



**Arartekoaren 2014R-213-13 ebazpena, 2014ko maiatzaren 19koa. Horren bidez, Lekeitioko Udalari hau gomendatzen zaio: komunikazio-sistema orokorreko lurzorua lagatzeko gauzatu zen hitzarmenean adostutako obraren egikaritze okerrari buruzko eskaera egoki izapidetzea.**

### Aurrekariak

1. Erakunde honetan, (...) andreak, bere ama (...)ren izenean eta ordezkartzan egindako kexa jaso dugu. Kexa hori aurkeztu du komunikazio-sistema orokorreko lurzorua lagatzeko hitzarmenean, 2011ko otsailaren 16an Lekeitioko Udalarekin gauzatu zuenean, adostutako obrak oker egin direlako.

Pertsona horrek adierazi digu hitzarmenean beren jabetzako etxola batekin lotuta adostu ziren obrak gaizki egin direla, etxolan ura sartzen baita eta urak kalteak eragin baititu biltegitratuta zegoen materialean. Bestalde, ezin da etxolara ibilgailuz iritsi, bere garaian adostu zen bezala.

2. Erreklamazioan deskribatzen diren gaiak aztertu ondoren, informazioa eskatu genion Lekeitioko Udalari. Lekeitioko Udalak HIRITEK enpresak egindako eta, Udalaren eta kexagilearen arteko hitzarmena sinatu zen unean, udal arkitekto-aholkulariak sinatutako txosten teknikoa igorri zigun.

Igorritako txosten teknikoa aintzat hartuta, kexagileak bere alegazioak helarazi dizkigu, eta bere argudioak behin eta berriz errepikatu ditu: Udalak ez du bete bi alderdien artean gauzatutako kontratua.

Aurrekari horiek kontuan izanda, ebazpen hau egitea egokitzat jo dugu, hauen arabera:

### Gogoetak

1. Lehenik eta behin, hasteko, gure analisiaren edukia mugatu behar dugu. Aurkeztutako kexan eta Lekeitioko Udalari eskatutako informazioan adierazten zen bezala, Lekeitioko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioetako komunikazio-sistema orokorraren lurzorua lagatzeko hitzarmena bete den ala ez eta hitzartutako obrak oker egin diren aztertzeraz soilik mugatuko da gure ebazpena.

Zentzu horretan, kexagileak argudiatutako beste kontu batzuk ez ditugu aztertuko ebazpen honetan, besteak beste, egindako txosten teknikoari buruzkoak, egikaritze-datei buruzkoak, aurrekariak eta obrek kaltetu dituzten beste titular batzuekin akordioak.



Azken finean, sinatutako hitzarmenaren edukia eta hitzarmen horren gauzatzea bakarrik aztertuko ditugu.

2. Administrazioak, interes publikoa erabiltzeko, desjabetzeko ahalmena du. Kasu honetan, Udalak eskumen horretaz baliatzeko aukera izan zuen, oinezkoen bidea lotzeko hirigintza-proiektua egikaritu ahal izateko. Hala ere, bi alderdiek adostu zuten hitzarmen bat gauzatzea, hitzartu zituzten elkarrenganako betebeharrak jasotzen zituena. Iritzi behar da hitzarmen hori bi alderdientzat zela komenigarria hitzartutako baldintzetan.
3. Hala, oinezkoen bidea aldirietako aparkalekuarekin (aparkaleku hau Lekeitioko saihesbideko trafikoa banatzeko biribilgunearen ondoan dago) lotzeko hirigintza-obrak egikaritzeko edukiarekin bat, beharrezkoa zen kexagilearen lursailaren zati bat, 94,92 m<sup>2</sup>-koa, behin betiko okupatzea, eta aldi baterako beste 124,05 m<sup>2</sup> okupatzea.

Kexagileak kargarik gabe laga zuen hitzarmenean deskribatzen den eremua, eta lagapen horren truke, Udalak hitzarmenaren bigarren estipulazioan eta aurretik zeuden eraikinak berriz jartzeko baldintzei buruzko eranskinean zehazten diren obrak egiteko konpromisoa hartzen zuen bere gain. Kexagileak hitzartutakoa bete du eta adostutako eremua laga du.

