



Arartekoaren ebazpena, 2010eko azaroaren 23koa. Horren bidez, Hondarribiko Udalak burututako hirigintza-diziplinari buruzko jardueren inguruan aurkeztutako kexa-espeditentea amaitzen da. Jarduera horiek bi etxebizitzaren erabilera kolektiboa zela-eta hasi ziren.

Aurrekariak

1. Hondarribiko (...) urbanizazioko (...) guneko jabeekideen komunitateak, urbanizazio horretako (...) eta (...) lursailetan kokatutako bi eraikinen kontra Hondarribiko Udalak garatutako hirigintza-diziplinako udaleko jardueren berri eman zigun.

Euren erreklamazioan azaltzen zutenaren arabera, bi eraikinen etxebizitza unitate bakarra edo bi etxebizitza unitate sartzeko eraikuntzako bizitegi-lursail isolatuan, zegozkien udaleko baimenekin, eraiki ziren. Sustatzaileak aurkeztu zuen eraikuntzako proiektuan honako hau planteatzen zuen: sukaldea eta jangela dituen gela baten inguruan zenbait gelatan banatuta dagoen eraikin bat eraikitzea. Eraikuntzako baimenean plangintzaren aurreikuspenekin bat eginez hausnartu zen.

Lehenengo erabilerarako lizentziak -2008. urtean eman zena- espresuki aipatzen zuen eraikina etxebizitza bakar bat bezala erabili daitekeela, unitate funtzional gisa. Beraz, etxebizitzako erabilera independentera zuzenduta dauden gunek prestatzea guztiz debekatzen zen.

Lizentzia hori eman ondoren, erakina oraingo jabeek okupatu zuten. Erreklamazioaren arabera, jabeek euren jabeekidetzaren arau propioen arabera erabili dute etxebizitza, baina hirigintzako legezkotasunak ezarritako mugen barruan. Horrela, erabaki zuten etxebizitza hainbat pertsonen partekatutako zutela, logela bakoitzaren erabilera norberarena ez beste inorena da eta etxebizitza baten berezkoak diren zerbitzuen, hau da, sukaldea izateko egokituta dagoen gelaren erabilera komuna da.

2. Erreklamazio-idazkian etxebizitzan bizi direnek adierazi zuten bertan bizi diren pertsonetako batzuk zailtasunak izan zituztela higiezin horretan erroldatzeko. Euren ustez udalak erroldan izena ematea baldintzatu egin zuen etxebizitzako logelak ikuskatzeko aukerarekin.





Hori dela bide, udalak 2008ko azaroaren 3an ikuskapen bisitaldi bat egitea beharrezkotzat jo izatea, eraikinetako batean erroldatzeko eskaera baten ondorioa dela uste dute. Erreklamatzailleek adierazi zutenaren arabera, ez zegoen eraikinean legez kontrakoak diren obrak egin ote diren ikuskatzea eta egiaztatzea justifikatzen zuen inolako elementurik edo adierazgarririk. Euren ustez, ikuskatzeko eskumenak betetzeko funts gehiagoko arrazoiak izan beharko lituzkete, eta ez legez kanpoko obrak egotearen susmoa soilik.

Edonola ere, ikuskapen bisitaldi horren ostean, udalak egiaztatu zuen etxebizitzetako batean 11 pultsadore zituen atezain automatikoa zegoela, logeletara sartzeko ateetan sarrailak zeudela eta, logeletako bateko armairuan, sukaldeko tresnak gordetzen zirela.

Seinale horien aurrean, udalak pentsatu zuen logela bakoitzean sukaldeko erabilera ari zela garatzen. Hortaz, (...) eta (...) zenbakiko jabeekideen komunitateari ikuskapen bisita bat egiteko eta logela guztietara sartzeko aukera eskatu zion.

Ondoren, euren etxebizitzetan sartzeko epailearen baimena behin lortuta, udalak beste bisitaldi bat egin zuen eta atezain automatikoaren instalazioa, ateetako sarrailak eta gutunentzako kutxatilategiak zeudela egiaztatu zuen. Horrez gain, trastelekuetan obrak egin zirela, xedatuta ez zeuden ur eta hustubide instalazioak zeudela eta logela batzuetan egurrezko sabai faltsu horizontalak zeudela ere egiaztatu zuten.

