



## **AL AYUNTAMIENTO BUSTURIA DE BIZKAIA**

D/D<sup>a</sup> AINHOA BARRENA ITURBE Y IÑIGO SERNA ELRRIETA, CONCEJALES DEL AYUNTAMIENTO DE BUSTURIA por la Herri Kandidatura AUZOARTEKO y domicilio a efectos de notificaciones en el AYUNTAMIENTO DE BUSTURIA , AXPE AUZOA nº 1, (C.P 48350), ante la Departamento de obras publicas de la Diputación Foral de Bizkaia) comparezco, y como mejor proceda en derecho,

### **DIGO**

Que por medio del presente escrito vengo a formular DENUNCIA contra ALBERDI PROMOCION DE SOLARES S.L. por invasión de la zona de dominio publico de la Carretera Comarcal Gernika-Bermeo CF-2235 en su punto kilométrico 44,68 que se detallan en el presente escrito.

La presente **DENUNCIA** se basa en los siguientes:

### **HECHOS**

#### **PRIMERO:**

Que habiendo observado el mes de agosto la realización de una excavación de los sótanos de un edificio de viviendas en el barrio de Axpe de Busturia presentamos en el ayuntamiento una denuncia verbal, por entender, que tal construcción no respetaba en su parte de sótanos, tanto la línea de 3 metros de dominio publico, como la línea de separación de linderos de 5 metros establecido por la normativa urbanística local, por ser esta la aplicable al ser el tramo afectado travesía urbana a los efectos de la legislación de carreteras.

#### **SEGUNDO:**

El ayuntamiento nos ha enviado un informe técnico elaborado por el Servicio Municipal de Asesoría Urbanística, y firmado por Jon Asua Aberasturi Arquitecto Colegiado 2665, en el que se afirma que la invasión de linderos y servidumbres en subsuelo no esta sujeto a limitación legal alguna, cosa que a nuestro entender es una barbaridad jurídica.

En todo caso nos consta, que no se ha dado traslado a la Diputación Foral del expediente ni de la Denuncia verbal planteada por estos Concejales, por lo que nos hemos visto en la obligación de poner en conocimiento del Departamento Foral de Carreteras los hechos denunciados.

Siendo la segunda vez que este ayuntamiento actúa con tal despreocupación legal --esperáramos que no sea complicidad con los infractores-- tal como quedo de manifiesto en la construcción del Chalé de Etxezarre, en la que se ha demostrado claramente que el retranqueo mínimo para las edificaciones en la travesía de Axpe, sean estas en vuelo o en subsuelo es de 5 metros medidas desde la arista exterior de explanación de la Carretera Foral.

A los presentes hechos le son de aplicación los siguientes:

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.** Que tal actuación supone una violación de la legislación vigente de Carreteras en cuanto a protección de la carretera, el régimen de usos permitidos, tanto en la zona de servidumbre como en la de protección, y los límites fijados en la edificación.

En particular se infringe lo dispuesto por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras entre otros en los siguientes artículos

**Artículo 84. Delimitación.** 1. *A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera **queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación**, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.*

**Artículo 87. Obras e instalaciones.**

...

4. *Entre **el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno**, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.*

**II.** Que asimismo, se incumple las Normas Subsidiarias de Busturia, en materia de protección de la Carretera Comarcal.

En particular se infringe los siguientes artículos:

**Artículo 140.—Uso de comunicación viaria**

**1. Definición y categorías**

*Comprende los distintos canales de comunicación y transporte de vehículos, considerándose las siguientes categorías:*

A) ...

**B) La carretera Comarcal C-6315:**

*La actual carretera Comarcal que atraviesa el municipio conservará su categoría y régimen jurídico regulado por la normativa sectorial de carreteras.*

*La carretera cuando discurre fuera del suelo urbano viene definida por la calzada de 7 metros, las cunetas, las franjas de 3 metros de dominio público, que incluyen aceras o arcenes, las franjas de servidumbre de 8 metros, las líneas de edificación de 25 metros y las zonas de afección de 50 metros.*

*Estas líneas, que se recogen en los planos de normativa, tienen carácter orientativo estando en todo caso bajo lo dispuesto en la normativa sectorial de carreteras.*

**La travesía urbana de Axpe y San Cristóbal comprende la calzada, cunetas y franjas de dominio público que incluyen aceras o arcenes.** Se pierden las líneas de edificación, las de servidumbre y las de afección.

...

