



Arartekoaren Ebazpena, 2009ko urriaren 30ekoa. Honen bidez higiezin baten jabeek Laudioko Udalaren aurka hasitako erreklamazioa bukatzen da. Jabeek ezin dute beren garajeetara sartu udal aparkaleku batetik igarota.

Aurrekariak

- (...) enpresa Laudioko (...) eta (...) zenbakietako eraikitze obren sustatzailea da. Arartekora jo zuen, higiezinaren etxabeaz egindako garajeen hasierako okupazioa eta irekiera lizentzia eskaeraren aurrean Laudioko Udalak egindako jardunen berri emateko.

Eraikuntza obrak bukatu ondoren, lizentziak eskuratzeko bertan dirauten arazo nagusietako bat garajeetarako sarbide fisikorik eza da. Izan ere, alboko udal aparkamenduan dauden oztupoek ezinezko egiten dute igarotzea.

- Garajetako sarbidea Aldaikoerreka udal aparkamendutik egiten da. Egun, martxan dago hori, eta (...) enpresak kudeatzen du. Bi arrapala ditu, bat (...)etik eta bestea (...) kaletik.

Garaje partikularrak eta udalekoak sarbide bera edukitzearen arazoia aparkamendu bien sarbideak berrantolatzeke udalak hartutako erabakitik dator. Horrek Laudioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (...). aldaketan du oinarria. (...)tik datorren sarbide arrapala pribatua da, baina udal aparkamenduarekin lotuta dago, eta udal aparkamenduko erabiltzaileentzako bide zor karga dauka. (...) etorbideko sarbide arrapala udalarena da. Konponbide horren ondorioz, aparkamendurako sarbidea ez da zuzena, udal aparkamendutik barrena baizik. Beraz, udal aparkamenduaren barruan bi ate dago, aparkamendu pribatuetara sartzeko. Hori dela eta, udalak garaje partikularretara igarotzeko eskubidea ematen duen udal baimena ezarri du.

Erreklamazioa egin zuten unean, hainbat oztupo fisiko zegoen garaje partikularretara sartzeko. Horrela, alde batetik sarbide kontrol bat dago - sarbidea kontrolatzeko hesiaren bidez-, errotazio aparkamenduko eta bertakoen aparkamenduko ibilgailuen sarbidea erregulatzeko. Bestalde, bi horma dago eta garaje partikularreko bi solairuetara sartzea oztopatzen dute.





- Eraikineko, garajeko eta urbanizaziorako obra osagarriak bukatutakoan, arrapala pribatua eta bide zorra eratzea barne, enpresa sustatzaileak lehen okupazioko eta irekierako lizentzia eskatu dio udalari. Obrak eraikuntza proiektuko ezarpenei eta udaleko baldintzei jarraiki egin dituzten arren, Laudioko Udalak ez du oraindik baimenik eman, garajeetaraino zuzenean heltzen den sarbide librerik ez dutelako, hain zuzen.

Bestalde, garajeen jabe den sustatzaileak uste du arazo bat dagoela, horiek erabiltzeko. Horregatik, udalari eskaera egin dio, ibilgailuak udal aparkamendutik igaro ahal izatea berma dezan.

Bere erreklamazioan dioenez, emakidadun enpresak ez ditu kendu garaje bien artean dauden hormak, eta ez ditu txartelak banatu, ibilgailuak udal aparkamenduko kontrol hesitik libre igaro daitezzen. Enpresa sustatzaileak dio, sarbidea saihestearen arrazoia emakidadun enpresak udalari egindako erreklamazio ekonomikoa dela. Emakidadun enpresak erreklamazioan azaldutakoaren arabera, garaje pribatura sartzen diren ibilgailuen igarobideak gastu erantsiak ditu, eta hori aparkamenduko erabiltzaile guztiek ordaindu beharko lukete.

- Sarbide arazoa konpontzeko burututako jardunen artean gatazka hau konpontzeko bi espediente dago.

Alde batetik, Laudioko Udalak, 2008ko irailaren 15eko dekretu bidez eta obra berri izendapena baliatuta, bide zorra arrapala pribatuan eratzea beharrezkotzat jo zuen. Horrela, garaje pribatuetarako igarobidea baimenduko zen, eta garaje guztientzako erabilera araudi komuna onartu.

