



Arartekoaren ebazpena, 2011ko apirilaren 1ekoa. Horren bidez, Erandioko Udalari iradokitzen zaio Alzagako auzoa hirigintza aldetik biziberritzeko ahaleginekin aurrera jarraitzeko eta horri lehentasuna emateko.

Aurrekariak

1. 2010eko uztailean elkarte batek erakunde honetara jo zuen guri honen berri emate aldera: Erandioko Alzaga auzoko (...) zenbakietan eta (...) zenbakian bizi diren familia taldeen egoera, hau da, osasungarritasunik eta segurtasunik gabeko egoera.

Euren erreklamazioan adierazi dute 2006. urtetik ekimen pribatuko hirigintzako jarduera baten garapenaren zain daudela. Jarduera horrek etxebizitza horiek eraustea eta legezko okupatzaileei beste lekuren batean ostatu ematea ahalbidetu beharko luke.

Denbora igaro den arren eta eraikinek gero eta narriadura handiagoa jasaten duten arren, familia horiek ez dituzte lekuz aldatu eta oraindik ez dakite etxebizitza berriak noiz eraikiko diren.

Hori dela eta, eragindako zenbait familiek Erandioko Udalari esku hartzeko eskatu diote, sustatzaile pribatua urbanizatzeko eta eraikitze lanekin ahalik eta azkarren has dadila eta etxebizitza edukitzeko eskubidea gauzatu dezala.

2. Erreklamazio honi dagokion izapidea emate aldera Erandioko Udalari honen inguruko informazioa eskatu genion: eraikin horien egoera, aurreikusitako hirigintzako jarduerak eta aipatu ditugun idazkiei emandako erantzuna.

Erandioko Udalak txosten bat bidali zigun eta bertan eraikin horretan bizi diren familiei emandako erantzunaren berri eman zigun. Dokumentazio horretan udalak aurrekariak aipatu zituen eta udalak jarduteko dituen aukerak mugatu zituen.

- Horrela, honako hau jakinarazi zigun: 2001. urtean, eremu horretako biziberritzea sustatze aldera, (...) SL enpresak Erandioko Udalari (...) etxadiaren hegoaldeko eremua hirigintza aldetik biziberritzeko proposamena aurkeztu zion. Eremu horretan (...) zenbakiekin eta (...) zenbakiarekin identifikatutako higiezinak daude. Helburu horrekin, 2003ko maiatzean, Erandioko Udalak enpresa sustatzailearekin hirigintzako hitzarmena sinatu zuen 50. etxadiko hegoaldeko eremuan kokatuta dauden lursailak hirigintza aldetik garatzeko.





Horrek narriatutako esparru hori kentzea eta legezko okupatzaileei etxebizitza berria ematea ahalbidetuko luke, muga egiten duen lursail batean etxebizitza berriak eraikiz. Eragiketa hori egin ahal izateko lursail hori aldeztu aurretik berriro kalifikatu behar da.

- Jarduera hori burutzeko, Erandioko arau subsidiarioak aldatu ziren lursail horiek Pagoeta bideko bizilekuetarako hiri-lurzoru gisa kalifikatzeko, martxoaren 20ko 540/2006 Foru Aginduaren bitartez. Etxebizitzekin muga egiten duen eremu horretan -30. zenbakiko jarduera eremu gisa kalifikatutakoa- 80 etxebizitza egitea aurreikusi da. Horietako 40 sozialak izango dira eta bertan familia horiei ostatu emango zaie.

Plangintzaren aldaketa horren izapidetzean zehar, Etxebizitza Sailak babestutako etxebizitzarako erreserbatutako lurzoruaren zati bat (...) kokatuta dagoen 29. jarduera eremuari transferitzea baimendu zuen. Ebazpenaren arabera, (...) etxebizitza horiek 30. JErako aurreikusitako etxebizitza libreak baino lehen eraiki behar ziren.

- 30. JEn eraiki behar ziren 80 etxebizitza horiei dagokienez, hitzarmenak 80 etxebizitza horien (libreak eta sozialak) proiektua eta baterako gauzatzea aurkezteko epe jakin batzuk ezarri zituen. Horiei esker, legezko okupatzaileei etxebizitza berria eman ahal izango da eta (...) etxebizitzak erausi ahal izango dira. Horrela, aldaketa behin betiko onartu eta gero, sustatzaileak hilabeteko epea zeukan baterako proiektua aurkezteko eta, baimena eskuratu ondoren, 24 hilabeteko epea lehenengo okupazioko lizentzia lortzeko.

