Estudios de Deusto

Revista de Derecho Público

LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DEL CASERÍO VASCO: LAS LIMITACIONES NORMATIVAS Y SU IMPACTO EN LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL

Urban Planning Protection of the Basque Farmhouse: Regulatory Constraints and their Impact on the Rehabilitation of Rural Heritage

Eneritz Aduriz Esnaola

https://doi.org/10.18543/ed.3755

Fecha de recepción: 08.09.2026 • Fecha de aceptación: 20.09.2026
Fecha de publicación anticipada en línea: noviembre 2026

Derechos de autores/as y Acceso Abierto

Se recomienda a las personas autoras que lean atentamente sus derechos. Creemos que este enfoque garantiza un acuerdo justo para ambas partes. Estas instrucciones se leen conjuntamente con el Código Ético y la Política de Acceso Abierto, Licencia y Derechos de Autor/a de la revista "Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público".

1. Autoría y ética

Al entregar sus manuscritos a **Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público,** los/las autores/as aceptan y se comprometen a cumplir las condiciones de publicación sin necesidad de firmar un documento de cesión adicional con la **Editorial (Universidad de Deusto).** Con ello, garantizan que su trabajo es inédito en cualquier forma, original y que no vulnera el Código Ético de la Revista ni

Copyright and Open Access

The authors are advised to read their rights carefully. We believe this approach ensures a fair agreement for both parties. These instructions should be read in conjunction with the Ethical Guidelines and the Open Access Policy, Licensing Terms and Copyright of the journal "Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público".

1. Authorship and Ethics

By submitting their manuscripts to **Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público**, the authors accept and undertake to comply with the conditions of publication without the need to sign an additional transfer agreement with the **Publisher (University of Deusto)**. In doing so, they guarantee that their work is unpublished in any form, original, and does not breach the Journal's Ethical Guidelines

© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
http://www.revista-estudios.deusto.es/

derechos de terceros, y que no se han otorgado ni se otorgarán licencias que resulten incompatibles con los derechos concedidos a la Editorial.

Los/las autores/as asumen la responsabilidad total y exclusiva sobre el contenido de su estudio y declaran formalmente no tener conflictos de interés que afecten la integridad de la investigación.

2. Derechos de la Editorial

Al enviar el manuscrito, los/las autores/as aceptan su publicación bajo la licencia **Creative Commons CC BY-NC-ND 4.0**. En consecuencia, conceden a la Editorial el **derecho exclusivo, gratuito y universal para la primera publicación**, edición, maquetación y explotación de la obra. Esta concesión autoriza a la Editorial a distribuir, sublicenciar e indexar el trabajo en cualquier formato, medio, base de datos o repositorio institucional, con fines de promoción y difusión científica.

3. Derechos de autores/as

Los/las autores/as **conservan la propiedad intelectual de su obra y retienen el derecho a distribuir y utilizar su trabajo** para fines docentes, investigación futura o archivo personal, siempre que se cite la publicación original en la Revista. Se les permite además la publicación posterior en otros medios, siempre que se incluya una nota a pie de página con la referencia completa de la Revista (incluyendo el DOI, si está disponible) y no se sugiera el respaldo explícito de la Revista y/o Editorial.

4. Acceso abierto

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público es una revista de acceso abierto; lo que significa que es de libre y total acceso en su integridad inmediatamente después de la publicación de su contenido. No obstante, de acuerdo con la licencia arriba mencionada, se debe citar siempre a los/las autores/as de los artículos. Tanto su uso comercial como cualquier modificación que se pretenda distribuir requerirán el permiso expreso previo por escrito de quien sea titular de los derechos.

or the rights of third parties, and that no licences have been or will be granted that are incompatible with the rights granted to the Publisher.

The authors assume full and exclusive responsibility for the content of the study and formally declare that they have no conflicts of interest that affect the integrity of the research.

2. Publisher's Rights

By submitting the manuscript, the authors agree to its publication under the **Creative Commons CC BY-NC-ND 4.0** licence. Consequently, they grant the Publisher the **exclusive, royalty-free and worldwide right of first publication**, editing, layout and exploitation of the article. This grant authorises the Publisher to distribute, sub-license and index the work in any format, medium, database or institutional repository, for the purposes of promotion and scientific dissemination.

3. Copyright

The authors **retain the intellectual property rights to their article and retain the right to distribute and use their work** for teaching purposes, future research or personal archiving, provided that the original publication in the Journal is cited. They are also permitted to republish in other media, provided that a (foot)note is included with the full reference to the Journal (including the DOI, where available) and no explicit endorsement of the Journal and/or Publisher is implied.

4. Open Access

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público is an open-access journal; this means that it is freely and fully accessible in its entirety immediately upon publication of its content. However, in accordance with the licence mentioned above, the authors of the articles must always be properly cited; and both commercial use and any modification intended for distribution will require the express prior written permission of the rights holder.

LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DEL CASERÍO VASCO: LAS LIMITACIONES NORMATIVAS Y SU IMPACTO EN LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL

Urban Planning Protection of the Basque Farmhouse: Regulatory Constraints and their Impact on the Rehabilitation of Rural Heritage

Eneritz Aduriz Esnaola[1]
Graduada en Derecho. Premio Juan de Churruca X Edición (2025)
Universidad de Deusto, San Sebastián. España
https://orcid.org/0009-0000-8307-9567

https://doi.org/10.18543/ed.3755

Fecha de recepción: 08.09.2026
Fecha de aceptación: 20.09.2026
Fecha de publicación anticipada en línea: noviembre 2026

Resumen

Este trabajo analiza el régimen jurídico aplicable a la rehabilitación del caserío vasco y las limitaciones que condicionan su adaptación a las necesidades habitacionales actuales. A partir del estudio de las Directrices de Ordenación Territorial, la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el planeamiento municipal de Oiartzun y diversas resoluciones judiciales, se examina la tensión entre la protección del suelo rural y la conservación efectiva del caserío como espacio habitado. El análisis normativo y jurisprudencial, complementado mediante un estudio de caso, evidencia una aplicación restrictiva de las posibilidades de rehabilitación y adaptación de estas edificaciones. Se concluye que resulta necesario avanzar hacia un marco jurídico más flexible y proporcional, capaz de compatibilizar la protección patrimonial y territorial con la continuidad funcional del caserío.

[1] Email: eneritzaduriz@gmail.com

Palabras clave

Caserío vasco, rehabilitación, suelo no urbanizable, urbanismo, patrimonio rural.

Abstract

This article analyses the legal framework governing the rehabilitation of traditional Basque farmhouses (caseríos) and the restrictions affecting their adaptation to current housing needs. Through an examination of the Territorial Planning Guidelines, Law 2/2006 on Land and Urban Planning of the Basque Country, Oiartzun's municipal urban plan and relevant case law, it explores the tension between the protection of rural land and the effective preservation of the caserío as a living space. The legal and case-law analysis, complemented by a case study, reveals a restrictive approach to the rehabilitation and adaptation of these buildings. The article concludes that a more flexible and proportionate legal framework is needed to reconcile territorial and heritage protection with the continued use and viability of the caserío.

Keywords

Basque farmhouse (caserío/baserri); rehabilitation; non-developable land; urban planning; rural heritage.

Sumario: I. Introducción y metodología. II. El caserío como modelo territorial en el País Vasco. 1. Aproximación histórica y conceptual al caserío. 2. Valor paisajístico, cultural y ecológico del caserío. 3. Crisis contemporánea del modelo: abandono y transformación. III. Marco normativo del caserío en la normativa urbanística vasca. 1. Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de la Comunidad Autónoma del País Vasco. 2. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. IV. Estudio de caso: breve análisis del PGOU de Oiartzun y el caserío Isasea. 1. Análisis Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Oiartzun. 2. El Caserío Isasea. V. Criterios jurisprudenciales y consecuencias para el caserío. 1. Sentencia 154/2012 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de San Sebastián. 2. Sentencia del TSJ del País Vasco n.º 1674/2024, de 15 de marzo de 2024. 3. Sentencia del TSJ del País Vasco n.º 423/2014, de 10 de septiembre. 4. Sentencia del STSJ País Vasco 340/2024, 10 de Julio de 2024. VI. Interpretación jurídica y conflictos normativos en torno a la rehabilitación del caserío vasco. VII. Conclusiones. VIII. Bibliografía. IX. Jurisprudencia.

I. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

Reflexionar sobre el caserío vasco implica enfrentarse a la tensión entre su persistencia simbólica y su transformación práctica. A lo largo de la historia, esta forma de asentamiento ha cumplido funciones concretas dentro de las sociedades en que estaba inserta. No parece razonable, sin embargo, defender su conservación únicamente sobre la base de que "siempre ha existido" (Ainz Ibarrondo, 2001: 330), ya que ello podría conducir a su reducción a piezas culturales aisladas, desligadas de toda funcionalidad real.

En realidad, no puede obviarse que el caserío, tal como existía en otras épocas, se enfrenta hoy a una fragmentación acelerada. Si se quiere reflexionar en nuevas formas de continuidad, tal vez convenga analizar sus posibles conexiones con modelos actuales, como los asociados al desarrollo rural o la agroecología (Ainz Ibarrondo, 2001: 330).

A estas consideraciones se suma un fenómeno más complejo: el caserío se ha convertido en un objeto de fuerte carga simbólica, rodeado por una narrativa histórica y cultural que tiende a idealizar. Como ha señalado Etxebeste Liras, sobre el caserío se proyecta una fascinación estructurada a partir de significados previamente codificados, lo que ha contribuido a situar en un espacio de contemplación casi sagrada. Esta lectura lo convierte en un tótem simbólico, activador de procesos de elogio y sublimación que refuerzan su condición como representación cultural privilegiada (Etxebeste Liras, 2020: 365-366).

