

1. DISPOSICIONES GENERALES

AYUNTAMIENTO DE CAMALEÑO

Aprobación definitiva de Ordenanzas Urbanísticas

No habiéndose presentado reclamaciones contra el acuerdo de aprobación provisional de las Ordenanzas Urbanísticas del municipio de Camaleño adoptado en sesión plenaria de fecha 14 de diciembre de 2005, se eleva a definitivo el citado acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, procediendo a la publicación íntegra de su texto según establece en el artículo 70.2 de la Ley anteriormente citada.

ORDENANZAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE CAMALEÑO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza se redacta al amparo de lo dispuesto en el Artículo 4.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en ejercicio de la potestad de autoorganización municipal y más concretamente del art. 62 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La finalidad de estas Ordenanzas es regular los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones, así como las condiciones higiénico sanitarias y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Todo ello en términos compatibles con el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano actualmente vigente en el municipio de Camaleño.

Dado que la Ley de Cantabria, en su artículo 79 señala que la aprobación de las ordenanzas urbanísticas se sujetará al procedimiento establecido en la legislación de régimen local, el procedimiento de aprobación de estas ordenanzas ha de ser el previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

En virtud de lo cual se establecen las siguientes ordenanzas urbanísticas:

Artículo 1.- Tipología de construcción.

Se exige para las nuevas construcciones el empleo de tipologías tradicionales del lugar, que garanticen su integración en los ambientes urbanos en que se emplazan (tejadados de 2 ó 4 aguas, de teja roja, volumetrías simples, y colores propios del entorno). Las obras de reforma de las edificaciones existentes deberán ejecutarse con los mismos criterios; e igualmente deberán cumplirlos las edificaciones e instalaciones anexas, tales como cuerdas, silos, pajares, gallineros, garajes, depósitos de agua y transformadores.

Artículo 2 – Usos.

Se considerarán usos permitidos todos los que lo sean por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Se permite el uso residencial de la bajo cubierta, siempre que se respeten las condiciones de perfil máximo y las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto.

Artículo 3. – Materiales.

Cubiertas: se emplearán exclusivamente la teja cerámica tradicional, o la teja de hormigón de color y textura similares a la anterior.

Fachadas: Los materiales de revestimiento exterior de las fachadas deberán ser piedra, madera o cerámicas producidos en la zona, así como revocos pintados o revestimientos mates.

Se prohíben las paredes vistas de bloques de hormigón. En el caso de construcción que se realicen con bloques, éstos se revocarán y pintarán en colores adaptados al entorno.

Artículo 4. – Condiciones estéticas.

La inadecuación estética del edificio al entorno podrá (referente a volumetría, materiales, fachadas, etc.), ser motivo de denegación de la licencia de construcción. En caso de sustitución de un edificio existente, deberá presentarse el alzado del edificio a sustituir junto, al menos, los alzados de los dos edificios colindantes, sin perjuicio del levantamiento de la hilera completa en la que está insertado el edificio si el técnico municipal que deba informar la solicitud lo estima conveniente.

En las elevaciones o extensiones horizontales de un edificio existente, se utilizarán los mismos revestimientos que en la parte antigua y se tratará el conjunto formando una unidad en todos los detalles.

Artículo 5.- Parcela mínima de construcción.

Se establece como parcela mínima de construcción la parcela de 500 m² para el caso de viviendas unifamiliares sobre parcelas libres.

En el caso de parcelas ya edificadas a la entrada en vigor de esta ordenanza, no se exige superficie mínima para la rehabilitación o reforma del edificio existente, incluida la modificación del uso, por lo que no se considerarán fuera de ordenación en este aspecto. También podrá autorizarse su ampliación, respetando las distancias establecidas en los artículos 11 y 12.

La altura también podrá aumentarse en estos casos hasta los límites que establece esta ordenanza.

Artículo 6. Densidad máxima.

Se establece con carácter ordinario, una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea.

Los edificios existentes a la entrada en vigor de esta ordenanza, que no cumplan la densidad máxima, no se considerarán fuera de ordenación a estos efectos, pudiéndose autorizar segregaciones o divisiones de las viviendas existentes, siempre que las resultantes reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles conforme a la normativa vigente.

Artículo 7. Edificabilidad máxima:

0,4 m² /m² en promociones superiores a cuatro viviendas.

Artículo 8.- Ocupación máxima.- Con carácter general no se establece ocupación máxima en planta sobre el terreno, por lo que ésta vendrá determinada por la normativa sobre retranqueos, en relación con la edificabilidad máxima.

Artículo 9. Altura: altura máxima de seis metros al alero.

La altura en calles con pendientes se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 10 metros de longitud. Si sobrepasa los 10 se podrá escalonar el edificio o mantenerlo con una altura media proporcional a la medición citada.

Artículo 10.- Perfiles.

El perfil de un edificio vendrá determinado:

Por la altura al alero especificada en estas Ordenanzas. Desde este punto partirá un alero de saliente máximo de 1 metro a partir de la línea fina de fachada. El perfil se cerrará con una línea de 30 grados de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero.

Por encima del perfil, sólo se permiten la construcción de lucernarios, chimeneas y volúmenes de servicio correspondientes a instalaciones comunitarias de las viviendas.

Artículo 11. Distancias a carreteras.

1. Travesías urbanas de las carreteras nacionales o autonómicas: 12,50 metros medidos desde el eje de la calzada.

2. Viales de distribución interna: 6 metros del eje, mínimo para las nuevas edificaciones. Estos retiros se cumplirán, exceptuando lo indicado en el apartado de alineaciones, en los viales señalados en los planos de delimitación.