Ikuskapenaren ondorioz, udalak bi espediente hasi zituen, bata, eraikitzeke lizentzian xedatzen ez ziren obrak zirela-eta, hirigintzako legezketasuna berrezartzeko (trastelekuak eraikitzea legeztatzea) eta, bestea. lehenengo bisitaldian antzemandako eta legeztatu ezin ziren elementuak (atezain automatikoa, banakako pultsadoreak, geletara sartzeko ate bakoitzaren kanpoko sarrailak, postarako kutxatilategiak, bat jabe bakoitzarentzat, xedatuta ez zeuden sukalde eta komunentzako ur eta hustubideen instalazioak eta, gela batzuen kasuan, egurrezko sabaiak) erretiratzea eskatzeko.

4. Erreklamazioak euren komunitatearen kontra egindako udalaren jarduera multzoa zuen hizpide. Izan ere, hirigintza-diziplinaren arloan dituzten fakultateen gauzatzera zuzendutako neurri horiek arrazoirik gabekoak eta neurriz kanpokoak direla uste dute. Banakako etxebizitza bat jabe guztien artean partekatzearen ondoriozko arazoa konpondutzat jotzen zuten, sukalde eta jangela zerbitzu komunengatik inguruan dauden eta norberarenak ez beste inorenak diren logela batzuk osatzen duten proiektatutako eta eraikitako etxebizitza programari eskaini zitzaion obraren lizentziaren eta lehenengo erabilerarako lizentziaren bitartez.





Erreklamatzailleek adierazi zuten udalak euren komunitatearekin izan zuen diligenzia berezi hori ez zettorrela bat haiek egindako beste salaketa batzuekin; lursailetan bi sukalde edo gehiagoko etxebizitza bat dagoelako, etxebizitza bakarra eraikitzeke baimena soilik izanik.

5. Erreklamazio horri dagokion izapidea emate aldera, horren inguruan udalak garatutako jarduerak ezagutzea eskatu genuen.

Hondarribiko Udalak txosten bat bidali zigun eta bertan adierazten zuen, erroldatzeko eskaerak, ezarritako araudiari jarraiki izapidetu direla eta ikuskapenak hirigintzako araudiaren beharrekin eta eskumenekin bat egiten zutela. Udalaren erreakzioa *“edozein bitartekoren bidez hirigintzako arau-hauste posible baten berri izan ostean”* legeak xedatutakoari dagokiona izan da. Zehazki, txostenak udalari eraikinak ikuskatzea ahalbidetu dion etxebizitzan sartzeko epailearen baimena aipatzen zuen. Modu berean, egindako ikuskapenen emaitza erantsi ziguten. Ikuskapen horien bidez, zenbait hirigintzako arau-hauste zeudela egiaztatu ahal izan zen eta, horien aurrean, udalak aplikagarria den legezkotasunaren arabera jardun zuen.

Zentzu horretan, ikuskapen bisitaldien ostean eta behin udaleko arkitektoaren txostena ikusita, hirigintzako legezkotasuneko bi espedienteen hasiera jasotzen da.

1007/09 Dekretuaren bitartez, udalak hauxe adostu zuen: (...) zenbakiko jabeakideen komunitateari legearen kontrakoak diren etxebizitza horretan egindako obren hirigintzako legezkotasuna berrezartzeko eskatzea. Zehazki, honako hau aipatzen du: 12 pultsadore dituen atezain automatikoa, kanpoan jarritako sarrailak ateetan, 12 gutunontzi dituen postarako kutxatilatagia eta logelen komunekin eta etxebizitzak duen sukalde bakarrarekin bat egiten ez duten ur horniketa eta hustuketa instalazioak. Modu berean, erdisotoan egindako trastelekuen eraikuntza legeztatzeke proiektua aurkezteko eskatzen zuen.

1008/09 Dekretuaren bitartez, berriz, udalak hauxe adostu zuen: (...) zenbakiko jabeakideen komunitateari legearen kontrakoak diren etxebizitza horretan egindako obren hirigintzako legezkotasuna berrezartzeko eskatzea. Zehazki, honako hau egiaztatu dela aipatzen zuen: 12 pultsadore dituen atezain automatikoa, kanpoan jarritako sarrailak ateetan, 12 gutunontzi dituen postarako kutxatilatagia, beheko solairuaren estalkia eta zoruaren artean bereizketa egiteko eraikuntza horizontalak eta logelen komunekin eta etxebizitzak duen sukalde bakarrarekin bat egiten ez duten ur horniketa eta





hustuketa instalazioak. Modu berean, erdisotoan egindako trastelekuen eraikuntza legeztatzeke proiektua aurkezteko eskatzen du.

