

ORDENANZA PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y NATURAL EN EL MUNICIPIO DE ARNUERO.

I. EXPOSICION DE MOTIVOS.

El Municipio de Arnüero se halla ubicado en un punto estratégico del litoral oriental de Cantabria, casi a medio camino entre una ciudad media como Santander y una gran urbe como Bilbao. Esta ubicación junto con la calidad y naturalidad de su litoral y de sus playas propició la irrupción del turismo en los años 70 hasta convertirse en tan solo una década en la actividad principal en el municipio, en detrimento de las tradicionales actividades agrícolas y ganaderas, que desde entonces han sufrido un progresivo abandono hasta tener una presencia prácticamente testimonial. El fenómeno turístico junto con el de segunda residencia, si bien ha supuesto una mejora general en el nivel de renta de la población local, ha producido un importante deterioro medioambiental y un significativo impacto paisajístico en las áreas de mayor intensidad turística próximas a las playas. No obstante el municipio sigue conservando un elevado nivel de naturalidad, albergando una importante diversidad de ecosistemas y determinadas áreas de alto valor ecológico. Hasta fechas muy recientes se había aceptado un crecimiento desarrollista al abrigo del generalizado modelo de turismo de sol y playa, basado en una visión del corto plazo y un crecimiento inmobiliario sin límites, mal adaptado a las condiciones locales y con una sobrexplotación, no sostenible, de unos recursos naturales escasos y excepcionales. A finales de los años noventa el Ayuntamiento tomó consciencia de la necesidad de dar un giro que permitiera establecer nuevas políticas enmarcadas en los criterios de la calidad y la sostenibilidad, que se concretaron en el *Plan de Interpretación del Patrimonio de Arnüero* que finalmente se plasmó en el Plan Estratégico denominado "*Ecoparque de Trasmiera en Arnüero*" con el que se trató de superar el viejo modelo, apostando con decisión por la calidad y el respeto al entorno natural y paisajístico, y por la recuperación de una identidad histórica y cultural que se estaba perdiendo como referente de la sociedad rural local. Con dicho plan estratégico se trataban de incorporar a la gestión municipal los principales criterios establecidos por la Agenda 21, buscando una concepción integrada de desarrollo local, combinando corto, medio y largo plazo, y articulando nuevas alternativas locales que permitan una mayor diversificación de las actividades económicas y sociales. Se trataba de crear un espacio turístico de alta calidad incorporando el entorno patrimonial y natural como un elemento primordial y dinámico, que es necesario conservar y explotar racionalmente de acuerdo con un modelo no expansivo ni masificado y atendiendo prioritariamente a criterios de calidad. La implantación de este modelo de desarrollo basado en la utilización sostenible de los recursos exigía la participación activa y decisoria de la población local y demás agentes implicados para lo cual el plan estratégico fue sometido a unas jornadas de debate público con las que se abrió un intenso proceso de participación social. Ese proceso, que obviamente debe continuar abierto, concretó la determinación política y social de avanzar en un proyecto que sentase las bases de un desarrollo sostenible en la localidad.

Tradicionalmente el modelo de crecimiento de nuestros pueblos y ciudades ha venido determinado por la aplicación en un territorio, generalmente local, de instrumentos de planificación urbanística como planes generales o normas subsidiarias de planeamiento que en el albor del siglo XXI se muestran insuficientes para conseguir

una gestión coordinada de todos los ámbitos que inciden en el desarrollo sostenible de un territorio antropizado y complejo. Por encima de cualquier otra consideración se han venido aplicando criterios urbanísticos como únicos parámetros para la toma de decisiones que inciden directamente en la calidad del medioambiente, en la autenticidad del paisaje, en la conservación de espacios naturales y en la preservación de la identidad de nuestros pueblos. Así los parámetros clásicos contemplados en abstracto en los planeamientos urbanísticos municipales se muestran claramente insuficientes, cuando no negativos, para conciliar por si mismos las necesidades de adecuación del crecimiento de la edificación a otros campos, hasta ahora no tenidos en consideración, y que en la actualidad recobran un papel preponderante. De la necesidad de compatibilizar criterios urbanísticos como volúmenes, infraestructuras o vialidad, con los nuevos de integración, armonía con el paisaje, conservación de elementos naturales, identidad con la tradición de los núcleos tradicionales, nace la justificación de implantar unas Ordenanzas que incidan especialmente en estas materias, partiendo de un análisis singular de las diferentes áreas del municipio que comparten una serie de valores que precisan una protección específica. No se trata pues de establecer limitaciones aleatorias, sino de fijar los criterios necesarios para asegurar que el crecimiento urbanístico además de ajustarse a los criterios fijados por el planeamiento alcanza unos parámetros de calidad y de integración paisajística en aquellas áreas en las que se han identificado valores específicos que pueden sufrir impactos significativos.

