



Arartekoaren 2019R-386-18 Ebazpena, 2019ko ekainaren 18koa. Horren bidez, Getariako Udalari gomendatzen zaio, (...)an landetxe bat eraikitze lizentzia eskaera bat ukatzeko erabakia balio gabetu dezala, eta espedientea atzera eraman dezala proiektuaren hirigintza bideragarritasuna, nekazaritza eta ingurumeneko bideragarritasuna aztertze unera.

Aurrekariak

- Pertsona batek Arartekoari jakinarazi dio Getariako Udalak ez diola erantzun udalerrri horretako (...)an nekazaritza-turismoko erabilera izango duen landetxe bat egiteko lizentzia eskaera bati.

Aurrekarietan kexagileak aipatu duenez, 2013ko uztailaren 19an, hirigintza kontsulta bat aurkeztu zuen sei gelako landetxe bat eraikitze aukeraren gainean (...) (...)ri lotutako enoturismoa garatze aldera.

Getariako Udalak, 2015eko maiatzaren 5ean, kontsulta horri udaleko txosten tekniko baten berri emanez erantzun zion. Udaleko arkitektoak aipatu zuenez, Garate-Santa Barbarako Komunitate Intereseko Lekuaren (KIL) Babes Bereziko Landa Eremu gisa sailkatutako lursailetarako arau aplikagarriekin batera, *"tratándose de una ampliación de una edificación existente, con una actividad consolidada relacionada con el uso admisible cual es el uso agropecuario, la propuesta puede ser considerada, no obstante deberá cumplir también las condiciones establecidas en el artículo 121 de las NNSS, que se adjuntan y suponen entre otras condiciones, la redacción de un Plan Especial"*.

Horren ondoren, 2016ko abenduaren 26an, kexagileak zegokion hirigintza lizentzia eskuratzeko lehendik dagoen (...)an landetxe bat egikaritzeko proiektua aurkeztu zuen Getariako Udalean. Proiektuan eraikin nagusia beste 100 metro koadrotan handitzea proposatzen da, eta bertan nekazaritza-turismoko jarduera baterako bost gela egitea.





- Kexagileak Arartekora jo du lizentzia eskaerari berariaz erantzun ez diotelako, nahiz eta behin baino gehiagotan bildu diren Getariako Udaleko zerbitzu teknikoekin.

Gainera, kexagileak Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Orekako Departamentuaren 2018ko urtarrilaren 22ko txosten bat eskuratu ahal izan du. Bertan jasotzen denez, landetxea eraiki nahi den lurzattia Garate-Santa Barbara Kontserbazio Bereziko Eremuaren (KBE) barnean dago, nekazaritzako aprobetxamendu intentsiboko barruti batean. Txostenak dioenez, urriaren 16ko 221/2012 Dekretuak, Garate-Santa Barbarako Kontserbazio Bereziko Eremua izendatzen duenak eta bertako kontserbazio neurriak onartzen dituenak, eraikuntzak egitea ez du arautzen. Nolanahi ere, lurzoru urbanizaezinean eraikuntzak egiteak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta ingurumena ebaluatzeari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeak ezarritakoa araubidea bete behar du, egin nahi den eraikuntza Natura 2000 Sarearen espazio babestuan baitago.

- 2018ko apirilaren 4an, Arartekoak Getariako Udalari eskatu zion hirigintzako lizentzia eskaeraren gainean kexagileari emango zaien erantzunari buruzko informazioa.
- 2018ko maiatzaren 28an, kexagileak Arartekoari Getariako Udalaren ebazpena igorri zion; horren bidez, landetxe bat eraikitzeke obrak egiteko lizentzia ukatzen da, *“zeren aurreikusitako eraikina ez da derrigorrezkoa Garate-Santa Barbara esparrua babesteko”*.

Txosten teknikoan adierazten denez, eraikin nagusia nahiz handitzeko proposamena Garate-Santa Barbarako Komunitate Intereseke Lekuaren D.3 Babes Bereziko Landa Eremuan daude. Getariako arau subsidiarioek eraikitzeke araubide bat ezartzen dute D.3 eremu horretan, eta haren arabera ezin da bertan eraiki, eremua babesteko arrazoiengatik beharrezkoak direnak salbu, eta halakoetan alor horretako administrazioaren berariazko baimena beharko da. Horregatik, txosten horrek ondorioztatzen du ezin dela lizentzia eman, egin nahi den eraikuntza eremu hori babesteko ez delako beharrezkoa.





- 2018ko azaroaren 7an, Getariako Udalak txostena igorri zion Arartekoari eta, bertan, erantzuteko izandako atzerapenari buruzko azalpenez gain (administrazio elektronikoari egokitzeko prozesuaren ondoriozkoa), hirigintzako lizentzia eskaerari erantzuteko egindako jardunen berri ematen zen.