Halaber, udalak 2009ko urriaren 15ean bi etxebizitzan jabeen kontrako zigortzeko bi espediente hastea erabaki zuen aurreko gertakarien ondoriozko hirigintzako arau-hausteengatik.

Ebazpen horien aurrean, (...) gunearen presidenteak, 2009ko azaroaren 30ean, berraztertzeke errekurtsua jarri zuen eragindako jabeen izenean ondorengo hau argudiatuz: salatutako obrak aldaketa txikiak edo hobekuntzak zirela eta zenbait kasutan obra bukatu aurretik egindako udalaren ikuskapena eta lehenengo erabilerarako lizentzia eman baino lehen egin zirela.

Atezain automatikoari dagokionez, udalari aurkeztu zitzaion eta baimendu zuen obraren proiektuaren barne zegoela zioten. Banakako pultsadoreak etxebizitzan bizi direnei klabe baten bidez sartzea ahalbidetzen die. Postaren kutxatilategia barne komunikaziorako elementu pribatua da eta *Correoseko* zerbitzua ez da horra heltzen. Logeletara sartzeko sarrailek etxebizitzaren unitate funtzionala betetzen dute eta higiezinan bizi diren pertsonak intimitatea izateko duten eskubidearen parte da.

Horrez gain, sabaiaren beharrezari dagokionez, adierazi zuten ez daukala inolako zerikusirik tarteko solairuarekin, arkitektoaren txostenean ondorioztatu daitekeen bezala. Edonola ere, sabaien beharrezkoa legeztatzeke beharrezkoak ziren agiriak aurkeztu zituzten. Ur eta hustubide instalazioak etxebizitzan antzemandako beharren ondoriozkoak dira (lorategia, konketak, haize girotua) eta ez dute eraikinaren itxura aldatzen. Erdisotoko trastelekuak obraren proiektuaren barruan daude, beraz, ulertzen dute nahikoa legeztatuta daudela obraren lizentziarekin eta lehenengo erabilerarako lizentziarekin. Hori guztia dela eta, hirigintza-diziplinako espedientea eta horren inguruan hasitako zigortzeke espedientea artxibatzeke eskatu zuten.

Ez du ematen udalak berraztertzeke errekurtsuak ebatzi dituenik, ezta hasitako zigortzeke espedienteen izapidetzearekin jarraitu duenik ere.

Ondoren, 2010eko urrian, erreklamatazaileek jakinarazi ziguten udalak eskatu ziola berriro komunitateari etxebizitzetan beste ikuskapen bisitaldi bat egiteko. Horren helburua zen hirigintzako legezkotasuna berrezarri ote zen egiaztatzea eta etxebizitza dituen hirigintzako baimenei egokitzen ote zen ikustea.

Aurrekari horiek guztiak ikusirik, egokia iruditu zaigu aipatu kexa-espedienteari buruzko zenbait gogoeta zuri helaraztea, zehazki, erreklamazioak hizpide duen gaiari dagokionez:





Gogoetak

1.- Erreklamazioaren xedea hauxe zen: (...) eta (...) zenbakietan kokatuta dauden etxebizitzaren inguruan Hondarribiko Udalak gauzatutako hirigintza-diziplinako udaleko jarduerak aztertzea. Jarduera horiek, jabeen aburuz, neurrigabeak eta eskubidearen kontrakoak izan dira.

Hasteko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea aipatu behar dugu. Izan ere, 204. artikuluan dio udalei dagokiela hirigintzako legezkotasuna betetzen dela zaintzea. Zehazki, bigarren atalean, honakoa azpimarratzen da:

“Titulu honetan arautzen diren ahalz baliatzeari ezingo zaio uko egin. Horretarako, agintari eta funtzionarioak behartuta daude ahal horietaz baliatzeko ezarritako prozedurak hastera eta izapideak egitera, kasu bakoitzerako aurreikusitako epearen barruan. Eginbehar hori ez betetzeak diziplina-erantzukizuna ekar dezake.”

Botere horien barruan, lizentzia behar duten ekintza, lan eta jarduera guztiek hirigintzako legezkotasuna errespetatzen dutela bermatzera zuzenduta dagoen hirigintzako ikuskapena dago. Botere horren gauzatzea, udalaren ikuskapen zerbitzuaren aldetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 217. artikuluan xedatzen da eta beste kontu batzuen artean honako hau hartzen du barne: legeria urratu dezaketen *“ekintzak, lanak eta jarduerak behatzea eta ikertzea”* eta *“antzematen diren irregulartasun guztiak salatzea”*.

