

AYUNTAMIENTO DE RIONANSA

NORMAS SUBSIDIARIAS

"TIPO A"

Rionansa, 1.993

AYUNTAMIENTO DE RIONANSA

NORMAS SUBSIDIARIAS tipo A) DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE RIONANSA

ORDENANZAS Y NORMAS

ÍNDICE

1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Art. 1. Documentos constitutivos del proyecto de delimitación.
- Art. 2. Publicidad del documento de delimitación.
- Art. 3. Objeto
- Art. 4. Ámbito de aplicación
- Art. 5. Vigencia
- Art. 6. Condiciones para la revisión
- Art. 7. Modificaciones de la delimitación.
- Art. 8. Requisitos de los proyectos de obra.
- Art. 9. Ordenanzas adicionales.

2. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

- Art. 10. Actos sujetos a licencia.
- Art. 11. Tramitación.
- Art. 12. Inspecciones.
- Art. 13. Caducidad.
- Art. 14. Infracciones.
- Art. 15. Régimen jurídico

3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

- Art. 16. Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.
- Art. 17. Dirección facultativa.
- Art. 18. Renuncia y nueva designación de técnicos.
- Art. 19. Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos.
- Art. 20. Comunicación de la conclusión de las obras existentes.

4. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

- Art. 21. Parcela mínima de construcción en suelo urbano.
- Art. 22. Tipología de la Construcción.
- Art. 23. Usos.
- Art. 24. Vuelos.
- Art. 25. Materiales.
- Art. 26. Cerramiento de parcelas.
- Art. 27. Cerramiento de bajos.
- Art. 28. Condiciones estéticas.

Art. 29. Ordenanzas de edificación.

5. ORDENANZAS REGULADORA DE LAS CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Art. 30. Basureros y estercoleros.

Art. 31. Protección de cauces fluviales y riberas.

6.- ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICACIONES.

Art. 32. Patrimonio Histórico-Artístico.

Art. 33. Catálogo de edificios.

Art. 34. Ruina.

Art. 35. Obras y reformas en edificios catalogados.

Art. 36. Afecciones.

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Documentos constitutivos del Proyecto de delimitación.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

1. Memoria informativa.
2. Memoria justificativa de la Delimitación.
3. Ordenanzas en Suelo Urbano.
4. Normas para el Suelo no Urbanizable.
5. Planos.

Artículo 2.- Publicidad del documento de Delimitación.

La publicidad e información del presente documento se regulará por lo establecido en los artículos 164 y 165 del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento del Ayuntamiento podrá crear, en la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y el Ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias:

- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- Planeamiento que le afecte:
 - Clasificación del suelo.
 - Uso e intensidad.

Artículo 3.- Objeto.

Constituye el objeto de estas Ordenanzas, la regulación en suelo urbano de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios y de protección de elementos de interés.

Artículo 4.- Ámbito de aplicación.

Las presente Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo delimitado como Urbano, expresado en el documento 5. Planos, desde la publicación en el Boletín Oficial Regional de Cantabria del anuncio de su aprobación definitiva.

A lo establecido por la presente Delimitación, quedarán obligados a ajustarse, tanto la Administración como los particulares, (art. 57 de la Ley del Suelo), estableciéndose las limitaciones expuesta en el artículo 58 de la Ley del Suelo.

Artículo 5.- Vigencia.

La aprobación definitiva de las presente Ordenanzas, establece su vigencia hasta que no se apruebe su revisión con carácter definitivo.

La resolución de los casos previstos en las presentes Ordenanzas, así como su interpretación y aplicación, serán competencia exclusiva del Ayuntamiento de Rionansa. Para los casos no especificados serán de aplicación los siguientes textos: Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, Ley de Carreteras y Reglamento, Legislación del Régimen Local y Normas Provinciales de Edificación.

Artículo 6.- Condiciones para la revisión.