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

Para Julio Caro Baroja (1969) un "caserío" puede referirse a una casa de labranza, una vivienda rural que tradicionalmente se utilizaba como unidad económica básica en zonas rurales, especialmente en el País Vasco, Navarra y el País Vasco francés. Estas casas, llamadas "baserri" en euskera, eran centros de trabajo y residencia para familias dedicadas a la agricultura, ganadería y explotación forestal.

Las llamadas "estructuras sociales" no son bloques cerrados, sino realidades a las que quienes las habitan otorgan sentidos variables, a menudo contradictorios con respecto a lo que se considera la "forma estructural" típica. Esta advertencia permite mantener una distancia crítica frente a cualquier intento de establecer de forma definitiva qué es, o debe ser, el caserío, ya que lo que ha sido vivido como estructura ha estado siempre sujeto a interpretaciones cambiantes, incluso dentro de una misma comunidad.

En paralelo, resulta difícil ignorar el hecho de que el caserío ha atravesado diversas crisis sin perder del todo su capacidad de adaptación. Desde finales del siglo XV, ha sabido configurarse en función de los cambios sociales, económicos y culturales que han afectado al territorio vasco. Quizá esa misma versatilidad, que le permitió ser tanto una unidad productiva como un lugar habitado y cargado de sentido, sea la clave para repensar hoy su lugar dentro del paisaje rural contemporáneo (Gaztelu, 2017).

En esta línea, el trabajo aborda el régimen jurídico aplicable a la rehabilitación del caserío vasco en suelo no urbanizable, centrándose en los obstáculos normativos y jurisprudenciales que condicionan su uso habitacional. Se analizan las Directrices de Ordenación Territorial, la legislación urbanística autonómica, el planeamiento municipal y su aplicación práctica, con el objetivo de valorar cómo estos marcos limitan o permiten la recuperación del caserío como vivienda. La cuestión adquiere relevancia en tanto afecta al acceso a la vivienda en el medio rural y a las posibilidades de fijación de población en entornos tradicionalmente habitados.

Si bien la investigación académica se orienta hacia la objetividad, es importante reconocer que la experiencia personal puede influir en ciertas fases del proceso, como la elección del tema o la formulación de hipótesis. En mi caso, el hecho de haber nacido y crecido en un baserri configura una perspectiva particular que ha motivado este trabajo. Esta vivencia aporta una sensibilidad específica hacia el objeto de estudio, lo que no compromete el rigor analítico, pero sí enriquece la reflexión crítica desde un enfoque contextualizado.

En este contexto, el trabajo plantea las siguientes preguntas de estudio: ¿Es un problema actual desde la perspectiva jurisprudencial? ¿Es real la tensión entre el ámbito rural y urbano? ¿El tratamiento jurídico del caserío constituye un obstáculo para su rehabilitación habitacional efectiva? Aunque la figura del caserío también está presente en territorios como el País Vasco

© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

francés o el norte de Navarra, cada uno de estos espacios se rige por marcos jurídicos, administrativos y urbanísticos distintos, con normativas propias que responden a contextos institucionales y competencias diferentes. Por esta razón, el presente trabajo se centra en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV). Esta delimitación territorial obedece a un criterio competencial, ya que el Estatuto de Autonomía de la CAPV, como se desarrollará más adelante, le otorga competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Para el desarrollo del estudio, se ha llevado a cabo un análisis doctrinal, normativo y jurisprudencial. En el ámbito normativo, se ha seguido un criterio de jerarquía, partiendo de una perspectiva general para descender progresivamente hacia un enfoque más concreto y territorial, lo que ha permitido contextualizar adecuadamente el marco legal aplicable. Este aspecto ha resultado clave, tal como se evidencia en el trabajo, ya que se observa una mayor densidad de referencias en relación con la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), sobre las cuales existe una base bibliográfica consolidada y múltiples aportaciones de distintos autores. Sin embargo, a medida que el análisis se centra en normativas de ámbito más local, como el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Oiartzun, se constata la ausencia de citas doctrinales. Esta carencia no obedece a una omisión, sino a la inexistencia de estudios o comentarios previos sobre dicho instrumento urbanístico.

En cuanto a la jurisprudencia, se ha examinado cómo los juzgados y tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativo interpretan y aplican dicha normativa, con el fin de identificar criterios relevantes y constantes en la práctica judicial.

A partir de este análisis e interpretación conjunta de las fuentes, se ha elaborado un estudio de caso en el que se aplican los principios y criterios identificados previamente. Finalmente, todo este recorrido ha permitido extraer una serie de conclusiones que integran los hallazgos teóricos y prácticos del trabajo.

En el marco de este enfoque metodológico, se ha realizado un análisis preliminar de resoluciones judiciales a través de técnicas de búsqueda jurisprudencial (big data), con el fin de evidenciar que se trata de un tema de actualidad de forma significativa en la práctica judicial.

En primer lugar, una búsqueda general con el término "caserío" en el ámbito de lo contencioso-administrativo arroja un total de 651 sentencias. Al acotar el análisis al período comprendido entre 2020 y 2025[6], el número se reduce a 83 resoluciones, de las cuales 75 han sido dictadas por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (TSJPV).

En segundo lugar, la búsqueda del concepto "construcciones en suelo rural" muestra un total de 180 sentencias, reduciéndose a 35 para el mismo período

© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

2020-2025. Todas ellas han sido dictadas por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. Por su parte, al buscar el término "rehabilitación caserío", se obtienen 191 sentencias en total. Dentro del intervalo 2020-2025, se identifican 36, distribuidas del siguiente modo: 25 del TSJPV, 7 de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa, y 4 de Juzgados de lo contencioso-administrativo.

Finalmente, la búsqueda del término "restauración de caserío" proporciona 88 sentencias, de las cuales 18 pertenecen al período 2020-2025. De estas, 15 fueron dictadas por el TSJPV, 2 por la Audiencia Provincial de Gipuzkoa y 1 por un juzgado de lo contencioso-administrativo.

Cabe señalar que este análisis se basa en una aproximación cuantitativa inicial, orientada a detectar la presencia y recurrencia de la problemática en la jurisprudencia.

Adicionalmente, se han llevado a cabo comunicaciones por escrito y telefónicas con la Diputación Foral de Gipuzkoa y con asociaciones agrarias de *baserritarras* profesionales. Aunque no se obtuvieron respuestas por parte de las asociaciones, lo que podría interpretarse como una falta de implicación o de recursos, la respuesta recibida desde la Diputación evidencia la relevancia de este asunto. Ante la solicitud de datos sobre los caseríos abandonados en el territorio de Gipuzkoa, la Diputación indicó que no dispone de datos al respecto, aunque reconoció el interés del tema y expresó su disposición a valorar positivamente que se realice una investigación en esa línea. Esta falta de datos oficiales por parte de la administración pública no sólo pone de manifiesto la escasa atención institucional que ha recibido esta problemática, sino que refuerza la relevancia de abordarla desde el ámbito de la investigación.

II. EL CASERÍO COMO MODELO TERRITORIAL EN EL PAÍS VASCO

1. *Aproximación histórica y conceptual al caserío*

El proceso de industrialización iniciado en el siglo XIX tuvo un impacto decisivo en la transformación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV). Esta región, que tradicionalmente había estado estructurada en torno a actividades agroganaderas vinculadas al paisaje del caserío, se consolidó progresivamente como un espacio de marcado carácter urbano e industrial. Sectores como la siderurgia, la minería y la construcción naval impulsaron un crecimiento económico acelerado que atrajo a buena parte de la población rural hacia los entornos urbanos, provocando una intensa redistribución demográfica y funcional del territorio (Mentxaka Goñi y Dávila Cabanillas 2025, 3).

Como consecuencia de este proceso, los suelos fértiles de los valles, históricamente destinados a la agricultura y la ganadería, fueron progresivamente ocupados por nuevas infraestructuras urbanas e industriales. Este cambio de

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

uso del suelo desplazó las actividades rurales hacia áreas periféricas o menos accesibles, generando un contraste territorial cada vez más evidente entre la modernidad industrial y las formas de vida tradicionales. Actualmente, el medio rural vasco continúa soportando importantes presiones urbanísticas, tanto por la expansión de usos residenciales como por la implantación de infraestructuras de transporte, de ámbitos industriales y de las infraestructuras de generación de energía sostenible (campos eólicos, placas solares, etc.), lo que dificulta la conservación del paisaje rural y de los sistemas agrarios asociados al caserío (Mentxaka Goñi y Dávila Cabanillas 2025, 3).

Desde esta perspectiva, el caserío constituye la unidad estructural básica del hábitat rural vasco-atlántico. Se organiza tradicionalmente en barrios formados por pequeñas agrupaciones de caseríos, mediante el artículo 29 de la Ley 2/2006 han sido denominados "núcleos rurales" exigiéndoles una serie de requisitos como la agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter con vínculos productivos y espaciales, aunque sin constituir un plano urbano definido. Tal como se recoge en el estudio de Ainz Ibarrondo y González Amuchastegui, se trata de "la que probablemente es su expresión más valorada en los pequeños barrios de caseríos que estructuran el hábitat de la vertiente atlántica" (Ainz Ibarrondo y González Amuchastegui 2016). Las autoras señalan que "bajo el término núcleo rural se estaba aludiendo a la multitud común sin que, en general, lleguen a constituir un plano urbano" (Ainz Ibarrondo y González Amuchastegui 2016, 307). Esta configuración dispersa, pero cohesionada en términos sociales y funcionales, ha definido históricamente la morfología rural del País Vasco.

