



**29/2004 GOMENDIOA, ABENDUAREN 28^{KOA}, DIMAKO UDALARI EGINA,
LURZORU URBANIZAEZINEAN LEGEZ KONTRA JASOTAKO ERAIKIN
BAT TITULARRAREN ORDEZ BOTA DEZAN.**

Aurrekariak

1. Kexagileak kexa egin zuen erakunde honetan, zera salatzeko: Dimako Udalak ez zuela betearazi ibilgailuak gorde eta konpontzeko eraikin bat bota eta han burutzen zen legez kontrako jarduera bertan behera uzteko eman zuen agindua.

Interesdunak zioenez, Dimako Udalak, 2003ko urtarrilaren 15ean egin zuen osoko bilkuran, legez kontrako eraikin hura botatzea eta han burututako jarduera geldiaraztea erabaki zuen –baita ibilgailuak konpontzeko zuloa kentzea ere–, baina ordu arte udalak ez zuen erabaki hori betearazteko neurririk hartu.

2. Arartekoak espediente horren tramitazioari buruzko argibideak eskatu zituen. Udalak, bere lehen erantzunean, jardueraren titularrak 2003ko urtarrilaren 15eko erabakia betea zuela adierazi zigun, bada ibilgailuak konpontzeko zuloa kendu zuen eta han burutzen zuen jarduera amaitu zuen.
3. Behin udalak igorritako agiriak aztertuta, espedientearen gainean egindako izapideak eta hartutako erabakiak baloratu genituen. Jarraian laburki emango dugu horien berri.

(...) jaunak eraikina legeztatze baimena eskatu zuen 2001eko urriaren 15ean, izan ere, 2001eko irailaren 7ko 01/23 Alkatetza Dekretuaren bitartez, udalaren baimenik gabe burutu zituen lanak eta erabilerak geldiaraz zitzala agindu zitzaion.

Udalaren osoko bilkurak, 2002ko otsailaren 6an, eraikin hori legeztatze eskabidea ez onartzea erabaki zuen eta interesdunari bi hilabeteko epea eman zion, herriko hirigintza-araudian agindutakoaren kontrako eraikin hura udalaren kontura bota zezan eta, horren ondorioz, hango jarduera edo erabilerak behin betiko geldiaraz zitzaion. Gainera, erabakian adierazi zitzaionez, epe horretan agindutakoa bete ezean, udalak botaraziko zuen eraikina, baina interesdunaren kontura.



Osoko bilkuraren erabaki hori arkitekto teknikoaren eta idazkari-kontuhartzailearen txostenekin bat zetorren, izan ere, txosten horietan, lan eta erabilera horiek legeztatze eskabidea ez onartzea gomendatu zen.

Alegazio-izapideen eta hainbat jardueraren ondoren, Dimako Udalak, hauxe jakinaraztea erabaki zuen 2003ko urtarrilaren 15eko erabakian: lurzoru mota horretan debekatuta zeudela bai industutako zulo hura, bai han burutzen zen jarduera –garajea eta ibilgailuen konponketa– eta, hortaz, ezin zirela legeztatu, Dimako arau subsidiarioen 55. artikulua kontrakoak zirelako. Orduan, zuloa kentzeko eta legez kontrako jarduera behin betiko geldiarazteko agindu zitzaion.

Erabakiaren azalpen-zatian idatzita jasota dagoenez, (...) jaunak alegazio bat egin zuen, bere ustez ez baitzen Dimako arau subsidiarioen kontrakoa berak burutu zuen obra –alegia, lehendik zegoen labe bat birgaitu eta berritzea–.

Gai horren gainean, udalaren idazkari-kontuhartzaileak zera adierazi zuen:

“...administrazio espedienteari bakarrik falta jakola ebatzia hartzea. Bere iritziz, alde batetik, espedienteetan dagoan agirisorta aintzat hartu ezker, eta bestetik, (...) jn.k labe bat berregiteari buruz esandakoa. Hori dala-eta, eraikin ondoan dagoan fosoak ez daukala zer ikusirik ustezko labe bategaz, foso horrek ibilgailuak konpontako egin dalako (...)

Bestalde, gaur zutunik dagoan eraikinak ez dau emoten labe baten berreraikuntza danik. Beste kasu batzuetan labeak edo antzeko eraikinen berreraikuntza onartzeko, egiaztatu behar izan da lehen egon dala eta horretaz gain, beharrezkoa dan agirisorta aurkeztu behar izan da baimena lortzeko.

Oraingo kasuan planteamendu hori onartzekotan, orain dagoana bota egin beharko leuke edo aldatu egin beharko leuke labe bati egokitzeko. Beraz, bere aburuz, fosa kendu egin behar da, eta eraikina bota edo aldatu egin beharko da labe bihurtzeko.”