La revisión deberá realizarse por acuerdo del Pleno Municipal, cuando aparezcan alguna de las siguientes causas:

- 1.- La modificación del planeamiento de rango superior, como causa alteradora de la estructura básica del presente documento.
- 2.- Cuando la colmatación de la superficie prevista del suelo Urbano en alguno de los núcleos o la aparición de circunstancias de carácter demográfico-económico, haga necesario que se adopten nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.
- 3.- La Corporación Municipal, promoverá la revisión de la presente figura, para adaptarla a la realidad social del tiempo en que haya de aplicarse, cuando así lo aconseje el desarrollo alcanzado y las nueva disposiciones que se promulguen sobre los aspectos que constituyen su objeto.

Artículo 7.- Modificaciones de la Delimitación.

1.- Se considera modificación toda alteración puntual de alguna de las terminaciones establecidas por los criterios del Plan, siempre que no constituya cambio de los motivos expuesto en el artículo 6.

2.- Se efectuarán de acuerdo con lo establecidos en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento y se tramitarán por los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 8.- Requisitos de los proyectos de obra.

1.- De edificación. Deberán estar redactados por técnico competente, ajustándose a la normativa del respectivo Colegio Oficial que use el proyecto.

2.- De urbanización. Los proyectos de Urbanización deberán redactarse de acuerdo con los artículos 67. al 70 del Reglamento de Planeamiento (Proyecto de urbanización), del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento (Planes especiales de infraestructura).

En ambos casos, será obligatorio el análisis de las condiciones de las instalaciones existentes.

El proyecto técnico detallará las obras o instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables para la ejecución de la obra.

Artículo 9.- Ordenanzas adicionales.

El Ayuntamiento podrá redactar y tramitar ordenanzas con el fin de regular todos aquellos aspectos no contemplados por la presente Ordenanza y que sin contradecirlas, desarrollen de manera más precisa y eficaz el presente documento.

Dichas ordenanzas se tramitarán según lo establecido en los artículos 41 y 42 de la vigente Ley del Suelo.

2.- TRATAMIENTO DE LICENCIAS

Artículo 10.- Actos sujetos a licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos siguientes:

- 1) Parcelaciones.
- 2) Obras de urbanización.
- 3) Movimiento de tierras (vaciado, excavaciones y rebaje, terraplén y cotas de exploración).
- 4) Obras de cerramiento de solares o terrenos.
- 5) Obras de edificación, tanto de las nuevas plantas como las de ampliación o reforma, las de conservación, reparación y mejora, con excepción dentro de éstas últimas, de las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares o techos, no en la distribución interior del edificio.
- 6) Diferente utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.
- 7) Derribos y demoliciones, totales o parciales.
- 8) Extracción de áridos y explotación de tejares.
- 9) Tala de árboles y, en general, cualquier actividad que afecte a las condiciones naturales del territorio.
- 10) Establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela.
- 11) Modificación de las características físicas del suelo
- 12) Colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública.
- 13) Instalación de redes de servicio o su modificación.
- 14) Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como modificación, sustitución o cambio de lugar.
- 15) Instalación de grúas-torre en las construcciones.
- 16) En general, la realización de cualesquiera actos señalados en la Delimitación.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las operaciones anteriormente citadas, realizadas en el ámbito definido en la presente Delimitación; aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización de otra administración, permaneciendo en suspenso la licencia hasta la cumplimentación de todos los trámites reglamentarios.

Artículo 11.- Tramitación.

1.- La tramitación se efectuará de acuerdo con el contenido del artículo 178 de la Ley del Suelo.

2.- Se consideran Obras Mayores las siguientes: Parcelación, obras de urbanización, movimiento de tierras, obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, modificación de uso, instalación y uso de grúas-torre para la

construcción, demoliciones y derribos de construcciones y apertura de actividades industriales.

3.- El contenido normal de la solicitud de licencia de estas obras comprenderá, al menos, las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos de los interesados y, en su caso, además de la persona representante.

b) Situación de la parcela e índole de la operación, obra o instalación para la que solicite la licencia.

c) Lugar, fecha y firma.

d) Proyecto técnico adecuado a la operación obra o instalación integrado por:

- Memoria descriptiva de la operación, obra o instalación, con la precisión y alcance suficiente para valorar juntamente con los otros documentos la procedencia de la licencia.

