



Arartekoaren ebazpena, 2011ko maiatzaren 3koa. Horren bidez, Donostiako Udalak lurzoru urbanizaezinean obra batzuk legeztatzeko emandako lizentzia baten aurka jarritako kexa-espeditentea amaitutzat ematen da.

Aurrekariak

1. Auzotarren elkarte batek eta partikular batek Arartekora jo dute Donostiako Udalak aurrera eramandako jarduera batzuk zalantzak jartzeko. Jarduera horien bidez (...) zenbakietan eraikuntza bat finkatzeko obrak legeztatu dira.

Eztabaidatutako obrek biltegi-erabilera duen etxola bat dute hizpide, eraikitako 118 metro koadroko azalerakoa eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzatian kokatutakoa. Aipatu etxolak honako muga hauek ditu: obren sustatzailearen hiri lurzorian dagoen eraikuntza nagusia eta lurzatia.

- Jarduera hori 2004. urtekoa da, udalak eraikuntza nagusia birgaitzeko -hiri lurzorian- eta etxebizitzei eratxikitako kanpoko etxolen estalkiak konpontzeko -lurzoru urbanizaezinean- obra lizentzia eman zuenean.

Elkarteak salatu zuen egiten ari ziren obrek babes bereziko landa eremutzat jotako lurzatian eraikuntza berria eraikitzea zekartela.

Donostiako Udalak hirigintzako diziplina espeditenta ireki zuen etxolan egindako obrek -hormak eta bi isurkiko estalki berria altxatzea- nahitaezko lizentzia ez zutela ulertzeagatik, estalkia konpontzea baino harago baitzihoazen. Aitzitik, obren sustatzaileak uste zuen obra horiek baimendutako obra txikiaren lizentziak barne hartzen zituela.

Espedienteak ez zuen barne hartu egindako obrak legeztatzeko aukerari buruzko udal balorazioa, ezarri beharreko zigorra baloratzeko informazio hori berariaz eskatuz obra handien ataleko buruaren eskaera bazegoen ere. Elkarteak zenbait ohar egin zituen. Aipatu oharrak 2004-10 obra espediente gehitu ziren, hirigintzako zuzendariak eta zuzendariordeak sinatu zituzten eta horien bidez adierazi zen estalkiak ordezkatzeko obrak ez zirela legeztagarriak izango, lurzatiaren mugari atxikitako eraikuntzak zabaltzea baitzekarten eta lurzoru urbanizaezinean kokatuta baitzeuden. Ohar horiek lurzatiaren mugari atxikitako eraikuntza batzuetako estalkiak ordezkatzeko ondorioak zehaztasunez aztertzea proposatzen zuten. Hori gorabehera, espedienteetan ez dago jasota eraikuntza horien hirigintza araubideari eta lurzatiaren muga duten kokapenari buruzko analisia.





Eragindakoak justizia auzitegien aurrean udal jarduera hori errekurritu zuen eta hark aurkeztutako administrazioarekiko auzi errekurtsua gaitzetsi egin zen.

- 2007ko azaroan udal teknikari batek, ikuskapen bisita baten ondoren, jakinarazi zuen etxolan egindako obrak (gailurrerainoko eta teilatu-hegalerrainoko altuera) bat zetozela 2004. urtean lortutako obra txikien lizentziarekin. Halaber, esan zuen gainontzeko obrak -bi isurkiak teilaz estali eta hormaren altuera-legeztagarriak izan zitezkeela, aurretik eskatzailearen eskaera bazegoen.

2008ko maiatzean obren sustatzaileak obra txikiaren lizentzia eskatu zuen eraikuntza osagarriaren estalkian eta horman egindako obrentzat. Udal arkitektoaren txostenak zioen etxola lurzoru urbanizaezineko lurzatian zegoela, alboko lurzatiaren mugen ondoan, hain zuzen. Horregatik, eraikuntza antolamendutik at zegoela aipatzen zen txostenean, mugekiko bereizketak ez baitzituen errespetatzen. Edozelan ere, horrek esan nahi zuen obrak legeztatu ahal zirela, une hartan zegoen metalezko txaparen estalkia hiru isuritarako bidea ematen zuen egurrezko armazoi batekin ordezkatzeko 2004an emandako lizentzia oinarri hartuta. Teilazko estaldura landa eraikuntzen ezaugarriekin bat etorriko litzateke, eraikuntza aprobetxamenduaren handitzea egon gabe. Horrez gain, uste zuen obra horiek ez zutela errebalorizaziorik ekarri. Finkak bereizteko hormari zegokionez, haren iritziz, eraikuntzako ordenantza osagarrian ezarritako zehaztapenekin bat etorri behar zuten.