2. *Valor paisajístico, cultural y ecológico del caserío*

En los últimos años, los paisajes rurales han adquirido una creciente relevancia en el contexto europeo, impulsados por una demanda social cada vez mayor que los reconoce como elementos fundamentales para la calidad de vida y el bienestar colectivo. Este renovado interés se enmarca, además, en el proceso de ambientalización de la política agraria europea, que ha introducido criterios ecológicos y paisajísticos en la planificación del territorio y en las prácticas agrícolas. Como resultado, el paisaje ha pasado a ocupar un lugar destacado en la agenda política europea, promoviendo la consolidación de nuevas relaciones entre el medio rural y el urbano. Esta evolución ha propiciado el diseño e implementación de políticas públicas orientadas a la conservación, mejora y gestión sostenible de los paisajes rurales heredados, con el fin de garantizar su adaptación a las nuevas dinámicas territoriales y su integración armónica con las actividades emergentes que se desarrollan en ellos (Mata, 2004).

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

En este contexto sobre la valorización del paisaje rural, además de su función agraria original, el caserío vasco ha adquirido un alto valor simbólico y paisajístico, consolidándose como un elemento icónico de la identidad vasca. A comienzos del siglo XX, su imagen fue difundida y romantizada por los pintores costumbristas, fijando una estética que aún hoy condiciona su percepción colectiva. Los caseríos fueron "convertidos por los pintores costumbristas de principios del siglo XX en una imagen icónica que perdura a día de hoy" (Ainz Ibarrondo y González Amuchastegui, 2016: 306). Esta evolución ha llevado a que el caserío sea hoy valorado no solo por su utilidad económica, sino como parte esencial del paisaje cultural y de la memoria colectiva.

A lo anterior se añade una función protectora del medio ambiente, al generar un territorio de transición entre "la ciudad" y "la naturaleza" que permite amortiguar los impactos de la antropización en el medio natural.

Sin embargo, de forma paralela a este reconocimiento simbólico, en el espacio agroganadero del País Vasco, especialmente en las provincias de Bizkaia y Gipuzkoa, se ha consolidado desde finales del siglo XX un proceso de transformación funcional del suelo rural, caracterizado por una creciente desvinculación de este territorio respecto a su vocación agraria y ganadera tradicional. En su lugar, se observa una tendencia hacia su utilización exclusiva con fines residenciales, ajena a la lógica productiva del caserío (Alberdi Collantes 2018).

Este fenómeno se evidencia de manera clara en la evolución del número de explotaciones agrarias y el incremento de viviendas en suelo no urbanizable. Según los datos del Censo Agrario, mientras que Bizkaia contaba con 7.050 explotaciones y Gipuzkoa con 5.790, el número de viviendas ubicadas en suelo no urbanizable ascendía a 29.201 en Bizkaia y 15.947 en Gipuzkoa. Asimismo, el número de viviendas familiares unifamiliares se incrementó entre 1991 y 2011 en un índice de 1,28 en Bizkaia y 1,33 en Gipuzkoa, lo cual refleja un crecimiento sostenido de la residencialización del espacio rural, frecuentemente desligado de cualquier actividad agroganadera (Eustat 2015).

3. *Crisis contemporánea del modelo: abandono y transformación*

El caserío vasco, históricamente vertebrador del medio rural y motor de la autosuficiencia agrícola, se encuentra hoy inmerso en un proceso de transformación estructural que compromete su sostenibilidad como unidad territorial y productiva. Esta crisis no responde exclusivamente a una pérdida demográfica, sino a una dinámica más profunda de desestructuración funcional del medio rural (Alberdi Collantes 2024, 85).

Prueba de ello son estudios como los realizados por la Fundación Hazi (Fundación HAZI, 2015-2020). Han demostrado que las zonas rurales del

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

País Vasco presentan, en términos demográficos y socioeconómicos, una evolución muy similar a la de las áreas urbanas. Los indicadores relativos a renta personal, empleo y envejecimiento muestran que los habitantes del medio rural participan de dinámicas comunes al entorno urbano. En esta línea, el informe elaborado por Gaindegia sobre los municipios pequeños de Gipuzkoa constata que la dicotomía rural-urbano, tan utilizada tradicionalmente, se diluye en el contexto vasco (Gaindegia, 2018).

Como consecuencia, el caserío ha perdido su rol como núcleo productivo y residencial estable, y se ha visto afectado por un cambio en el modelo de vida rural. La creciente terciarización de la economía, la falta de relevo generacional y el encarecimiento del acceso a recursos agrarios como la tierra o la maquinaria han hecho que muchos baserritarras opten por abandonar la actividad agroganadera. En su lugar, proliferan usos alternativos del suelo, como plantaciones forestales de especies exóticas o su reconversión en segunda residencia, lo cual altera el paisaje y rompe con la lógica tradicional de poblamiento disperso.

En esta coyuntura, tal como señala Meneko (2021), la Federación de Asociaciones de Desarrollo Rural de Euskadi, los agentes del medio rural vasco expresan una preocupación menos vinculada al descenso demográfico que a la pérdida de cohesión comunitaria y dinamismo. La desestructuración de las relaciones vecinales, la reducción de la actividad económica vinculada al entorno y la transformación del caserío en objeto pasivo de conservación, más que en sujeto vivo de desarrollo, son síntomas claros de esta crisis.

Por tanto, la transformación del caserío no es solo el resultado de fuerzas internas, sino también del modo en que el sistema urbano-rural se interrelaciona. Como explica Alberdi Collantes (2024, 85), este fenómeno de "vulnerabilidad territorial" se acentúa en las zonas donde la proximidad funcional a los centros urbanos ha diluido las dinámicas propias del mundo rural, y ha hecho que el caserío deje de ser un espacio de vida y producción para convertirse en una reliquia protegida, pero desvinculada de su función original.

A ello se suma que, a partir de la década de 1980, el caserío comenzó a experimentar un proceso de transformación sustancial como consecuencia del fenómeno de urbanización difusa. Según el análisis territorial de Urdaibai, este fenómeno se manifiesta tanto en la proliferación de viviendas unifamiliares aisladas como en la conversión de barrios de caseríos en espacios residenciales no vinculados a la actividad agropecuaria. Las autoras destacan que "La urbanización del campo adquiere relevancia a partir de los años 1980. El fenómeno se liga no sólo a la construcción de áreas residenciales en entornos rurales, sino también a la proliferación creciente de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico" (Ainz Ibarrondo y González Amuchastegui, 2016: 307), vivienda, esta sí, alejada del modelo productivo agroganadero-forestal.

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

Así, este proceso de fragmentación patrimonial, sumado a la presión creciente de usos residenciales, industriales y energías renovables en suelo rural, contribuye de forma directa a la desarticulación del medio rural y a la transformación del paisaje tradicional. Frente a esta realidad resulta cada vez más difícil mantener la viabilidad de un paisaje vivo, ligado a prácticas productivas sostenibles, frente a un modelo de ocupación territorial caracterizado por la urbanización dispersa.

Esta tendencia da lugar a la aparición de un paisaje rural "simulado", en el que proliferan construcciones unifamiliares que adoptan la apariencia formal del caserío tradicional (volumetría, cubierta a dos aguas, materiales aparentes) pero desvinculadas de cualquier función agropecuaria real. Así, la pradera gestionada da paso al césped ornamental, y el territorio productivo se transforma en espacio residencial con apariencia vernácula, pero contenido urbano.

Esta mutación paisajística, observable también en otros contextos europeos, anticipa la sustitución progresiva del paisaje agrario auténtico por un nuevo escenario rural de carácter representacional, sin base económica ni vinculación funcional con la tierra (Ainz Ibarrondo, 2000: 85).

III. MARCO NORMATIVO DEL CASERÍO EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA VASCA

En las siguientes líneas se abordará el marco normativo que regula la intervención sobre los caseríos en el País Vasco. El objetivo de este apartado es identificar y examinar aquellos preceptos y principios que inciden directamente en la conservación, rehabilitación y uso de los caseríos, con el fin de valorar en qué medida el enfoque normativo vigente condiciona o facilita la continuidad de este tipo de edificación tradicional en el territorio rural vasco.

1. *Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de la Comunidad Autónoma del País Vasco*

El presente estudio se centra en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), aprobadas inicialmente mediante el Decreto 28/1997, de 11 de febrero, y posteriormente revisadas y actualizadas mediante el Decreto 128/2019, de 30 de julio, que recoge su aprobación definitiva. Estas directrices constituyen el principal instrumento de planificación territorial de carácter supramunicipal en el sistema normativo vasco, orientado a establecer un modelo integrado de organización y uso del territorio. Su formulación se inscribe en el marco definido por la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (Ley 4/1990, de 31 de mayo, art. 90), cuyo contenido se centra en la delimitación

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

de los instrumentos de intervención territorial y en la regulación de los procedimientos y criterios necesarios para garantizar la coordinación entre administraciones con competencias concurrentes. Las Directrices de 2019, por su parte, representan el desarrollo técnico y material de ese marco, fijando las orientaciones generales de la política territorial de la Comunidad Autónoma en una etapa posterior a la aprobación inicial de 1997.

Uno de los avances más relevantes fue la concreción de la definición jurídica del "caserío". En este sentido, se establecieron varios requisitos esenciales para considerar una edificación como tal: debía tratarse de una construcción aislada con uso predominante residencial, contar con al menos una vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad, disponer de licencia de primera ocupación o constancia fehaciente de uso residencial antes del 1 de enero de 1950, y cumplir con las condiciones adicionales que pudiera establecer el planeamiento municipal correspondiente.

Desde una perspectiva práctica, esta delimitación introdujo una distinción clave entre las viviendas construidas antes y después de 1950. Las posteriores a dicha fecha no se computaban como parte de las viviendas susceptibles de ser duplicadas, sino que se consideraban dentro del cupo permitido para nuevas edificaciones. Por ejemplo, si un núcleo rural contaba con ocho viviendas, de las cuales solo seis eran anteriores a 1950, la ampliación máxima se reducía a seis nuevas viviendas. A esta cifra se le descontaban las dos ya construidas después de 1950, restringiendo significativamente las posibilidades de crecimiento.