- Planos de situación y emplazamiento a escalas 1:2.000 y 1:500 respectivamente.

- Plano o planos, que represente lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:100.

- Cédula urbanística o en su defecto certificado municipal que defina las condiciones de edificabilidad y uso de la finca, expedida por el Ayuntamiento y firmada por el Técnico municipal.

- Los demás documentos que según la índole de la obra, instalación y operación sean necesarios para su correcta definición, desarrollo y legalidad.

4.- Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, que se ajustarán a lo previstos en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de Entidades Locales. Su solicitud será acompañada en todo caso de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras, con indicación de su extensión y situación.

5.- Tendrán carácter de obra menor las siguientes:

a) Las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, tales como: ocupación provisional de la vía pública para la construcción, colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos; colocación de anuncios, excepto los situados en las cubiertas de los edificios; colocación de postes y colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

b) Obras auxiliares de la construcción, tales como: establecimiento de vallas o cercar de precaución de obras; ejecución de cotas, pozos y sondeos de exploración; realización de trabajos de nivelación y construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

c) Pequeñas obras de reparación, modificación o decentamiento de edificios, tales como: reparación de cubiertas y azoteas; colocación de puertas y persianas en aperturas; colocación de rejillas; construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales; reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas; formación de aseos en locales comerciales y almacenes; construcción o derribo de cubiertas ligeras, abiertas o cerradas, lateralmente por tabique de superficie no mayor de 50 m² y cuya altura total no exceda los 5 metros.

d) Obras en solares o patios, tales como; establecimiento de vallas y cercas definitivas, trabajos de nivelación en el entorno de edificios construidos, siempre que

no se produzcan variaciones de cota de mas de 1 metro y formación de jardines.

e) Tendrá también la consideración de obra menor, sin perjuicio de las disposiciones de otros organismos administrativos, la primera utilización de los edificios e instalaciones.

6.- Para evitar perjuicios por denegación de licencia, se podrán presentar a la consideración del Ayuntamiento, por el solicitante o requerimiento de aquel, "Estudios o Documentación" previa a la solicitud formal de la licencia.

7.- Los actos sujetos a licencia, promovidos por organismos del Estado o entidades de interés público, deberán cumplir los requisitos establecidos con carácter general. En caso de urgencia o excepcional interés, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 103.2 de la Ley del Suelo y 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 12.- Inspecciones.

Una vez otorgada la licencia, será de obligado cumplimiento por el promotor, la comunicación por escrito al Ayuntamiento del inicio de las obras, con una semana de antelación.

A la finalización de las obras, sean de nueva planta o de reforma se solicitará, antes de su ocupación, la Cédula de Habitabilidad. Esta solicitud contendrá: certificado de final de obra de la dirección facultativa, documento justificante de alta en el Registro de Contribución Territorial Urbana y, en su caso, documentos informativos de las posibles modificaciones al proyecto original, surgidas durante la ejecución de las obras, facilitadas por la dirección facultativa.

La Cédula de Habitabilidad se concederá previa inspección y comprobación de la obra así como de los daños efectuados a la vía y servicios públicos. Esta inspección será realizada e informada por el Técnico Municipal.

Las compañías suministradoras de agua y luz, no podrán efectuar las acometidas en tanto que el promotor no les presente la Cédula de Habitabilidad.

El equipo redactor recomienda para evitar irregularidades involuntarias, el levantamiento de un acta de replanteo, que deberá estar firmada por el contratista, el técnico municipal y el director de la obra.

Artículo 13.- Caducidad de la licencia.

Una vez otorgada la licencia de construcción, se fija un plazo máximo de nueve (9) meses para la iniciación de las obras, pasado el cual se entenderá caducada, a todos los efectos, la licencia.

Concluido este período, la licencia podrá ser renovada previa solicitud, en un plazo no superior a quince (15) días desde la fecha de la caducidad, teniendo esta licencia una vigencia de la misma duración. Esta renovación deberá ser tramitada de igual forma que la solicitud inicial, actualizando el pago según los criterios establecidos por el Ayuntamiento.

Si iniciada la obra, ésta queda paralizada por un período superior a doce meses, se entenderá como caducada la licencia otorgada para la realización de dichas obras, en los términos del párrafo anterior.