Además se incorporan en estas Ordenanzas medidas que intentan incidir en aspectos novedosos como la implantación a medio plazo de políticas responsables con el medioambiente que redunden en una mejora de los hábitos de consumo de la población local y visitante, en la implantación progresiva de sistemas de recogida selectiva de residuos, en un servicio más eficiente de depuración de aguas residuales, en la rehabilitación de los núcleos tradicionales o en la potenciación de reforestaciones con arbolado autóctono, entre otras actuaciones.

En definitiva se trata de que esta Ordenanza sea el primer paso para crear el marco en el que desarrollar una estrategia de desarrollo sostenible en el municipio cuyas bases serán:

- Preservar y utilizar de modo sostenible los recursos naturales, el medio físico y el paisaje.
- Minimizar el consumo de recursos y la generación de residuos, especialmente en aquellos sectores que se han convertido en prioritarios dentro de la economía local.
- Incentivar en los sectores productivos hábitos de corresponsabilidad en la sostenibilidad.
- Impulsar el desarrollo de políticas territoriales y ambientales que den respuesta a las necesidades del municipio al tiempo que permiten una integración en estrategias de ámbito supramunicipal.
- Fomentar la recuperación del patrimonio cultural y su puesta en valor en orden a la creación de un espacio de turismo cultural y de calidad.
- Impulsar el desarrollo de las áreas formativas, culturales y científicas en base a los propios recursos naturales y culturales del municipio.
- Mantener un equilibrio en las rentas familiares de los diferentes sectores que permita unos niveles de cohesión social aceptables.

Estos objetivos planteados a partir del Plan Estratégico Municipal requerirán del establecimiento de sucesivos instrumentos que permitan articular las políticas claves de un Plan Global para el municipio.

II. ORDENANZAS PARA LA INTEGRACION DE LA EDIFICACION EN EL PAISAJE Y EN LOS NUCLEOS TRADICIONALES.

A fin de concretar las medidas necesarias según las características de los valores que se pretenden proteger, se han clasificado las áreas de intervención en los siguientes grupos:

A) AREAS DE PAISAJE CULTURAL.

Dentro de los núcleos rurales tradicionales consolidados en mayor o menor medida por la edificación se han delimitado unas áreas específicas que mantienen unas características constructivas suficientemente implantadas como para determinar una identidad histórica, un paisaje cultural, cuya conservación depende de que las nuevas construcciones y las rehabilitaciones sean capaces de armonizar en materiales y tipología con dichos entornos. Se produce, además, en muchos casos confluencia con las expresas delimitaciones de entorno de protección de Bienes de Interés Cultural o con la presencia de edificios incluidos en el Catálogo municipal de edificios a conservar, resultando que se hace más importante la necesidad de preservar dichas áreas de elementos transgresores o transformadores.

A.1) Identificación de áreas de Paisaje Cultural.

Se han delimitado las siguientes áreas de Paisaje Cultural:

1. **Núcleo de Isla.** Se trata de un área en la que se concentran tres edificios declarados Bien de Interés Cultural: La Iglesia de Isla, la Casa-Palacio de los Condes de Isla, y la Torre de Cbrahigo. Además existen numerosas edificaciones catalogadas a nivel municipal por su interés singular. Se ha considerado fundamental enlazar los tres entornos de protección y delimitar un área amplia en la que se pueda consolidar en el futuro un núcleo de población de alto interés histórico, cultural y arquitectónico.
2. **Barrio del Colegio de Isla y Barenilla.** La cabecera del barrio urbano de Isla-Playa, todavía mantiene algunos elementos que merece la pena conservar en su parte más Oeste, en contacto con Barenilla. Estos elementos mantienen la memoria de lo que fue el antiguo núcleo de Quejo antes del desarrollo turístico.
3. **Barrio de Gracedo.** Constituye un pequeño asentamiento de población medieval, con edificios en general de gran sencillez, pero que se alinean y adosan consolidando unas calles que en conjunto conservan un alto valor cultural, manteniendo una conexión tanto temática como visual con el entorno del Palacio de los Condes de Isla.
4. **Núcleo de Arnüero.** Se parte en esta delimitación de la propuesta de entorno para la Iglesia de Arnüero, Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento, y se amplía a barrios adyacentes en los que se conservan numerosos edificios, tapias y calles con un alto interés arquitectónico y cultural.