2006ko apirilean plangintza aldatu eta gero, sustatzaileak, 2006ko irailean 80 etxebizitzetarako eraikuntza lizentzia eskatu zuen eta 2007ko maiatzean urbanizazio proiektuaren onarpena sustatu zuen. Hala ere, udalak ez zituen eraikuntza-lizentziak eman proiektuak eraikuntzari buruzko ordenantzekin lotutako konturen bat ez zuelako betetzen eta hirigintzako zenbait betebeharrak betetzeke zeudelako.

Azkenean, 2007ko abenduan, udalak babes ofizialeko 40 etxebizitza barne hartzen dituen blokerako eraikuntza-lizentzia eman zuen. Dena den, 40 etxebizitza libreetarako eraikuntza-lizentzia emateke zegoen.

- Hitzarmenean epeak ezarri ziren arren eta denbora asko pasa bada ere, ez da inolako eraikuntza jarduerarik, ezta urbanizatzeko jarduerarik ere, hasi 30. JEn.





Udaleko txostenaren arabera, hirigintza aldetik biziberritzeko proposamenak ekimen pribatuaren esku-hartzea behar du. Lankidetzara hori eduki ezean, ezin izango da helburua lortu "prozesuaren ikusmoldean erabateko aldaketa" ez bada gertatzen.

Txostenari jarraiki, udalak hitzarmenaren ondoriozko konpromisoak bete ditu eta enpresa sustatzailearen jarduerarik eza gaur egungo higiezinaren eta finantzazioaren arloan dagoen krisiak eragin du.

3. Txosten hori bidali eta gero, erakunde honek udaleko hirigintza arloko arduradunekin batera bat eduki zuen aipatutako prozesuaren gainean datu gehiago eskuratze aldera. Modu berean, etxebizitzak ikustera joan ginen biziberritze prozesu honetako atzerapena dela-eta eragindako pertsonetako batekin.

Udalak mantentzen du biziberritze prozesuan aurrera egiteko ardura printzipioz ekimen pribatuarena dela. Esku artean daukaten informazioarekin bat eginez, etxebizitzak libreak eta sozialak eraikitzen hasteko finantzazioa lortzen saiatzen ari dira.

Bestalde, gure bisitaldian ikusi ahal izan dugunaren arabera, higiezinaren narriadura egoera nabarmena da eta, eragindako familien artean, bizi baldintzak andeatzen dituzten egoerak sortzen ari dira. Eragindako familiek ere behin-behineko neurriak hartzeko beharra mahaigaineratu digute. Neurri horiek higiezinaren osasungarritasun baldintza eskasak eta segurtasuna hobetzea ahalbidetuko lukete.

Aurrekari horiek guztiak ikusirik, egokia iruditu zaigu aipatutako kexa-espeditentari buruzko zenbait gogoeta helaraztea, zehazki, erreklamazioak hizpide duen gaiaren ingurukoak:

Gogoetak

1. Erreklamazioaren arrazoirik nagusia da (...) kokatuta dauden etxebizitzaren narriadura egoera eta (...) etxadiaren hegoaldeko eremua hirigintza aldetik biziberritzeko hirigintzako hitzarmenaren xedapenak betetzeko berehalako beharra.



Higiezin horiek biziberritzeko prozesuak 37 familiengan eragina dauka eta 2003. urtean hasi zen, urte horretan eraispena eta legezko okupatzaileei ostatu ematea errazten zuen hitzarmena onartu baitzen. Ostatu ematea aldameneko lursail batean egin behar zen, betiere, lursail hori alde aurretik egoitza-erabilerarako berriro kalifikatzen bazen.

Plangintzaren aldaketaren izapidetzea hitzarmenean ezarritakoaren arabera egin zen.

Dena den, ostatu ematera zuzendutako etxebizitza sozialen eraikuntzarako ezarritako epeak betetzeari dagokionez, atzerapenak familiei etxez aldatzea eragotzi die. Atzerapen horrek (...) eremuko gizarte- eta hirigintza-narriadura luzatzen ari da.

Erreklamazio hori ikusita, hirigintzako jarduerari dagokionez, udalaren jarduera esparrua zein den mugatzea komenigarria litzateke. Horretarako, hauxe hartuko dugu abiapuntutzat: hirigintza eta hiri-eremuen biziberritzea funtzio publikotzat joko ditugu. Esku artean daukagun kasuan, hirigintzako jarduera ekimen pribatuarekin lankidetzan garatu da, hirigintzako hitzarmen baten bitartez. Bigarren eginbeharra udal administrazio horrek enpresa sustatzaileak hitzarmenean ezarritako behin-behineko klausulak bete ditzan eskuragarri dituen ahalmenak aztertzean datza. Klausula horiek etxebizitza sozialak eraikitzea eta eragindako familiei etxebizitza berria ematea ahalbidetuko dute.