Si iniciada la obra, ésta no fuese concluida en el plazo previsto, podrá ser solicitada una prórroga por un plazo no superior al establecido en la licencia, según el trámite establecido en el artículo 22 del capítulo IV del Reglamento de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

Una vez caducada la licencia por cualquiera de las causas contempladas en los párrafos anteriores, podrá ser iniciado un nuevo expediente de licencia de obra, que deberá ajustarse a las normas y planeamiento vigente en el momento de esta nueva solicitud.

En ningún caso, se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afeen el aspecto de la vía pública o perturben la normal utilización del inmueble.

En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el extremo anterior, la inspección lo comunicará al Ayuntamiento, a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

Artículo 14.- Infracciones.

Las infracciones urbanísticas serán reguladas por el artículo 189 de la Ley del Suelo en lo referente a la fiscalización de las mismas por la Comisión Provincial de Urbanismo y por los artículos 223 y 224 de la citada Ley, en cuanto a las responsabilidades de los particulares y el Ayuntamiento.

En cualquier caso, será de aplicación el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo, que delimita responsabilidades y penalizaciones por infracciones de tipo urbanístico o edificatorio.

Artículo 15.- Régimen jurídico.

1.- Según el artículo 83 de la Ley del Suelo, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación del modo previsto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y con las garantías definidas en el 40 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Solar. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano que reúnan las siguiente condiciones:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Que la parcela de frente a la vía pública, con calzada pavimentada.

3.- De las edificaciones existentes. Los edificios existentes situados dentro del perímetro de suelo urbano de la delimitación establecida no se ven afectado en su situación legal por la ordenación efectuada, salvo los incluidos en el párrafo siguiente:

Según lo establecido por el artículo 60 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan que resultan disconformes con el mismo, son calificadas como fuera de ordenación, debiendo cumplir lo especificado en los párrafos 2, 3 y 4 del mismo artículo.

Las edificaciones ilegales realizadas sin licencia, quedan fuera de ordenación,

aunque cumplan la normativa establecida en la presente delimitación, cambiando su calificación en el momento en que se regularice su situación, mediante la presentación de un Proyecto de Legalización.

3.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

Artículo 16. Régimen aplicable a la ejecución de obras en instalaciones.

Toda obra o instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con estricta sujeción a las disposiciones de las Ordenanzas, bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada y con la intervención obligatoria de aparejadores o arquitectos técnicos, de conformidad con lo previsto en las disposiciones que regulan las facultades y competencias de dichos profesionales.

Las obras de reforma o ampliación deberán efectuarse de modo que no impidan la normal utilización del edificio o, en su caso, lo perturben en la menor medida posible.

Artículo 17.- Dirección facultativa.

No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se efectúe la comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director de la aceptación efectiva del mandato, que estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo.

Toda obra iniciada sin haber cumplimentado el requisito anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 18.- Renuncia y nueva designación de Técnicos.

Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presente ordenanzas que dejare de actuar en dichas obras e instalaciones, deberá ponerlo en conocimiento de la administración municipal, dentro de un plazo de 72 horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia.

El promotor de las obras en el caso indicado en el apartado anterior, estará obligado a sustituir al técnico y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan rectificado o confirmado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

Artículo 19.- Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos.

No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cierres, en tramo alguno lindante a la vía pública, sin que además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento

sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiese comunicado que precisa dicha operación antes de la ejecución de las obras.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedieren, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se de cumplimiento a lo prescrito.

Artículo 20.- Comunicación de la conclusión de las obras existentes.

Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días (15), lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar un certificado expedido por el facultativo director de las mismas.

4.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 21.- Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable en suelo urbano, si bien a efectos de segregación se establece una parcela mínima de (350 m²).

Artículo 22.- Tipología de la construcción.

No se establece una tipología de construcción de obligado cumplimiento para las edificaciones aisladas de nueva planta, recomendándose la utilización de elementos constructivos retomados de la arquitectura vernácula de la zona, cuya eficacia ha sido comprobada a lo largo del tiempo. Entre otros pueden destacarse, cubiertas a dos o cuatro aguas, volumetrías simples, galerías, sistemas de acceso, etc.

