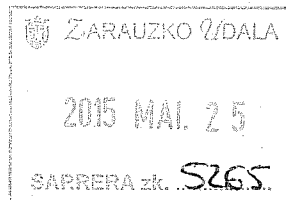


Hing. Alaketa Izaki E

Titulurik gabeko mezua



Página 1 de 1

Lurralde Antolaketa [l.antolaketa@gipuzkoa.eus]

**Bidaltze-data:** ostirala, 2015.eko maiatzak 22 14:30

**Nori:** Zarauzko Udala

**Eranskinak:** 05915-Aia Lurralde txostena.pdf (386 KB) ; 05915-Aia escrito DG Orden~1.pdf (501 KB) ; 05915-Aia informe Medio Am~1.pdf (121 KB) ; 05915-Aia informe Ordenación.pdf (389 KB)

Zure idatziari erantzunez Foru Aldundiko Lurralde Antolaketa Zuzendaritzak eta Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Zuzendaritzak prestatutako dokumentuak bidaltzen dizkizut.



**Gipuzkoako  
Foru Aldundia**

**Lurralde Antolaketa Zuzendaritza Nagusia - Dirección General  
de Ordenación Territorial**  
Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketa Departamentua

[l.antolaketa@gipuzkoa.eus](mailto:l.antolaketa@gipuzkoa.eus) 943 11 20 14 943 11 21 19

**Nahi baduzu, nirekin euskaraz!**



Et inprimatu mezua hau ezinbestekoa ez bada  
No imprima este mensaje si no es imprescindible

**KONFIDENTZIALTASUNA.** Komunikazio honen edukia eta honi erantsitako dokumentazio osoarena konfidentziala da eta adierazitako jasotzaileari beste inori ez dagokio. Zeu jasotzaile ez bazina, jakinaraziezaguzu, mesedez, eta eskatu nahi dizugu edukiaren berri inori ez esan eta mezua ezaba dezazula.

**CONFIDENCIALIDAD.** El contenido de esta comunicación, así como el de toda la documentación anexa, es confidencial y va dirigido únicamente a la persona destinataria del mismo. En el supuesto de que usted no lo fuera, le solicitamos que nos lo indique y no comunique su contenido a terceras personas, procediendo a su destrucción.

Hemendik aurrera nire posta elektronikoak .eus domeinua izango du. Hori dela eta, nire posta elektroniko berria zure kontaktuetan gordetzea gomendatzen dizut. Oraingoz, bi domeinuak indarrean mantenduko dira.

A partir de ahora mi correo electrónico tendrá el dominio .eus y en consecuencia, le recomiendo que guarde mi nueva dirección electrónica en sus contactos. De momento convivirán los dos dominios.

## Gipuzkoan

euskaraz bizi eta lan egiten dugu



**AIAKO TALAIMENDI GUNEAN EGITEN ARI DIREN ERAIKINA DELA-ETA, RAFAEL SAIZ ELIZONDO JAUNAK EGINDAKO KONTSULTA URBANISTIKOARI BURUZKO TXOSTENA.**

2015eko maiatzaren 4an, Foru Aldundiko Lurralde Antolaketako zuzendariari bidalitako posta elektroniko baten bidez, Rafael Saiz Elizondo jaunaren idatzi bat jaso da, non aipatzen duen hiru oineko eraikin bat egiten ari direla lurzoru urbanizaezinean, Aian. Zehazki, hau aipatzen du: eraikina Aiako udal plangintzako hiri antolaketako arauen kontra-koa dela eta, beraz, eskatzen duela idatzia salaketa bezala har dadin edo, bestela, salaketa non aurkeztu beharko lukeen adierazi diezaioten.

Ondorioztatu behar da ezen Beastegi izeneko inguruan, Aiako udalerrian, egiten ari diren eraikinari buruzkoa dela kontsulta (bertaratzeko, Zarauzko Talaimendi auzoa antzinako Amezti baserriaren atxikiekin lotzen duen bidea hartu behar da). Izan ere, ondorio horretara iritsi daiteke 2012ko urriaren 1eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren arabera, zeren bertan egiaztatu baitaiteke Aiako Udalak, "Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan ezarritakoa betetzeko", jendaurrean ikusgai jarri zuela Amezti baserria berreraikitze lizentzia eskaera, "Marina Letxundik Salvador Garrastazuren oinordekoen ordezkari gisa" aurkeztua.