2. Hasteko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeari erreferentzia egin behar diogu. Izan ere, 2. artikuluan ezartzen du hirigintza funtzio publikoa dela eta haren helburua lurzorua hirigintza aldetik eraldatzea dela.

Interes publiko hori hirigintzako planen xedapenak euren gauzatze epeen barruan betetzen direla ikuskatzeko eskumena daukaten herri-administrazioen beharretan eta erantzukizunean dautza.

Aurrekoa behin esanda, legeriak dio hirigintzako berezko jarduerak - antolamendua, kudeaketa eta eraikuntza- ahalmen publikotzat jotzen direla. Ahalmen horiek gauzatu ahal izateko ekimen pribatuarekin hitzarmenak egitea posible da, betiere, botere publikoen gainbegiratzearekin eta kontrolarekin, horiek plangintzaren xedapenak epeen barruan burutzen direla bermatu behar baitute.

Erandioko Udalak, bidalitako informazioan, ahalmen publiko horiek onartzen ditu baina bere ustez, jarduera sistema aldatzeak prozesuaren ikusmoldea





erabat aldatzea eragin dezake. Hala, udalak jarduera sistema aldatu eta gauzatze publikoko erregimen bihurtu, ezarritako epeetan eraikitzeke betebeharra exijitu eta, hala badagokio, desjabetzea gauzatu dezake hirigintzako arazoak direla-eta.

Dena den, ezin dugu alde batera utzi kudeaketa sistemaren aldaketaren hipotesiak ez lituzkeela promozio horrek behar duen finantzazioa lortzeko dauden zailtasunak konponduko.

Edonola ere, (...) hegoaldeko eremua hirigintza aldetik biziberritzea ahalbidetuko duen hirigintzako jardueraren interes publikoa azpimarratu beharra dago. Interes publiko hori ezarritako epeak betetzeari ere lotuta dago. Izan ere, epeak betetzeari esker eremu horretan gizarte- eta hirigintza-narriadura prozesuak aurrera egitea galaraziko da.

3. Kasu honetan, hirigintza biziberritzeko prozesuaren eta haren plangintzaren jatorria enpresa sustatzailearen eta udalaren artean sinatutako hirigintzako hitzarmenean dago.

Hitzarmen horrek plangintzaren aldaketa aurreikusi zuen eta lursail bateko kudeaketa eta gauzatze terminoak eta baldintzak ezarri zituen. Helburu horrekin epe zehatz batzuk finkatu zituen enpresa sustatzaileak etxebizitzak eraiki zitzan: 24 hilabete baimena eskuratzen denetik zenbatzen hasita. Eraikuntza-lizentzia lortzeko zailtasunek atzerapena eragin dute. Zailtasun horiek, hasiera batean, proiektuaren akatsen ondoriozkoak izan ziren eta, lizentzia behin lortuta, sustatzailearen finantzazio arazoan ondoriozkoak.

Klausulek ezartzen dituzten betebeharrei dagokienez, hitzarmenak horien indarraldia plangintzaren aldaketaren menpe jartzen du. Aipatu beharra dago bi alderdiek plangintza ez onartzearekin edo hitzarmenaren aurka egitearekin lotutako edozein erantzukizunetatik salbuesten diotela elkarri.

Edonola ere, hitzarmenak beste klausula bat barne hartzen du; horren arabera, edozein akordio betetzen ez bada, agiriak ez du baliorik edukiko.

Hirigintzako hitzarmenen izaera juridiko administratiboa ezaguna da, bai eta horrek, hirigintzako helburua lortze aldera, hitzartzeko eta betebeharrak ezartzeko borondatea barne hartzen duela ere. Tresna juridiko horiei dagokienez, administrazio kontrataideak, antolamenduan ezarritakoaren arabera, zenbait eskumen publiko mantentzen ditu, alderdien arteko arazoak konpontzera zuzenduta daudenak.





Sektore publikoko kontratuei buruzko urriaren 30eko 30/2007 Legearen 4.2. artikulua hitzarmenak salbuesten baditu ere, lege horren printzipioak mantentzen ditu sortu ahal diren zalantzak eta hutsuneak argitzeko. Administrazioek mantentzen dituzten ahalmenen artean, beste bat da aldatzeko eskatu dezaketela interes publikoko arrazoiak direla-eta, sinatzaileei eragindako kalteengatik eskatu daitezkeen balizko erantzukizunen kaltetan izan gabe.