En la edificación de nueva planta adosada a agregaciones en hilera, será obligatoria la utilización de los mismos mecanismos de composición de la planta, cubrición a dos aguas y mantenimiento de alturas libres de plantas y de cornisas y colocación en fachada de elementos permanentes de la edificación existentes.

En los casos de reformas y ampliaciones de edificación existente, éstas deberán someterse a una fiel restitución de los elementos invariables del modelo a reformar.

Lo especificado en éste artículo será de aplicación tanto en las viviendas, como en las edificaciones anexas.

Artículo 23.- Usos.

Se permitirán los siguientes usos: residencial, comercial, religioso, culturas y terciario.

El usos industrial se admitirá siempre que esté regulado por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Los usos de almacenaje y agropécuarios, se prohíben en nuevas construcciones destinadas a vivienda.

Para las actividades no especificadas será de aplicación el Reglamento de Actividades nocivas, Molestas, Insalubres y Peligrosas, prevaleciendo en cualquier caso, los criterios que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 24. Vuelos.

Máximo 1/10 del ancho de la calle.

La superficie volada no excederá del 15% de la superficie definida por el perímetro exterior de la planta baja.

Artículo 25. Materiales.

En las cubiertas se utilizará la teja árabe tradicional, o la teja de hormigón de color y textura similares a la anterior.

En las edificaciones de nueva planta no se establecen ordenanzas de utilización de materiales de fachada, recomendándose los materiales naturales (piedra, madera, etc.).

En el caso de reformas o ampliación de edificios existentes queda prohibido expresamente, el revestimiento de fachadas con plaquetas de cerámica en cualquier dimensión, textura y color.

En cualquiera de los dos casos (edificaciones de nueva planta y reformas o ampliación de edificios existentes), el Ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando se pretenda utilizar materiales de baja calidad estética o disonantes con los existentes en el entorno, previo informe razonado por parte del Ayuntamiento.

Artículo 26.- Cerramientos de parcelas.

El cierre de parcelas será voluntario. Cuando éste se efectúe, la parte opaca de la valla no podrá tener una altura superior a 1 metro.

Se prohíbe la sustitución de las tapias de piedra existentes por otras de hormigón.

Artículo 27.- Cerramiento de bajos.

El cerramiento de los bajos de los edificios será obligatorio realizarlo en todos los lados de la planta de las mismas.

La prohibición admitida entre elementos huecos y macizos, no podrá superar los 4/3.

Los bajos deberán tratarse de manera conjunta con el resto de los elementos compositivos del edificio.

Los materiales con que se realizará el cerramiento, estarán afectados por las determinaciones del artículo 25 de las presentes Ordenanzas.

Los paneles y letreros de publicidad no podrán cubrir más del 20 % de la superficie de fachada de bajo en la que se encuentren, no pudiendo sobresalir de sus bordes, y debiendo mantener una coherencia estética con el edificio.

Artículo 28.- Condiciones estéticas.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente básico del entorno, para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situadas.

En las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales no se permitirá que la situación, masa y altura

de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual o las desfigure, siendo causa suficiente, que se verifique alguno de los motivos anteriores, para la denegación de la licencia.

En los casos de edificación en agregaciones, los proyectos deberá contemplar un estudio de las condiciones estéticas y de composición de los edificios colindantes, adecuándose la nueva construcción a su emplazamiento, incluyéndose en este párrafo la sustitución o reforma de edificios existente.

Artículo 29.- Ordenanzas de edificación.

1.- Fondo máximo edificable desde calle o plazo pública: 12 m.

2.- Altura

- La altura máxima de PB+2 (con un máximo de 8,60m.) en Puentenansa, Celis, Cosio y San Sebastián de Garabandal. No obstante en aplicación del artº 73 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá exigir el mantenimiento de las alturas de las construcciones tradicionales inmediatas o colindantes (preexistencias ambientales de valor arquitectónico). En los restantes núcleos PB+1 (con un máximo de 6m. al alero).