Bat etorritz ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, bere VI. tituluan "Hirigintzako antolamendu bermatzea eta babestea" xedatzen duenarekin, udalek esku hartu behar dute hirigintzako arau-hausteen kasuan; halatan, lege horretako 222. artikulua hau dio: "Aurreko bi artikuluetan aurreikusitako kasuen gainean udalek erabakirik edo ebazpenik ematen ez badute, Eusko Jaurlaritzan lurralde-antolamenduaren eskumena duen sailak errekerimendua egingo dio alkateari, bi artikuluko horietan ezarritako moduan jokatu dezan errekerimendua jaso eta hilabeteko epearen barruan". Beraz, bidezko iritziz gero, Aiako Udalarik aurkeztu beharko litzaioke idatzian aipatzen den salaketa. Beste aldetik, lege bereko 218 artikuluan beste hau adierazten da: "Ikuskapen-zerbitzu foralek edo beste edozein ente publikok hirigintzako arau-hausteen gainean egindako txostenak jakinarazi egin beharko zaizkio arau-haustea gertatu den tokiko udalari. Txostena jasotzen denetik aurrera, udalak 20 egun izango ditu foru-organoari jakinarazteko hirigintza-legezkoatasuna babesteko prozedura eta zehapen-prozedura hasi ala ez hartu duen erabakia".



Edozein eratarata, nahiz eta ez dugun eskura eraikin horren eraikuntza lizentzia emateko izapidetu zen udal espediente (espediente horri esker jakingo genuke, zehatz-mehatz, eraikina non kokatzen den, zer lurzati atxikitzen zaion eta zer baldintza bolumetrikotuen, jakingo genuen bezala zer txosten eman eta zer erabaki hartu diren), irizten diot ezen, gaur gaurkoz, kontu generiko batzuk bakarrik aurreratu ditzakegula eraikinaren egokitzapen urbanistikoari buruz, bat etorritik lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak eta Aiako udal plangintzako hiri antolaketako arauak xedatutakoarekin.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan eta lege horren garapenerako presako neurriari buruzko 105/2008 Dekretuaren 9.2 artikuluan, *"Baserriak berreraikitzea eta horretarako baimena ematea"* arautzen da, eta hau adierazten: *"Eraikinen murruei hondarrak ezin izango dira inoiz ere berreraiki, ez baldin badira jatorrizkoen gailurrera iristen"*; eta *"berreraikitze-obra errespetatu egin behar du beti, gehienezko muga gisara, jatorrizko higiezinaren benetako bolumetria-konposizioa"*. Alabaina, kasu honetan nabaria da egiten ari diren eraikinaren egiturak lehen zegoen baserriaren bolumena gainditzen duela zalantzarik gabe.

Beste aldetik, Aiako udal plangintzako hiri antolaketako arauetan xedatutakoaren arabera (horien testu batekina 2009ko maiatzaren 26an onartu zen behin betiko), lurzoru urbanizaezinaren sailkapena eta D.21 zona - Babes arrunt bereziko landa eremuaren kalifikazioa duten lurretan egiten ari dira eraikina, eta D.82 - Area higigarriak eta D.84 - Korridore ekologikoa baldintzatzaile gainjarriak dituenak. Beraz, non eta ez dugun udal espediente eskuratzen, bidezkoa da arau urbanistiko orokorretako 11. (64.a eta 87.a), 75., 76. eta 77. artikulua gutxienez aipatzea:

- a) 11. artikulua: Nahiz eta ez dugun ezagutzen egiten ari diren eraikina zertarako izango den zehazki (egoitza erabilerarako edo nekazaritza turismorako izango den), agindu horrek bidaltzen gaitu 64. artikulura, non lurzoru hiritarrezinean finkatutako eraikinei aplikatu beharreko baldintzak definitzen diren, eta 87. artikulura, non *"bestelako eraikinak; esate baterako, aterpetxeak, nekazaritza turismokoak, eta abar"* arautzen diren, eta adierazten den *"lehendik zutik dauden etxebizitzak erabilerako eraikinetan ezarriko direla, inola ere ez eraikin berriak"*.