Ondoren, udalak bigarren espedientea izapidetu izan du. Horretan, enpresa sustatzaileari eta emakidadunari entzun zien aurrena, eta gero ebazpena eman zuen, 2009ko maiatzaren 21eko dekretu bidez. Haren bidez eskatu zien arrapala pribatuaren bidez bide zorra bermatzea, eta garaje pribatuko doako sarbidea udal garajetik igarotzea. Era berean, sarbide kontrola ezartzea beharrezkotzat jo du, udal garajerako zein garaje partikularrerako. Sistema modu koordinatuan instalatu behar da, eta alde bakoitzari egokituko zaio bere garajeko sarbidearen instalazioa eta mantentzea egitea.

Enpresa sustatzaileak dio berak bete duela jada errekerimendua; bide zorra (...) kaleko arrapalan jarri duelako eta garajea kontrolatzeko sistemarako sarbidea eskatu duelako. Aitzitik, garaje partikularrei ez dagokien kontrol instalazioaren kostuak eta mantentzea ordaintzearekin ez dator bat.





Nolanahi ere, bere jabetza ezin duela erabili dio. Izan ere, udal garajeko sarbide sistemak ez duelako uzten ibilgailuak garaje partikularrera libreki sartzea. Era berean, udal lursailean garaje pribaturako sarbidea oztopatzen duten bi horma dago.

- Erreklamazio hau egoki izapidetu eta erreklamazioaren helburua zehazte aldera, Arartekoak udal zerbitzu teknikoaren informazioa jaso du, jarraitutako administrazio espedienteen gainean. Halaber, udalarekin batzartu gara, hark burutu dituen jardunei buruzko informazio gehiago biltze aldera. Aparkalekuan bisitaldia egin dugu ere bai, ibilgailuek igarotzeko duten egoera ezagutzeko.

Aurrekariak ikusita, egoki iritzi diogu Laudioko Udalari erreklamazioaren arrazoiaren gainean egindako udal jardunarekin lotutako hainbat gogoeta eta ondorio helarazteari:

Gogoetak

1. Lehenik, adierazi behar dugu, erakunde honek enpresa sustatzaileak aurkeztutako erreklamazioa oinarri hartuta egin duela kexa.

Kasu honetan, erreklamazio honen helburua Laudioko Udalak honakoen gainean hartutako erabakiak berrikustea da: garajeen eraikuntza obraren hirigintza kontrola, garaje pribatuetara udal aparkamendutik sartzea bermatzea, eta azkenik, erreklamaziogileei ezarri zaien erabilera erregimena, ibilgailuen igarobidea baimentze aldera.

Zehaztu behar dugu, gure esku-hartze esparrutik at dagoela (...) udal emakidadun enpresak egindako jardunak edo planteamenduak aztertzea, kexa prozedura honetan sartuta ez delako egon. Betiere, Arartekoa sortzen eta arautzen duen otsailaren 27ko 3/1985 Legeko 9.e) artikuluan ezarritakoaren kaltetan izan gabe.

2. Garaje eta trastelekuen lehenengo okupazio lizentziari dagokionez, kexagileek uste dute, obrak aurkeztutako obra proiektuarekin eta eman zieten hirigintza lizentziarekin bat bukatu direla.

Eraikinak zati batean lehenengo aldiz okupatzeko lizentzian adierazitako alderdiak burutu dira jada, obra berria izendatzea, bereziki. Haren bidez bide zorra ezarri zen arrapala pribatuan, baita horren kontserbazio araubidea jabeentzako ere.





Gerora, enpresa sustatzaileak behin baino gehiagotan eskatu du garajeak lehenengo aldiz okupatzeko lizentzia. Urbanizazio osagarriko obrak jaso izanaren aktan ziurtatuta dago urbanizazio obrak bukatu direla eta akats txikiak konpondu direla.

Aldiz, 2009ko irailaren 23an udal arkitektoak egindako txostena dago. Haren bidez proposatu zuen lehen erabilerako lizentziak ukatzea. Izan ere, udal aparkamendutik igarotzearen gaia ez dago konponduta, udal lursailean igarobidea oztopatzen duten bi horma dagoelako. Ildo beretik, sarbidea kontrolatzeko elementuak instalatu gabe daudela dio.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 210 artikulua dioenari jarraiki, udal txostenak lizentzia eta hirigintzako legezkotasuna bat datozela aztertu behar du. Eta ebazpena ezezkoa balitz, bertan adierazi beharko lirateke lizentziak betetzen ez dituen arauak.