Bestalde, txosten juridikoak zioen legeztapen-proiektu bat ez aurkezteak eragin zituela aurretiko jarduerak. Horregatik, proiektu hori aurkeztuta eta obren legeztapen posiblea ikusirik, ez zegoen eskatutako legeztatzearentzako eragozpenik.

Irizpide horri jarraiki, Hirigintza eta Etxebizitzako zinegotzi ordezkariak obrak lizentziarik gabe legeztatzea eta hirigintzako diziplina espediente artxibatzea erabaki zuen.

2. Kexa horrek 2009ko ekainaren 23ko Hirigintza eta Etxebizitzako zinegotzi ordezkariaren ebazpena dauka hizpide. Horren bidez, Donostiako Udalak bi isurkiko estalkian eta hormak altxatzean zeutzan lizentziarik gabeko obra batzuk legeztatu zituen.

Elkarteak berraztertzeke errekurtsua aurkeztu du, ebazpena ezeztatu dadin eskatzeko, obrak ezein kasutan legeztatu ezin daitezkeela uste baitu.





Horretarako, obren aurrekariak aipatu dituzte, 2004-10 obra espedientea. Bertan, Hirigintzako zuzendariaren bi txosten daude eta, haren ustez, estalkiak ordezkatzeko obrak ez ziren legeztagarriak inolaz ere, kontuan hartuta lurzatiaren mugari atxikitako eraikuntzak handitzea ekarri zutela eta lurzoru urbanizaezinean zeudela.

Bestalde, partikular batek aurkeztutako beste errekurtsio batek babes bereziko lurzoru urbanizaezinean kokatu ditu obrak. Gai hori garrantzitsua da, bertan dagoen eraikina ordenamendutik kanpo sailkatzen duelako. Halaber, esan du egindako obrek biltegian egoitza erabilera baliatzeko aukera eman dutela; ildo horretan, leiho berriak irekitzea, baita estalkian zenbait sabaileiho ere. Hala, uste du hobekuntza obrak zein erabilera berriak foru aldundiaren baimena izan behar zutela lurzoru urbanizaezineko baimenak eta lizentziak koordinatzeari buruzko 82/1998 Dekretuari jarraiki. Horregatik guztiatik, obrak legeztatzeke emandako baimena baliogabetzea planteatzen du.

3. Kexa horri behar bezalako izapidea emate aldera, erakunde honek Donostiako Udalari jarraitutako administrazio prozeduraren inguruko eta egindako txosten teknikoaren eta juridikoen inguruko informazioa eskatu dio.

Udalak gure eskaerari erantzunez salatutako obren gainean jarraitutako espedienteen kopia bidali digu. Esan digunaren arabera, 2010eko otsailean jarritako errekurtsioak gaitzetsi zituen aurreko udal irizpidea berretsiz. Espedienteek obren legeztatzea justifikatzeko egindako txosten juridikoak eta teknikoak barne hartzen dituzte. 82/1998 Foru Dekretuari dagokionez, aipatu dute ezin zaiola ezarritako prozedurari aplikatu, aurretik baden eraikin bateko obra zehatzak baitira.

Erreklamazio hori ikusita, kexan planteamendua eta Donostiako Udalak bidalitako informazioa aztertu ondoren, egokia iruditu zaigu zuri honako gogoeta hauek helaraztea:





Gogoetak

1. Erreklamazio honen xedea (...) zenbakietan lizentziarik gabeko obrak legeztatu dituen 2009ko ekainaren 23ko udal erabakia aztertzea da.

Lizentzia horrek behin betiko legeztatzen ditu lanabesak gordetzeko etxola batean estalkia ordezkatzeko obrak, bi isurkiko teilatua eraikitzea eta horma altxatzea. Horiek guztiak hasiera batean ezkutukotzat jo ziren ez baitzuten zegokien lizentzia.

Erreklamatzailerik alegatzen dituzten arrazoiak honako hauek dira: babes bereziko landa eremu batean dagoen lurzatian kokatuta dauden etxolak finkatu eta hobetzeko obra batzuk egitea, eraikuntza hori antolamendutik at dagoela ulertzea eta eraikuntza hori lurzoru horretan baimendutako erabilerekin lotuta dagoela justifikatzeko beharra.

Erreklamatzailerik esandakoari jarraiki, legeztatze horrek legeztatzearen lehenengo jardueraren aurkako udal irizpidea aldatzea dakar. Jarduera horren bidez obrak legeztagarriak ez zirela ondorioztatu zen.