Hori dela eta, Udalak aipatu hitzarmenean adostutakoa zenbateraino bete duen aztertu behar dugu. Alderdi bakoitzak bere gain hartutako konpromisoetatik eztabaida sortzen duten konpromisoak soilik aipatuko ditugu. Kexagileak 2013ko urtarrilaren 10ean udaletxean aurkeztutako eskaeran adierazi zuen etxolan ura sartzeko zela eta ezin zutela etxolara ibilgailuz iritsi, sarrera gaizki geratu baitzen.

#### **a) Etxolan ura sartzeari buruz.**

Gai jakin horren inguruan txosten teknikoak ez du berariaz ezer esaten, etxolaren estalkia teila bidez egiteko erabakia jabearekin batera adostu zela adierazteko soilik. Eraikin berri batean erabilitako materialak, teilak kasu honetan bezala, ezin du arrazoitu eraikitako eraikinean itoginak izatea.

Bestalde, ez da argitzea ea egiatan ura sartzeko den garaje-etxolan, nahiz eta aurrean nahiz alboetan saretak jarri diren. Gai horri dagokionez ere, txosten teknikoak aipatzen du jabeak erabaki zuela arrapala hormigoiz egitea, erabaki horrek etxolan ura sartzeko justifikatuko balu bezala.

Erabilitako materiala edozein izanda ere, obra berriak eraikinaren iragazgaitze egokia bermatu behar du, eta ezin du onargarria izan itogina egotea eta ura sartzeko. Iritzi behar da bi alderdi horiek egiaztatuta daudela, txosten teknikoak ez baititu ukatzen, txosten tekniko ziodunak aurkakoa berariaz adierazten duenean izan ezik.



## b) Etxolara ibilgailuz iristeko ezintasunari buruz.

Txosten teknikoaren arabera, ondorioztatzen da obren egikaritzea eta azken emaitza jabearekin batera bi alderdien adostasuna hartutako erabaki batzuen ondorioak izan direla. Jabeak, bere aldetik, adierazi du erabaki horiek Udalak inposatu zituela *“egikaritze-agindua esku artean”* zuela.

Bi alderdiek, Udalak eta jabeak, bakoitzak beren posizioan, hitzartu dituzten eskubideak eta betebeharrak onartu behar dituzte. Adieraziko dugun bezala, hitzarmenak ez du zehaztasun osoz finkatzen zer obra egikaritu behar diren. Izan ere, hori egin izan balitz, eraikuntza berriaren ezaugarriak, kokapena, neurriak, kotak zehazki zehazten dituen proiektu tekniko bat izatea beharrezkoa izango zen, eta kasu hauetan, baita proiektuaren zuinketa lurraren gainean beti behar izaten du dagozkion birdoitzeak egitea. Beraz, irizten dugu ez zela horrelako proiekturik izan, eta horren ondorioz, hitzarmenak berriz jartzeko baldintzak ezarri zituen, eta alderdi teknikoak eta egikaritze-alderdiak bi alderdiek egokitzat jo zituzten alderdien desberdinak dira. Ulertu dugunaren arabera, une hartan arkitekto ofizialak bete zuen zuzendaritza teknikoa edo bere erantzukizunpean egin zen.

Testuinguru horretan, txosten teknikoak hau adierazten du: *“Sarbiderearen kokapen eta garapenari buruz, jabetzaren erabaki baten dute oinarria ere. Jabeak uko egin zion Udalak eskatu zion konponbideari, hau da, (...)ko bidetik sartzera ortura.*

*Ortura sartzeko arrapalak orain daukan malda txabolaren kokapenean dauka zergatia. Txabolaren kokapena jabetzaren erabaki bat izan zen ere.*

*Izan ere, Udalak jabetzari proposatu zion ere bere garaian txabola atzera eramateko aukera, era horretan sarbiderearen malda aritzeko, baina jabeak aukera honi ere ezetz esan zion, lurzoru azalera galtzen zuela usten baitzuen.”*

Horren aurka, kexagileak adierazi du ez zitzaiela sarbide berri bat egiteko aukera eskaini une bakar batean ere, eta, noski, eskaini izan balitzaie, ez ziotela ezezkorik esango, eskaintza mamitsua izango zelako aukera egokiagoa izateagatik (ate lerragarriarekin, metro gehiago galdu gabe...). Horrez gainera, interesdunak galdetzen du norena den erantzukizuna zuzendaritza fakultatiboaren emaitza ikusita. Izan ere, zuzendaritza fakultatiboak, bere kalifikazioagatik, ohartarazi ahal izan zien eta hartutako zenbait erabakik garajerako sarbide egokiari eragingo zizkieten ondorioak aurreratu ahal izan zituen.