Este marco fue complementado posteriormente por las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de 2019, aprobadas mediante el Decreto 128/2019, de 30 de julio, que profundizan en la protección de los núcleos rurales. Entre sus normas, el artículo 20 promueve la rehabilitación y el aprovechamiento de las edificaciones existentes, procurando mantener la morfología, volumetría y materiales propios de los asentamientos rurales tradicionales, así como la calidad del paisaje circundante. Asimismo, el artículo 21 incorpora medidas orientadas a lograr una adecuada transición entre el campo y la ciudad, buscando la integración armónica de los núcleos de población en su entorno físico mediante la definición de bordes, espacios libres y accesos (Rodríguez y García 2021, 6-7).

La regulación reciente de los Núcleos Rurales en el País Vasco refleja una tendencia hacia el refuerzo de los criterios restrictivos en suelo no urbanizable. Las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) de 2019 han continuado ajustando y especificando los requisitos aplicables a estos núcleos, introduciendo, entre otras medidas, la condición de que el uso residencial de las nuevas edificaciones no se limite a vivienda secundaria, sino que está también vinculado a una explotación agropecuaria (Rodríguez y García 2021, 6-7).

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

Sin embargo, aún persisten ciertos retos normativos sin resolver. Uno de los más relevantes es el requisito de que un núcleo rural esté compuesto por un mínimo de seis caseríos. Se recuerda también cómo, durante años, se permitió la proliferación de nuevas viviendas en núcleos rurales preexistentes, lo que ha provocado una transformación sustancial de estos entornos. Tal y como lamenta Alberdi, "la construcción en barrios o núcleos preexistentes, que en menos de una década ha llevado a la proliferación de auténticas barriadas de chalets en zona rural, queda ahora considerablemente limitada. Si bien esta medida llega demasiado tarde, en un momento en el que la mayoría de los Núcleos Rurales que marcaban una de las imágenes propias del País Vasco han quedado en gran medida desfigurados" (Alberdi Collantes, 2017).

2. *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco*

A pesar de que la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda desde la aprobación del Estatuto de Autonomía de Gernika en 1979 (Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre), no fue hasta el año 2006 cuando se dotó de una legislación propia en materia urbanística mediante la aprobación de la Ley 2/2006.

Transcurrieron, por tanto, veintisiete años entre el reconocimiento estatutario de la competencia y el ejercicio legislativo efectivo en este ámbito. El propio Estatuto, en su Título I, artículo 10, apartado 31, establece que corresponde a la Comunidad Autónoma del País Vasco la competencia exclusiva en materia de "ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda" (Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, art. 10.31).

La Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco supuso un intento por dotar al urbanismo de la Comunidad Autónoma de una normativa coherente y sistemática. En la exposición de motivos se reconoce que uno de los principales objetivos era superar la fragmentación normativa que había caracterizado la etapa anterior. A partir de esta base, la ley identifica cuatro ámbitos prioritarios de intervención: el acceso a la vivienda, la protección del medio ambiente, el impulso de la acción pública en el urbanismo y la regeneración del tejido urbano consolidado.

Durante el proceso de industrialización, el País Vasco experimentó una intensa expansión urbana, especialmente en las zonas costeras y en los valles de los ríos, donde se concentraban las principales actividades industriales. Esta dinámica de crecimiento provocó un desarrollo urbano con escaso control sobre los usos del suelo, lo que resultó en una organización territorial caracterizada por la coexistencia de funciones incompatibles, altas densidades residenciales y problemas significativos de contaminación y saturación de infraestructuras. Además, la compleja geografía de la región, particularmente

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

en la vertiente cantábrica, junto con la limitada disponibilidad de suelo adecuado para nuevos desarrollos, ha contribuido históricamente a una fuerte competencia entre los distintos usos del territorio para ocupar los pocos espacios viables para la urbanización (Maguregui Salazar, 2023: 340).

En lo que respecta al medio ambiente, se formula una crítica contundente hacia el modelo de urbanización extensiva y de baja densidad, destacando que este tipo de desarrollo resulta insostenible para un territorio limitado como el vasco. Por ello, se plantea frenar la expansión de la vivienda unifamiliar aislada o en hilera, que consume excesivo suelo y contribuye a generar estructuras urbanas dispersas y poco eficientes desde el punto de vista funcional y ambiental.

En coherencia con este enfoque, la ley establece mecanismos más estrictos para la gestión del suelo no urbanizable, especialmente en lo que se refiere a la construcción de nuevas edificaciones o a la modificación de las existentes en suelo no urbanizable, a la reconstrucción de caseríos y a la regulación del uso residencial vinculado a explotaciones agrícolas o ganaderas.

Sin embargo, resulta llamativo que la figura del Núcleo Rural, pese a estar inserta en una estrategia de protección del paisaje agrario y del patrimonio rural, se incorpore dentro de este mismo marco normativo que tiende a restringir el crecimiento en áreas no urbanizables. Esta aparente contradicción refleja la tensión entre la necesidad de preservar el carácter histórico y agrícola del territorio y la presión por habilitar usos residenciales en el medio rural (Uribarri, 2007: 85).

Desde esta perspectiva se alinea con las recomendaciones de ámbito europeo e internacional, que han orientado la legislación urbanística hacia la adopción del principio de desarrollo sostenible como eje vertebrador de las políticas de ordenación. Según esta orientación, se favorece una ocupación racional del suelo que priorice la rehabilitación y reutilización frente al crecimiento urbano sobre nuevas áreas, propiciando así un modelo de ciudad compacta, reduciendo desplazamientos innecesarios y promoviendo la conservación de los valores ambientales propios de los espacios rurales y naturales (Rodriguez Toyos, 2019: 71).

Frente a esta situación, el legislador vasco ha apostado decididamente por un modelo de desarrollo urbano compatible con la conservación del medio natural, incorporando el principio de sostenibilidad como uno de los pilares de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. En este marco, se ha optado por mantener el carácter residual del suelo urbanizable y ampliar la definición del suelo no urbanizable, otorgando así a los municipios un margen más amplio para establecer estrategias locales de desarrollo sostenible en sus instrumentos de planificación.

Además, el régimen jurídico aplicado al suelo no urbanizable se ha endurecido con respecto a legislaciones anteriores. Un ejemplo significativo es la

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

prohibición de reclasificar como urbanizable durante un plazo de veinte años aquellos suelos forestales que hayan perdido sus valores naturales a consecuencia de incendios, daños ambientales o talas ilegales. Este tipo de disposiciones, junto con otras restricciones normativas contenidas en el artículo 28 de la citada ley, limitan severamente la implantación de usos que no estén directamente relacionados con la explotación natural del territorio. También se han establecido criterios más estrictos para las edificaciones permitidas en estos suelos, con el fin de evitar tanto la proliferación de asentamientos dispersos como los posibles impactos negativos desde el punto de vista ecológico, funcional o paisajístico.

Por último, se han reforzado los mecanismos de control jurídico para impedir la urbanización encubierta del medio rural, estableciendo regulaciones más exigentes en relación con los usos y actividades (artículo 28), los núcleos rurales (artículo 29), las licencias de reconstrucción de caseríos (artículo 30) y la edificación vinculada a explotaciones agrícolas o ganaderas (artículo 31) (Maguregui Salazar, 2023: 338).

El artículo 28 exige que las nuevas construcciones en suelo no urbanizable respeten la tipología rural tradicional, especialmente en materiales, fachada y volumetría. Aunque se utilice el verbo "procurar", en la práctica se interpreta como un criterio normativo relevante. El artículo 30 regula la reconstrucción de caseríos, limitándose a inmuebles que conservan estructura identificable y obligando al respeto estricto de su volumetría original, debido a su valor patrimonial.

Los artículos 29 y 31 introducen limitaciones adicionales a núcleos rurales y edificaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.

Aunque la ley otorga más competencias a los ayuntamientos, se mantiene el control de las Diputaciones Forales, especialmente sobre el uso del suelo no urbanizable. Dado que estas instituciones ostentan competencias en materia de Agricultura, tienen un papel clave en la fiscalización de determinadas prácticas. Además, cualquier proyecto que prevea la implantación de dotaciones, equipamientos o actividades consideradas de interés público en suelo no urbanizable debe contar con una autorización expresa de la Diputación Foral correspondiente (Maguregui Salazar, 2023: 353).

IV. ESTUDIO DE CASO: BREVE ANÁLISIS DEL PGOU DE OIARTZUN Y EL CASERÍO ISASEA

1. *Análisis Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Oiartzun*

La regulación del uso del suelo en el País Vasco se encuentra recogida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que atribuye a los ayuntamientos competencias relevantes en materia de ordenación urbanística.

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

En coherencia con este enfoque, se ha considerado pertinente examinar el artículo 98 del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun (Ayuntamiento de Oiartzun, 2015), que regula el uso residencial en estas edificaciones, así como dos solicitudes concretas formuladas por caseríos del municipio, que permiten ilustrar la aplicación práctica de dicha normativa.

El PGOU es una disposición general con carácter normativo y rango de Reglamento, que aborda cuestiones urbanísticas estructurales. El objetivo es examinar cómo dicho planeamiento desarrolla y aplica la normativa autonómica respecto a los caseríos, en particular en relación con aquellos situados en suelo no urbanizable y sometidos a niveles específicos de protección. A través de este enfoque se realizará una aproximación a un estudio de caso, centrado en el Caserío Isasea, incluido en el planeamiento urbanístico como bien inmueble propuesto para ser custodiado a nivel municipal y como zona declarada de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco, con el fin de identificar cómo los criterios normativos y la interpretación administrativa condicionan o permiten su rehabilitación y mantenimiento.

Este análisis pretende, por tanto, ofrecer una visión práctica sobre el impacto de la normativa urbanística garantista en la conservación efectiva del caserío vasco, utilizando el PGOU de Oiartzun como instrumento clave de referencia local.