2. Lehen adierazitako aurrekarietan jasota dago udalak erabaki zuela estalkia ordezkatzeko obrak ez zeudela udalak 2004ko urtarrilean emandako obra txikiaren lizentzian sartuta.

Ondoren, 2007ko azaroan, udal arkitekto tekniko baten txostena dago eta bertan adierazten du, ofiziozko ikuskapen bisita baten ondoren, lizentziarik gabeko obrak legeztatu ahal izan zirela.

Txosten hori ikusirik, obren sustatzaileak 2008ko ekainean eskaera bat aurkeztu zuen eraikuntza osagarriaren estalkia legeztatzeko. Udal arkitektoaren txostenak espresuki dio eraikuntza antolamendutik at dagoela mugekiko bereizketak errespetatzen ez dituelako. Hala ere, esan du obrak legeztatu daitezkeela, une hartan zegoen metalezko txaparen estalkia egurrezko armazoi batekin ordezkatzeko 2004an emandako lizentzia oinarri hartuta. Etxolaren konfigurazio berri hori ingurunearentzako egokiagoa da eta ez du uste obra horiek errealizazioa ekarri dutenik.





Txosten juridikoan aipatzen da aurreko udal irizpidea legeztapen-proiektua ez aurkezteari lotuta zegoela. Behin proiektu hori aurkeztuta, obren baimena ikusirik, uste du ez dagoela horiek legeztatze eragozpenik.

Ondorioz, hirigintzako lehenengo diziiplina espedientea lizentziarik gabe egindako obrak eraisteko agindua emanez amaitu zen. Dena den, espedientean zehar, ez dago obra horien legeztatze posibleari buruzko hirigintza balorazioa, zenbait alditan espresuki eskatu bada ere.

Betebehar hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 221. artikulua barne hartzen du eta, ezkutuko jarduerak legeztatze prozedura arautzerakoan, ezkutuko jarduera eteteko aginduari *"legeztatze kontuan hartu behar den hirigintza informazioa"* eransteko betebeharra xedatzen du.

Ondoren, obren sustatzaileak udalari erreklamazioak hizpide duen ebazpen eztabaidagarriarekin amaitu dituen obrak legeztatze eskatu dio. Ildo horretan, hirigintzako aurreko diziiplina espedientea egoteak ez dio galarazten sustatzaileari ondoren lizentziarik gabe egindako obren legeztatzea eskatzeko.

3. Edozelan ere, antolamendutik at dagoen eta babes bereziko lurzoru urbanizaezinean dagoen eraikuntza batean jarduera hori legeztatze aukera eman duen bigarren espediente honetan egindako balorazio teknikoa eta juridikoa aztertu beharko da.

Administrazio espedienteetan emandako informazioa kontuan hartuta, etxola nagusia eta haren eranskinak aurretik bazegoen eta egurra eta ikatza gorde eta biltzeko biltegi gisa erabiltzen den eraikuntza osagarria dira.

2008ko udal txosten teknikoak dio, jabeak esan duenari jarraiki, etxolak 1995eko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra baino lehenagokoak direla. Edozelan ere, administrazio espedientean ez dago jasota noiz eraiki ziren etxola horiek, une hartako hirigintza araubidearekin bat etorri ote ziren, ezta etxolen erabilera ere -hiri lurzoruan, eraikuntza nagusiaren erabilera osagarri gisa-.

Horren harira, lehenengo balorazioa egin behar dugu Uliako babes bereziko landa eremuan dagoen lurzati horren hirigintza esparrua zein den zehazteko.





1995eko HAPOk, babes bereziko landa eremuetan, berezko erabilera gisa nekazaritzako ustiapenarena ezartzen du. Lurzoru mota horrek bi kategoria hartzen ditu barne eta horietan nekazaritzako ustiapenei lotutako eraikuntzak eraikitzea baimenduta dago.

Alde batetik, nekazaritzako ustiapenei lotutako eraikuntzak -horietan, 3.5.2 artikulua Nekazaritzako Foru Sailaren aurretiko baimena eskatzen du-. Eta, bestetik, profesionalizatu gabeko nekazaritzako erabileren kasuan, etxolak baimenduta daude ustiapenari atxikitako nekazaritza-tresnak gordetzeko. Bigarren kasu horretan, plangintzak ez du foru organoaren aurretiko baimena eskatzen baliabidea ezartzeko.

Bi kasuak eraikuntza-parametro batzuei lotuta daude: gutxieneko tartekak lurzati mugetatik, eraikuntzaren altuera, etab. Lanabesentzako etxolen kasuan, 6 m²-ko gehienezko azalera eraikia, landa lurzatikoa ez den beste edozein eraikuntzarekiko 50 m-ko bereizketa, 2,50 m-ko eraikuntza altuera eta erraz desmunta daitezkeen materialen eraikuntza ez-iraunkorra.