## Gipuzkoako Foru Aldundia

Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua  
Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- b) 75. artikulua: *"Oraingo etxebizitza erabilerako eraikinak eraberritzea eta birgaitzea"* arautzen du. Kasu horietan onartzen du *"eraikin nagusia, behe solairuan hartzen duen azaleraren %25 handitzea"*, baina, era berean, baldintza hauek jartzen ditu, eraikin bat egoitza erabilerakotzat jotzeko: *"Eraikinek osorik eta sendo egon behar dute (estalkiaren gutxienez 3/4 kontserbatuz), edo bestela, 60.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lurzatian egon behar dute, eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 30. artikuluan ezarritako baldintzak bete"*. Argi dago hemen ez gaudela lehendik zegoen baserri bat berri eta birgaitzeko kasu baten aurrean.
- c) 76. artikulua: *"Oraingo etxebizitza erabilerako eraikinak ordezte"* arautzean, hau aurreikusten dute arauak: *"Arrazoi justifikatuak tarteko direla, eraberritzeko edo birgaitzeko baldintza egokiak betetzen ez dituen etxebizitza erabilerako eraikin bat dagoenean, eraikin horren orde etxebizitza erabilerako beste eraikin berri bat egiteko aukera eman daiteke. Ordezko etxe hau, lehengoaren leku berean kokatuko da; edo lehengo eraikinetik gertuek 50 metrora; edo bestela, Udalaren iritziz egokiagoa den beste leku batean. Gainera, topografia konplexua denean, edo antzeko arrazoiak daudenean, aipatutako distantzia hori handitzeko aukera ere egon daiteke"*.
- d) 77. artikulua: Ezartzen du ezen *"etxebizitza erabilerako eraikin berriak, soil-soilik lehendik badagoen edota egiten den «nekazaritza ustiategi» bati edo «abelazkuntzako granja edo ustiategi intentsibo» bati atxikita onartu ahal izango direla, baldin eta eraikin berrientzako ezarritako baldintzak betetzen baditu eta, betiere, ustiategiari lotutako beste etxebizitzarik ez badago"*. Nahiz eta ez dakigun egiten ari diren eraikinari kasu horri dagokion, nabarmendu behar da hau eransten duela artikuluko horrek bere lehen puntuaren azken paragrafoan: *"Babes bereziko guneeetan ez da emango etxebizitza erabilerako eraikin berriak egiteko baimenik"*. Alabaina, gorago adierazi dugun bezala, D.21 zona - Babes arrunt bereziko landa eremua kalifikazioa eta D.82 - Area higigarriak eta D.84 - Korridore ekologikoa baldintzatzaile gainjarriak dituzten lurretan egiten ari dira eraikina, Aiako udal plangintzako hiri antolaketako arauen arabera.

Donostian, 2015eko maiatzaren 7an

I. Atal Teknikoaren Burua

  
Joseba Larzabal Goizueta



GHI-059/15-D06

Gaia: Aiako Mendibeltz parajea egiten ari diren eraikina.

Orain gutxi, departamentu honetan bi partikularren idatziak jaso dira aipatutako gaiari buruzko informazioa eskatuz. Idatziak posta elektronikoaren bidez iritsi dira: [rafasaiz@euskalnet.net](mailto:rafasaiz@euskalnet.net) 2015eko maiatzaren 4a, 9:29; eta [aurbia@vocento.es](mailto:aurbia@vocento.es) 2015eko maiatzaren 13a, 08:52:38, hurrenez hurren.

Argi dago bi idatziek ekintza bera salatzen dutela, eta, hortaz, bidezkoa da haiek bateratzea.

Hasteko, esan behar da ezen Udalaren erantzukizunekoak direla salataileek azaltzen dituzten hirigintza gaiak, nola lurzoru urbanizaezinean egiten ari diren eraikuntza, hala finkaren itxitura eta, ondorioz, bide publikoak handitzea edo ixtea. Modu subsidiarioan, arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailak esku hartu beharko luke. Foru aldundien zeregina ikuskaritza egitea da soilik, eta lan hori egin berria da zerbitzu teknikoek eginiko txostenarekin, lekura bertara 2015eko maiatzaren 8an eginiko bisitaren ondoren.

Txostenean jasota geratzen da aipatutako eraikina eraikitzen ari direla. Adierazten da ez dela ezagutzen eraikuntza berria zertarako erabiliko den, eta Aiako Hiri Antolaketako Arauen aurreikuspenak aipatzen dira: alde batetik, eraikuntza D.21 babes berezi arrunteko landagune eremuko lurretan dagoela adierazten da, eta, bestetik, araudi orokorreko 11. artikulua eta 75etik 77ra bitarteko artikulua aipatzen dira (hitzez hitz transkribatzen dira).

