

7. OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ARNUERO

CVE-2020-5307 *Acuerdo del Pleno por el que se aprueba el expediente del criterio interpretativo número 1 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente 336/2020.*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público Aprobada, se estima oportuno la elaboración y aprobación de un criterio interpretativo de la OR7-1 ORDENANZA DE INTERVENCIÓN Y EDIFICACIÓN EN SUELOS CON PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN HISTÓRICA, por lo que se da publicidad, tanto por razón de los destinatarios como por los efectos que puedan producirse, al CRITERIO INTERPRETATIVO NÚMERO 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARNUERO, aprobado por unanimidad de los miembros del Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 22 de julio de 2020.

Visto el expediente tramitado para la aprobación del criterio de interpretación de la OR7-1 ORDENANZA DE INTERVENCIÓN Y EDIFICACIÓN EN SUELOS CON PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN HISTÓRICA del Plan General de Ordenación Urbana de Arnúero.

Vistos los informes obrantes en el expediente.

Visto el dictamen de la Comisión Especial de Cuentas e Informativa de Hacienda, Obras Públicas, Urbanismo, Barrios y Régimen Interno, de Cultura, Educación, Deporte, Turismo, Medio Ambiente, Desarrollo rural e Igualdad, de fecha 17 de junio de 2020.

El Pleno municipal acuerda, por unanimidad de los concejales de la corporación:

PRIMERO.- Aprobar el criterio de interpretación de la OR7-1 ORDENANZA DE INTERVENCIÓN Y EDIFICACIÓN EN SUELOS CON PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN HISTÓRICA del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Arnúero.

TEXTO

CRITERIO INTERPRETATIVO PGOU DE ARNUERO Nº 1 - ORDENANZA DE REFERENCIA PARA ÁREAS DE SECTOR HISTÓRICO OR7 DEL PGOU DE ARNUERO

01 ANTECEDENTES Y OBJETO

Se redacta este criterio interpretativo al objeto de clarificar la aplicación y parámetros urbanísticos de la ordenanza de referencia para la intervención en Áreas de Sector Histórico.

02 INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA OR7

La ordenanza para Áreas de Sector Histórico posee un objetivo común que es la protección y mantenimiento de los asentamientos históricos, y de la tradición constructiva del lugar. Y persigue evitar la introducción de tipologías constructivas, intervenciones, alturas, densidades, volúmenes y/o materiales poco acordes en estos ámbitos y sus entornos paisajísticos. Esta ordenanza OR7, se subdivide en tres grados:

- **OR7-1** Área de Sector Histórico 1 (AO7_ord1).
- **OR7-2** Área de Sector Histórico 2 (AO7_ord2).
- **OR7-3** Área de Sector Histórico 3 (AO7_ord3).

El criterio de ordenación que pretende el PGOU mediante el establecimiento de estos tres grados (OR7-1 OR7-2 y OR7-3) en su Modelo Territorial es aplicar una gradación entre las agrupaciones compactas de edificaciones que formalizan los asentamientos históricos y, las zonas de praderías, huertas y arboledas que lo circundan y sobre las que destacan.

En este sentido, la OR7-1 aplica la "ORDENANZA DE INTERVENCIÓN Y EDIFICACIÓN EN SUELOS CON PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN HISTÓRICA" del Plan Especial de Protección del Lugar Cultural de Isla, así como todas las prescripciones recogidas en este Plan Especial sobre tipos de obras, definición y características de los

VIERNES, 31 DE JULIO DE 2020 - BOC NÚM. 146

elementos arquitectónicos más representativos, usos y cualquier otra referencia que debiera tenerse en cuenta en todas las intervenciones dentro del Lugar Cultural de Isla o su entorno. Esta ordenanza aparece perfectamente definida tanto en el PGOU como en el Plan Especial de Protección del Lugar Cultural de Isla, y principalmente está focalizada para las morfologías de núcleo con agrupaciones compactas de edificaciones de los asentamientos históricos.

La ordenanza OR7-1 se desarrolla en el PGOU entre los arts. 259 a 262.