Jarraian, eraikinaren ondoko zuloa kendu egin behar zela esan zuen alkateak eta, halaber, zera gehitu zuen: “(...) jn.ri eta bestelako interesdunei eraikina botatzea agindu baino lehen, aukera emon ahal jake, aurreko kasu batzuetan egin dan moduan, eraikina labe bihurtzeko. Baia horretarako, orain dagoan eraikina bota edo aldatu egin beharko da eta beharrezkoa dan agirisorta aurkeztu beharko da



baimena lortzeko. Planteamendu honegaz ez baletoz bat, eta hamabost egunetako epean honi buruzko erantzunik eurengandik ez balego, organo eskudunari altxatutako ebazteko proposamenagaz jarraituko da eraikina botarazteko.”

4. Informazio osagarria eskatu genuen, legez kontrako eraikin hori botatzea zergatik erabaki zen eta erabakia betearazteko zein jarduera aurreikusi ziren azal ziezaguten. Dimako Udalak 2003ko urtarrilaren 15eko erabakia bete zela adierazi zigun berriro, lehenago ibilgailuak konpontzeko zuloa zegoen tokian orain lorategi bat landatu delako.

Bidali zigun agiri-sorta berrian, inon ez zen idatzita ageri legeztatzeko espedienterik bideratu zenik idazkari-kontuhartzaileak eta alkateak erabaki hartan adierazitako moduan.

Gogoetak

1. Kexan azaltzen den funtsezko gaia hauxe da: beharrezko obra-baimenik gabe jasotako eraikin bat zegoela eta han legez kontrako jarduera bat burutzen zela –hain zuzen, ibilgailuak gorde eta konpontzea– abiapuntutzat harturik, udalaren erabaki batzuk bete ote diren eta zuzenbidearen araberakoak ote diren.
2. Hasteko, herri-administrazio ororen –kasu honetan, Dimako Udalaren– jarduerak oinarriztat hartu behar duen legeria aipatuko dugu.

Herritarrek eta herri-agintek zuzenbideari men egin behar diotela adierazten duen printzipio orokorra hartuko dugu abiapuntu. Printzipio hori Konstituzioaren 9.1 artikuluan agertzen da eta, hirigintzaren arloan, Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Antolaketari buruzko Testu Bateratuaren 134. artikuluan zehazten da. Testu hori ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen eta hauxe agintzen du:

“Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes.”

Legez kontrako obrarik egiten bada, hirigintza-diziplinaren alorreko aurreikuspenak honako artikulua hauetan agertzen dira, batez ere: Lurzoruaren



Erregimenari eta Hiri Antolaketari buruzko Legearen Testu Bateratuaren (76ko LLTB) 184 eta 185. artikuluetan –apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuak onartu zuen hori– eta Hirigintza Diziplinako Erregelamenduaren 29. artikuluan eta hurrengoetan.

Udalak baimenik gabe egindako obren kontra jarduteko duen betebeharra arautzen dute aipaturiko artikuluek, eta planaren edo ordenantzen kontrako obrak interesdunaren kontura suntsitu behar direla agintzen dute, bakoitzari dagokion espedientea aurreikusitako prozeduraren arabera bideratu eta gero.

Hauxe dio, hain zuzen, 76ko LLTBren 184.3 artikulua:

“Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas”.

3. Dimako Udalak, zegokion tramitazioa egin ostean, jasotako eraikina eta hango jarduera ezin zirela legeztatu erabaki zuen 2002ko otsailaren 6ko osoko bilkuran. Hortaz, eraikina botatzeko eta han gauzatzen zen jarduera –ibilgailu-konponketa– geldiarazteko agindu zuen.

Horretarako, arkitekto teknikoak eta idazkari-kontuhartzaileak egindako txostenak hartu zituen oinarri, horietan argi eta garbi adierazten baitzen ez zegoela legeztatzerik ez eraikina, ez han burutzen zen jarduera.

Horrela, udalari aholkuak ematen dizkion arkitekto teknikoak txosten bat prestatu zuen 2002ko urtarrilaren 16an, interesdunak eraikina legeztatzeke egin zuen eskabidearen gainean. Han adierazi zuenez, eraikin hori lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzatian dago kokatuta, nekazaritza eta abeltzaintza babesteko zonatzat eta ubideak babesteko lerrotzat kalifikatutakoan. Txostenean eskabidea ez onartzea gomendatzen zen, gogoeta hauek oinarritzat hartuta:

- *Errekara mantendu behar dan distantzia (5 metro) ez da inolako kasuan betezen.*
- *Bide Ruraletara mantendu behar dan distantzia (10 metro) ez da betetzen.*