Asunto: Edificio en construcción en el paraje de Mendibeltz en el término municipal de Aia.

Sobre este asunto se han recibido recientemente en este Departamento escritos de dos particulares por vía electrónica ([rafasaiz@euskalnet.net](mailto:rafasaiz@euskalnet.net) 04 de mayo de 2015 9:29; [aurbia@vocento.es](mailto:aurbia@vocento.es) 13/05/2015 08:52:38), solicitando información al respecto.

Es claro que ambos escritos denuncian un mismo hecho y que, por tanto, procede su acumulación.

Lo primero decir que son de responsabilidad municipal las cuestiones urbanísticas que plantean los denunciantes tanto la construcción del edificio que se está llevando a cabo en suelo no urbanizable, como el vallado de la finca y la ampliación o el cierre de los caminos públicos que ello supone. De forma subsidiaria, la intervención será del departamento competente en la materia del Gobierno Vasco. La actividad de las diputaciones forales es de mera inspección, tarea que acaba de realizarse con el informe emitido por los servicios técnicos, tras la visita realizada al lugar de los hechos el pasado día 8 de mayo de 2015.

En este informe queda constancia de que se está construyendo el edificio en cuestión, se señala que se ignora el uso que se va a dar a la nueva edificación, y se da cuenta de las previsiones de las Normas Subsidiarias vigentes en Aia al respecto, por una parte, que la construcción se ubica en terrenos pertenecientes a la Zona D.21-Zona Rural de Especial Protección Ordinaria y por otra parte, se hace referencia a los artículos 11 y 75 a 77 de su normativa general, los cuales se transcriben

Deña den, kasu honetan zera da kontua: espedientea jendaurrean ikusgai jarri zela 2012ko urriaren 1eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuta, 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 30.4 artikuluan xedatutakoari jarraituz, eta, beraz, zertarako erabiliko den argituta geratzen dela, bizitokirako izango baita (zehazki, 30.5 artikuluan hau adierazten da: *aipatutako legea onartu aurretik bizitoki erabilera eman zitzaien lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzen bizitoki erabilera*).

Alde batera utzita ez dugula ezagutzen udal lizentzia zein baldintzatan eman den, eta kontuan hartuta espediente aipatutako legearen 30. artikuluan sartzen dela (izenburua: *Baserriak berreraikitzea eta horretarako baimena ematea*), nabarmendu behar da aplikagarriak direla ez bakarrik prozesu-araudiak, baizik baita materialak ere, zeintzuk nagusitzen baitira legearen eta hirigintzako planen artean dagoen arau hierarkiaren ondorioz, erregelamenduak izanik erabateko menderakuntza egoeran baitaude.

Bada, testuinguru honetan jarrita, aurkeztutako idatzietako batean salatzen da lehengo kokapenetik 250 metro baino urutiago berreraikitzen ari direla eraikina; hori baimendu daiteke honelakoetan bakarrik: *lurzoru urbanizaezineko baserrien eta bizitoki eraikinen kasuan, ustekabe edo halabehar behar bezala egiaztatuak eraginda baliaezin geratu badira edo jabetza kentzeko prozedura bategatik eraitsi badira*. Legeak muga hori jartzen du aipatutako artikuluko bigarren paragrafoan.

literalmente.

Es de señalar, sin embargo, que lo cierto es que en este supuesto concreto, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 1 de octubre de 2012, el expediente fue sometido a información pública al amparo del artículo 30.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, por lo que la incógnita de a qué se va a destinar el edificio que nos ocupa queda despejada, siendo éste el residencial, (concretamente, según expresa el artículo 30.5: "*para uso residencial de edificaciones situadas en suelo no urbanizable que hubieran sido destinadas a usos residenciales con anterioridad a la propia Ley*").

Dejando al margen el hecho de que no conocemos los términos en que la licencia municipal ha sido otorgada, y habida cuenta de que el expediente se enmarca en el artículo 30 de dicha ley (titulado "*Reconstrucción de caseríos y su autorización*"), hay que resaltar que son de aplicación no solo sus normas procesales sino también las materiales, cuya prevalencia es consecuencia de la relación de jerarquía normativa entre la ley y los planes urbanísticos, que al ser reglamentos están en posición de total subordinación.