En contraste con estos asentamientos, aparecen los espacios de pradería, huertas y arboledas citadas anteriormente que circundan estos núcleos y conforman su fondo escénico. Para estas zonas de contacto entre el Suelo urbano y el suelo rústico, el planeamiento planteó la ordenanza OR7-3, cuya ordenación refiere a espacios asociados a la actividad humana en donde son compatibles procesos de edificación muy controlados. Y, en este sentido la aplicación de la ordenanza aparece correctamente desarrollada entre los arts. 267 a 270. Este articulado permite la interpretación precisa de la ordenanza, si bien se presenta a continuación un cuadro con los parámetros reguladores y las referencias o remisiones a otros artículos con influencia directa en la misma.

Parámetros reguladores OR7_ORD3	
Parcela mínima	1000 M2
Tipologías (por remisión a OR7-2, art. 269)	Exenta; 1 vivienda por parcela. Adosada; máximo de 4 viviendas en continuidad o hilera
Fondo máximo edificable (por remisión a art. 78.2.a, art. 101.2, art. 102, art. 253 y art. 257)	<p>- 16 metros. - O el dominante en el ámbito (a determinar mediante Estudio de Detalle)</p> <p>Art. 78.2.a ; Con carácter general las construcciones de nueva planta, reformas o ampliaciones, habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. - En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezca el conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. <p>Art. 101.2; Con independencia de la aplicación de la legislación relativa al patrimonio cultural, en los lugares de paisaje abierto y natural de especial interés, que ofrezcan los conjuntos urbanos o núcleos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres y la instalación de otros elementos rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto, a tal fin las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, deberán responder en su diseño y composición, a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, poniendo especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, comisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.</p> <p>Art. 102.1.- Con carácter general, las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, y demás, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes de la zona de emplazamiento, armonizando con éstas sin que ello suponga una repetición exhaustiva. Estas características se refieren a la tipología, longitud de fachadas, altura de las plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los macizos que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes y demás elementos compositivos.</p> <p>Art. 253 y art. 257; Fondo máximo edificable para construcción agrupada o unifamiliar del PGOU:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unifamiliar Agrupada: 16 m - Unifamiliar Aislada: 16 m

CVE-2020-5307

VIERNES, 31 DE JULIO DE 2020 - BOC NÚM. 146

Edificabilidad	Obtenida de la aplicación de los parámetros anteriores
Bajo cubierta (por remisión a OR7-2, art. 269)	La superficie útil de la planta bajocubierta no podrá exceder el 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior
Retranqueo mínimo a colindantes	5.00 m.
Retranqueo mínimo a viales	5.00 m. a eje de vial o la que definan los planos del PEPCHI
Retranqueo mínimo entre edificaciones	10.00 m. (en caso de no adosamiento).
Cerramientos	Distancia a límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros
Vegetación	1 árbol/ 30 m2 de parcela
Uso característico	Residencial
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Comercial. - Uso Hotelero-Alojamiento - Uso Hostelero, Reunión y Recreo a excepción de camping - Equipamiento de interés público. - Agrícola en todas sus variedades, especialmente los cultivos de huerta. - Forestal. - Actividad ganadera en régimen extensivo. - Explotación ganadera estabulada. - Otros usos que tengan la capacidad de ser compatibles con los usos anteriores y con el mantenimiento de todos aquellos elementos originales que conforman y caracterizan el lugar.

Finalmente como bisagra o transición entre la ordenanza OR7-1 de aplicación en el núcleo compacto, y la OR7-3 de aplicación en las áreas de transición hacia el suelo rústico, la ordenanza OR7-2 se diseñó para ámbitos conformados por núcleos y barrios tradicionales e históricos que no forman parte del Lugar Cultural de Isla y persigue aplicar la Ordenanza de Intervención y Edificación en Suelos con Protección de la Edificación Histórica del Plan Especial de Protección en espacios no regulados por este documento, ya que el modelo Territorial del PGOU y sus criterios de ordenación consideran que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores histórico-artísticos preexistentes (o declarados) sino que puede constituir una aspiración legítima de cualquier espacios en el que se desarrolle una actividad humana (art. 101 del PGOU).