3.- Retiros de edificación

a) Retiros de la edificación: Travesías de carretera regional: 10m. al eje. Carreteras locales: 8m. al eje.

b) Retiros del cerramiento: Travesías de carretera regional: 7m. al eje. Carreteras locales: 5,5m. al eje. Las anteriores distancias vienen exigidas por la norma regional nº 13 y serán de aplicación salvo en casos especiales de construcciones tradicionales existentes que se deben conservar.

Cuando éstas travesías constituyan el eje de articulación urbana del núcleo, se procurará que a lo largo de las mismas existan los siguientes servicios:

- Tendidos eléctricos y telefónicos subterráneos.
- Recogida de pluviales.
- Alcantarillado.
- Alumbrado.
- Abastecimiento de aguas.

c) Retiros a caminos interiores:

- Retiro de 2,5 m. del eje del camino, tanto en la edificación como en el cerramiento o vallado.
- En el caso de que los caminos tengan mas de 5 m. de anchura, la edificación podrá situarse en el borde o límite de la parcela.

d) Retiro mínimo a parcela colindante: 3m.

4.- Medianeras

En caso de edificaciones aisladas se permitirá la realización de edificaciones que agrupando dos parcelas colindantes, sitúen las construcciones correspondientes a cada una de las dos, adosadas en las medianeras con las siguientes condiciones:

- a) El edificio resultante mantendrá su carácter de aislado, separándose de los demás predios colindantes como si las parcelas fueran consideradas como una sola.
- b) Las alturas y fachadas de la edificación a ambos lados de la medianera guardarán homogeneidad.
- c) La condición de mancomunidad de la medianera constará registrada en escritura pública.

5.- Alineaciones

- 1- Se mantienen las alineaciones de los edificios existentes.
- 2- Parcelas libres no colindantes con zonas construidas.

Las alineaciones serán establecidas en cada caso dentro de la parcela edificable resultante de la aplicación de la normativa de retiros anunciada.

3. En promociones menores de cuatro viviendas las alineaciones serán solicitadas al Ayuntamiento, previamente a la presentación del proyecto de construcción. Par la solicitud se acompañará plano topográfico de la finca y plano de situación a 1:2.000.

En promociones superiores a las cuatro viviendas las alineaciones serán determinadas por medio de un "Estudio previo", que deberá contener, además del plano de alineaciones, una justificación del volumen ordenado en relación con las determinaciones contenidas en estas normas (densidad, edificabilidad, etc.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación y definirá los compromisos de urbanización del suelo público.

También se redactarán "Estudios Previos", para la construcción de hoteles de nueva planta, gasolineras e instalaciones industriales.

4. Se tomará como alineación, en caso de sustitución de un edificio existente, la alineación en planta baja de la edificación que se sustituye, exceptuando la de los cobertizos o superficies cerradas anexas al edificio principal.

5. En las zonas libres de huerta, jardín, etc. de propiedad privada anexo a las edificaciones podrá permitirse la construcción de edificaciones tales como garages, silos, etc. integrados en el edificio principal o dispuestos según las tipologías y materiales tradicionales en la zona.

6.- Cubierta

1. Los faldones de cubierta tendrán una pendiente del 66 % equivalente a 30°.
2. El volumen bajo cubierta puede ser aprovechable pudiéndose manifestar al exterior por medio de buhardillas de 2 m. de ancho y ordenados de acuerdo a los huecos de las fachadas.
3. La línea de cumbre de la cubierta tendrá una altura máxima de 4 m. sobre la cara superior del último forjado.
4. Cualquier volumen construido de cubierta (incluidos buhardillones) deberá quedar bajo un plano teórico que pasa por la línea superior del borde del alero y tiene una inclinación de 45°.

7.- Dimensiones de las edificaciones

La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 30 m.

8.- Separación entre edificaciones

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a 6 m.

5.- ORDENANZAS REGULADORES DE LAS CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Artículo 30.- Basureros y estercoleros.

Por parte del Ayuntamiento, deberá establecerse un lugar único por núcleo para efectuar el vertido de basuras, quedando prohibidas, a partir de este momento, el vertido en otros puntos.