Aurrena azaldu behar dugu Arartekoaren idatzia jaso genuenean jada eskabidearen erantzuna prest geneukala, eta erantzuna izapidetu egin genuela, gehitzen dizugun agirietan ikusi ahal izango duzun bezala.

(...)k udaleko teknikari zein agintariekin hainbat bilera izan ditu eta momentu guztietan bere espedientearen berri izan du.

Beste gauza bat da, eta zilegi da horrela izatea gainera, gure ondorioekin ados azaltzen ez dela, besteak beste, bere interes partikularren kontrakoak direlako.

Espediente honen azpian dagoen errealitatea ez da Udalak asmatutakoa, baizik eta 2/2006 Legeak ezarritakoa, edo hobeki esanda, Legearen aplikazioaren ondorioz gure esparruko Epaitegi zein Auzitegiek hartutako erabakietan, Epaietan, islatu dena.

Garai ilunak dira, udalen partetik ikusita, zoru ez urbanizagarrian edo hirigintza debekupeko inguruan (suelo no urbanizable) udalerrietako hirigintza aurreikuspenak garatu ahal izateko.

Ararteko horrek dakien bezala (zenbait kasu heldu zaizkiolako) herri bakoitzeko hirigintza araudiaren (plan orokorra, arau subsidiarioak) eta 2/2006 Legearen arteko kontraesanean edo arautu gabeko errealitateaz ari gara hitz egiten.

Udal araudia, erregelamendu mailakoa, deuseza gertatzen da Legearen kontra egiten duen puntuetan.

Ez hori bakarrik Euskadiko Justizia Auzitegi Nagusiak Legea aplikatu behar izan duenean eta zoru ez urbanizagarriari dagokionez garbi utzi ditu bi irizpide hauek:

- *Solo se va a permitir lo expresamente permitido, que lo es con carácter excepcional.*





- *Con lo cual, todo lo que no está expresamente permitido se considera expresamente prohibido.*
- *No se puede hacer una aplicación extensiva respecto al régimen excepcional de autorizaciones del suelo no urbanizable.*

Gainera, zoru ez urbanizagarrian edo hirigintza debekupeko gunean, zehapen erregimenak ez du denbora etenik, ez du preskribitzen.

Gauzak honela, aurrez informatutako gai guztiak (zoru ez urbanizagarriari dagokionez) irizpide, oinari edo zutabe hauen arabera berriro aztertzer a eraman gaitu eta egia da egoera honetan segurtasun juridikoaren oinarria zalantzan geratu dela.

Esaterako, errazagoa da egiaztatzea edo jakitea zerbait debekatuta dagoela (espresuki baimenduta ez dagoelako) eta aldiz oso zaila gertatzen da onargarria den jakitea (nahiz eta udalerriko arauetan babesa izan), gainera akzio publikoa eta iraungipen gabekoa izanda, baimena emateak Udalaren erantzukizuna sortzea erakar dezake (eta aldeko informatzen duten teknikarien erantzukizuna eta aldeko erabakia hartzen duten agintariena, penala ere izan daitekeena).

Egoera honen aurrean, zenbait herritarrei adierazi diegu (... ez da kasu bakarra), Epaile batek aginduta hirigintza baimenak emateko arazorik ez dugula, baino, epaitegiko adierazpen hori gabe ez garela ausartzen, indarrean dagoen araudi estuaren arabera.

Ildo honetan, EUDELe kin hartu emanak izan ditugu, botere legegilearen aurrean gure egoera zein den azaldu eta 2/2006 Legea aldatu dadin, gutxienez, arau hauste epealdia zehaztu dadin (mugagabea ez izatea) eta onargarriak diren baimenak ondo zehazteko, zoru ez urbanizagarriari dagokionez.

Espedientean jasotako agiriak aurkezten dizkizugu, horietan agerian geratzen da, (...)k eskatutakoa ez dagoela espresuki baimenduta eta horren ondorioz, debekatuta dagoela, eta bere alde udalerriko hirigintza arauetan aurkitu ditzakeen arazoibideak, oinarriak eta euskarriek ez dutela baliorik. Kasu honetan gainera azpimarratu beharra dago ZEC Garate-Santa Bárbara (L.I.C. ES.2120007) barruan kokatzen denez jardun nahi den eremua, bereziki babestuta eta bereziki eraikitze debekupeko gunean gaudela.