Parámetros reguladores OR7_ORD2		
Parcela mínima	La existente	
Tipologías	Exenta; 1 vivienda por parcela.	Adosada; máximo de 4 viviendas en continuidad o hilera

VIERNES, 31 DE JULIO DE 2020 - BOC NÚM. 146

<p>Fondo máximo edificable (por remisión a art. 78.2.a, art. 101.2, art. 102, art. 253 y art. 257)</p>	<p>- 16 metros.</p> <p>- O el dominante en el ámbito (a determinar mediante Estudio de Detalle)</p> <p>Art. 78.2.a ; Con carácter general las construcciones de nueva planta, reformas o ampliaciones, habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. - En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezca el conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. <p>Art. 101.2; Con independencia de la aplicación de la legislación relativa al patrimonio cultural, en los lugares de paisaje abierto y natural de especial interés, que ofrezcan los conjuntos urbanos o núcleos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres y la instalación de otros elementos rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto, a tal fin las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, deberán responder en su diseño y composición, a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, poniendo especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, comisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.</p> <p>Art. 102.1.- Con carácter general, las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, y demás, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes de la zona de emplazamiento, armonizando con éstas sin que ello suponga una repetición exhaustiva. Estas características se refieren a la tipología, longitud de fachadas, altura de las plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los macizos que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes y demás elementos compositivos.</p> <p>Art. 253 y art. 257; Fondo máximo edificable para construcción agrupada o unifamiliar del PGOU:</p> <ul style="list-style-type: none"> .- Unifamiliar Agrupada: 16 m .- Unifamiliar Aislada: 16 m
--	---

Longitud máxima	30 m.
Densidad	1 vivienda aislada (por remisión a art. 70) 4 viviendas en continuidad o hilera
Ocupación máxima	<p>.- Parcelas que forman parte del núcleo compacto: por aplicación de longitud, fondo y retranqueos establecidos.</p> <p>.- Parcelas que no forman parte de núcleo compacto: 20% (por remisión a art. 78.2.a, art. 101.2 y art. 102.1 y asimilación con OR7-3)</p> <p>- Se determinará mediante Estudio de Detalle (art. 232).</p> <p>- Para la determinación de la pertenencia a núcleo compacto se estará a lo dispuesto en el art. 95 de la LOTRUSCA para ámbitos o áreas edificadas: estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie.</p>
Altura en plantas	B+I+bc
Altura máxima en cornisa	6.50 m.
Altura máxima edificación cumbre	Resultante de aplicar pendiente máxima permitida por art. 265.c. y altura máxima de cornisa
Edificabilidad	Se determinará mediante Estudio de Detalle (art. 232) obtenida de la aplicación de los parámetros anteriores
Bajo cubierta	La superficie útil de la planta bajocubierta no podrá exceder el 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior

CVE-2020-5307

VIERNES, 31 DE JULIO DE 2020 - BOC NÚM. 146

Longitud máxima de edificación	30.00 m.
Retranqueo mínimo a viales	5.00 m. mínimo o la que definan los planos del PEPCHI
Retranqueo a colindantes o espacios libres	<p>- 3.00 m; por remisión a art. 232; Toda alineación exterior, al margen de los supuestos anteriores, deberá guardar un retranqueo mínimo de 3 metros a la arista exterior del vial, espacio libre o colindante particular, salvo que la Ordenanza de zona impusiera un retranqueo mayor, en cuyo caso se estará a ese último.</p> <p>- En cualquier caso se permite apertura huecos con separación 5 m. respecto de linderos vecinos (PEPCHI pág. 20 normativa Capítulo III, ordenanzas intervención en edificación tradicional por remisión a la ord. de edificación histórica).</p> <p>- Posibilidad de adosamiento mediante Estudio de Detalle.</p>
Retranqueo mínimo entre edificaciones	Se determinará mediante Estudio de Detalle (art. 232)
Usos característico	Residencial
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Comercial. - Uso Hotelero-Alojamiento - Uso Hostelero, Reunión y Recreo a excepción de camping - Equipamiento de interés público. - Agrícola en todas sus variedades, especialmente los cultivos de huerta. - Forestal. - Actividad ganadera en régimen extensivo. - Explotación ganadera estabulada. - Otros usos que tengan la capacidad de ser compatibles con los usos anteriores y con el mantenimiento de todos aquellos elementos originales que conforman y caracterizan el lugar.

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial Cantabria y en el portal de transparencia para general conocimiento.

Arnuero, 22 de julio de 2020.

El alcalde-presidente,
José Manuel Igual Ortiz.

2020/5307

CVE-2020-5307