Hurrenkera honetan, aintzat hartu behar da administrazio eta ikuskapen botereen gauzatzeak, hirigintzako legezkotasunaren babesak, urratutako ordena berrezartzeak eta arau-hausteak zigortzeak barne hartzen duten izaera xedaezina eta utziezina.

Bestalde, jurisprudentziak administrazioaren eskumen horien gauzatzea mugatu du. Administrazioaren jarduera prozeduran oinarritu behar da eta, hiritarrek dituen harremanetan, objektibotasunaren eta proportzionaltasunaren printzipioak aintzat hartu behar ditu. Administrazio prozedurari esker, hiritarrek erabakiak banakako eskubideak errespetatuz hartzen direla bermatu dezakete. Objektibotasuna zentzu honetan: boterea legezkotasuna berrezartzeko helburu publikoa betetzeko gauzatu behar da eta ez organo eskudunak pertsona edo kolektibo baten kontra dituen susmoak edo hautemate subjektiboak jazartzeko. Proportzionaltasuna zentzu honetan: administrazioak erabiltzen dituen bitartekoak, helburuari dagokionez, egokiak izan behar dira eta ez dira gehiegizkoak izan behar.

Modu berean, pertsona guztiek daukate ikuskapen funtzio horretan laguntzeko beharra. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen





217. artikulua haxe ezartzen du: eskatzen zaizkien agiriak eta informazio guztia aurkeztu behar dituzte eta *"etxebizitzek duten baldintza legala ez duten"* higiezin guztietan sartzeari ahalbidetu behar dute.

2. Aurrekarietan azaldutako kasuan, hirigintza-diziplinako botereen gauzatzea organo eskudunaren esku geratzen da –udaleko ikuskapen zerbitzuak- eta helburua interes publikoaren babesa da, hau da, esku artean dugun kasuan, lursail horietan baimendutako obra eta erabilerak hirigintzako legezkotasunarekin bat egitea.

Zehatz-mehatz, udalaren esku-hartzearen xede nagusia lehenengo erabilerarako lizentzian ezarritako betebeharra betetzea da, hau da, eraikin bakoitza etxebizitza bakar bat izatea, etxebizitza unitate funtzional gisa ulertuz. Hori horrela izanik, logela bakoitzean haren bizigarritasuna etxebizitza gisa modu independentean ezartzen duen edozein eraikuntza edo instalazio mota debekatuta dago, batez ere, sukalde zerbitzuari dagokionez.

Edonola ere, lehen azaldutako mugekin bat eginez, jarduerak hirigintzako araudiak ezartzen duen administrazio prozedurari jarraiki gauzatu behar dira. Horrez gain, egiaztatutako gertakari objektiboetara mugatu behar dira eta ez plangintzaren kontrakoa den ustezko erabilerara. Zentzu horretan, ezin da erabakiaren barne sartu ondoren garatu daitezkeen jarduerari buruzko inolako hautemate subjektiborik, usterik edo susmorik.

Era berean, etxebizitza erabiltzeko debekua hirigintzako lizentzietan baimentzen diren erabilera eta obrekin proportzionala izan behar da eta aintzat hartu behar du "etxebizitzaren erabilera" izenekoaren plangintzaren berezko definizioa. Hondarribiko Udaleko plangintzaren arau subsidiarioek 1.1.2. artikuluan honakoa xedatzen dute: etxebizitzaren erabilerak pertsona baten edo edozein motatako kolektibo baten ostatua barne hartzen du, gehienez 12 pertsonak okupatutako lokal bakoitzeko. Familia unitateen kasuan kopuru hori gainditu daiteke. Bestalde, bizitoki kolektiboaren erabilerak senideak ez diren kolektiboen ostatua ahalbidetzen du, 12 pertsona baino gehiago bizi badira lokal bakoitzeko.