Edonola ere, azpimarratu du arazoa ez dela arrapalaren malda, baizik eta arrapalan hainbat malda geratu direla. Horrez gainera, adierazi du maldak ez lukeela arazo bat izan behar. Izan ere, aldaketa egiteak auzokoaren atea itsutzea eragingo zuen, arrapala horretara ateratzen baita, eta hala ere, 15 cm-ko altueran moztu zuen.



Puntu honetan, hitzarmeneko eranskina aipatu behar dugu. Alderdi hauek atera ditugu eranskin horretatik:

- **Garajerako ibilgailu-sarrerak** erabilgarri egoten jarraituko du. Sarrera jabetzak eta zuzendaritza teknikoak egokitzat jotzen duten lekuan jarriko da.
- Halaber, **“garajeak/etxolak”** izango dituen ezaugarriak ere aipatzen ditu, besteak beste: sarrerako atearen gutxieneko neurria, eraikin berriaren m<sup>2</sup>ak, etab.

Aurrekotik hau ondorioztatzen da: zuzendaritza teknikoak hartutako edozein erabaki, hitzartu zen bezala jabetzaren adostasunarekin hartutakoa izan bazen ere, aurretik suposatu behar zen garajeko ibilgailu-sarbidea gaitzeko helburua betetzeko egokia izan behar zela. Gure ustez, espresuki eta agirien bidez irizpide teknikoaren aurka jarduketaren bat egin izan balitz eta horrela idatziz jasota geratu balitz salbu, garajera ibilgailuak sartzeko sarbide egoki bat izateko baldintza ez betetzeak eragindako ondorioak onartu behar dira.

Laburbilduz, txosten teknikoak ez du modu eztabaidaezinean erabakirik adierazten jabetzak salatutako gaien inguruan, itoginei, ura sartzeari eta garajerako ibilgailuentzako sarbide desegokiari buruzkoen inguruan, hain zuzen. Jabearekin hitzartutakoa ezin da erabili obra gaizki egitea eta obraren funtzionalitate desegokia justifikatzeko arrazoi gisa, jabeari bere erabakiaren ondorioez idatziz eta espresuki jakinarazi izan balitzaio salbu.

Zentzu horretan, Udalak gai horren inguruko berariazko iritzia eman behar du, txosten tekniko berrien bidez. Zehazki, ebatzi behar du sarbideko arrapalak, eraikita dagoen bezala, ea egoki bete dezakeen aurreikusitako funtzioa edo, aitzitik, jabeak salatzen duen bezala, ibilgailuek igarotzeko modukoa ez den. Horrez gainera, salatutako egiaztatzen bada, Udalak zehaztuko diren baldintza optikoetan sarbidea konpontzeko irtenbidea aztertu beharko luke.

4. Azkenik, hori guztia egiteko, 30/1992 Legeari, azaroaren 26koari, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearenari, jarraiki, dagokion kontraesaneko espedientea izapidetu beharko litzateke, eta administrazio-ebazpena egin aurretik, espedientea entzuteko eta ikusteko izapidea bete beharko litzateke (78. artikulua eta ondorengoak).

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



### GOMENDIOA

1. Interesdunarekin 2011ko otsailaren 16an gauzatutako hitzarmenari jarraiki, aurretik zegoen garajea/etxola berriz jartzeko obrei buruzko betebeharrak bere gain hartzea, baita ibilgailuen sarbideari buruzkoa ere, haien erantzulea izan behar du eta.
2. Interesdunaren erreklamazioaren arabera, Udalak dagokion kontraesaneko espedientea izapidetzen jarraitu behar duela, salatutako alderdiei buruzko berriazko iritzia ematen duten txosten tekniko berriak eginez eta interesdunari horren guztiaren berri emanez, beharrezko administrazio-ebazpena eman aurretik.