Artículo 12.- Retiros a colindantes.

1. Parcelas libres de edificaciones: 5 metros de retiro mínimo a los bordes de la parcela con colindantes, admitiéndose 3 metros a uno de los lados.

2. Parcelas adosadas a edificaciones existentes (medianeras): No existirán retiros al colindante medianero en caso de que los edificios construidos presenten medianeras a las que se puedan adosar la nueva construcción. Para la concesión de la licencia deberá aportarse autorización del colindante.

3. Parcelas con edificaciones existentes.- Se permite la rehabilitación y reconstrucción de los edificios existentes aun cuando no guarden las distancias a colindantes antes especificadas, por lo que, en este sentido, no se considerará fuera de ordenación. Sin embargo, no se permitirá la ampliación de los edificios existentes que no cumplan las expresadas distancias.

Artículo 13.- Alineaciones.

1. Parcelas edificadas.- Se mantienen las alineaciones de los edificios existentes, en casos de rehabilitación o reconstrucción. Las ampliaciones y las construcciones anejas deberán cumplir las normas sobre retiros antes especificadas.

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.

2. Parcelas libres no construidas. Las alineaciones serán establecidas en cada caso dentro de la parcela edificable resultante de la aplicación de la normativa de retiros enunciada.

Artículo 14. - Vuelos.

Quedan prohibidos los vuelos de balcones, terrazas y voladizos en los primeros tres metros y medio de altura del edificio. El vuelo máximo se limita a 1 metros en los paramentos que den a viales y espacios libres de uso público

Artículo 15.- Cierres de parcela.

La altura máxima de los cierres de parcela será de dos metros, de los cuales podrá ser ciego un metro, y el resto deberá componerse con reja, malla, celosía, o elementos vegetales.

La altura máxima se medirá desde la cara exterior del cierre, cuando linde con vía pública o espacios libres de uso público; y desde la cara interior del mismo en el resto de los casos.

Los cierres vegetales se plantarán a una distancia mínima 50 cms del colindante o de la vía pública, y su altura no podrá superar los dos metros.

Artículo 16.- Estercoleros.

Se situarán en lugares apartados, localizándolos de forma que los vientos dominantes no lleven olores a los núcleos urbanos.

Queda prohibido el tener estiércoles en las calles o tránsitos públicos, o en lugares que las aguas de lluvia los arrastren a la calle pública.

Artículo 17. - Edificios catalogados.

1.- Estarán afectados por esta normativa los edificios comprendidos en el catálogo que se incluye en los planos

de la Delimitación de Suelo Urbano, con la clasificación de Edificio Monumental Aislado, bajo la denominación de Casonas, Portaladas y Torres.

2.- Los edificios catalogados no podrán ser derribados ni total ni parcialmente admitiéndose en ellos obras de mejora y reconstrucción, con sujeción, en su caso, a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

3.- Esta declaración se extiende a los jardines o parcelas en los que se encuentran ubicados que quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán ser segregados del edificio, salvo que sea su cesión, compra, o expropiación como zonas de uso y dominio público.

4.- Para el mantenimiento de estos edificios, cuyo coste correrá a cargo del propietario, serán de aplicación los artículos 201 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1987, de 23 de junio) en cuanto a las facultades de la Administración.

5.- Caso de producirse la ruina física de un edificio catalogado hasta el punto que se aconseje por el técnico municipal su derribo total o parcial éste, deberá efectuarse en las siguientes condiciones:

- Previo levantamiento de planos detallados del edificio, que permita la reconstrucción de su fachada con la misma configuración.

- Sobre el solar procedente del derribo, solamente podrá procederse a la reconstrucción arqueológica del edificio derribado.

- Caso de producirse la ruina física de un edificio catalogado y situado "fuera de ordenación" por quedar dentro de la servidumbre de travesías urbanas, se podrá autorizar su reconstrucción con las mismas características arquitectónicas que el edificio existente, retranqueándolo, en su caso, para que quede situado fuera del dominio público de la carretera.

6.- En caso de actuación sobre un edificio catalogado, a fin de colmatar el volumen permitido en las ordenanzas particulares, la actuación deberá consistir en una operación de levante, manteniendo las fachadas existentes, en caso de que éstas no presenten estados de ruina física.

7.- Deberá presentarse un anteproyecto de fachada, que incluya el montaje de la fachada proyectada junto con las fachadas del resto de los edificios que componen el conjunto, anteproyecto que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La inadecuación o disonancia de la nueva fachada con las del resto del edificio podrá ser objeto de denegación de la licencia.

8.- Los elementos arquitectónicos permanentes deberán ser conservados en todo caso en su actual situación permitiéndose la sustitución del edificio en el que se encuentran, para lo cual se deberá estudiar su integración en la arquitectura del nuevo edificio.

Artículo 18.- Disposición final.

La presente Ordenanza completará los preceptos de las Ordenanzas de edificación de Suelo Urbano actualmente incluidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Camaleño, cuyos preceptos se declaran expresamente vigentes en todo aquello que no resulte incompatible con las presentes normas.

La presente Ordenanza, entrará en vigor una vez transcurridos quince días hábiles desde su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y permanecerá en vigor hasta su derogación o modificación expresas.

Contra el presente Reglamento, en cuanto disposición de carácter general, se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo a partir de la publicación de este anuncio en el BOC en la forma y plazos que se establecen en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Camaleño, 6 de febrero de 2006.-El alcalde en funciones, Andrés López Llanes.