Pues bien, situados en este contexto, se denuncia en uno de los escritos presentados la reconstrucción del edificio a más de 250 metros del emplazamiento actual, lo cual es autorizable únicamente "*para los caseríos y edificios residenciales en suelo no urbanizable que hubieran resultado inservibles por caso fortuito, fuerza mayor debidamente acreditada o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa*", limitación que la ley impone en el apartado segundo del artículo invocado.



GHI-059/15-D06

Halaber, aurkeztutako idatzietako batean salatzen da jatorrizko eraikinak baino bolumetria handiagoa daukela, nahiz eta *berreraikitze obrak errespetatu egin behar duen, gehieneko muga gisara, jatorrizko higiezinaren benetako bolumetria-konposizioa*. legeak betekizun hori ezartzen du aipatutako artikuluko hirugarren paragrafoan.

Idatzi horietan agertzen diren gainerako ingurumen gaiak Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Zuzendaritza Nagusiak erantzun ditu, zeinak ez baitu antzeman ingurumen diziplinarekin loturiko inolako araurik urratu denik; aldiz, antzeman du ezen jarduerak ez duela kontuan hartu Eusko Jaurlaritzak eginiko Urola Kostaren Paisaia Katalogoa; katalogo hori kontratatutako dokumentu tekniko bat da, eta, nahiz eta arau izaerarik ez izan, gomendagarria da kontuan hartzea paisaiarekin lotuta hain eztabaidagarriak diren egoerak gertatzea saihesteko.

Hartu ahal izan diren erabaki administratiboak balioestera sartu gabe, egindako jardueren berri ematen zaie, jakinaren gainean egon daitezten eta behar diren ondorioak izan ditzan, salatzailerei eta zerikusia duten administrazioei: Aiako Udala eta lurralde antolaketa arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritza Saila. Horrela, egindako ikuskapenaren bitartez, bete egin dira Gipuzkoako Foru Aldundiak hirigintza-legedia kontrolatzeko dituen zereginak.

Se denuncia, asimismo, en uno de los escritos presentados mayor volumetría que el edificio original, cuando *"la obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máximo la composición volumétrica del inmueble original"*, deber que la ley impone en el apartado tercero del artículo invocado.

El resto de cuestiones medioambientales planteadas en los referidos escritos se responden desde la Dirección General de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas, que no observa incumplimiento de ninguna norma que provenga de la disciplina medioambiental, pero, en cambio, sí que observa que la actuación no ha tenido en cuenta el Catálogo del Paisaje de Urola Costa realizado por el Gobierno Vasco el cual, es un documento técnico contrastado que, aun no siendo normativo, es aconsejable considerar para evitar que se den situaciones paisajísticamente tan discutibles.

Sin entrar en la valoración de las decisiones administrativas que posiblemente hayan podido adoptarse, se da traslado de las actuaciones realizadas a los denunciantes y a las administraciones implicadas, Ayuntamiento de Aia y departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco, para su conocimiento y a los efectos oportunos, dando así cumplimiento, a través de la inspección realizada, a los deberes de esta Diputación Foral de Gipuzkoa de control de legalidad urbanística.

LURRALDE ANTOLAKETAKO ZUZENDARI NAGUSIA

EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

  
Peio Gascon Arambillet



## **NOTAS EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES AMBIENTALES ASOCIADAS A LA RECONSTRUCCIÓN DEL CASERÍO AMEZTI DE AIA.**

Ante las quejas recibidas en relación con el asunto de referencia, y tras un análisis preliminar, no se ha constatado que la actuación contravenga ninguna norma que provenga de la disciplina medioambiental.

No obstante lo anterior, hay que señalar que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la C.A.P.V., el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco ha elaborado el Catálogo del Paisaje del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta). En este catálogo se definen los objetivos de calidad paisajística, y se establecen los criterios, y las medidas y acciones necesarias que deben de tenerse en cuenta para alcanzarlos.

Si bien esos objetivos, criterios y medidas no han sido todavía incorporados a las determinaciones del Plan Territorial Parcial de Urola Kosta y no tienen ningún carácter de vinculacion, hay que mencionar que el catálogo del paisaje es un documento técnico contrastado que aporta información relevante, utilizable y muy recomendable para conseguir integrar adecuadamente la variable paisajística en las diversas decisiones que las distintas administraciones públicas actuantes en el Área Funcional deben de tomar.