1995eko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra onartu zen uneko eraikuntzetan dauden erabilerak onartzen dira, eraikuntza antolamenduaz kanpoko erregimen arinduari behin-behinean atxikitzearen kaltetan izan gabe. Planak baldintza hori ezartzen die babes bereziko landa eremuentzako ezarrita dagoen eraikuntza erregimenari lotuta ez dauden eraikuntzei.

Eraikuntza osagarri horiek babes bereziko landa eremu horretan baimen daitezkeen erabileretarako bakarrik erabil daitezke. Ustiategi ez profesional bati atxikita dauden nekazaritza-tresnetarako etxolen kasuan, ez da foru aginduan xedatutako baimena behar horiek ezarri eta berritzeko obrak egiteko.

Aurretik debekatutako erabilera duen (egoitza eta tertziarioa) eraikuntza bat egon bazegoela behar bezala egiaztatzen bada, udalak egiaztatutako erabilera onartuko du, eraikuntza hirigintzako plangintzarekin bat etortzen ez dela ulertzearen kaltetan izan gabe.

4. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzen, eraikitzeen eta erabileren erregimen juridikoa Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikulua arautzen da.





Eraikuntza horietan kontserbazio eta mantentze obra jakin batzuk onartzen dira, bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzak bermatu eta hirugarrenei kalteak saihesteko. Salbuespenezko kasuetan -desjabetzea edo eraispena aurreikusita ez dagoenean-, kontserbazioko obra partzialak eta zirkunstantzialak baimen daitezke eta obrak horiek ez dute zertan higiezinaren errealizazioa ekarri behar.

Kasu horretan, udal arkitekto teknikoaren txostenak estalkia aldatzeko beharra segurtasun arrazoiekin justifikatzen du eta bi isurkiko konfigurazioa eta erabilitako materialak ingurunearekin hobeto bat etorriko direla azaltzen du. Halaber, aipatzen du obra horiek ez dutela ekarri eraikuntzaren balioa handitzea.

Dena den, justifikazio hori baimendutako obrek barne hartutako hobekuntza-elementuen gainean behintzat (hala nola, tartekak irekitzea, estalkian leihoak edo ataripeko konfigurazioa aldatzea) zehaztu beharko litzateke.

Hala, zehaztu behar da une hartan ezin zela obrak legeztatzeko eskatu 2004ko lizentziari jarraiki. Udalak lehenengo espedientean zehar kontrako jarrera izan du eta horrek eraisteko agindurako eta auzitegien aurrean aipatu agindua berresteko bidea eman zuen. Are gehiago, hirigintzako arau-hausteren bat legitimatzen duen edukiko ahalmenak eskuratzeko beharrezkoa da baimenaren egintza baliogabetzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 244.3 artikuluan xedatutako prozedurarekin bat etorritik.

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

Ondorioak

- Tokiko administrazioek emandako ebazpenak betearazi behar dituzte hirigintzako legezkotasuna berrezarri eta hirigintzako legeek ematen dizkieten hirigintza- eta zigor-diziplinaren ahalmenak uko egin ezinezko izaerarekin baliatzeko.

Hori ez da traba obren sustatzaileek egindako obren eta erabileren legeztatpena dagokien lizentziarik gabe eska dezaten.





- Hizpide dugun kasuan egindako obrak babes bereziko lurzoru urbanizaezinean daude. Lurzoru hori ez da egokia urbanizazio edo eraikuntza bidez eraldatzeko.

Lurzoru mota horretan egiten diren obrak beren beregi baimendu behar dira, eta ezin dira lotu mugakide den lurzoruko lurzati batean baimendu diren eraikuntza obrekin.

- 1995eko Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak lurzoru mota horretan erabilerak eta eraikuntzak baimentzeko aukera ezartzen du 1.2.3 artikulua barne hartutako zehaztapenei jarraiki.

Obren sustatzaileak dauden eraikuntzetan obrak eta erabilerak baimentzeko eskatuz gero, nahitaezko baldintza da aurretik eraikuntza egon bazegoela eta eraikuntza hori hirigintzako legezkoatasunari jarraiki eraiki izana egiaztatzea eta haren xedea plangintzako ezarpenekin bat etorriko dela justifikatzea.

- Azken kasu horretan, obrak eta erabilerak antolamendutik at egongo lirateke. Hortaz, udalak dauden eraikuntzen finkatzea, modernizazioa, bolumena handitzea eta hobetzea ez dakarten obrak bakarrik baimendu ahalko lituzke.