El artículo 98 del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun regula de forma específica las condiciones bajo las cuales pueden llevarse a cabo intervenciones sobre los caseríos existentes en el municipio. Este precepto establece un marco jurídico que permite determinadas actuaciones con la finalidad de preservar el caserío como elemento funcional del medio rural, al tiempo que garantiza el respeto a sus valores arquitectónicos, históricos y etnográficos. La regulación distingue entre tres tipos de intervenciones: obras de rehabilitación y mejora, ampliaciones, y condiciones adicionales que deben cumplirse en ambos casos.

Contempla la posibilidad de autorizar obras de rehabilitación y mejora, entendidas como actuaciones que buscan consolidar el inmueble, redistribuir espacios, mejorar instalaciones, o adaptar usos que han quedado obsoletos o poco compatibles con la función residencial. Estas obras podrán realizarse siempre que se respeten las constantes geométricas del caserío preexistente, como su ocupación, perfil y pendientes de cubierta, y siempre que las modificaciones no afecten a los elementos que tengan un valor arquitectónico, histórico o etnográfico.

De este modo, el planeamiento permite cierto margen de actuación, pero subordinado al mantenimiento de la configuración esencial del inmueble.

Además, el precepto establece un máximo de dos viviendas por caserío, sin posibilidad de más segregación. Esta restricción puede limitar las opciones de

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

reorganización del inmueble o su adaptación a nuevas formas de convivencia, como el relevo generacional o la cohabitación de varias unidades familiares. Aunque se permite destinar parte del caserío a usos como el agroturismo, esta opción depende del cumplimiento de otras condiciones vinculadas a la explotación agraria y puede no ser viable para todos los propietarios.

En cuanto a las ampliaciones, el artículo 98 restringe su autorización únicamente a los caseríos con actividad agrícola activa y con una parcela vinculada y continua de al menos 20.000 m². La limitación está relacionada con la idea de una superficie mínima de cultivo, entendiendo que esta es una condición básica sin la cual un caserío no puede ser rentable y funcional desde la perspectiva agroganadera-forestal. Esta condición deja fuera a una parte significativa de los caseríos existentes, especialmente aquellos que no están vinculados a explotaciones agrícolas en funcionamiento. Incluso cuando se cumplen estos requisitos, las ampliaciones deben tener una justificación concreta y no pueden superar ciertos límites de superficie edificada, perfil o materiales, lo que impone un modelo constructivo cerrado, basado en la reproducción fiel de la estética tradicional.

A ello se añade la exigencia de un informe técnico, competencia que recae en las diputaciones, que justifique la necesidad de la actuación en el marco de una explotación agropecuaria, así como la obligación de conformar una unidad registral indivisible, incluyendo la ampliación. Esta configuración jurídica complica las operaciones patrimoniales ordinarias, como la división hereditaria o la transmisión parcial del inmueble, y puede suponer una carga adicional para los propietarios.

El carácter restrictivo de esta regulación, orientado a preservar el valor patrimonial y paisajístico del caserío, se alinea con los principios de sostenibilidad y protección del medio rural establecidos en la normativa urbanística vasca. Sin embargo, la aplicación de estos criterios de forma rígida está generando, en la práctica, efectos contraproducentes. Al dificultar o encarecer la intervención sobre el inmueble, se genera un riesgo real de desincentivar su rehabilitación. En contextos en los que los propietarios no disponen de medios suficientes para afrontar las exigencias técnicas o documentales requeridas, estas condiciones pueden derivar en una paralización de las actuaciones en el abandono del inmueble e incluso al funcionamiento al margen de la ley.

Finalmente, el precepto del PGOU reseñado permite que las viviendas resultantes puedan ordenarse en régimen de propiedad horizontal, si bien los terrenos deben configurarse como elementos comunes indivisibles. Esta disposición busca facilitar operaciones jurídicas como particiones hereditarias o constitución de garantías hipotecarias, sin comprometer la unidad jurídica del inmueble en relación con su explotación rural. En la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Oiartzun (Ayuntamiento de

Oiartzun, 2015), se recogen varias de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública que tienen por objeto la posibilidad de rehabilitar o reconstruir antiguos caseríos en suelo no urbanizable.

No obstante, estas alegaciones han sido desestimadas con fundamento en la interpretación restrictiva de la normativa urbanística, en particular del artículo 30 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Un ejemplo es el caso de la alegación referida al caserío Pablitoenea (Ayuntamiento de Oiartzun, 2015: 88). En este caso, el solicitante pretendía la rehabilitación o reconstrucción del caserío sobre los restos existentes. Sin embargo, la alegación fue rechazada con el siguiente argumento literal:

> "*La solicitud de que se contemplen las posibilidades de reforma, rehabilitación y reconstrucción de la casería Pablitoenea no puede ser acogida puesto que a tenor de las condiciones físicas (restos) existentes se observa que las mismas no cumplen las determinaciones legales previstas para la reconstrucción de caseríos en el artículo 30 de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (mantenimiento de una estructura edificada que permita identificarlos como tales; cumbrera de las primitivas y restos que permitan conocer la planta general del inmueble original y reconocer su volumetría original. Desestimatoria por lo tanto.*" (Ayuntamiento de Oiartzun, 2015: 88).

La administración, siguiendo la interpretación jurisprudencial, interpreta que la reconstrucción sólo puede autorizarse cuando los restos materiales permiten identificar, al menos, la volumetría del edificio original, entendiendo que no basta la mera existencia de vestigios o cimentaciones. Esta posición responde a un enfoque estrictamente conservacionista, en el que se busca evitar reconstrucciones que puedan ser entendidas como nuevas edificaciones encubiertas.

Otro caso relevante es la alegación presentada por otro ciudadano, en la que se solicita la modificación del planeamiento para poder rehabilitar los caseríos Araneder y Araneder Errota, recuperando usos previamente existentes. En su respuesta, el documento expone literalmente:

> "*la reconstrucción del Caserío Araneder del que ya se señalaba que sólo mantiene las trazas, parece de difícil encaje en la previsión del artículo 30 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Por su parte el Caserío Araneder Errota (que sufrió según indican un incendio en septiembre de 2004) parece disfrutar de un mejor nivel de conservación que le permitiera encajar en el citado precepto legal*."
>
> "(...) *no se estima oportuno atender a la alegación en los términos solicitados, ya que supondría introducir una nueva categoría de suelo en contradicción con el modelo territorial, debiéndose además justificar conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco"*. (Ayuntamiento de Oiartzun, 2015: 135).

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

También se añade que la alegación plantea la reclasificación a suelo urbanizable del ámbito donde se encuentran los caseríos. La propuesta es rechazada con el siguiente argumento:

> "*El presente PGOU recoge las áreas así definidas y categorizadas en el PTS agroforestal, por lo que queda justificada su calificación de suelo no urbanizable (...). No viéndose procedente ni conforme a los objetivos de este Plan General la recalificación y ocupación de este tipo de terrenos*" (Ayuntamiento de Oiartzun 2015, 136).

Aquí se observa que la desestimación no solo se basa en la situación física del inmueble, sino también en la coherencia del modelo territorial, y en la preservación del suelo no urbanizable, entendida como un principio rector del planeamiento general.

La solicitud se rechaza por considerarse incompatible con el marco legal y el modelo de clasificación de suelos.

Estas decisiones reflejan un criterio restrictivo en la interpretación de la legislación urbanística, centrado en evitar la transformación del suelo no urbanizable mediante operaciones que, aun bajo la apariencia de rehabilitación, podrían conducir a su urbanización encubierta. Desde el punto de vista de la protección territorial y patrimonial, también puede suponer una limitación importante para los propietarios que desean recuperar estas edificaciones con fines habitacionales o económicos vinculados al medio rural.

El artículo 30 de la Ley 2/2006 exige que *"la reconstrucción de edificios o construcciones preexistentes en situación legal se podrá autorizar únicamente cuando permanezcan restos de la edificación que permitan identificar la planta general del edificio original y su volumetría"*. Esta interpretación, adoptada de forma estricta por el Ayuntamiento de Oiartzun, convierte la rehabilitación de caseríos parcialmente desaparecidos en una posibilidad excepcional, condicionada a que los restos sean materialmente reconocibles y valorados por la administración como suficientes.

2. *El Caserío Isasea*

A efectos ilustrativos, se plantea un supuesto hipotético basado en condiciones urbanísticas reales recogidas en el PGOU del municipio de Oiartzun. Se trata del caserío Isasea, situado en suelo no urbanizable y sujeto a un régimen de protección que limita tanto la transformación volumétrica de la edificación como el número máximo de viviendas permitidas (véase Anexo I: localización). Actualmente, el inmueble cuenta con dos viviendas legalmente registradas, en uso por la unidad familiar.

La situación simulada parte de un contexto realista: varios miembros de una misma familia heredan el caserío familiar y desean seguir habitándolo de

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

forma permanente. La familia continúa desarrollando la explotación ganadera tradicional, vinculada al caserío y al cuidado de prados y pastos desde hace más de 30 años. Esta continuidad productiva dota de sentido funcional y territorial a la convivencia familiar en el inmueble.

La propuesta consiste en mantener las dos viviendas actualmente existentes (V.1 y V.2), y habilitar una tercera unidad (V.3) en la planta superior del ala izquierda del edificio. Para ello, sería necesario adaptar el espacio bajo cubierta, instalar una nueva puerta independiente de acceso y redistribuir algunas ventanas o huecos existentes. Aunque no se modificaría la superficie construida ni se ampliaría el volumen físico del edificio, esta intervención afectaría directamente a la composición de algunos elementos de la fachada principal, tal como se puede observar en la imagen del proyecto hipotético (véase Anexo II: simulación visual de la rehabilitación).