Bukatzeko adierazi nahi dizugu indarrean dagoen araudia argi gera dadin eta kontraesanak zehazteko lanetan gabiltzala, baina sinetsi ezazu egiteke hori ez dela lan mardula eta zoru ez urbanizagarriko araudia aldatzen hasi behar izanez gero ekonomikoki oso garestia gertatzeaz aparte, helmuga zehatzik gabeko prozedura izango zela, ez denboran ez edukian, udalaz gaindiko erakundeen parte hartze eta erabakitzeke ahalmenagatik.

Gure ustetan, esan bezala, irtenbidea orokorra izan behar du, autonomia erkide guztiarentzat bitartean, zuhurtziaz aritu beharreak gaude, hirigintza araudia ez urratzeko eta kasu honetan, baimena ukatzeko erabakia berretsi besterik ezin dugu egin, esan bezala herritarrari Auzitegietara joateko bidea zabaltzeko.

Txostenak aipatzen du obra handiko lizentzia eskatzeko espedientea Alkatetzaren 2018ko apirilaren 10eko ebazpenarekin amaitu zela; horren bidez, hirigintzako lizentzia ezesten da, honetan oinarrituz: egitea proposatzen zen eraikuntza *"aurreikusitako eraikina ez da derrigorrezkoa Garate-Santa Barbara esparrua babesteko"*.

Ukatze horren aurka, 2018ko maiatzaren 2an, kexagileak ukatzeko ebazpenaren kontrako berraztertzeke errekurtsioa aurkeztu zuen. Errekurtsioan aipatzen denez, Garate-Santa Barbarako Komunitate Intereseko Lekuaren Babes Bereziko Landa Eremurako jasotako arau subsidiarioen zehazpenei esker, lehendik dagoen (...)ko eraikina zabaldu daiteke, eta landakoak ez diren nekazaritza nahiz abelazkuntzako erabilerei lotutako beste erabilera batzuk garatu. Bestalde, uste du proiektuaren ingurumen eragina txikia dela, eta horregatik, ezin zaiola ingurumen mailako ebaluazioa egitea eskatu kontserbazio bereziko eremua kontserbatzeko helburuak ez dituelako ukitzen. Horri dagokionez, aipatu behar da erakunde honek ez duela jaso jarritako berraztertzeke errekurtsioari emandako erantzun formalik.

Kexa hori ikusita eta igorritako informazioa aztertu ondoren, Arartekoari egokia iruditu zaio honako gogoeta hauek helaraztea:





Gogoetak

1. **Hirigintzako lizentzien arauzko izaera.** Hirigintzako lizentziak arauzko egintzak dira, eta obrak hirigintzako legeriari eta udalerriko hirigintzako araudiari egokitzen zaizkien egiaztatzea dute xede. Horrenbestez, udalaren esku hartzeko esparruak hirigintzako legezkotasunaren kontrola egiten baino ez du uzten.

Hirigintzaren legezkotasuna aldeztu aurretik kontrolatu beharra jasotzen du Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 210. artikulua. Arau horrek hau ezartzen du: *“Lizentzia eman baino lehen, udal-zerbitzuek nahitaezko txostena egingo dute eskatutako lizentzia hirigintzako legezkotasunarekin bat datorren ala ez adierazteko”*.

Hirigintzako lizentziak emateko prozedurari dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006, ekainaren 30ekoa) 210.5. artikulua ezartzen du ukatzeko ebazpena arrazoitu egin behar dela, berariaz aipatuz proiektuaren kontrakoa adierazten duten hirigintzako antolamenduko arauak.

Arauzko izaera hori dela-eta, udalek ez dute diskrezionalitateko inolako tarterik hirigintzako lizentziak emateko. Hala, legezkotasunaren eta legeko konfiantzaren printzipioa aplikatuz, administrazio eskudunak araudiak dioen moduan erantzun arrazoitu bat eman behar die epearen barnean eskatzaileen nahiei, bai egiten dituzten kontsultei, bai hirigintzako lizentzia eskaerei.

Arauzko izaera horren barnean, aipatu behar da herri-administrazioak behartuta daudela beren jarduna nahiz agindutako eskumenen egikaritzea zuzendu beharreko printzipio batzuk betetzera. Horrenbestez, Espainiako Konstituzioaren 103.1 artikulua agintzen ditu eraginkortasun eta legezkotasun printzipioak, administrazioak honen arabera jokatu behar duela ezartzen baitu: *“lege eta Zuzenbidearen mendera osoaren arabera jokatzeko du”*. Printzipio horien arabera, hirigintzako eskumenak legezkotasuna betetzeko gauzatu behar dira hirigintzako lizentziak emateko edo ukatzeko orduan.

Legezkotasun printzipio hori betetzeko, herri-administrazioek erantzutera eta legea aplikatzera behartuta daude. Eta hortik ondorioztatu daiteke justizia auzitegietan jarritako errekurtsioa ez dela eskubide bat aitortzeko bide bakarra.



