

I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden Foral 592/2024 de 15 de noviembre. Aprobación inicial del expediente de declaración de interés público del proyecto promovido por Nekane Lecanda Aguirre para la rehabilitación integral de un caserío con destino a alojamiento rural en la categoría de casa rural en la parcela catastral 533, del polígono 6, en barrio Txirigoa, de la localidad de Menagarai, en suelo no urbanizable del municipio de Ayala

Nekane Lecanda Aguirre ha presentado ante el Ayuntamiento de Ayala solicitud de licencia de obras para llevar a cabo un proyecto de rehabilitación integral de un caserío con destino a alojamiento rural en la categoría de casa rural en la parcela catastral 533, del polígono 6, de Ayala, en barrio Txirigoa, de la localidad de Menagarai.

El ayuntamiento remite el expediente y solicita la tramitación de la declaración de interés público del proyecto, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28.5.a) de la Ley vasca 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Se aporta proyecto de ejecución, suscrito por el arquitecto Emilio Belón y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, en cuya memoria descriptiva consta que la parcela receptora de la edificación dispone de una superficie de 5.000 m², todos ellos en suelo rústico o no urbanizable. Según el proyecto, se pretende realizar una rehabilitación integral del caserío, manteniendo la cimentación y la estructura de madera actual de planta. Se procederá a un vaciado interior completo y se ejecutará una nueva cubierta sustituyendo a la actual. Las distribuciones interiores serán nuevas, se abrirán nuevos huecos en fachada y se cegarán otros, además de nuevas redes e infraestructuras interiores. No se variará la volumetría del edificio, pero se reducirá su edificabilidad como consecuencia de eliminar la planta bajo cubierta en su totalidad.

Se adjunta informe, suscrito por el arquitecto municipal, donde consta que la finca tiene la clasificación de suelo no urbanizable y se encuentra en la categoría agroganadera y campiña y subcategoría de paisaje rural de transición, conforme a las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Ayala vigentes. Igualmente consta que el caserío a rehabilitar se encuentra incluido en el catálogo de bienes inmuebles de protección municipal con el número 214, siendo autorizables las intervenciones de rehabilitación integral, conforme determina el artículo 221- "Intervenciones constructivas autorizadas en los Bienes Inmuebles de Interés Cultural".

Respecto al uso de alojamiento rural en suelo no urbanizable en un caserío no vinculado a una explotación agrícola, el informe municipal señala que en la normativa urbanística de carácter específico para los usos y actividades constructivas admisibles (artículo 144.d-Paisaje rural de Transición), se requiere la previa declaración del interés público, afirmándose que en la actividad concurren todos los requisitos que exige el artículo 144.d).

Igualmente, consta en el informe municipal que, a tenor del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, los edificios de interés público en la subcategoría de paisaje rural de transición del suelo no urbanizable son un uso admisible, pero que requiere un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el protocolo de evaluación de la afección sectorial agraria (documento D anexo 1-Instrumentos de actuación- del Plan Territorial Sectorial Agroforestal). Y por ello, advierte el informe que la interesada debe solicitar al Departamento de Agricultura de la DFA la emisión del informe que valore dicha afección y la incorporación de medidas correctoras.

Asimismo, se aporta escrito de 6 de noviembre de 2024, de la oficina Territorial de Álava del departamento de Turismo, Comercio y Consumo del Gobierno Vasco, mediante el cual se constata que el proyecto cumple los requisitos técnicos mínimos establecidos en el capítulo II del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

El mismo escrito concluye señalando lo siguiente:

“En consecuencia, de ejecutarse el proyecto concurriendo las mismas circunstancias y características ahora sometidas a consideración:

Sí procedería su clasificación como casa rural en la modalidad de dependencia cedida en su conjunto y con 17 plazas.”

A estos antecedentes le son de aplicación los siguientes fundamentos jurídicos:

El Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio es competente para resolver el expediente que se examina, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Foral 152/2023 del Diputado General, de 30 de junio, por el que se determinan los departamentos de la Diputación Foral de Álava para la legislatura 2023-2027, así como lo dispuesto en el Decreto Foral 1/2024, del Consejo de Gobierno Foral de 30 de enero, de aprobación de la estructura orgánica y funcional del Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio.

El artículo 13.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), establece que en el suelo en situación rural preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización “Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural”.

De acuerdo con el régimen establecido en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable “las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que, en todo caso y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días”.

La naturaleza jurídica de la aprobación inicial en el caso examinado tiene el carácter de acto de trámite, simple impulsor del procedimiento que posibilita la publicación de su contenido, sin que suponga, de ningún modo, prejuzgar decisiones reservadas al acto de aprobación definitiva.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero.- Aprobar inicialmente el expediente sobre declaración de interés público del proyecto promovido por Nekane Lecanda Aguirre consistente en la rehabilitación integral de un caserío con destino a alojamiento rural en la categoría de casa rural en la parcela catastral 533, del polígono 6, en barrio Txirigoa, de la localidad de Menagarai, en suelo no urbanizable del municipio de Ayala.

Segundo.- Iniciar un periodo de exposición pública de veinte días a partir de la publicación de la presente orden foral en el BOTA, durante el cual podrán presentarse cuantas alegaciones se estimen oportunas. El expediente se encuentra a disposición de las personas interesadas para su examen en el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- Contra la presente orden foral, que tiene carácter de acto de trámite no cualificado, no cabe recurso.

Vitoria-Gasteiz, 15 de noviembre de 2024

La Diputada de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio
LAURA PÉREZ BORINAGA