Ildo horretatik, adierazi behar dugu, udal arkitektoaren txostenak jasotzen dituen arrazoiak obra proiektutik eta hirigintza lizentziatik at daudela. Bi gaiak udal aparkamenduaren esparruan daude. Beraz, gero egingo ditugun zehaztapenen kaltetan izan gabe, konponbidea emateko beharra ez dagokio garajearen jabeari.

Hirigintza lizentziak egokitasun iritzirik har ezin dezaketen ekintzak dira. Udal administrazioak ez du marjinarik edo hautemate askatasunik, eta, beraz, lizentziaren xede den jarduera arau aplikagarriekin bat datorren ala ez egiaztatzea mugatu behar da. Lizentzia emateko orduan, ezin dira egokitasun argudioak eman, ezta lursailarekin zerikusirik ez duten harreman juridikoak aipatu ere, ez baitira lizentziaren helburu. Ildo horretatik, ez da egokia hirigintzako lizentziarekin loturarik ez duten gaietara jotzea, hala nola, udal aparkamenduko sarbidearen kontrola edo udal lursailean enpresa emakidadunak eraiki duen horma.

Hau da, espedientean ez da hirigintzako oztoporik ageri, Laudioko Udalak lehenengo okupazioaren lizentzia higiezinaren garajeei emateko.

3. Enpresa erreklamaziogileak agertu duen bigarren gaiak dio hesiak edo oztopo fisikoak daudela, sustatzailea udal garajeetara sartzeko bidean.

Sarbidea elkarbanatzea eta udal garajeen ibilbidea egin behar izatea Laudioko HAPOren aipatutako aldaketatik sortu zen. Hirigintza aldaketa horren ondorioz bide zorra (...) arrapatatik egin behar da, eta udal aparkamendutik igarotzeko baimena eman.





Aldaikorreka aparkamenduaren emakida publikoa eta ustiaketa kontratua arautzen duen baldintza teknikoan agirian dago jasota betebehar hori. Beraz, obra burutzeko proiektuan eta ondorengo betearazpenetan garaje pribatuetara sartzeko igarobidea beren-beregi jaso behar izan dute.

Igarotzeko baimena berariaz onartu bada, ezin dira igarobidea eta garaje partikularren erabilera oztopatzen duten ekintzak burutu.

Bestalde, sarrerak kontrolatzeko sistema instalatzea aparkamenduaren obren barruan sartu zen, eta errotazio aparkamenduaren zerbitzurako beharizan gisa jotzen da.

Nolanahi ere, udal aparkamendura sartzan diren ibilgailuak kontrolatzeko sistemaren beharrak, garaje pribatuetakoek irekitzeko sistema eduki behar izatea dakar, sarrera nagusian dauden hesiak irekitzeko. Era berean, aparkamendu pribatuan sartuko diren ibilgailuen kontrolak ez du zertan igarotzeko daukaten eskubidea mugatu, ezta garajea bera erabiltzea galarazi ere.

Instalazioak eta sistema hori igarotzeko baimenarekin egokitzeko neurri teknikoak Laudioko Udalaren ardura dira. Edo, administrazioko kontratuarekin bat, zerbitzuaren emakida duen enpresarena.

Edozer gauzak ibilgailuak garaje pribatura sartzea oztopatzen badu –hala nola, hormak, edo sarerako hesiak- aparkamendu publikoaren titular den administrazio publikoak beharrezko neurriak hartu behar ditu, oztopoak kendu eta jabeak beren garajeetara libreki igarotzea bermatzeko.

Hori horrela, 2009ko irailaren 30ean, Laudioko Udalak errekerimendu bat egin zion emakidadun enpresari. (...) kaletik barrena bigarren mailako sarbide zuloa egitea eskatu zion, baita hormetan zuloak egitea ere, garaje partikularreko solairu guztietara sartu ahal izateko.

Emakidadun enpresak, aldiz, ez dio erantzun aipatu oztopoak kentzeko eskaerari.

Agiriko baldintzaren bat ez bada betetzen, proiektua burutu bitartean edo ondoren egindako aldatetean, udalak nahitaez esku hartu behar izatea dakar. Horretarako burutu diren obren egiaztatzeari buruzko udal akta erabil dezake, edo baldintzen agirian edo administrazio publikoen kontratuei buruzko legerian ezarritako zigor neurriak aplikatu ditzake.