El resultado sería una fachada notablemente transformada, con nuevos accesos, multiplicación de huecos visibles y pérdida de simetría original, lo cual puede considerarse contrario al criterio de "respeto de la composición volumétrica" que establece el artículo 30 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Asimismo, el artículo 98 del PGOU de Oiartzun limita a dos el número de viviendas por caserío, sin excepciones ni vías alternativas de justificación, lo que haría inviable jurídicamente la incorporación de una tercera unidad residencial, incluso si esta se encuentra dentro del volumen preexistente. Y sin tener en cuenta ni las meras realidades de tamaños y modelos familiares, ni la relación de metros cuadrados por vivienda.

En consecuencia, la propuesta se vería rechazada tanto por el planeamiento municipal como por el marco autonómico, no por su impacto funcional o social, sino por el criterio estético-formal aplicado con rigidez. El caso pone de relieve una disociación entre las normas de conservación y las necesidades habitacionales reales del medio rural: una familia que desea permanecer unida, mantener una actividad productiva y adaptar su vivienda sin ampliar ni especular, se enfrenta a una normativa que prioriza la forma sobre la función.

Este tipo de supuestos pone de manifiesto la necesidad de introducir herramientas normativas orientadas por un criterio funcional y contextual, o criterios de proporcionalidad en entornos protegidos, para que la protección patrimonial no se convierta en un freno al arraigo rural ni a la sostenibilidad habitacional intergeneracional.

V. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES Y CONSECUENCIAS PARA EL CASERÍO

La selección de las sentencias incluidas en este trabajo responde tanto a las normativas que en ellas se aplican como a la relevancia de los órganos

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

jurisdiccionales que las emiten. En primer lugar, se trata de resoluciones que interpretan y aplican normativa autonómica clave en materia de urbanismo y ordenación del territorio, en particular las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la Ley del Suelo y Urbanismo.

Estas normas constituyen el marco jurídico en el que se inscriben los debates sobre la rehabilitación del caserío y la admisibilidad de su uso residencial, cuestión central en el presente estudio. En segundo lugar, las decisiones seleccionadas han sido dictadas por órganos judiciales con un peso significativo en la consolidación de la doctrina aplicable, lo que refuerza su interés como referencia interpretativa. Asimismo, las sentencias reflejan el conflicto existente entre las expectativas de los particulares que solicitan la rehabilitación del caserío para su uso habitacional y la interpretación restrictiva sostenida por la Administración y, en determinados casos, confirmada judicialmente. Esta tensión permite ilustrar con claridad los límites normativos y prácticos del régimen urbanístico vigente.

1. *Sentencia 154/2012 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de San Sebastián*

La Sentencia 154/2012 resuelve un recurso contencioso-administrativo contra la denegación de una licencia solicitada para ampliar un caserío ubicado en suelo no urbanizable, en el término de Igeldo, por parte del Ayuntamiento de San Sebastián. El recurrente alegaba que no se trataba de una reconstrucción, sino de una ampliación de una edificación existente con anterioridad al PGOU de 1995, que estaba permitida por el artículo 3.5.8 del planeamiento, con un máximo de 60 m² adicionales.

La Administración se opuso señalando que dicha previsión del PGOU había sido desplazada por la normativa autonómica posterior, en especial por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Argumentó que, según los artículos 28 y 30 de dicha ley, en el suelo no urbanizable no puede autorizarse ninguna ampliación que implique una alteración de la composición volumétrica original del inmueble. El proyecto, que proponía adosar un cuerpo de unos 60 m², incumplía ese requisito, al modificar significativamente el volumen del caserío.

El juez acepta esta argumentación y concluye que la regulación del PGOU de 1995 ha quedado desplazada por la legislación autonómica posterior, en virtud del principio de jerarquía normativa y la aplicación directa de la Ley 2/2006. También rechaza que se haya producido silencio administrativo positivo, ya que, conforme al artículo 20 de la Ley del Suelo del País Vasco, no puede entenderse otorgada por silencio una autorización contraria a la normativa urbanística.

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

La sentencia aplica también la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2006, que establece criterios específicos para la clasificación del suelo no urbanizable conforme a las DOT y sus instrumentos de desarrollo. Concluye que solo es posible la reconstrucción del caserío, pero no su ampliación para uso residencial, si ello supone alteración volumétrica.

En consecuencia, el juzgado desestima íntegramente el recurso, valida la denegación de licencia y no impone costas. Se reconoce expresamente que el proyecto incumple el régimen jurídico del suelo no urbanizable vigente, y que la normativa autonómica debe prevalecer sobre las disposiciones del planeamiento municipal cuando exista contradicción.

2. *Sentencia del TSJ del País Vasco n.º 1674/2024, de 15 de marzo de 2024*

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco 1674/2024 analiza un proyecto de rehabilitación de un caserío situado en suelo no urbanizable en Elorrio, recogido en el PGOU como bien a proteger, aunque sin protección definitiva. El tribunal confirma la denegación parcial de la licencia urbanística al considerar que las obras, aunque no incrementaron la superficie construida, alteraban de forma sustancial la composición volumétrica del inmueble, contraviniendo lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

El núcleo jurídico del fallo se centra en la interpretación de los artículos 28 y 30 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. El tribunal extiende la aplicación del artículo 30, que regula las condiciones para la reconstrucción de caseríos, también a las actuaciones de rehabilitación o acondicionamiento, argumentando que si en una reconstrucción es obligatorio respetar la volumetría original, con mayor motivo debe cumplirse ese principio en intervenciones de menor entidad. Por tanto, considera que el respeto a la morfología volumétrica del caserío constituye un límite objetivo aplicable a cualquier intervención relevante.

Asimismo, se otorga fuerza normativa al artículo 28.4.c) de la misma ley, que establece que las construcciones en suelo no urbanizable deben procurar adecuarse a la arquitectura rural tradicional, al menos en cuanto a materiales, composición de fachada y volumetría. A pesar del carácter aparentemente flexible del verbo "procurar", el tribunal subraya que este mandato no puede ignorarse sin una justificación adecuada, configurándose como un criterio técnico exigible. En el caso concreto, se concluye que la incorporación de elementos como balcones volados, una ventana-terraza en cubierta y un casetón de ascensor modifican de forma significativa la volumetría del caserío. Aunque no se incrementa la superficie edificada, tales alteraciones se consideran incompatibles con los límites formales impuestos por el artículo 30, lo que fundamenta la denegación parcial de la licencia solicitada.

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

3. *Sentencia del TSJ del País Vasco n.º 423/2014, de 10 de septiembre*

En este caso, el propietario de un caserío ubicado en el municipio de Donostia-San Sebastián solicitó licencia para la construcción de una piscina y plataforma de hormigón en una finca clasificada como suelo no urbanizable de tipo rural agroganadero y de campiña. Pese a que la edificación principal (el caserío) tenía uso residencial consolidado, y que la piscina se planteaba como un uso auxiliar a dicha vivienda, el Ayuntamiento denegó la licencia, decisión que fue ratificada tanto en primera instancia como por el propio TSJPV en apelación.

El fundamento del razonamiento jurídico se basa en la interpretación del artículo 28 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que prohíbe en suelo no urbanizable la ejecución de actos que supongan transformación urbanística, incluidas nuevas edificaciones o instalaciones que puedan alterar el carácter rural del entorno. El tribunal entiende que la piscina, aunque sea auxiliar a una vivienda consolidada, constituye una intervención transformadora del suelo, incompatible con el modelo territorial protegido, por lo que debe rechazarse su autorización. Además, la sentencia descarta cualquier legitimación de la actuación por comparación con otras parcelas que sí cuentan con piscinas en las proximidades, al afirmar que la igualdad no puede prevalecer frente a la aplicación estricta de la legalidad urbanística.

Este pronunciamiento refleja la limitación casi absoluta para acometer intervenciones menores o de mejora en su entorno, incluso cuando dichas actuaciones no suponen un cambio de uso ni incremento de edificabilidad. Esta situación tiene su origen en el hecho de que los caseríos se encuentran ubicados en suelo no urbanizable, lo que activa un régimen jurídico especialmente restrictivo, pensado para evitar la dispersión urbana, pero que a menudo no distingue entre nuevas construcciones y viviendas tradicionales consolidadas que forman parte del paisaje cultural.

4. *Sentencia del STSJ País Vasco 340/2024, 10 de Julio de 2024*

La Sentencia STSJ PV 340/2024 resuelve el recurso interpuesto contra la aprobación definitiva del Plan Especial para implantar un parque fotovoltaico en suelo no urbanizable del entorno rural de Urrestilla (Azpeitia). Los recurrentes alegaban su incompatibilidad con el Plan Territorial Parcial de Urola Kosta, el PGOU de Azpeitia, la falta de informe foral favorable y la autorización de usos prohibidos en zonas de protección paisajística.

El Tribunal desestima íntegramente el recurso. En relación con el informe desfavorable emitido por el Departamento de Promoción Económica de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se concluye que este carece de carácter vinculante, interpretando en este sentido el artículo 97 bis de la Ley 2/2006 de

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

Suelo y Urbanismo del País Vasco, que otorga dicho valor vinculante al informe de la Comisión de Ordenación del Territorio (COT). El tribunal refuerza esta tesis con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 17/2008 de Política Agraria, y añade que, aun si el informe foral fuese relevante, su emisión extemporánea (ocho meses tarde) y su contenido no condicionaron el dictamen favorable de la COT.

Tampoco se admite la aplicación del Decreto Foral 82/1998, al tratarse de un plan especial y no de una licencia individual. Aun aceptando su hipotética aplicabilidad, se recuerda que el informe se entiende favorable si no se emite en plazo, por lo que la tardanza no afecta a la validez del procedimiento.

Respecto al artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, el tribunal admite la excepción a las limitaciones del suelo no urbanizable cuando se declare el interés público, condición que concurría mediante resolución expresa del Departamento foral competente.

Desde el punto de vista urbanístico, el tribunal confirma que el PGOU permite este tipo de infraestructuras cuando sean justificadas por razones de utilidad pública y se valoren alternativas. La zona afectada, clasificada como D.30 (interés agrario) y D.20 (protección de aguas), no impide esta instalación al haberse acreditado su necesidad, viabilidad ambiental y carácter desmontable, con impacto paisajístico limitado.