- *Ereikinak daukazen materilak eta materilen koloreak ez dira arauetan onartutakoak, ez ormak egiteko ez teilatuak egiteko ez eta lehioak edo ateak egiteko.*
- *Ereikinak ez dau aurkezten forma regular bat, teilatu homogeen eta bateraturik ikusten ez dala (gailur bat, ur bietara eginiko teilatua, etab.).*
- *Egindako ereikina, lan txikia moduan ezin da zailkatu chabola bat baino haundiago dalako (15 metro² baino gehiago), tejavana bat ez dalako (alboko ormak direz eta), ez eta invernadero bere ez. Beraz lan haundi moduan zailkatu behar denez, cuadra bat dala pentsa behar da, eta lan hori burutzeko ezinbestekoa suertatzen da proiektu bat egitea eta aurkeztea, legalizazioa posible izanez gero.*
- *Gainera cuadra bat izanez gero bakarrik onartu daitez ereikin mota horretan burutzeko moduan direzen erabilerak (garaje eta antzekoak onarezinak izanda).*
- *Eskatzaileak ez dau azaltzen bere ez, ereikin horri zer nolako partzela binkulatzen jakon, azalerarik agertzen ez dala.*
- *Ereikin horretaz kanpo, txosten honeguz batera aurkezten direzen erretratuetan, bide alboan egindako zulo moduko bat ikusgai dago, agian ibilgailuen mantenimendu lanak burutzeko. Lan hori guztiz debekatua dago arrisku bat suposatzen dauelako eta aktibitate kaltegarri bat burutzen dalako, inolako baimen barik eta inolako baldintza zuzentzailearik hartzen ez dala. (sic)*

Bestalde, Idazkaritza-Kontuhartzaitzaren txostena ere eskabidea onartzearen kontrakoa izan zen, kontuan izanik zer dioen 1346/1976 Legegintzako Errege Dekretuaren 184.3 artikulua, beste batzuen artean. Dekretu horrek Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateratua onartzen du eta zera agintzen du: udalak eraikina botatzea onartuko duela interesdunaren kontura, eta behin betiko eragotziko dituela hark eragindako erabilerak, baldin eta, hari baimena ematea planean edo ordenantzetan ezarritakoaren kontrakoa zelako, baimenik eman ez bazitzaion.

Beraz, osoko bilkuran hartutako erabaki hori zuzenbidearen arabera zela esan dezakegu, azaldutako arrazoi juridikoak kontuan izanik.

4. Bestalde, 2003ko urtarrilaren 15ean osoko bilkuran hartutako erabakian, zera adierazi zen azalpen-zatian: *“interesdunei eraikina botatzea agindu baino lehen, aukera emon ahal jake (...) eraikina labe bihurtzeko. Baia horretarako, orain*



dagoan eraikina bota edo aldatu egin beharko da eta beharrezkoa dan aigirisorta aurkeztu beharko da baimena lortzeko”.

Erabaki horretan idazkari-kontuhartzaileak azaldu zuenez, eraikinak ez dauka labe batekin zerikusirik eta *“bere aburuz, fosa kendu egin behar da, eta eraikina bota edo aldatu egin beharko da labe bihurtzeko, **horretarako baldintza egokiak izanez gero.**”*

Bigarren erabaki horren ebazpen-zatian, ordea, interesdunek zuloa kendu eta hark eragindako jarduera geldiarazteko zuten obligazioa bakarrik aipatu zuen, baina ez zuen fisik esan legez kontrako eraikina botatzeko agindua betearazteaz, ezta ere (...) jaunak egindako alegazioak onesteaz ala ezesteaz; era berean, ez zen ezertxo ere aipatu legez kontrako eraikin hori labe bihurtzeko proposamena aintzat hartzeko aurkeztu behar ziren agiriez.

Izatez, ebazpen-zatian horretaz ezer idatzi ez bazen ere –ondorioz, erabakia hartzeko arrazoiak eta ebatzitakoa ez zetozen guztiz bat–, egia esan, itxuraz behintzat bazirudien interesdunei eraikina legeztatzeke beste proiektu bat aurkezteko aukera eman zitzaie, eta, bitartean, eten egin zela eraikina botatzeko agindua.

Edonola, erabakiaren azalpen-zatitik ustez ondorioztatzen den aukera ontzat eman arren, eraikinaren titularrarentzat mesedegarriena zelakoan, erakunde honi bidalitako agiri-sortan ez da idatzita ageri interesdunek eraikin hori botatzeko edo, labe bihurtzeko asmoz, hori aldatzeko behar diren agiriak aurkeztu dituztenik, ezta Dimako Udalak horretarako espedienterik bideratu duenik ere.

Ildo horretan, 2002ko otsailaren 6an osoko bilkurak hartutako erabakiaren arabera, zera pentsatu behar dugu: interesdunak agindutako epeetan eraikina botatzeko agindua bete ez zuenez gero, udalak haren ordez bota behar zuela legeztatu ezineko eraikin hori, interesdunaren kontura bota ere.

Dimako Udalak ez du halakorik egin, izan ere, nahiz eta (...) jaunak 2003ko urtarrilaren 15eko osoko bilkuraren erabakia bete duela bi aldiz errepikatu duen, oraindik ez da betearazi legez kontrako eraikina botatzeko agindua –bilkurak 2002ko otsailaren 16an hartua–.

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



29/2004 GOMENDIOA, abenduaren 28koa, Dimako Udalari egina

Osoko bilkurak 2002ko otsailaren 6an eta 2003ko urtarrilaren 15ean hartutako erabakiak kontuan izanik, udalak aurrera egin dezala (...) jaunak lurzoru urbanizaezinean jasotako legez kontrako eraikina botatzeko hasi zuen espedientean, harik eta erabakiak betearazten diren arte.