Horri dagokionez, plangintzak ezartzen du senideak ez diren 12 pertsonak gehienez osatutako kolektiboak bizi daitezkeela. Hirigintzako definizio horrek, esku artean dugun kasuan, udalaren jarduerari mugak jartzen dizkio. Izan ere, plangintzak berak onartzen du familia loturarik ez duten gehienez 12 kidek bizikidetzaren unitatea osatu dezaketela. Horren arabera, pertsona horiek etxebizitzaren barruan euren funtzionamendu arauari jarraiki antolatuta daitezke eta arau horiek ez dira zertan familia unitateentzat ezarri direnak izan. Etxebizitzaren autoantolakuntza horrek muga bat dauka –kontu hori aztertu





zuen urtarrilaren 19ko Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren 31/2005 Epaia-. Muga hauxe da: sukalde bat, gela nagusi bat eta logela eta komun gisa prestatutako gainontzeko gelak mantentzen dituen etxebizitza programaren konfigurazioaren aldaketa.

3. Jarraitu beharreko prozedurari dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2008 Legeak zein Herri Administrazioaren Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legeak hirigintza-diziplinako espedientei ofizioz hasiera emateko modua ezartzen dute. Prozedura horiek norberaren ekimena, maila goreneko agindua, beste organo batzuen eskaera arrazoitua edo salaketa direla-eta sortzen dira.

Bidalitako espedienteetan (...) eta (...) zenbakiko etxebizitzen kontra egindako ikuskapen bisitaldiekin lotutako jarduerak jasotzen dira. Jarduera horiek, udal erroldaren zerbitzuak bidalitako informazioaren aurrean, hirigintzako zerbitzu teknikoak hartutako erabakiaren ondoriozkoak izan ziren.

Lehenengo etxebizitzaren kasuan, ikuskapena udaleko arkitektoak eskatu zuen 2008ko urriaren 23an. Argudiatzen zuen arrazoi bakarra hauxe izan zen: bi egun lehenago (urriaren 21ean) pertsona batek logeletako batean egindako erroldatze eskaera eta udaleko zerbitzuan aurkeztutako udaleko erroldaren agiria, hau da, etxebizitza baten alokairu kontratua.

(...) zenbakiaren kasuan ere, ikuskapenaren aurretiko diligentzien zioa etxebizitzaren okupatzaile batek udal erroldan izena emateko aurkeztutako agiria izan zen. Agiria etxebizitzaren zatitu gabeko kuota baten salerosketa eskrituraren kopia zen. Agiri horrek logeletako baten erabilera bakarrerako eta baztertzailerako eskubidea ematen dio.

Azpimarratu beharra dago, udal erroldan izena emateko xedatutako prozedura legalak eta horren izapidetze organoak ez dutela zerikusirik hirigintzako ikuskapen zerbitzuarekin. Higiezin horretan bizi izatea egiaztatzen duten agiriak aurkeztea, alokairuko kontratua besteak beste, biztanleen erroldan dagokion izena emateko espedientera mugatuta egon behar da. Erroldan izena ematea arautzen duen araudiak honako hau xedatzen du: egiazko eta ohiko erresidentzia udalerrian izanez gero, izena ematea beharrezkoa da, okupazio titulua, bizigarritasun baldintzak edo hirigintzako plangintza gorabehera.

Dena den, errolda zerbitzuak hirigintzako legezkotasunaren aurkako jardueraren bat egiaztatuz gero –plangintzan ezarritako hirigintzako erabilera gaintzen duen pertsonen erroldatzea-, zerbitzu horrek hirigintzako arloan eskumena duten organoei eskaera arrazoitua bidali ahalko die.





Bidalitako espedientean ez zen azaltzen hirigintzako zerbitzuari errolda eragin zuten informazioa eta agiriak bidaltzeko arrazoa. Zentzu horretan, gogoratu behar dugu erroldako datuak hirigintzako ikuskapen zerbitzuari jakinaraztea, datuen babeserako araudian jasotako xedapen legalei jarraiki egin behar dela.

4. Planteatutako bi kasuetan hirigintzako legezkotasunaren kontrako jarduera susmo honetan oinarrituta zegoen: logela etxebizitza independente bezala erabiltzen zela. Ikuskapenaren arrazoa jabeakidetasun erregimenean oinarritutako etxebizitza batean erroldatzeko eskaeraren inguruan udaleko arkitektoak egin zuen balorazioa izan zen. Erregimen horren arabera, jabeek logeletako bakoitzaren erabilera bakarrerako eta baztertzailerako eskubidea daukate. Beste kasuan, eskubide horren erabilera ematen duen alokairuko kontratu pribatu baten kalifikazioa.