Por último, se descarta cualquier nulidad del procedimiento conforme al artículo 47.1 c) y f) de la Ley 39/2015, al no detectarse infracción sustancial que invalide el acto administrativo. La sentencia consolida así una doctrina que prioriza la implantación de infraestructuras energéticas sobre la normativa de protección rural, siempre que exista declaración formal de interés público y adecuada motivación técnica y ambiental.

VI. INTERPRETACIÓN JURÍDICA Y CONFLICTOS NORMATIVOS EN TORNO A LA REHABILITACIÓN DEL CASERÍO VASCO

La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en materia de intervenciones sobre el caserío protegido evidencia una línea interpretativa consolidada que, sin apartarse formalmente de la letra de la ley, da lugar a un marco de aplicación altamente restrictivo. Esta rigidez no se expresa únicamente en el contenido normativo, sino en la manera en que los tribunales resuelven la ambigüedad existente en conceptos clave como "rehabilitación", "restauración" o "reconstrucción", así como en la forma en que valoran los límites admisibles de alteración en inmuebles protegidos.

El núcleo del conflicto interpretativo gira en torno a la aplicación de los artículos 28 y 30 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Mientras el primero se refiere a la adecuación tipológica en suelo no urbanizable como una obligación de carácter orientativo ("se procurará"), el segundo impone

límites estrictos a la intervención en inmuebles que han de ser reconstruidos, en particular en lo relativo a la volumetría original. El problema surge cuando esta última previsión, concebida para obras de reconstrucción integral, se traslada por vía jurisprudencial a supuestos de rehabilitación parcial o incluso de mejora funcional. En varias resoluciones recientes, los tribunales no han distinguido entre las categorías jurídicas de intervención, aplicando el criterio de conservación de la forma externa del edificio con igual intensidad, con independencia de que el objeto de la actuación sea una mera modificación estructural, una mejora de accesibilidad o una sustitución de elementos degradados.

Esta interpretación produce un efecto normativo equivalente al endurecimiento del régimen de protección, al asumir que cualquier alteración visible, aunque no afecte a la superficie construida ni a la habitabilidad del inmueble, supone una transgresión de la legalidad urbanística si modifica perceptiblemente la imagen formal del caserío. En consecuencia, se establece un criterio de legalidad que no depende de la funcionalidad o del equilibrio entre conservación y uso, sino de la fidelidad a una imagen previa, generalmente asociada a la morfología original del inmueble. Esta lógica de aplicación normativa refuerza lo que algunos autores han denominado "fetichización volumétrica" del caserío, es decir, una sacralización de su forma como núcleo identitario más allá de su función efectiva (Ainz Ibarrondo y González Amuchastegui, 2016: 325).

Por otra parte, la equiparación tácita entre restauración y reconstrucción, y el trasvase de exigencias entre ambas categorías, diluyen las diferencias jurídicas entre tipos de intervención que, en principio, deberían responder a supuestos distintos. Esto se traduce en una restricción de hecho al uso residencial del caserío, incluso cuando se trata de iniciativas de recuperación respetuosas con su carácter rural, ya que la protección de su imagen volumétrica se impone como criterio excluyente.

Así, se consolida una lectura en la que la forma arquitectónica actúa como límite material a la función habitacional, sin que se considere de manera ponderada la proporcionalidad o necesidad de las modificaciones introducidas.

En ese marco, la forma se convierte en norma y el caserío deja de entenderse como una infraestructura adaptable para pasar a considerarse una unidad cerrada, anclada en valores simbólicos e inmutables. La jurisprudencia no plantea explícitamente esta perspectiva, pero su resultado práctico coincide con lo que Etxebeste ha descrito como la conversión del caserío en "una caja negra arquitectónica", es decir, una estructura conceptual que reproduce mecánicamente sus atributos tradicionales sin abrirse a nuevas realidades sociales o espaciales (Etxebeste Liras, 2020: 365-366).

Tampoco puede dejar de mencionarse que esta interpretación uniforme de los límites de intervención se proyecta sobre un territorio sometido a cambios

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

estructurales de fondo. En muchos casos, la protección formal del caserío se aplica a inmuebles desvinculados de cualquier actividad agraria y situados en entornos fuertemente influenciados por dinámicas urbanas. Como ha indicado Alberdi, el caserío ha pasado de ser una célula productiva a convertirse en soporte de usos residenciales desvinculados del sector primario, sin que la normativa haya incorporado mecanismos suficientes de adaptación a esa transformación (Alberdi Collantes, 2009: 14).

La consecuencia de este enfoque es que el caserío vasco constituye una representación significativa que refleja las tensiones entre autenticidad, identidad e idealización. Se proyecta sobre él una determinada fascinación histórica y cultural, anclada en una narrativa que ha sido estructurada a partir de connotaciones previamente establecidas. En este marco, el caserío puede ser interpretado como un tótem simbólico, cuya contemplación activa de procesos de elogio y sublimación refuerzan su condición como objeto cultural dotado de una presencia casi sagrada (Etxebeste Liras 2020, 365-366).

Esta condición simbólica del caserío ha estado íntimamente vinculada a su consideración como infraestructura. Sin embargo, muchas de las infraestructuras culturales responden a problemas del pasado y, por ello, corren el riesgo de quedarse obsoletas frente a las necesidades y posibilidades del presente. En este contexto, la noción del caserío ha sido construida históricamente bajo una lógica aislada y desde un enfoque internalista, que entiende la identidad cultural como un proceso cerrado. Así, el caserío se vincula a un imaginario territorial específico "caserío-montaña-espacio cerrado", en oposición simbólica a "urbe-llanura-espacio abierto" (Etxebeste Liras, 2020: 365-366).

Esta conceptualización ha sido sostenida en gran parte por narrativas persistentes entendidas como relatos culturales que operan como mecanismos de cohesión simbólica, atrayendo y fijando el sentido del caserío en una estructura cerrada o "caja negra". Esta metáfora remite a sistemas cuya lógica interna permanece inaccesible, en los que solo se observan los estímulos (input) y las respuestas (output), sin que se analicen los procesos intermedios que los articulan (Etxebeste Liras, 2020: 365-366). En consecuencia, la comprensión del caserío queda reducida a un conjunto de fórmulas prácticas y rituales repetitivos, consolidando así una definición categórica y limitada del objeto (Etxebeste Liras, 2020: 365-366).

VII. CONCLUSIONES

Del trabajo realizado, que ha abordado la teoría, la normativa, su aplicación práctica y la jurisprudencia, se concluye que el actual tratamiento jurídico del caserío, tanto desde la perspectiva de la legalidad urbanística como desde la jurisprudencial, constituye un obstáculo estructural para su rehabilitación habitacional efectiva, debido a la dispersión interpretativa, la falta de

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

coherencia normativa y la escasa consideración de las necesidades funcionales imprescindibles de los propietarios.

Primera.—Del examen de la Jurisprudencia y del volumen de sentencias revisadas se colige la absoluta actualidad y vigencia del problema y las diferencias de percepción en la aplicación de la Ley entre *baserritarras* y jueces. El examen cualitativo realizado a lo largo de este trabajo demuestra con claridad la vigencia y actualidad del tema abordado. El *baserri* no es una figura del pasado, sino un elemento estructural clave en la configuración del territorio y en el debate sobre el equilibrio entre lo rural y lo urbano en el País Vasco. A lo largo del estudio, se ha constatado de manera consistente la tensión existente entre el campo y la ciudad, lo que confirma la necesidad de una atención específica y actualizada por parte del Derecho y de las políticas públicas. Este trabajo acredita que el *baserri* debe ser comprendido no solo como patrimonio, sino como una realidad viva que exige respuestas jurídicas adaptadas a los desafíos del presente.

Segunda.—La tensión entre el mundo rural y el urbano ha quedado reflejada a lo largo de este trabajo, no solo como un trasfondo territorial o social, sino como un conflicto normativo y jurisprudencial que atraviesa el tratamiento jurídico del caserío. Las políticas de ordenación, muchas veces diseñadas desde una lógica urbana, imponen limitaciones formales y funcionales que dificultan la adecuación del caserío a nuevas necesidades habitacionales, evidenciando así la fricción estructural entre los valores de conservación rural y las dinámicas normativas urbanas.

Tercera.—La regulación actual en torno al caserío tradicional del País Vasco revela una voluntad clara de conservación, sustentada en el reconocimiento de su valor cultural, arquitectónico y territorial. Sin embargo, el examen detallado de su aplicación práctica revela limitaciones en cuanto a la efectividad y coherencia de dicho marco normativo con las transformaciones que atraviesan hoy los espacios rurales y las familias vascas.

Cuarta.—Una de las principales tensiones observadas reside en la restrictividad de ciertas disposiciones legales, que, si bien pretenden garantizar la integridad formal del caserío, limitan de manera significativa su capacidad de adaptación a los usos residenciales contemporáneos. En este sentido, la necesidad de conjugar protección patrimonial con funcionalidad habitacional aparece como un desafío no resuelto del todo por el régimen vigente.

Quinta.—La conservación del caserío no puede entenderse como la preservación de un objeto estático, sino como el mantenimiento de un organismo vivo, inmerso en dinámicas sociales, económicas y paisajísticas complejas. Su regulación ya no responde únicamente a criterios de protección formal, sino que requiere el reconocimiento de su naturaleza cambiante. La falta de herramientas jurídicas adaptadas a esta realidad ha limitado su evolución, comprometiendo su permanencia como parte activa y significativa del hábitat rural vasco.