Edonola ere, jatorria kontratua denez, alderdiek betearazpena eskatzeko eskubidea daukate edo, aurreikusitako kasuetan, indargabetzea eskatzeko eskubidea.

4. Gaur egungo egoera eragin duena izan da, hitzarmenean ezarritako epeen aurka, enpresa sustatzailea ez dela eraikuntza obrekin hasi finantzazioarekin lotutako zailtasunak direla-eta. Denbora igaro denez, eremu hori narriatu egin da eta erreklamatazaileen higiezinaren bizigarritasun gutxienerako baldintzak gero eta gehiago murriztu dira.

Testuinguru horren aurrean, Erandioko Udalak, bere esku dituen hirigintzako aginpideak erabiliz, ahaleginekin aurrera egin behar du (...) auzoan jarduera hori burutzen dela bermatze aldera. Zentzu horretan, saihestu behar du, eskuragarri dauden baliabide guztien bitartez, etxebizitza sozial berrien eraikuntza gehiago atzeratu dadila.

Baliabide horien barruan, hirigintzako hitzarmenaren ondoriozko xedapenak daude. Horietaz baliatuz, enpresa sustatzaileari hitzarmenean jasotako konpromisoak bete ditzala eskatu ahal dio eta, hala badagokio, bere eskumenak gauzatu hitzarmena aldatzeko edo indargabetzeko.

Higiezinaren eta finantza merkatuaren gaur egungo egoerak hori gauzatzea galarazten badu, udalak ekimen publikoari berriro heldu behar dio, eskumena daukaten beste administrazioekin koordinatuz horren garapena sustatze aldera. Lehen aipatu dugun moduan, esku-hartze publikoak ere gaur egungo finantziario arazoak ere pairatu ditzake.

Edonola ere, plangintzan eta hitzarmenean ezarritako hirigintzako garapena ahalbidetzeko aurrerapenak egiten hasten denean, ekimen publikoak ahaleginak egin beharko lituzke, behin-behinean bada ere, pertsona horiek pairatzen duten infraetxe egoerarekin bukatzeko edo, gutxienez, egoera hobetzeko.

Zentzu horretan udalaren ahaleginak honako hau egiaztatzen bideratuta egon behar bira: dauden etxebizitzaren narriadura egoera pertsonentzako





arrisku bat ez dela. Udaleko zerbitzuek larrialdi-egoerak sumatuz gero, esku hartu beharko dute kalteak saihesteko eta eragindako pertsonen behin-behinean ostatu eman beharko diete, euren baliabide propioen bitartez edo beste administrazio batzuetako gizarte eta etxebizitza arloko esku-hartze programa batzuen bitartez.

Kexan ageri diren datuak ikusirik eta administrazio horrek bidalitako informazioarekin eta egindako gogoeta juridikoekin bat eginez, iradokizun hau egingo dugu:

2 /2011 iradokizuna, apirilaren 1ekoa, Erandioko Udalari egina

- Erandioko Udalak, bere esku dituen hirigintzako aginpideak gauzatuz, ahaleginekin aurrera jarraitu behar du (...) auzoan jarduera hori lehenetsunez gauzatzen dela bermatzeko eta, horrela, etxebizitza sozial berrien eraikuntza aurreikuspenak gehiago atzeratu dadila galarazi.

Horretarako, enpresa sustatzaileari hitzarmenean jasotako konpromisoak bete ditzan eskatu behar dio eta, hala badagokio, bere eskumenak erabili hitzarmena interpretatzeko edo aldatzeko.

- Higiezin eta finantza merkatuaren gaur egungo egoerak jarduera hori gauzatzea galarazten badu, Erandioko Udalak ekimen publikoari berriro heldu beharko dio, eskumena daukaten beste administrazioekin koordinatuz horren garapena sustatze aldera.

- Eragindakoei ostatu eman arte, Erandioko Udalak egiaztatu behar du dauden etxebizitzaren narriadura egoera pertsonentzako arrisku bat ez dela. Udaleko zerbitzuek larrialdi-egoerak sumatuz gero, esku hartu beharko dute kalteak saihesteko eta eragindako pertsonen behin-behinean ostatu eman beharko diete, euren baliabide propioen bitartez edo beste administrazio batzuetako gizarte eta etxebizitza arloko esku-hartze programa batzuen bitartez.