## **2. Normativa**

**2.1. Se establecen como condiciones generales del sistema viario las contenidas en la Ley de Carreteras, sus disposiciones complementarias y reglamentos.**

2.2. Las vías rodadas se ajustarán a las determinaciones de trazado y dimensiones que se establecen en la Memoria y en los Planos de Normativa, así como al contenido del planeamiento pormenorizado.

...

**2.6. El uso viario es incompatible con cualquier utilización de suelo, subsuelo o vuelo** que no venga directamente justificado y planeado en los Planos de Normativa como una instalación vinculada al uso viario propiamente dicho.

...

2.9. Las trazas de la vialidad **tendrán carácter de alineación oficial a efectos de medir las separaciones y retranqueos de las edificaciones**, así como para la definición de las alineaciones de fachada.

2.10. Queda prohibida la colocación de carteles y vallas publicitarias u otros medios de publicidad o propaganda en los márgenes de las carreteras y caminos por considerarse que estos elementos limitan la contemplación del paisaje en cualquier punto del término municipal de Busturia en que se sitúen

## **Artículo 228.—(A.UR.I) - Area Urbana Consolidada de Edificación Impuesta**

...

### **c) Edificación sobre suelo vacante**

Las Normas definen la tipología de la nueva edificación en área consolidada con fichas específicas. De cualquier forma, los criterios de aplicación para todos los casos serán los siguientes:

Se edificará cumpliendo los parámetros de la normativa específica de cada área.

La edificabilidad máxima se establecerá aplicando el coeficiente de edificabilidad a la superficie tramada del solar conforme a los criterios establecidos en el artículo 157.2

#### **Se cederán los Sistemas Locales vinculados al solar.**

No se sobrepasará la alineación con el vial principal que da acceso al solar, la cual tiene carácter de máxima. (Salvo en los casos en que las Normas la definen como obligatoria).

Se cumplirán las **siguientes separaciones mínimas:**

— **5 metros a viales.**

— **3 metros a linderos.**

—La altura de la edificación más alta de separación con edificio existente en la parcela o en terreno colindante.

Se redactará Estudio de Detalle cuando se proponga una ordenación que, cumpliendo los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura, presente un diseño diferente del establecido en las Normas.

### **d) Sustitución de edificación existente**

**Cuando se proceda a la sustitución de un edificio existente, deberán cumplirse todos y cada uno de los parámetros fijados en la normativa específica del área y lo señalado en el apartado anterior para edificios de nueva planta.**

Se redactará un Estudio de Detalle, cuya superficie de actuación será definida por el Ayuntamiento y **en ella se recogerá la urbanización necesaria para dar continuidad al entorno circundante.**

## **Artículo 143.—Planta de sótano y/o semisótano**

...

### **4. Observaciones**

**La alineación de sótanos no podrá sobresalir de la parcela privada vinculada a la edificación**, prohibiéndose la invasión del suelo de dominio público, salvo

indicación expresa en contrario en los Planos de Normativa y para uso exclusivo de aparcamiento.

### **Artículo 155.— Separaciones**

...

#### **2. Posición de las plantas bajo rasante**

*Las construcciones subterráneas podrán situarse bajo los retranqueos y separaciones a lindero, viales o edificios solamente en los casos en **que la Normativa lo permita.***

**Las cimentaciones de los edificios de nueva planta no rebasarán los límites de la alineación oficial.**

#### **3. Separación de viales y linderos**

*Es la distancia real medida entre las líneas de fachada de la edificación y el lindero o vial más próximo. Se deberán cumplir las distancias definidas en los planos y normativa urbanística.*

El proyecto presentado, y la licencia concedida, invade en subsuelo con total impunidad el dominio publico de carreteras legalmente establecido en 3 metros en su parte Este.

Tampoco cumple con las separaciones a viales y de linderos en su parte subterránea, y en todo caso se extiende mas allá de la línea de **"alineación máxima de la edificación"** estando sus cimientos fuera de la alineación oficial. Hacer una interpretación como la que hace el Arquitecto Sr. Asua, como si los sótanos no formaran parte del edificio es una barbaridad técnica-jurídica más si tenemos en cuenta los artículos de las Normas Subsidiarias antes expuestos, y que de extenderse su interpretación podríamos extender nuestro garajes y camarotes sin ningún limite por debajo de la cota 0.