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

Sexta.—Las exigencias de conservación formal han desplazado otras dimensiones esenciales del caserío, como su función social y su viabilidad como vivienda activa. La aplicación estricta de normas relacionadas con la volumetría o la intervención en suelo no urbanizable impide, en muchos casos, la realización de mejoras razonables que permitan asegurar condiciones adecuadas de habitabilidad sin comprometer los valores patrimoniales. En este sentido, el caserío no debe ser comprendido únicamente como una estructura arquitectónica o una unidad económica, sino como una infraestructura sociocultural compleja, que debe permitir articular formas alternativas de habitar, producir y convivir.

El fin de proteger un inmueble no debería implicar que cualquier intervención sobre el mismo se convierta en una carga excesiva. Por el contrario, si se quiere garantizar la continuidad habitacional del caserío como forma de vida vinculada al territorio, es necesario un enfoque normativo que permita compatibilizar la protección con una rehabilitación viable y efectiva. Es necesario avanzar hacia una interpretación más contextual y equilibrada de las normas urbanísticas: tal como recoge el artículo 3.1 del Código Civil (Código Civil, art. 3.1)., es decir, conforme a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellos.

La aplicación de una lectura normativa excesivamente literal está generando efectos contrarios a los objetivos perseguidos, como el abandono progresivo de estas edificaciones por parte de sus habitantes. Por ello, resulta imprescindible explorar mecanismos normativos que, sin renunciar a los principios de protección, incorporen criterios de proporcionalidad y flexibilidad acordes con la realidad actual del mundo rural.

Séptima.—La ausencia de instrumentos que aseguren una aplicación homogénea del marco normativo entre las distintas administraciones impide el cumplimiento efectivo de los principios constitucionales y de los valores propios del Estado social y democrático de Derecho. La dispersión interpretativa actualmente existente vulnera de forma directa el principio de seguridad jurídica, así como el principio de igualdad ante la ley. La falta de una normativa común que unifique los criterios de intervención genera incertidumbre y arbitrariedad en los procedimientos, afectando negativamente tanto a los técnicos como a los propietarios en el ámbito rural. Su reconocimiento como tal exige una revisión crítica de las políticas públicas que lo afectan, así como la elaboración de marcos normativos y mecanismos institucionales que garanticen su viabilidad futura en condiciones de equidad y autonomía.

Octava.—La ambigüedad en la definición legal de conceptos clave, como el de "composición volumétrica", ha generado interpretaciones restrictivas que dificultan intervenciones necesarias. Esta falta de claridad normativa ha impedido avances en la rehabilitación del caserío tradicional, especialmente

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/

en ámbitos como la eficiencia energética, la accesibilidad y la renovación habitacional, donde la ausencia de un marco más flexible y multidisciplinar ha limitado soluciones funcionales compatibles con la conservación patrimonial. Por lo tanto, debería procederse o bien a una modificación normativa (legal o reglamentaria) que abordaría este asunto para garantizar la Seguridad Jurídica (art. 9.3 CE), buscando que el ordenamiento sea predecible, estable y coherente, principio fundamental del Estado de Derecho.

Novena.—La normativa, a pesar de las intenciones y finalidades, responde a una visión urbanita, alejada de los problemas reales de los *baserritarras* que dice, presume, pretende, defender. Esta desconexión normativa no es anecdótica ni técnica: es estructural. Ignorar la voz y las necesidades reales del medio rural implica perpetuar su marginación y obstaculizar su evolución. Reconocer esta realidad y transformarla mediante una política jurídica coherente, contextual y comprometida no es solo una opción deseable, sino una obligación ineludible si se quiere garantizar un futuro digno, habitable y justo para el *baserri* y los *baserritarras*.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

1. *Referencias bibliográficas*

Ainz Ibarrondo, M. J. 2001. *El caserío vasco en el país de las industrias*.

Ainz Ibarrondo, M. J., y M. J. González Amuchastegui. 2016. "Impacto del desarrollo urbanístico reciente en el paisaje del caserío vasco: una propuesta metodológica en la Reserva de la Biosfera de Urdaibai". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 70: 305-327. Recuperado de: https://doi.org/10.21138/bage.2173

Alberdi Collantes, J. C. 2009. "Medio rural y abandono de la agricultura: desarrollo de un ejemplo, el caserío vasco". *Revista Vasca de Administración Pública* 85: 125-154.

Alberdi Collantes, J. C. 2017. "Aciertos y fracasos en la contención de la proliferación de vivienda en suelo no urbanizable: el ejemplo vasco".

Alberdi Collantes, J. C. 2018. "El paisaje atlántico vasco ante la marginalización ganadera: claves para su conservación". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 80: 1-32. Recuperado de: https://doi.org/10.21138/bage.2605

Alberdi Collantes, J. C. A. 2024. "Territorio y vulnerabilidad, ejes de la zonificación rural del País Vasco". *Estudios Geográficos* 85.Recuperado de: https://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/1236/1515

Ayuntamiento de Oiartzun. 2015. *Oiartzungo Hiri Antolatzeko Plan Orokorra / Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun*. Ayuntamiento de Oiartzun. Recuperado de: https://www.oiartzun.eus/fitxategiak/erab_2/1445106082-HAPO_Memoria_Es.pdf

Caro Baroja, J. 1969. "Sobre la casa, su 'estructura' y sus 'funciones'". *Cuadernos de Etnología y Etnografía de Navarra* 1 (1): 35-66.

Etxebeste Liras, O. 2020. *Baserri hedatua. Jardute sinbolikotik artekaritzen eremura*.

Eustat. 2015. "Suelo de actividades económicas según territorio 2015". Euskal Estatistika Erakundea — Instituto Vasco de Estadística.

Fundación Hazi. 2015-2020. *Programas de Desarrollo Rural Comarcales 2015-2020*. Gobierno Vasco. Recuperado de: https://www.euskadi.eus/informacion/programas-de-desarrollo-rural-comarcales-2015-2020/web01-a2lanits/es/

Gaindegia. 2018. *Diagnóstico y catalogación de experiencias de los municipios pequeños de Gipuzkoa*. Eusko Ikaskuntza. https://www.eusko-ikaskuntza.eus/files/galeria/files/Gipuzkoa_Informe_Municipios_Peque%c3%b1os.pdf

Gaztelu, U. 2017. *Hacia una adaptación sostenible del caserío vasco: experimentación hacia directrices de intervención para una rehabilitación equilibrada a través de un método extrapolable en un caso de estudio*. Tesis doctoral, Universidad del País Vasco-Euskal Herriko Unibertsitatea.

Gell, A. 2016. *Arte y agencia: Una teoría antropológica*. Buenos Aires: Sb Editorial.

Gokoetxea, I. 1991. "El caserío vasco: una unidad socioeconómica organizadora del territorio rural vasco-atlántico". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 13: 101-109.

Gómez Doliwa, I. 2023. *Caseríos de Vizcaya. Imagen de la arquitectura popular vasca.*

Latour, B. 2001. *La esperanza de Pandora: Ensayos sobre la realidad de los estudios de la ciencia*. Madrid: Gedisa.

Maguregui Salazar, A. 2023. "La nueva legislación urbanística de la CAPV: fundamentos, estructura y retos de futuro". *Revista Vasca de Administración Pública* 26: 338-353.

Mata, R. 2004. "Agricultura, paisaje y gestión del territorio". *Polígonos. Revista de Geografía* 14: 97-137. Recuperado de: https://doi.org/10.18002/pol.v0i14.492

Meneko. 2021. *Preocupaciones y opiniones de las asociaciones y entidades rurales en relación con el anteproyecto de ley de desarrollo rural*. Berriz, Vizcaya, septiembre de 2021.

Mentxaka Goñi, G., y N. Dávila Cabanillas. 2025. *La campiña atlántica vasca: gestión, protección y ordenación de su paisaje*.

Rodriguez, E., y I. G. García. 2021. "La regulación urbanística de los núcleos rurales en el País Vasco: buscando un equilibrio entre el desarrollo y la protección de los valores existentes". *Práctica Urbanística* 169: 6-7.

Rodriguez Toyos, P. 2019. *Regeneración urbana en el País Vasco: descripción, análisis y propuestas*.

Uribarri, A. B. 2007. "Los núcleos rurales en el País Vasco como precursores de la dispersión urbana: la reserva de la biosfera de Urdaibai". *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales* 85.

2. *Referencias normativas*

Constitución Española, de 27 de diciembre de 1978. *Boletín Oficial del Estado*, n.º 311, de 29 de diciembre de 1978.

Código Civil, *Boletín Oficial del Estado*, n.º 206, de 25 de julio de 1889. Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco.
Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria del País Vasco.
Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
Decreto 28/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial. *Boletín Oficial del País Vasco*, n.º 29, de 12 de febrero de 1997.
Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, por el que se coordinan las actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.
Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
Ayuntamiento de Oiartzun. (2015). *Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun. Documento 1: Memoria Informativa y Justificativa. Texto refundido. Aprobación definitiva. Marzo 2015.*
Ayuntamiento de Oiartzun. (2015). *Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun. Boletín Oficial de Gipuzkoa*, n.º 72, de 17 de abril de 2015.

IX. JURISPRUDENCIA

STSJ del País Vasco n.º 423/2014, de 10 de septiembre STSJ del País Vasco n.º 340/2024, de 8 de mayo
STSJ del País Vasco n.º 1674/2024, de 28 de mayo
SJCA n.º 2 de San Sebastián, sentencia n.º 154/2012, de 16 de julio

ANEXO I: LOCALIZACIÓN DEL CASERÍO



Fuente: Elaboración propia.

ANEXO II: SIMULACIÓN VISUAL DE LA REHABILITACIÓN



Fuente: Elaboración propia. Proyecto de división de viviendas caserío Isasea.



Fuente: Elaboración con inteligencia artificial de la posible rehabilitación.

Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público
© Universidad de Deusto • ISSN 0423-4847 • ISSN-e 2386-9062
https://doi.org/10.18543/ed.3755 • http://www.revista-estudios.deusto.es/