

# **ORDENANZA REGULADORA PARA LA REPOSICIÓN DE CASERÍOS Y EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Municipio de Sopuerta cuenta con Normas Subsidiarias (NNSS) Tipo B publicadas en el BOB de 1 de Junio de 2004.

En dichas Normas se contiene la regulación del régimen del Suelo No Urbanizable, definiendo las categorías de ordenación en que se divide y los usos y actuaciones permitidas en esta clase de suelo.

Ocurre sin embargo, que en ocasiones, la regulación contenida en las NNSS no siempre es exhaustiva, y/o no agota la totalidad de los usos y actuaciones propias que acontecen en esta clase de suelo, lo que hace que determinadas actuaciones que no están previstas o que lo están de manera incompleta en el planeamiento general, precisen de una regulación complementaria, tal y como en este caso permite el art. 10 de las NNSS, que posibilita la aprobación de Normas Urbanísticas con el carácter de Normas Complementarias de las NNSS.

Dicha previsión está también contemplada en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que, en su artículo 75, incluye como instrumentos complementarios de ordenación urbanística, la aprobación, conforme a la legislación de régimen local, de Ordenanzas de la construcción, edificación y urbanización.

Como se sabe, en el suelo no urbanizable, comúnmente denominado como rústico o rural, se prohíben en términos generales la implantación de nuevos usos residenciales no vinculados a una explotación agropecuaria. Así, en las NNSS se plantea como objetivo que durante la vigencia de las mismas los caseríos existentes y edificaciones residenciales asimiladas no incrementen su número en suelo no urbanizable, en modo tal que sea el mismo que el que existía cuando entraron en vigor. Pero no prevé ninguna ordenanza concreta de sustitución de éstas edificaciones que posibilite su restitución por situarse en zonas inundables, en franjas de dominio público de infraestructuras o en situaciones análogas.

En tal sentido, las NNSS de Sopuerta que son anteriores a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo no pudieron incorporar las determinaciones del artículo 30 que posibilita la reconstrucción de los caseríos en determinadas circunstancias en las que han devenido inservibles por caso fortuito o fuerza mayor o porque quedan afectados por Sistemas Generales que hayan de emplazarse en el suelo no urbanizable.

Por este motivo, lo que se pretende ahora, con la aprobación de esta Ordenanza, es regular, precisamente la posibilidad de erigir construcciones en sustitución de caseríos o edificaciones residenciales preexistentes y las condiciones que habrían de cumplir para ello, singularmente la preexistencia del uso residencial, la clase y categoría del suelo en que se reemplace y las adicionales exigencias sobre la demolición del edificio original y sus características a fin de cumplir con el *desideratum* del plan para que no se vea incrementado el número de viviendas residenciales en esta clase de suelo ni afecte a elementos protegidos.

### **Artículo 1. Objeto.**

La presente Ordenanza regula la actuación municipal y el ejercicio de las competencias urbanísticas respecto a la reconstrucción y reposición de caseríos y edificaciones existentes destinados a vivienda en suelo no urbanizable, en las condiciones que se contemplan en la presente Ordenanza.

### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza abarca los terrenos del término municipal de Sopena clasificados como Suelo No Urbanizable, en la categoría de Agroganadera y Campiña y será de aplicación a los caseríos y edificaciones residenciales existentes en el municipio y consolidadas por el planeamiento vigente.

### **Artículo 3. Definición.**

A los efectos de esta Ordenanza, se considerará caserío o edificio existente susceptibles de reconstrucción o restitución, a todas aquellas edificaciones residenciales existentes en el municipio consolidadas por el planeamiento vigente, destinadas a vivienda unifamiliar o bifamiliar.

### **Artículo 4. Condiciones específicas que deberán cumplir la reconstrucción de caseríos y edificaciones existentes en suelo no urbanizable.**

Se autoriza la reconstrucción de los caseríos y edificaciones residenciales existentes en suelo no urbanizable, que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debido a la implantación de sistemas generales.

Podrá autorizarse la reconstrucción de caseríos, aun cuando no se cumplan los parámetros urbanísticos del planeamiento municipal relativos a la exigencia de una extensión mínima de parcela vinculada.