Por tanto, sorprende que en relación con la tramitación y autorización de la licencia para la reconstrucción del caserío Amezti (zona cartografiada como de muy alta exposición visual) no se haya consultado y tenido en cuenta lo dispuesto en el catálogo del paisaje, y más concretamente, por ser directamente aplicable al caso, los criterios estipulados en el objetivo de calidad paisajística *OCP 09 Unos asentamientos rurales y construcciones vinculadas a su entorno*. En este sentido se quiere señalar específicamente la mínima consideración y adecuación de la actuación comentada con los siguientes criterios paisajísticos establecidos en el catálogo en relación con ese objetivo:

- *Criterio 09.4: En relación a las nuevas edificaciones y reconstrucciones en el medio rural, mantener la tipología rural de los caseríos.*
- *Criterio 09.6: Recuperar el valor de las construcciones rurales tradicionales ubicadas en el medio rural como criterio general, con el objetivo de preservar la identidad cultural del Área Funcional de Urola Kosta...*
- *Criterio 09.7: En las nuevas construcciones en el entorno rural, perseguir la mejor integración paisajística posible, de manera compatible con el mantenimiento y la funcionalidad de la explotaciones.*

*Evitar, en la medida de lo posible, su ubicación sobre los puntos prominentes, y las cotas más altas del territorio evitando que la proyección de la silueta de la edificación en la línea de horizonte modifique el perfil natural perceptible del paisaje. Valorar como condicionante en la localización de las edificaciones del paisaje rural su percepción desde la red de carreteras, caminos o miradores, la proporción y posición en relación con los otros elementos del paisaje rural. En este sentido se evitará a su vez los volúmenes construidos fuera de escala que interfieran en la visión o alteren las construcciones tradicionales existentes. Favorecer la definición de criterios para el diseño de fachadas y cubierta con criterios de conjunto unitario y en consonancia con el entorno. En este sentido, velar porque los acabados exteriores de fachadas y cubiertas contribuyan a la integración de las construcciones en el paisaje.*





- Criterio 09.8: *En la medida de lo posible, procurar reutilizar o rehabilitar edificaciones existentes a la hora de instalar equipamientos u otras infraestructuras en ámbitos vinculados con el paisaje rural para evitar la construcción de nuevas estructuras en suelo no urbanizable...*

Donostia-San Sebastián, 21 de mayo de 2015

**EL RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

**OCTAVIO ORUEZABAL MERINO**

**A LA DIRECTORA DE MEDIO AMBIENTE Y OBRAS HIDRÁULICAS**



## INFORME REFERENTE A LA CONSULTA URBANÍSTICA PRESENTADA POR RAFAEL SAIZ ELIZONDO EN RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN QUE SE ENCUENTRA EN FASE DE CONSTRUCCIÓN EN LA ZONA DE "TALAIMENDI" EN EL MUNICIPIO DE AIA

Con fecha 4 de mayo de 2015, mediante correo electrónico dirigido al director de Ordenación Territorial de esta Diputación Foral, se ha recibido un escrito presentado por Rafael Saiz Elizondo en el que se hace referencia a un edificio de tres plantas que se está construyendo en el suelo no urbanizable de Aia. En concreto, se indica que dicha edificación es contraria a las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia y, en consecuencia, plantea que el escrito presentado se entienda como denuncia o, en su caso, se le indique dónde debería presentarla.

Se deduce que la consulta realizada se refiere al edificio que se encuentra en construcción en la zona denominada Beastegi del término municipal de Aia, a la que se puede acceder a través del camino que comunica el barrio Talaimendi de Zarautz con los pertenecidos del antiguo caserío Ameztí. A esta conclusión puede llegarse al consultar el Boletín Oficial de Gipuzkoa y comprobar que, con fecha 1 de octubre de 2012, el Ayuntamiento de Aia, "conforme a lo previsto en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo", sometió a información pública la solicitud de licencia de reconstrucción del caserío Ameztí, situado en el paraje Mendibeltz, presentada por "Marina Lertxundi, en representación de los herederos de Salvador Garrastazu".

Conforme a lo establecido en el Título VI "Garantía y protección de la ordenación urbanística" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, corresponde intervenir a los ayuntamientos en los casos de infracciones urbanísticas, previéndose en el artículo 222 que "cuando no se haya adoptado acuerdo o resolución municipal en los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco podrá formular requerimiento al alcalde para que dentro del mes siguiente a la recepción del requerimiento se proceda en la forma dispuesta en dichos artículos". Por lo tanto, en el supuesto de considerarlo oportuno, procedería presentar ante el Ayuntamiento de Aia la denuncia a la que se hace referencia en el escrito remitido. Por otra parte, en el apartado 4 del artículo 218 se indica que "los informes emitidos por los servicios forales de inspección ... sobre infracciones urbanísticas deberán ser comunicados al ayuntamiento en cuyo territorio se localicen. Dentro de los veinte días siguientes al de la recepción de los informes, el ayuntamiento deberá comunicar al órgano foral competente la resolución que haya adoptado sobre la incoación o no de procedimiento de protección de la legalidad urbanística y procedimiento sancionador".