Aipatu behar da justizia administrazioaren egintzak administrazioaren erabakiak eta jardunak berrikus ditzakeela; izan ere, ez dagokio justizia auzitegiari legean edo xedapen orokorretan ezarritakoa berritzea. Horrek esan nahi du, herritarren benetako babes judizialaren eskubideari erantzunez, auzitegiek araudi hori zuzen betetzearen gainean ebatzi behar dutela eta, hala badagokio, zuzenbidearen arabekoak ez diren administrazio erabakiak baliogabetu.

Konfiantza printzipioa aplikatzeak eskatzen du herri-administrazioek koherenteak izatea beren hirigintzako eskumena gauzatzeko orduan. Horregatik, hirigintzako kontsultei erantzun argia eta egokia emateko eskubidea eskatu behar da. Udalaren erantzunak balio behar du ere, herritarrek dituzten hirigintzako eskubideak gauzaten laguntzeko. Bestalde, urriaren 1eko 39/2015 Legeak (Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzkoa) 53.1.f) artikuluan ezarritakoari jarraituz, eskubide hau arautzen da: *"Informazioa eta aholkuak lortzea indarrean dauden xedapenen arabera proiektu, jarduketa edo eskaerak egitean bete beharreko betekizun juridiko eta teknikoak buruz"*. Gogoan izan behar da jurisprudentziak honako hau finkatu duela: norbanakoaren ondarea kaltetzea dakarren hirigintzako kontsulta bati erantzun okerra ematen zaionean, administrazioaren ondarearen gaineko balizko erantzukizuna ekar dezakeela ohiz kanpoko funtzionamenduagatik (2002ko uztailaren 15eko Auzitegi Gorenenaren 5287/2002 Epaia).

- 2. Nekazaritza erabileretarako lehendik dagoen eraikina handitzeko lizentzia ukatzeko ebazpenaren balorazioa.** Oraingoan, egin nahi den eraikuntza proiektua nekazaritza-turismoko jarduera bat garatzeko da *"una ampliación de una edificación existente"*, eta hura (...)ko jarduerari lotuta dago.

Udalaren lehenengo txostenean adierazten zen, hirigintzako kontsultari erantzunez, eraikin hori lehendik dagoen beste nagusi bat handitzeko zela, eta erabilera onargarria duen jarduera finkatu batekin, nekazaritza eta abelazkuntzako erabilera, hain zuzen. Horretarako adierazi zuen ez zela eragozpen bat Garate-Santa Barbarako Komunitate Intereseko Lekuaren D.3 Babes Bereziko Landa Eremuaren kalifikazioa betetzea. Arrazoi hori dela-eta, eraikitze proiektua onartu ahalko zen arau subsidiarioen 121. artikuluan agindutako baldintzak betez, eta besteak beste, plan berezi bat onartuz.





Nolanahi ere, udaleko arkitektoaren bigarren txostenean, lizentzia eskaerari erantzunez, soilik jaso da egin nahi den eraikina ezin dela baimendu, eremu hori babesteko beharrezkoa ez dela irizten baita.

Hirigintzako espedientean Ekonomia Sustapena, Landa Ingurunea eta Lurralde Orekako Departamentuaren 2018ko urtarrilaren 22ko txostena sartzen da. Departamentu hori da komunitate intereseko lekua babes bereziko landa modura kudeatzeko administrazio eskuduna. Txostenak azaltzen duenez, landetxea eraiki nahi den lurzatia nekazaritza aprobetxamendu intentsiboko barruti batean dago, Garate-Santa Barbarako Kontserbazio Bereziko Eremuaren barnean. Eraikinak egiteko araubideari dagokionez, txostenean azaltzen da urriaren 16ko 221/2012 Dekretuak ez duela kontu hori arautzen. Txostenak udal administrazioaren eskumeneko baimen araubidea aipatzen du, hirigintzako legerian eta ingurumen ebaluaziokoan ezarritakoarekin bat etorritik.

Hala, berraztertze errekurtsoan azaldu den moduan, lizentzia ukatzeak ez du hirigintza eta ingurumeneko arauen balorazio egoki bat egiten; haien eraikinaren handitzea arautzen dute lurzoru urbanizaezinean finkatutako eraikin baten nekazaritza-turismoko jardueraren erabilerarako eta nekazaritza nahiz abeltzaintzako ustiapenerako baliatuko dena.

Egindako balorazioak eraikin berrien debekua mahai gainean jartzen du, komunitate intereseko lekua bereziki babesteko landa barrutirako jasotzen dena, baina lehendik daudenak handitzeari buruzko aldeko irizpidea zuzentzen du, kontsultan jasotakoa.

