

AMEZTI BASERRIAREN BERERAIKITZE BAIMENA: TXOSTENA

Udal Idazkari-Kontuhartzaileak eta udal Arkitektoak moldatutako txostena azaltzen da ondoren, irailaren 10eko 85/2015 Alkate Dekretuak oinarri hartzen duena, Gipuzkoako Aire Kiroletako Federazioak aurkeztutako eskaerari erantzuna ematean:

Con fecha de entrada en el registro municipal de 28 de agosto, Daniel Tena Garcia en representación de la Federación Guipuzcoana de Deportes Aéreos solicitó de este Ayuntamiento la incoación de un expediente de revisión de acto nulo respecto de la concesión de la licencia concedida para la reconstrucción del caserío Amezti con suspensión de la ejecución del acto y, asimismo, solicitó la incoación de un expediente de restauración de la legalidad urbanística, decretando la demolición de la nueva edificación en proceso de construcción.

El escrito de la F.G.D.A pone en crisis la licencia otorgada por el Ayuntamiento de Aia para la reconstrucción del caserío Amezti, básicamente por las siguientes cuestiones:

- Características del caserío Amezti
- Uso autorizado de la reconstrucción
- Cambio de ubicación de la reconstrucción, calificación del suelo de la nueva ubicación y la consideración o no como obra nueva de la reconstrucción en razón al cambio de ubicación de la misma
- Volumen de la reconstrucción
- Incidencia del deslinde marítimo-terrestre en la obra de reconstrucción

A continuación se analizan estas cuestiones y en consecuencia la idoneidad de las condiciones urbanísticas del caserío Amezti para poder ser reconstruido, en relación a las exigencias establecidas por la legislación urbanística vigente a la fecha de la concesión de la licencia, que serían básicamente, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y "Documento B. Normas urbanísticas generales. Ordenanzas" del Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia (BOG nº 117 del 25 de junio de 2009).

1) Características del caserío Amezti

El caserío Amezti era una edificación de carácter residencial que a fecha de la visita girada por los técnicos municipales el 6 de junio de 2007, con motivo de diversas consultas realizadas para su rehabilitación, mantenía gran parte de la estructura de madera de la cubierta de su volumen principal y prácticamente la totalidad de la cubierta de teja correspondiente a la mencionada estructura. Se encontraba en pie el anejo sur con su cubierta y la totalidad de los muros del principal anejo norte.

Por lo tanto cumplía la condición de mantener la estructura edificada que permita identificarlo como caserío, establecida en el punto 1 del artículo 30 de la Ley 2/2006.

Lo mismo se puede decir en lo referente a las condiciones establecidas en el artículo 75.4 de las "Normas urbanísticas generales. Ordenanzas" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia, ya que el edificio, si bien no conservaba las 3/4 partes de la cubierta, sí se asentaba sobre una parcela superior a 60.000 m² (144.821 m² -1,44 Ha-, superficie de la parcela 01-002 del catastro de la Diputación Foral de Gipuzkoa), además de disponer de escrituras anteriores al año 2004 y disponer de camino hasta el edificio ("*basta con la existencia de una pista forestal*"), como se puede constatar en las diferentes bases topográficas de la Diputación Foral de Gipuzkoa y del Gobierno Vasco. Camino o pista, que partiendo desde el Gran Camping de Zarautz, al oeste del caserío Amezti, llegaba hasta el pequeño pabellón agropecuario que se encontraba al este del mismo y discurría colindante a la fachada norte del caserío.

Fue el camino por el que se accedió en coche hasta el pequeño pabellón agropecuario, pasando por el caserío Amezti, en julio de 2010.

Por lo tanto queda acreditado también el cumplimiento de las condiciones para la sustitución de un edificio residencial establecidas en el artículo 76 de las "Normas urbanísticas generales. Ordenanzas" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia.

2) Uso autorizado de la reconstrucción

La edificación así como el uso residencial del caserío Amezti se encontraban consolidados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de las "Normas urbanísticas generales. Ordenanzas" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia.

El proyecto de rehabilitación del caserío Amezti, (licenciado de 1 de setiembre de 2010), fue autorizado para la rehabilitación del edificio residencial existente, sin que se mencionara cambio de uso alguno con respecto del uso del caserío original, por lo que la licencia se concede para la rehabilitación del caserío con uso residencial.

El 22 de enero de 2013 el Ayuntamiento de Aia concede licencia para el cambio de ubicación de las obras de reconstrucción del caserío Amezti. En el proyecto que define la nueva ubicación así como las características del nuevo edificio resultante de la reconstrucción, no se menciona cambio de uso alguno con respecto del proyecto licenciado el año 2010, por lo que la última licencia concedida sigue siendo para un edificio de uso residencial.

La reconstrucción de edificaciones de uso residencial es admisible de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 2/2006, así como por las "Normas urbanísticas generales. Ordenanzas" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia (*Artículo 76. Sustitución de edificios residenciales existentes*).

Desde las primeras conversaciones mantenidas en el Ayuntamiento de Aia con los representantes de la familia para la reconstrucción del caserío Amezti, se transmitió que la intención de la familia era rehabilitar el caserío para poder albergar a todos los componentes de la misma. La familia Garrastazu-Aranguren es una familia atípica por numerosa, ya que en la actualidad está compuesta por la madre y 10 hermanos con sus respectivas parejas (incluso hijos en algunos casos). De ahí que la reconstrucción planteada contemple 11 dormitorios y que el tamaño de las estancias comunes responda a las necesidades de la familia que va a habitar el edificio.