Las condiciones bajo las que se autorizarán dichas actuaciones, son las contempladas en el art. 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

### **Artículo 5. Condiciones específicas que deberán cumplir la reposición de caseríos y edificaciones existentes en suelo no urbanizable.**

1.- Se autoriza la reposición o sustitución de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar o bifamiliar cuando la fábrica del edificio existente se sitúe en parcela inundable o en franja de dominio público de carreteras y caminos, siempre y cuando la normativa sobre Patrimonio Cultural no impida su demolición y traslado para su sustitución, y se cumplan además las siguientes condiciones:

- a).- La nueva edificación no se situará a más de 150 metros de la edificación existente.
- b).- Se procederá a la demolición de la envolvente de la antigua edificación residencial.

2.- También podrá efectuarse la reposición de las edificaciones existentes, cuando éstas se encuentren a menos de 10 m de cualquier camino de titularidad pública, dentro de la propia parcela, siempre y cuando la normativa sobre Patrimonio Cultural no impida su demolición y traslado para su sustitución y se cumplan además las siguientes condiciones:

- a).-Desaparezca el caserío repuesto.

- b). -La nueva edificación se sitúe en una zona de la parcela que respete las distancias mínimas a colindantes.
- c).-No se altere el trazado ni la anchura del camino de titularidad pública.

En todo caso, en ambos supuestos, la obra de reposición o sustitución, deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

Podrá autorizarse la reposición de caseríos, aun cuando no se cumplan los parámetros urbanísticos del planeamiento municipal relativos a la exigencia de una extensión mínima de parcela vinculada.

#### **Artículo 6. Emplazamiento.**

Las construcciones se situarán, respetando las distancias previstas en el artículo anterior, en aquellos lugares de la parcela donde la incidencia sobre el paisaje sea la menor posible, que será delimitado siempre en base al dictamen del servicio técnico del Ayuntamiento.

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo sobre la reconstrucción de edificaciones inservibles u objeto de expropiación forzosa, podrá autorizarse la sustitución con modificación de emplazamiento en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.

#### **Artículo 7. Procedimiento.**

La reconstrucción y reposición de caseríos o edificaciones existentes en las condiciones antedichas, necesitará la obtención previa de licencia municipal.

La solicitud de licencia para las obras de reconstrucción o reposición del caserío o edificación residencial, irá acompañada de la presentación de proyecto, con el contenido mínimo de proyecto básico, incorporando breve memoria indicando las características de la estructura edificada que permita identificar el caserío o edificación preexistente y la planta general del inmueble original, la justificación de la construcción con respeto a su volumetría original y demás requisitos regulados en este ordenanza, así como la descripción de los materiales a emplear.

El otorgamiento de licencia para las obras de reconstrucción y reposición de caseríos o edificaciones existentes requerirá el sometimiento del proyecto a información pública por plazo mínimo de 20 días.

La concesión de licencia se realizará sin perjuicio de recabar las correspondientes autorizaciones de terceros o los informes pertinentes de otras Administraciones sectoriales.

Tanto en la reconstrucción como en la sustitución de edificación, los promotores estarán obligados a costear el derribo, desescombro, traslado y depósito o vertido legal de los restos del edificio originario, así como el acondicionamiento del terreno que ocupaba el mismo.

Respecto al plazo para instar la reconstrucción se estará al art. 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En el caso de reposición o sustitución del edificio residencial, los promotores habrán de derribar la edificación que vaya a ser sustituida, dentro del plazo de 2 años desde que se concedió la licencia para las obras de reposición.

## **Artículo 8. Régimen de infracciones y sanciones.**

Los incumplimientos de la presente Ordenanza, tendrán la consideración de infracción urbanística, aplicándose el régimen de infracciones y sanciones tipificados en la Ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como el procedimiento del régimen sancionador regulado en la normativa de aplicación.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

Quedan obligados al cumplimiento de la presente Ordenanza aquellos interesados que, tras la entrada en vigor de la Ordenanza, soliciten la reconstrucción o reposición de caseríos o edificaciones residenciales preexistentes en las condiciones y por las causas reguladas en la misma.

### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez hayan transcurrido quince días contados desde el siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de Bizkaia, y mantendrá su vigencia hasta que se apruebe su derogación o modificación.