Hirigintzako araudiaren aurreikuspenen interpretazio aldaketa hori ez da udalaren ebazpenean behar beste arrazoitu, erakunde honen aburuz.

Auzitegi Gorenaren jurisprudentziak adierazten duenez (2013ko apirilaren 24ko 3559/2013 Epaia aipa daiteke) administrazio egintzaren arrazoia administrazio prozeduraren funtsezko betekizun bat da, eta arrazoi egokirik ez izateak ondorioak dakartza administrazio egintza legezkotasunari egokitzeari dagokionez: *"Ante todo y desde el punto de vista interno viene a asegurar la seriedad en la formación de la voluntad de la Administración. Pero en el terreno formal -exteriorización de los fundamentos por cuya virtud se dicta un acto administrativo- no es sólo, como subraya el Tribunal Constitucional, una elemental cortesía sino que constituye una garantía para el administrado que podrá así impugnar en su caso el acto administrativo con posibilidad de criticar las bases en que se funda; en último término la motivación facilita el control*



jurisdiccional de la Administración - art. 106.1 de la Constitución, que, sobre su base podrá desarrollarse con conocimiento de todos los datos necesarios. La falta de motivación o la motivación defectuosa - Sentencia de 20 de febrero de 1987 de dicha Sala - pueden integrar un vicio de anulabilidad o una mera irregularidad no invalidante: el deslinde de ambos supuestos se ha de hacer indagando si realmente ha existido una ignorancia de los motivos que funda la actuación administrativa y si, por tanto, se ha producido o no la indefensión del administrado."

Arrazoi egoki batek eskatzen du kexagilearen lizentzia eskaeran inguruabar garrantzitsu batzuk zuzen eta egoki baloratzea. Kontuan hartu behar da lurzati hori nekazaritza aprobetxamendu intentsiboko barruti gisa sartuta dagoela Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean, nekazaritza eta abeltzaintza nahiz landazabala kategoriako trantsizioko landa paisaia kategorian, bai eta urriaren 16ko 221/2012 Dekretuan ere.

Gainera, arau subsidiario horien xedapenek lurzoru urbanizaezinean dauden eraikinak handitzeko aukera jasotzen dute, baldin eta nekazaritza erabilera osagarrietarako badira, nekazaritza-turismorako, esate baterako.

Nolanahi ere, eraikina handitzeko proposamena arau subsidiarioetan jasota egongo balitz ere, lehen aipatutako legezkotasun printzipioa aplikatuz, eska daitezkeen gainerako lege aurreikuspenekin bateratu behar da.

Horrenbestez, hirigintzako lizentzia espedientearen izapidea hirigintzako araudiak era honetako lurzoru urbanizaezinerako ezarritako gainerako prozedura eskakizunetara egoki beharko litzateke.

Kasu honetan, azalpen modura bakarrik, hauek aipatu beharko lirateke: 27/2006 Legeak jasotzen duen lurzoru urbanizaezineko eraikinen araubide juridikoa, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren aurreikuspenak eta Getariako Arau Subsidiarioen gainerako xedapenak. Halaber, garrantzitsua da ingurumen legeriako aurreikuspenak aipatzea, abenduaren 9ko 21/2013 Legean nahiz urriaren 16ko 221/2012 Dekretuan, kontserbazio bereziko eremu hau arautzen duten heinean.





3. **Lurzoru urbanizaezineko eraikinen araubide juridikoa.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak era honetako lurzoruaren jabetza eskubideari buruzko edukia eta ahalmenak arautzen ditu. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak (ekainaren 30eko 2/2006) 28. artikuluan berariaz jasotzen du urbanizaezina den lurzoru ez dela egokia hirigintza erabileretarako.

Horretarako, arau honek etxebizitzarako eraikinak eta lurzoru klase horretan onartutako bizitegi-erabilerako ez diren beste eraikin batzuk bereizten ditu.

Bizitegi-erabilerako eraikinak. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak (ekainaren 30eko 2/2006) 28. artikuluan berariaz arautzen da etxebizitzarako diren eraikin berriak egiteko debekua.

Arau orokor horrek salbuespenak ditu, baldin eta behar bezala justifikatzen bada bizileku gisa erabiltzeko beharra nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati lotuta dagoelako, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 31. artikulua araberakoa.

Legegileak aurreikusi duen beste kasu bat hau da: hondatzen ari diren baserriak berreraikitzeak aukera. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikulua berariaz arautu du zein izan behar den baserri horiek berreraikitzeak aukera ematen duen araubidea eta hori baimentzeko prozedura zein den.