Funtsean, Laudioko Udalak beharrezko neurriak hartu behar ditu, gehiago atzeratu gabe, udal aparkamendutik garaje pribatuetarako igarobidea benetakoa izan dadin. Horretarako hormak kendu behar ditu, eta giltzak banatu, bertan dauden hesiak ireki ahal izateko.

4. Kontu ezberdina izan daiteke garaje publikoan eta garaje pribatuan dagoen igarobide araudia. Horretarako, tartean diren aldeek onartu beharreko betebeharrak zehaztu beharko baitira.

Emakidadunak instalazioen mantentzea egiteko betebeharra dauka, eta hala jasota dago obra publikoa esleitzeko sinatu zen kontratuan, 2006ko uztailaren 12an. Bere klausuletan, administrazioko baldintza berezien eta ezarpen teknikoen agirira jotzen du, baita zerbitzu araubidera ere. Halaber, parking pribaturako bide zorra berariaz aitortu eta onartzen da. Horretarako, udalak udal aparkamenduaren jabearekin adosten dituen baldintzen arabera, karga bat ezarriko da.

Udalak erabilera arautzeko esfortzua egin zuen, aurrekarietan aipatutako hitzarmena sinatuta, baina alferrik.

Ondoren, espediente bat hasi zuen, emakidadun enpresako eta enpresa sustatzaileko ordezkariak agertutako desadostasunak konpontzeko. Espedientea 2009ko martxoaren 16ko 484 dekretuaren bidez bukatu zen. Bertan ezarri ziren alde bien betebeharrak, udal aparkamenduaren igarobidea baimentzeari dagokionez.

Udalaren ustez, igarobidea baimentzeak betebeharrak eta gastu batzuk dakartza, eta titularren edo onuradunen artean banatu behar dira. 2009ko apirilaren 22ko AOT txostenak dio, ezarritako hirigintzako antolamenduko aurrekariak eta emakidaren zehaztapenak oinarri hartua, honakoa ezartzen dela: *"garaje publikoetako sarbidea elkar banatzeak eta doakoa izateak arrapala eraikitzea eta bide zorra iraunkorra ezartzea dakar"*. Horregatik, partikularren sarbideak dakarren erabilera intentsitatearekin bat, onartezina eta zuritu ezina litzateke komunitateko gastuak haiei leporatzea.

Gatazkaren sorburua sarreren antolaketa eta kontrola da. AOTren txostenean adierazi dutenez, emakidadunak aparkamenduaren zaintza antolatu eta kontrolatu behar du (igarotzen diren ibilgailuenak ere). Sustatzaileak gune pribatuen kontrola eta sarbidearen arduradun izan behar da. Edonola ere, koordinazio eta elkarlana betebeharra dute biek, sistema ondo funtziona dadin. Baldintza horietan, proposatutako hitzarmenak zioen ordainketak garajeen jabeak egingo zituela, *"aparkamendu pribatuen"*





sarrereren eta beharrezko babesen eta instalazioen gastuak eta doitze eta egokitzapenen zenbatekoak” direla eta.

Honakoa litzateke ondorioa: sarrerak kontrolatzeko betebeharra titulartasunetik dator; alde bakoitzak bere lursailean egiten ditu instalazioak, baina beti bateratutako sistema oinarri hartuta.

Benetako aplikazioari dagokionez, Laudioko Udalak ezarri zuen erabilera araubide horrek gastuak dakarzkie (...) garajeko jabeek. Batetik beren atearen kostuak eta instalazioaren mantentzea dituzte, eta bestetik, udal aparkamenduan dagoen garaje partikularretara sartzeko hesia, ibilgailuen sarrera eta sistema zentralarekiko lotura kontrolatzen dituen.

Aintzat hartu beharra dago, udalak egindako proposamenak tartean diren bi aldeek etengabe adierazitako desadostasunak dituela oinarri. Ildo horretatik, Laudioko Udala jabe partikularrek udal aparkamendua erabiltzeko araubide ezartzerakoan sortu den arazoa konpontzen saiatu da.

Horri buruzkoa izan da 2009ko maiatzaren 21eko ebazpena. Bertan garaje pribatu eta publikoak elkarrekin erabiltzeko behin-behineko araubidearen proposamena egin zen.

Garaje partikularretako jabeek eta emakidadun enpresak onartuko balute, proposamena behin betiko bihurtuko litzateke.