En cualquier caso, a pesar de no disponer del expediente municipal para la concesión de licencia de construcción del edificio que nos ocupa, lo que permitiría conocer con precisión su localización concreta, el uso previsto, la parcela aportada y las condiciones volumétricas del mismo, así como los informes elaborados y los acuerdos adoptados, entiendo que en este momento únicamente es posible avanzar una serie de cuestiones genéricas relativas a su adecuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia.

En el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como en el artículo 9.2 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de dicha ley, se regula la *"reconstrucción del caseríos y su autorización"* y se señala que *"en ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbre de las primitivas"*, estableciéndose también que *"la obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original"*, sin embargo, es evidente que la estructura del edificio en construcción supera claramente el volumen del caserío anteriormente existente.

Por otra parte, conforme a lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente el 26 de mayo de 2009, la construcción que nos ocupa está situada en terrenos clasificados como suelo no urbanizable y calificados como Zona D.21 - Zona Rural de Especial Protección Ordinaria, estando afectados, además, por los condicionantes superpuestos D.82 - Áreas erosionables y D.84 - Corredor ecológico. En consecuencia, en tanto no se disponga del expediente municipal, procede hacer referencia, al menos, a los artículos 11 (64 y 87), 75, 76 y 77 de las Normas Urbanísticas Generales:


- a) Artículo 11: A pesar de no conocer el uso concreto al que se prevé destinar el edificio que se encuentra actualmente en construcción, ya sea residencial o agroturismo, este precepto remite al artículo 64, en el que se definen las condiciones de aplicación para los edificios consolidados en el suelo no urbanizable, y al artículo 87 para regular *"otras edificaciones como albergues, agroturismos, etc."*, indicando que *"se instalarán sobre edificaciones residenciales existentes, nunca de nueva planta"*.



- b) Artículo 75: Regula la *"reforma y rehabilitación de los edificios residenciales existentes"*, para los que se permite su ampliación *"en un 25% de la superficie de ocupación en planta baja del volumen principal"*, señalando, asimismo, que se entenderán como edificios residenciales aquellos *"edificios que estén enteros y firmes (conserven un mínimo de 3/4 partes de la cubierta) o bien edificios que, asentados sobre una parcela superior a 60.000 m<sup>2</sup>, cumplan con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo"*, siendo evidente que no nos encontramos ante un supuesto de reforma y rehabilitación de un caserío existente.
- c) Artículo 76: Al regular la posible *"sustitución de edificios residenciales existentes"*, se prevé que *"en el caso de la existencia de un edificio residencial que por razones justificadas no reúna las condiciones apropiadas para su reforma o rehabilitación, existe la posibilidad de su sustitución por un edificio residencial de nueva construcción que se ubicará en el mismo lugar que el anterior, o en un radio de 50 metros alrededor de éste, pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo, incluso cabría ampliar esta distancia en casos de topografía muy desfavorable o similares"*.
- d) Artículo 77: Se establece que *"únicamente podrán construirse nuevos edificios residenciales en el caso de estar adscritos a una "explotación agraria" o a una "granja o explotación ganadera intensiva" nueva o existente que cumpla con el condicionado exigido a las nuevas y no tenga edificio residencial adscrito a la misma"*. A pesar de no conocer si el edificio en construcción se acoge a este supuesto, es importante destacar que en el último párrafo del apartado 1 del presente artículo se indica claramente que *"no se podrán construir nuevos edificios residenciales en zonas de especial protección"*, sin embargo, según se ha indicado anteriormente, la construcción que nos ocupa está situada en terrenos calificados por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia como Zona D.21 - Zona Rural de Especial Protección Ordinaria, además de estar afectados por los condicionantes superpuestos D.82 - Áreas erosionables y D.84 - Corredor ecológico.

En Donostia-San Sebastián, a 7 de mayo de 2015

El Jefe de la Sección Técnica I

  
Joseba Larzabal Goizueta