La atípica composición familiar de la familia Garrastazu-Aranguren es excepcional, y ante una situación excepcional se puede y se debe hacer una interpretación excepcional de la norma. La aplicación de una norma no debe limitarse a la literalidad de la misma, sino que siempre ha de tenerse en cuenta la finalidad perseguida al dictarla.

El Documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Aia, cuando en el artículo 9.1, referido a los usos residenciales, se limitó el número de componentes de una familia a 12 (2 progenitores más 5 hijos con sus respectivas parejas) se entendió que era una cifra con suficiente margen para poder responder a la casuística de prácticamente todas las familias actuales, evidentemente no se contempló que se pudieran dar familias que superaran esa cifra, como es el caso de la familia Garrastazu-Aranguren. Pero nunca se pretendió desde la norma limitar los derechos de las familias que pudieran superar esa cifra de 12 personas. El objetivo que se perseguía con esa cifra era evitar circunstancias de hacinamiento de grupos de personas en edificios y locales al amparo del uso residencial.

3) Cambio de ubicación de la reconstrucción, calificación del suelo de la nueva ubicación y la consideración o no como obra nueva de la reconstrucción, en razón al cambio de ubicación de la misma

La reconstrucción del caserío Amezti se autorizó en un lugar distinto al del caserío original, lo cual, no es razón para considerarlo nueva edificación si atendemos a lo establecido en el punto 2 del artículo 30 de la Ley 2/2006 y 76 de las Ordenanzas de Aia.

El punto 2 de la Ley 2/2006 establece que en el supuesto de una expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales (equipamientos, viarios, ferrocarril, infraestructuras, etc.) *la reconstrucción podrá realizarse en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.*

Queda claro por tanto, que el hecho de que la obra de reconstrucción se ejecute en un lugar diferente al del edificio original no es razón para considerarlo como una nueva edificación. El hecho de que se expropie un edificio para la implantación de sistemas generales, ya sea por ocupación del mismo con destino a otros usos, ya sea porque es necesario derribarlo, implica el necesario cambio de ubicación del caserío original, circunstancia que la ley considera reconstrucción y no nueva edificación.



La condición de que la obra de reconstrucción se materialice en un suelo no urbanizable que no sea de especial protección es únicamente aplicable para el caso de supuesto expropiatorio como queda claro en la última frase del punto 2 del artículo 30, donde se dice lo siguiente:

En este último supuesto expropiatorio, la reconstrucción podrá realizarse en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.

Queda claro por tanto que la limitación se refiere al supuesto de expropiación y no al resto de supuestos contemplados en el artículo 30.

La reconstrucción del caserío Amezti no se plantea como consecuencia de una expropiación, por lo que no le es de aplicación dicha limitación. Una interpretación diferente de este extremo haría imposible la autorización de reconstrucción de muchos caseríos en su ubicación original, caso de que estos se encontraran en suelos de especial protección. Máxime cuando la sustitución viene recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia sin limitación para los edificios consolidados en las zonas de especial protección.

Así el artículo 76 de las Ordenanzas de Aia establece que existe la posibilidad de sustitución de un edificio residencial en un radio de 50 metros alrededor de la ubicación del edificio original, pudiéndose ampliar esta distancia en casos de topografía muy desfavorable o similares.

En el proyecto de ejecución de la obra de reconstrucción del caserío Amezti se plantearon cuatro razones para el cambio de ubicación de la misma, razones que se enumeran a continuación:

- El ruido generado por la autopista AP-I que discurre al sur del caserío, para lo que se aportaron mediciones acústicas realizadas al efecto por la empresa Gestión y Control del Ruido, S.L.
- Informe geotécnico previo firmado por el ingeniero de caminos Ioseba Jugo Meabe, perteneciente a la empresa Ikerlur Geología y Geotecnia, donde entre otras consideraciones se afirma que la ladera donde se asentaba el caserío Amezti presenta *un riesgo eventual de deslizamiento*.
- La proximidad del pabellón agropecuario y las molestias que esto pudiera generar.
- La distancia del caserío con respecto a la entrada de la finca.

Analizadas las razones expuestas se consideró que eran equivalentes a la de una topografía muy desfavorable (sobre todo la fundamentada en el informe geotécnico previo) y por lo tanto suficientes para justificar el cambio de ubicación dentro del supuesto contemplado en el artículo 76.2, en atención a la calidad de vida, protección frente a la contaminación acústica y seguridad de los moradores de caserío reconstruido.

4) Volumen de la reconstrucción

El volumen de la obra de reconstrucción, según medición realizada sobre los planos del proyecto de ejecución, asciende a los 1.102,90 m³, mientras que el del edificio original, según medición del proyecto básico de rehabilitación del caserío Amezti licenciado en setiembre de 2010, ascendía a 1.245 m³, por lo que el volumen de la reconstrucción no superaba el del edificio original, condición impuesta en el punto 3 del artículo 30 de la Ley 2/2006 para autorizar la reconstrucción.

5) Deslinde marítimo-terrestre

El edificio en reconstrucción queda fuera del dominio público marítimo-terrestre y de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

El vallado que se menciona – ocupando zona deservidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre – ni se encuentra en la zona referida, ni se encuentra ubicada en este término municipal. Dicho vallado se encuentra en término municipal de Zarauz, tal y como se ha comunicado repetidamente a la Federación y al propio ayuntamiento citado.

Por último cabe decir que el proyecto de reconstrucción se sometió a información pública por el plazo de veinte días, como se establece en el punto 4 del artículo 30 de la Ley 2/2006. Anuncio que se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 188, de 1 de octubre de 2012.