**III.** Hemos comprobado, no sin extrañeza, que no se ha exigido la presentación del proyecto anexo de urbanización a pesar de ser documento preceptivo en toda licencia en Busturia. Que se hace necesario, no por lo que establece el artículo 30 de las Normas Subsidiarias, si no que por el hecho de que el promotor debe de entregar una parte de su parcela al Ayuntamiento totalmente urbanizado tal como también establece como obligación ineludible el artículo 228:

### **Artículo 30.— Obras complementarias de urbanización**

*1. Los propietarios de parcelas de suelo urbano que no tuviera la consideración legal de solar y en los casos de actuaciones aisladas en que no existiera aprobado Proyecto de Urbanización a que se refiere el artículo 15 de la L.S., podrán realizar las obras de urbanización necesarias para dotar a sus terrenos del indicado carácter de solar.*

*2. La realización de estas obras podrá efectuarse conjunta y simultáneamente con las de construcción en la forma indicada en el Reglamento de Gestión. **El Proyecto de Urbanización se presentará conjuntamente y como anexo del de Construcción o Instalación y la licencia que se conceda abarcará el conjunto de ambas.** La falta de ejecución total o parcial, o la inadecuada ejecución de las obras de urbanización comprendidas en el proyecto implicará la caducidad de la licencia.*

*3. En caso de efectuarse la urbanización por separado la licencia se tramitará por el procedimiento ordinario y las obras tendrán la consideración de Mayores.*

*4. En cualquier caso el Proyecto de Obras de Urbanización contendrá las determinaciones de esta normativa sobre este tipo de obras.*

*5. En todo caso además de las obligaciones establecidas en los artículos 40 y 41 del R.G., el Ayuntamiento podrá exigir que la urbanización se extienda más allá de los límites de la parcela con el fin de armonizar y coordinar la urbanización del entorno.*

El artículo 35 que regula el procedimiento para la concesión de las licencias por el procedimiento ordinario en su apartado c establece lo siguiente obligación:

*c) **Anexos de obras complementarias de urbanización.** Escala mínima 1/200. En el caso de que sea necesario realizar obras simultáneas de urbanización, el proyecto de las mismas tendrá carácter complementario del de la edificación y se presentará como anexo del mismo, debiendo cumplir los requisitos del artículo 29 de esta normativa y los condicionantes técnicos generales de la urbanización que se incluyen en estas Normas. Su presupuesto será independiente del de edificación.*

Sin ese documento obligatorio, se concede licencia sin precisar los materiales y acabados del entorno, los accesos al nuevo bloque, el diseño y urbanización de la plazoleta, no se precisan materiales, y solo en el tema de los cierres se afirma que deberá seguirse con el diseño de la parcela contigua, que como todos sabemos no cumple el tristemente famoso artículo 33. Esto es una manifiesta infracción de los artículos mencionados en este apartado.

**IV:** El proyecto presentado incumple descaradamente el parámetro de ocupación máxima establecido en el artículo 238, más si tenemos en cuenta lo establecido en el artículo siguiente:

**Artículo 156.— Parámetros de ocupación.**

**1. Fondo edificable**

*Es la dimensión máxima en metros medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.*

**2. Coeficiente de ocupación**

*Es la relación en porcentaje entre la superficie que puede llegar a ser ocupada por la proyección en planta de la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.*

**3. Superficie ocupada**

*Es la comprendida dentro de la proyección vertical **sobre plano de planta de las líneas extremas de la construcción, incluyendo la subterránea de sótanos,** los vuelos cerrados y los patios interiores y excluyendo vuelos abiertos y aleros.*

*La superficie ocupada no podrá ser superior al resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de ocupación.*

**4. Espacio libre**

*Son los espacios no ocupados de la parcela. No podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento, salvo el de instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación.*

**V:** Que además de la responsabilidad de los promotores y técnicos redactores y directores de la obra, son también responsables los técnicos y autoridades municipales que votaron a favor de la licencia, ya que sin su tolerancia no se producirían atropellos legales como el presente.

En virtud de lo expuesto,

**SOLICITAMOS** que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por interpuesta DENUNCIA contra ALBERDI PROMOCION DE SOLARES S.L. por INVASION DE DOMINIO PUBLICO, y edificación sin respetar retranqueos legales A viales y linderos de un edificio de garajes en sótano, SUPERAR EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PERMITIDO, NO CONTAR CON PROYECTO ANEXO DE URBANIZACION, y previos trámites legales oportunos, lleve a cabo las actuaciones necesarias para proceder a iniciar el procedimiento sancionador contra los responsables de la infracción, y en virtud de lo establecido en el artículo 11.2 del Real Decreto 1389/93, de 4 de Agosto, por el que se aprueba

el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, comunique a esta parte las actuaciones emprendidas con motivo de la presente denuncia.

En Busturia, a miércoles, 11 de octubre de 2006

**AUZOARTEKO Zinegotzi Taldea**