Gure ustez, balorazio horrek ez dauka oinarririk hirigintzako justifikazioan. Jakina den bezala, hirigintzako kontrola soilik hirigintzako legezkotasunaren ingurukoa da, lizentzien bitartez ez dira egoera juridiko-pribatuak egiaztatu behar. Soilik jabeakide baten erabilerarako den esparru baten arautze juridiko-pribatuak ez dauka zertan etxebizitzaren hirigintzako unitate funtzionala aldatu. Izan ere, gogora dezagun, bizitoki kolektibo gisa, lotura familiarrik ez duten 12 kide gehenez bizi daitekeela. Logela baten erabilera eksklusibo hori araudi zibilean xedatuta dago eta Kode Zibilean ezartzen terminoetan igorgarria da. Alokairuko kontratuaren kalifikazio pribatua alde batera utzita, kontratuak logelaren erabilerari buruzko eskubidea du hizpide.

Erakunde honen aburuz, hirigintza-diziplinako udalaren jardueraren jatorria ez zegoen behar bezala justifikatuta, hau da, ez zegoen hirigintzako legezkotasuna urratu zela egiaztatzen zuten gertakari objektibo nahikorik. Erroldatzeko eskaera modu isolatuan aintzat hartuta, ez da espediente bat hasteko arrazoi nahikoa.

5. Edonola ere, 2009ko azaroaren 3an udalak ikuskapen bisitaldia egin zuen (...) etxebizitzako J logelan, haren titularrak hala baimendu baitzuen. (...) lursaileko etxebizitzaren bigarren ikuskapen bisitaldian, soilik J logelan sartu ahal izan ziren eta bertan egiaztatu zuten estalkiaren aireztatze hodia kendu zutela.

(...) zenbakiko jabeek eta (...) zenbakiko gainontzeko jabeek udalari etxebizitzan sartzea ukatu ziotenez, udalak zegokion epailearen baimena eskatu zuen administrazioarekiko auzietako epaitegi eskudunean.

Etxebizitzan sartzeko baimenaren eskaeran udalak adierazi zuen, ikuskapen bisitaldia eta gero, lehenengo erabilerarako lizentziak ezarritako baldintzak betetzen ez zirela egiaztatzen zuten seinale asko zeudela. Horrela udalak baieztatu zuen (...) zenbakiko J logelan: *“alokatutako logelaren barruan sukaldea izatera zuzenduta zegoen esparru bat instalatu zela egiaztatu da”*.





Administrazioarekiko auzien epaitegiak pentsatu zuen bi etxebizitzetara sartzeko baimena ematea egokia zela.

Ikuskapena zela-eta, udalak bi espediente hasi zituen, eraikitzeke lizentzian sartzen ez ziren (...) zenbakian egindako obren hirigintzako legezkotasuna berrezartzeko (trastelekuetan eraikitzeke baimena) eta lehenengo bisitaldian antzemandako eta legeztagarriak ez ziren elementuak (atezain automatikoa, banakako sakagailuak, geletara sartzeko ate bakoitzaren kanpoko sarrailak, Correoseko kutxatilategiak, jabe bakoitzaren kutxatilarekin, sukalde eta komuntentzako ur eta hustubideen instalazioak) erretiratzea eskatzeko eta, gela batzuen kasuan, egurrezko sabaiak kentzea eskatzeko.

6. Ikuskapen bisita eta gero, eztabaida ezina da eraikuntza proiektuan xedatzen ez ziren obren eta instalazioen existentzia egiaztatu zela. Horrez gain, ikuskapen bisitaldian zenbait geletan sukalde erabileraren inguruko susmoak zeudela ere egiaztatu zen. Susmo horien oinarriak ondorengo hauek ziren: zenbait kasutan geroago kendu den kea aireztatzeko zuloen agerpena, sukalde gisa erabiltzeko prestatutako altzariak eta banakako logeletarako erabilgarriak ziren ur-harguneak eta hustubideak. Modu berean, udalak etxebizitzaren erabilera kolektiboa ahalbidetu ahal duten hainbat instalazio ere aintzat hartu zituen (atezaina, kutxatilategiak eta sarrailak).

Susmoak ez dira ebidentziak. Hala eta guztiz ere, susmoei esker, jabeen asmo posibleen inguruko espekulazioak egin daitezkeen arren (sukalde bateko berezko elementuak logeletan instalatu ote dituzten), udalak frogatutako gertakarietara mugatu behar da.