Garrantzitsua da azpimarratzea aplikatu beharreko araubideak, hau da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, aginduzko izaera murriztailea duela. Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko apirilaren 2ko 191/2014 Epaiak (JUR 2014\232325) berariaz jaso du 30. artikulua jarraibide aplikagarriak eta interpretazioa izaera murriztailearekin egin behar direla. Kasu honetan, kontu hori arautzen duten udal plangintzaren aurreikuspenek eta bizitegi-erabileretako dauden eraikin kopurua handitzeko aukera emango dutenek, lehen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak (ekainaren 30eko 2/2006) 28. eta 30. artikuluetan aipatutako lege aurreikuspenetara egokitu behar dira.



Beste erabilera onargarri batzuetarako eraikuntzak (nekazaritza erabilerak).

Aurrez esandakoa ez da oztopo hirigintzako legeriak jaso eta onar dezan lurzoru urbanizaezinean berariaz onartutako erabileretarako obrak eta eraikuntzak egitea 28. artikulua ezarritako baldintzetan: *“Lurzoru urbanizaezin modura sailkatutako lursailetan, erabilerak onargarriak izango badira, honako eskakizun hauek bete beharko dira: erabilera horiek egokiak eta beharrezkoak izan behar dute, lurzorua arrazoizko eran eta bere landa-izaerarekin bat etorritik erabiltze aldera; ezin izango dute lurzoruaren eraldaketarik eragin; ezin izango dira hirigintza-helburuetarako erabili”*. Horretarako, kontuan hartu behar dira lurzoru urbanizaezinean eraikuntza eta instalazioko obrak baimentzeko eskatu beharreko betekizunak (laugarren eta bosgarren paragrafoak jasotzen ditu). Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak (ekainaren 30eko 2/2006) 21. artikuluan antzera arautzen da lurzoru urbanizaezinean dagoen jabetzaren legeko hirigintzako edukia. Xedapen horri esker, *“Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek eta gainerako lurralde-eta hirigintza-plangintzak berariaz onargarritzat jotako erabilerak edo jarduerak gauzatzea, bitarteko tekniko eta instalazio arrunt eta egokiak erabiliz”*. Aurreikusitako erabilera edo jardura horietarako beharrezkoak diren eraikitze edo eraikuntzako obrak *“arlotan aplikatzeko den legeria zibilak eta administratiboak ezarritako mugekin egin beharko dira, bai eta dagokien lurralde-eta hirigintza-antolamenduarekin bat etorritik ere, aurretiaz kasuan-kasuan beharrezko diren lizentziak eta baimenak eskuratuta”*. Nolanahi ere, egintza horien ondorioa ez da izango hirigintza eraldatzea edo lurzoruaren helburua aldatzea.

Hirigintzako arautze horrek alor horretako arauen barnean dauden aurreikuspenen gaineratik izan behar du. Horrenbestez, arauen hierarkiaren printzipioarekin bat eginez, hirigintzako legeriak arautzen duen lurzoru urbanizaezinen araubide juridikoaren kontrakoa den horretan, hirigintzako legeriaren aurreikuspenek udal plangintza baztertuko dute.

- 4. Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala.** Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala da lurralde antolamenduko jarraibideak garatzen dituen eta nekazaritza nahiz basogintzako erabileren plangintza eta kudeaketa arautzen dituen lurralde antolamenduko tresna, irailaren 16ko 177/2014 Dekretuak onartua.



Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren 11. artikulua nekazaritza-erakuntza berriak egiteko baldintzak jasotzen ditu. Erakuntza horiek, oro har, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialak sartzen ditu nekazaritza eta abeltzaintza nahiz landazabala kategoriako trantsizioko landa paisaia kategorian, balio estrategiko handiko azpikategorietan. Nekazaritza-jarduerari lotutako eraikuntza berriak egiteko, nekazaritza-gaietan eskumena duen foru sailaren baimena eskatu behar da aldez aurretik, egiaztatzeko nekazariak direla haien titular, eta bat datozela instalazioak indarrean dagoen eta kasuan-kasuan aplikatzekoa den araudiarekin. Gainera, ezingo zaie sortu eta baimendu direnaz besteko erabilerarik eman.

Nolanahi ere, baldintzetako bat da nekazaritza jarduerari lotutako edozein eraikuntzak, eraiki aurretik, nekazaritza arloan eskuduna den foru departamentuaren aldeko txosten bat bete beharko duela.

Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren 12. artikulua eraiki berria den eta nekazaritza ustiapenari lotutako etxebizitza isolaturiko baldintzak jasotzen ditu. Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren 12.6 artikulua aipatu duen moduan, *“En los casos indicados en los párrafos anteriores, en lo referente al otorgamiento de licencias y documentos de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera se estará a lo regulado en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo”*.

