikatzen zaizkion zehaztu behar zuela, indarrean zeuden arau subsidiarioekin aurkeztutako proiektuaren egokitzapen mailari ez baitzion berariazko erantzunik eman.

Horri dagokionez, azaldu genuen ez genekiela zer garrantzi zuen udalak intereseko elementuekin eta babes guneekin bidali zigun (fax bidez) zerrendak. Izan ere, ez genekien agiri hori arau subsidiarioen parte zenik, ezta arau subsidiarioen agiriak osatzen dituzten gainontzeko agiriena ere. Agiri horren arabera, eraikinaren babeserako neurri osagarri gisa aurrekatalogoa ezartzen da,





eta bertan sartuko dira LIAko (Lehengoratzte Integratuko Area) intereseko elementu guztiak, baita (.....) kalea, (...). zk.ko eraikina ere.

Aitzitik, BAO on argitatu ziren arau subsidiarioek, 109.11 artikuluan hizpide dutena udal mailako eraikin aurrekatalogatuak dira, eta hauxe diote:

*“Ezaugarri tipologiko, eraikintzako edo paisaiarengatik singularrak izateagatik eta, ondorioz, artatu beharrak eskatzen dutenak. Eraikin horiek “Udalak aurrekatalogatua dauden eraikinen” ordenantza bereziaren bidez araupetuko dira egin daitezkeen obra motei dagokienean eta bakoitzeko arau zehatzen bidez gainerako erabilera, antolamendu eta urbanizazio kontzeptuetan.”*

Nolanahi ere, esan behar da udalak ez diela erantzunik eman alderdi horiei erakunde honek jaso dituen erantzunetan. Horren harira, proiektuaren kostuaren kalte-ordainen eskaera aztertzen den ebazpenetan, udalak ez du arazoitu zergatik proiektua ez zetorren bat eskaera egin zen unean indarean zegoen plangintzarekin.

Horregatik guztiagatik, gomendio hau egiten dugu, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortu eta arautzekoak– 11 b) artikuluan ezarritakoaren arabera:

#### **6/2010 GOMENDIOA, martxoaren 4koa, Elantxobeko Udalari egina**

Aurretiaz bidezko izapideak eginda, jabekideen komunitate erreklamaziogileari onar diezaiola izapidetutako proiektu teknikoaren kostuaren kalte-ordainak jasotzeko eskubidea eta, hala badagokio, ondoriozko zenbatekoa ordain diezaiola.