Hirigintza-diziplinako espedientean deskribatutako gertakariak ez dute egiaztatzen logelak etxebizitza gisa erabiltzen direla baieztatzen duen sukalderik zegoenik.

Gainontzeko kontuei dagokienez, aintzat hartu behar da etxebizitza berean hainbat pertsona bizitzea familia loturarik ez duten 12 pertsonen gehienez osatutako kolektiboen bizitokiarekin bat datorrela. Errealitate horri esker, etxebizitzaren barruan, pertsona horiek euren funtzionamendu arau propioei jarraiki antolatu ahal dira. Arau horiek ohoreari eta intimitateari buruzko eskubide konstituzionalaren ondoriozko zenbait praktika ahalbidetu behar dituzte, hala nola, logelak giltzarekin ixtea, etxebizitzaren barruan posta modu partikularrean antolatzea edo etxebizitzaren barruan abisuak emateko sistema indibiduala. Praktika horiek zilegi dira eta udaleko eskumenak gainditu behar ditu plangintzaren kontrakoa den hirigintzako erabilera saihesteko.

Kasu horretan lizentzian xedatzen ez diren aldaketentzako ezarritako prozedura Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko VI. tituluaren IV. kapituluaren barne dago.





Beraz, jabeei honakoa esan behar zaie: hasieran batean jarduera legeztatu ahal bada, helburu hori duen proiektu bat aurkeztu dezatela, hiru hilabeteko epean, administrazioak erabaki dezan jarduera legeztatu daitekeen edo ez. Atzera botaz gero, ukatzeko ebazpenak zehazki aipatu behar du obrak zein hirigintzako arauarekin kontraesanetan dagoen.

Kexan agertu diren eta udalak bidali dituen datuak ikusita eta egindako gogoetak kontuan hartuta, honako ondorioak helarazi nahi dizkizugu.

Ondorioak

- Hondarribiko Udalak legezkotasuna betetzen dela bermatzeko betebeharra dauka. Horretarako, modu objektiboan eta proportzionalen, ikuskapenari eta hirigintzako legezkotasuna berrazartzeari buruzko antolamendu juridikoan xedatutako botereak erabili behar ditu. Aipatutako etxebizitzaren kasuan, hirigintzako erregimenak ez du uzten logelak etxebizitza gisa erabili daitezkeen esparru autonomo bihurtzen. Horrek esan nahi du, ezin direla hirigintzako lizentzietan ageri ez diren sukalde berriak eraiki.

- Erakunde honen aburuz, hirigintza-diziplinako udalaren jardueraren jatorria ez zegoen behar bezala justifikatuta, hau da, ez zegoen hirigintzako legezkotasuna urratu zela egiaztatzen zuten gertakari objektibo nahikorik. Erroldatzeko eskaera modu isolatuan aintzat hartuta, ez da espediente bat hasteko arrazoi nahikoa.

- Etxebizitza horien gainean egindako kontrol zorrotzean oinarritutako udaleko jarduerak, hirigintzako zenbait arau-hauste egiaztatzeko balio izan badu ere, ez da nahikoa izan arau subsidiarioetan ezarritako etxebizitzaren erabileraren kontrakoak diren eraikinen erabilerak frogatzeko.

Etxebizitza berean hainbat pertsona bizitzeak familia loturarik ez duten 12 pertsonen gehienez osatutako kolektiboen bizitokiarekin bat dator. Errealitate horri esker, etxebizitzaren barruan, pertsona horiek euren funtzionamendu arau propioei jarraiki antolatu ahal dira. Arau horiek ohoreari eta intimitateari buruzko eskubide konstituzionalaren ondoriozko zenbait praktika ahalbidetu behar dituzte, hala nola, logelak giltzarekin ixtea, etxebizitzaren barruan posta modu partikularrean antolatzea edo etxebizitzaren barruan abisuak emateko sistema indibiduala. Praktika horiek zilegi dira eta udaleko eskumenak gainditu behar ditu plangintzaren kontrakoa den hirigintzako erabilera saihesteko.





Lehenengo erabilerarako lizentziaren barne ez dauden obrak edo instalazioak legeztatzeke berraztertzeke errekurtsua horrela ebatsi beharko litzateke.

- Modu berean, Hondarribiko Udalak dagozkion hirigintzako ikuskapenak gauzatu behar ditu udalerrri osoan, betiere, plangintzaren kontrakoa den erabileraren benetako ebidentzia objektiboa eta garrantzitsua badauka.