5. Nolanahi ere, jarraitu duten administrazioko espedientean edo garajeetako jabeek aurkeztutako erreklamazioan, bistakoak dira desadostasunak.

Gastuen gaineko edozein desadostasun sortuz gero, udalak bideratu beharko du, udal aparkamendutik igarotzeari badagokio. Justiziako epaitegien ardura izango da, eratu den bide zorraren baldintzei dagokionez.

Hala ere, gatazka horrek eta garaje pribatuaren lehen okupazioko lizentzia eskuratzeak ez daukate zer ikusirik, ezta udal aparkamenduak baimendutako igarobidearekin ere.

Egia da arrapala pribatuan bide zorra egin dela, baina sarbide baimena eta doako igarobide iraunkorra zehazteke daude oraindik, udal aparkamendutik barrena igaro behar diren garaje partikularreko ibilgailuentzat.

Igarotzeko eskubide hori eratu bitartean, aldeek dituzten betebeharrei buruzko hausnarketa batzuk nabarmentzea komeni da.





Udalak udal aparkamenduaren erabilera araubidea ezartzerakoan, nahitaezkoa eta elkarrekiko dela hirigintza antolamenduak garajetarako sarbide komuna ezarri izana.

Garaje partikularren kasuan, udal aparkamendutik igarotzeko betebeharra dute, udal planeamenduak hala ezarri duelako. Jabeek arrapala ordaindu behar izan dute, eta udal aparkamenduarentzako bide zorra eratu. Era berean, arrapala zaindu behar dute, baita beren garajeak ere, noski.

Honako da galdera: zergatik kontrol eta mantentze sistemaren gastuak ordaindu behar? Baldin eta garaje partikularretako jabeek onurarik ateratzen ez badiote. Gainera, sistema horren arrazoia aparkamendu publikoan erabilera neurrigabea edo okerra saihestea bada.

Kode Zibilak, 545 artikuluan arautzen du zortasunpeko finkaren jabeak obrak, konponketak edo hobekuntzak egin ditzakeela, ezarri dioten zortasunari dagokionez. Lan horiek egiterakoan ezin da zortasuna urritu, eta ezin da kalterik eragin finka nagusian. Boluntarioki egiten diren bide zorretan bakarrik ezartzen da, kalteordainak ordainduko direla eragindako eragozpenen truk. Hala dio 564. artikulua. Kasu honetan, ibilgailuen igarobidea ez da boluntarioa, hirigintzako legezkotasunak ezarri baitu.

Era berean, aparkamendu partikularrekin zerikusirik ez duen kontrol sistema instalatzeak udal aparkamenduari eragindako kaltearen oinarria eta zenbatekoa ez lirateke zehaztuko; areago garaje bereko beste erabiltzaile batzuek, bigarren solairukoek, sistema bera edukita ordaindu beharrik ez badute.

Kasu hori erreklamazioan agertutakoarekin pareka daiteke, bigarren solairuan bertakoentzat dagoen aparkamenduen kasua adibidez. Lurrazpiko aparkamenduen araudi orokorrak dio bertakoen aparkalekua erabiltzen dutenek beren solairuko mantentze gastuak baino ez dituztela ordaindu behar, eta okupatzen duten azaleraren arabera. Mantenu orokorraren gaintik dauden gainerako gastuak (azpiegitura zaintzea, zaintza eta babesa, etab) emakidadun enpresari dagozkio.

Bistako datuak eta udal horrek bidalitako informazioarekin eta egindako gogoeta juridikoekin bat, honakoak emango ditugu:





Ondorioak

Lizentzian ezarri diren hirigintzako baldintzak betetzeko beharra ikusita, Laudioko Udalak (...) (...) eta (...)ko higiezinaren garajeen lehen okupazioko eta jardun lizentzia eman behar du.

Laudioko Udala ezin da gehiago berandutu, eta beharrezko neurriak hartu behar ditu garaje pribatuetarako igarobidea udal aparkamendutik egin ahal izateko.

Garajeetara sartzeko elkarbanatzen den bidearen gaineko edozein gastuen gaineko edozein desadostasun sortuz gero, Laudioko Udalak bideratu beharko du, udal aparkamendutik igarotzeari badagokio. Justiziako epaitegien ardura izango da, eratu den bide zorraren baldintzei dagokionez.