Estos vertederos deberán situarse a una distancia prudencial de los núcleos, en un lugar apartado, no expuesto a los vientos dominantes que transporten los olores a los núcleos, protegido por una barrera arbórea que limite al máximo el impacto negativo visual. Periódicamente se efectuarán tratamientos para su compactación.

Queda prohibido, asimismo, el vertido de estiércol en vías públicas.

Artículo 31.- Protección de cursos fluviales y riberas.

Se prohíbe todo tipo de vertidos incontroladas que afecten a los cursos fluviales y sus riberas.

Los vertidos de aguas residuales domésticas se efectuarán por la existente o futura red de saneamiento, siendo recomendable un mínimo tratamiento de depuración.

Los vertidos industriales y agropecuarios, deberán efectuar un tratamiento de depuración antes de la conducción al cauce.

Los puntos de vertido deberán ser objeto de un estudio detallado que justifique su ubicación, y evite perjuicios a la riqueza piscícola existente, así como a su utilización pública.

Se prohíbe todo vertido que afecte a la vegetación de ribera.

Se prohíbe la modificación, alteración y destrucción de la vegetación de ribera.

Se prohíbe el cambio de curso de las aguas y regatos naturales producidos por ríos, fuentes, lluvia, etc.

6.- ORDENANZAS DE PROTECCION DE EDIFICACION

Artículo 32.- Patrimonio histórico-artístico.

1. Lo dispuesto en estas Ordenanzas se entiende sin perjuicio de la competencia reservada a la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico, por la legislación específica en la materia.

2. Será de aplicación así mismo toda la legislación vigente referente a edificios

y conjuntos catalogados.

Artículo 33.- Catálogo de edificios.

Estarán afectados los edificios comprendidos en el catálogo que se incluye en los planos de la presente Delimitación, divididos en dos categorías:

a) Edificio monumental aislado: Edificios con interés histórico artístico que pueden ser considerados como monumentales en si mismos; Casinos, Torres, Portaladas.

b) Conjunto de interés ambiental: Agrupaciones de edificios, que a pesar de que aisladamente no poseen categoría de monumentos, el conjunto de los mismos tiene interés monumental o pintoresco: Agrupaciones y Agrupaciones de interés.

Artículo 34.- Ruina.

Cuando alguna construcción catalogada o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio, o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previo informe técnico municipal.

Sobre el solar resultante se reconstruirá fielmente el mismo edificio, para lo cual será necesario la utilización de los mismos materiales, colocadas en el mismo lugar que ocupaban antes de la demolición.

Artículo 35.- Obras de reformas en edificios catalogados.

1. Podrán efectuarse todo tipo de obras y reformas que afecten al interior del edificio y que no alteren la estructura interior.

2. En todos los pasamentos visibles desde la vía pública y en las cubiertas no podrán efectuarse reformas. Solamente podrán realizarse obras de conservación de las mismas, siempre que conserven los elementos y materiales existentes.

Artículo 36.- Afecciones.

Por las presentes Ordenanzas quedan afectadas tanto las obras particulares como las efectuadas por la administración. Todas ellas deberán respetar el entorno y ambiente de los elementos incluidos en el presente catálogo.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo	
Contabrio, en Sesión fecha	11-157-94
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario
Oficial de Cantabria de fecha	8-MAR-94

4. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No Urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico del artículo 86 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los artículos 85 y 96 de la misma y con los requisitos de los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión, así como las demás condiciones que, en su caso, impusieran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito regional con respecto al concepto del núcleo de población, su superficie y forma de la parcela mínima, retranqueos y condiciones de uso y estética de las edificaciones, sujetándose, en todos los casos, a los criterios de los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento, estimados por la Comisión Provincial de Urbanismo. Esta, si lo cree oportuno, podrá recabar informes de la Comisión Provincial para la Defensa del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural, Jefatura Regional de Costas, Comisaría de Aguas, o de otros organismos, con el fin de la mejor motivación de sus acuerdos y de apreciar si las construcciones se adaptan en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, armonizan con el paisaje y sus perspectivas o si en determinados lugares existen condiciones que permitan la posibilidad de formación de núcleos de población.