Nekazaritzako eta abelazkuntzako erabileren barnean, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren 28.3.c) artikulua nekazaritza ustiapenari lotutako eraikinak jasotzen ditu, nekazaritza ustiapenaren jarduera osagarriak garatzeko direnak: *“Se consideran actividades complementarias, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas (...) Degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación (...) Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria)”*.

Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala antolatzekeo planoen barnean, lurzatia antolamendu-kategoria honen barnean dago: *“Nekazaritza eta abeltzaintza nahiz landazabala. Azpikategoria: trantsizioko landa paisaia”*.



5. Garate-Santa Barbarako Kontserbazio Bereziko Eremua kontserbatzeko neurriak.

Lehendik dagoen eraikina eta handitu nahi dena Garate-Santa Barbarako Kontserbazio Bereziko Eremuaren barnean daude. Naturagune hori kontserbazio bereziko eremu gisa babestuta dago komunitate intereseko habitatak eta espezieak daudelako bertan. Zehazki, Garate-Santa Barbara kontserbatzeko arrazoi nagusia da Euskal Autonomia Erkidegoko artelatz baso eta zuhaitz bakanen (*Quercus suber*) banaketa nukleo nagusiari eustea, espezie oso arraroa baita inguru honetan.

Urriaren 16ko 221/2012 Dekretuak Garate-Santa Barbarako Kontserbazio Bereziko Eremu hori kontserbatzeko neurriak onartu ditu, honako xede honekin: fauna eta flora interesgarrien espezie basatien habitaten aldeko kontserbazio egoera mantentzea edo berrezartzea. Horretarako, kontserbaziorako helburu eta neurrien dokumentu bat finkatu da eta kontserbazio bereziko eremuaren, habitat naturalen eta zonifikazioaren mugaketa bat. Lehendik dauden artelatz azalerak (15 hektarea) kontserbatzea da xede nagusia, eta kopuru hori 46ra igotzea, 61 hektareako azalera lortu arte. Horretarako, neurri zehatzak hartzea proposatzen da hurbil dauden edo masei erantsitako lurzatiak eta jarduketa eremu batzuk lehenetsiz (Kastillu zarra eta Pagotaldia, Getarian).

Zelaiak mahasti bihurtzea da kontserbazio bereziko eremuko presio eta mehatxu handienetako bat. Arrazoi hori dela-eta, arau bat ezarri da eta, horren arabera, eboluzio natural, babes zorrotz, ekologiaren leheneratze eta abeltzaintzako aprobetxamendu estentsiboko eremuetan ezingo da mahasti gehiago jarri.

Lurzati hori hirigune eta azpiegituren gune gisa sartuta dago, bai eta nekazaritzako aprobetxamendu intentsiboko barruti gisa ere. Lehenengo bi gune horien barnean sartu dira, jendea bizi den baserri sakabanatuak, intentsitate txikiko eraikuntzak edo beste habitat narriatu batzuk. Nekazaritzako aprobetxamendu intentsiboko barrutian (...) egiteko mahastiak, fruta-arbolak, baratzak eta haztegiak sartzen dira.



Onartutako helburuen eta kontserbazio neurrien dokumentuaren barnean ez da aipatzen eraikuntza erabilerak mugatzeko araudirik. Nolanahi ere, zonifikazioak berak lehendik jadanik dauden eraikuntzak barneratzen ditu (dokumentuan hirigune edo azpiegituren gune kalifikatzen direnak) habitat narriatu gisa, eta lurzoruaren sailkapen hori babes arauetatik kanpo uzten du. Horregatik, kasu honetan prestatutako foru organoaren txostenak aipatzen du eraikinak ez direla araudi horren arabera egingo. Gainera, dokumentuak arautzen ditu nekazaritza aprobetxamendu intentsiboko barrutietarako arau eta neurriak, handitu nahi den eraikina ukitzen dutenak, baina nekazaritza erabilerak ez ditu baztertzen.

Proiektuaren ingurumena ebaluatzeko araudia da beste kontu garrantzitsu bat. Ingurumen ebaluazioari buruzko Legeak (abenduaren 9ko 21/2013) 7. artikuluan ezarritako baldintzetan, proiektua baimentzeko organoa, hau da, Getariako Udala da ingurumen arloko gai hori aztertzeko organo eskuduna. Aipatu behar da, lurzoru urbanizatutik kanpo jendearentzat prestatutako turismoko ostatuak eta haiei lotutako eraikuntzak abenduaren 9ko 21/2013 Legearen I. (ohiko ingurumen ebaluazioa) eta II. eranskinetan (ingurumen ebaluazio sinplifikatua) berariaz jasotzen direla.

Ingurumen arloko araudi horrek ezartzen du baimena behar duten proiektuek edo, hala badagokio, hirigintzako antolamendu planek izapide hori bete behar dutela, Natura 2000 Sareko babestutako espazioak nabarmen, zuzenean edo zeharka uki ditzaketen ingurune ondorioen arabera. Halakoetan, ingurumeneko organo eskudunak, kontsulta egin ondoren, ingurumen eraginaren azterketaren betebeharra nahiz irismena zehatz ditzake.

- 6. Getariako Arau Subsidiarioak arautzea.** Lurzoru urbanizaezinean aplikatzeko ordenantza arautzaileei dagokienez, arau subsidiarioen 105. artikulua honako hau aipatzen du: lurzoru urbanizaezineko eraikuntzek eta erabilerak erabilera orokorreko eremuetarako finkatutako eraikuntza eta erabilerako araubide orokorra bete beharko dutela (hala sailkatuta daudenak).



Aurrekarietan dagoeneko aipatu den moduan, lurzati hori Garate-Santa Barbarako Komunitate Intereseko Lekuaren (KIL) Babes Bereziko Landa Eremu gisa kalifikatuta dago. Eraikuntza araubideak dakar, Garate-Santa Barbara esparruari dagokion eremuan, eraikuntza berriak ez baimentzea, alor horretako administrazio eskudunaren baimenarekin esparrua babesteko beharrezkoak direnak izan ezik. Nolanahi ere, eremu horretako araubideari esker, basogintzako eta nekazaritza nahiz abelazkuntzako erabilerak egin daitezke, baina gainerakoak debekatuta daude.

Horrenbestez, arau subsidiarioen 115. artikuluaen aurreikuspenak aintzat hartu beharko lirateke; izan ere, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati lotutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzen ditu, eta ustiapenei lotutako baserriak edo eraikinak finkatzen dituzte *"autorizándose la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán ya englobadas o adosadas al edificio citado, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, ya exentas, en el supuesto de que la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hiciera necesario"*.

Bestalde, arau subsidiarioen 121. artikulua horrek (hirugarren sektoreko erabilera eta lehendik dauden eraikuntzetan ekipamendu komunitarioa ezartzea arautzen ditu) lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzak handitzeko aukera jasotzen du. Arau horrek baimentzen du erabilera horiek proiektu hau onartu aurretik zeuden eraikuntzetan bakarrik ezartzea, antolamenduz kanpokoak adierazi gabekoak, eta eraikin nagusia handitzeko baimena emateko baldintzak bete beharko ditu.

Beste kontu garrantzitsu bat da nekazaritza eta abelazkuntzako erabileren barnean nekazaritza-turismoko erabilera ezartzen uztea, Garate-Santa Barbarako Komunitate Intereseko Lekuaren (KIL) Babes Bereziko Landa Eremurako onargarriak direnak.

Horri dagokionez, aipatu behar da arau subsidiarioen 7.5.C. artikulua jasotzen duela nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera arruntan barnean *"se autorizará la implantación de actividades de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tengan carácter auxiliar de la explotación agraria, y en ningún caso principal"*.





Gainera, salbuespen gisa onartutako erabilerei dagokienez, arau subsidiarioen 106.7 artikulua adierazten duenez, *“se autorizan los usos de hostelería tradicionalmente ligados a los caseríos, tales como bodegas de (...), sidrerías, merenderos, etc. siempre que se planteen como complemento de los usos rurales, ligados a las explotaciones existentes, o los usos de hostelería (turismo rural) en las condiciones reguladas en los artículos siguientes.”*

Bestalde, lurzoru urbanizaezineko plan berezi bat egiteko eskakizunak arau subsidiarioen 28. artikuluaen aurreikuspenak bete beharko luke. Hala balitz, plan bereziaren barnean sartuko lirateke ere, eragin eremuetako tokiko biztanleen garapen iraunkorraren alde egiteko hartu beharreko neurri zehatzak.

Horregatik, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak -erakunde hau sortu eta arautzekoak- 11 b). artikuluan ezarritakoaren arabera, honako hau adierazi nahi dugu:

Gomendioa

Arartekoak Getariako Udalarari gomendatzen dio Alkatetzaren 2018ko apirilaren 10eko ebazpena baliogabetu dezala, (...)an landetxe bat eraikitzeko hirigintzako lizentzia ezesteko behar besteko arrazoirik ez dagoela aintzat hartuta.

Arartekoak gomendatzen du, izapide berean, espedientea atzera eraman dezala (...)aren eraikina handitzeko proiektuaren hirigintza, nekazaritza eta ingurumeneko bideragarritasuna aztertzeko unera nekazaritza-turismoko erabilera eta jarduera osagarri bat emateko, ebazpen honetan azaldutako gogoetekin bat etorriz.