5. **Núcleo de Soano.** Conserva entorno a la Iglesia un conjunto de edificaciones en hilera de alto valor etnográfico. En general se trata de un pueblo pequeño que ha experimentado un crecimiento mesurado, y que además del valor arquitectónico tiene una singular vinculación a la Marisma de Joyel y a los elementos arquitectónicos singulares de la misma como el Molino de Santa Olaja y la Casona de la Marisma.
6. **Núcleo de Castillo.** Se han localizado tres áreas significativas: el entorno de la Iglesia de San Pedro y los barrios de San Juan y San Pantaleón. Los tres casos constituyen conjuntos con edificaciones singulares e importante valor cultural. Estas áreas están más afectadas por la construcción de nuevas edificaciones, pero aún se puede conseguir un conjunto armónico que revalorice las edificaciones singularmente destacables.

A.2) Identificación de tipologías dominantes en las áreas de paisaje cultural.

A través del transcurso del tiempo se han ido consolidando determinadas tipologías edificatorias domésticas que constituyen los invariantes que caracterizan las áreas de paisaje cultural mencionadas, además de los elementos especialmente singulares como serían las torres de vigía y defensa, los molinos de marea, las casas solariegas, las parroquias y las ermitas.

Entre estas tipologías domésticas destacan por su número y su constante presencia en los paisajes culturales las dos siguientes:

1. Conjuntos de casas en hilera

En la mayoría de núcleos se dan estas unidades domésticas, en parcelas de dimensiones reducidas, formando conjuntos compuestos por una serie con un mínimo de tres unidades y un máximo de diez. Estas tipologías de carácter menos rural, puesto que conforman núcleos eminentemente urbanos sin que exista continuidad entre la casa y las tierras de labor, presentan siempre una morfología similar con las siguientes características:

Casas en hilera, donde las propiedades edificadas se extienden hasta la medianera contigua.

Parcelas de pequeño tamaño y forma generalmente alargada, con una pequeña huerta en la parte posterior.

Calle rodada en su frente.

Orientación de su fachada principal al sur.

Fachada principal con huecos ordenados según el eje de cada propiedad, con solana en la primera planta, y pronunciado alero al Sur y Norte.

Cortavientos en las casas extremas y aleros casi inexistentes en las medianeras extremas, Este y Oeste.

Continuidad de la línea de cornisa de la hilera, de los aleros y las solanas (balconadas abiertas con barandilla mirando a Sur)

Cubierta a dos aguas, con vertientes que caen hacia Sur y hacia Norte, teniendo la cumbrera en dirección Este-Oeste

Materiales de fachada principal en mampuesto revocado, con recercados de sillería en huecos.

Materiales de fachadas traseras de cal y canto, o mampuesto recubierto parcialmente de mortero de cal (no rejunteado).

Materiales de Solana en madera pintada.

Materiales de cubierta en teja cerámica árabe y estructura de madera.

Colores dominantes: Blanco y madera pintada en fachada principal, gris o tierra clara en fachadas traseras, rojo teja en cubierta.

2.Casas de labor aisladas

Se trata de edificios domésticos vinculados directamente a superficies de labor o de pasto. Presentan una morfología bastante homogénea con las siguientes características:

Parcelas de tamaño variable, generalmente no pequeñas.

Casas aisladas y exentas.

Casas de planta rectangular o cuadrada, bastante compacta.

Orientación de su fachada principal al Sur

Fachada principal con huecos ordenados según el eje central, con un importante hueco de acceso en planta baja, generalmente rematado con arco rebajado o dintel de sillería labrada, y pronunciado alero al Sur y Norte.

Cubierta a dos aguas en la inmensa mayoría de los casos, con vertientes que caen hacia Sur y hacia Norte, teniendo la cumbre en dirección Este-Oeste

Materiales de fachada principal en mampuesto revocado, con recercados de sillería en huecos.

Materiales de fachadas traseras de cal y canto, o mampuesto recubierto parcialmente de mortero de cal (no rejunteado).

Materiales de cubierta en teja cerámica árabe y estructura de madera.

Colores dominantes: Blanco o tierra clara en fachada principal, blanco, gris o tierra clara en fachadas laterales y traseras, rojo teja en cubierta.

Respecto a los paisajes culturales antes identificados tendremos la siguiente relación tipológica:

Nucleo de Isla

Ninguna de las dos tipologías es claramente dominante ya que ambas perviven, aunque las casas aisladas están inmersas en una estructura urbana consolidada.

Nucleo de Arnuero

La tipología de casas aisladas es dominante en este núcleo.

Barrio de Gracedo

La tipología de casas en hilera es algo preponderante, aunque también existen variadas casas aisladas.

Nucleo de Soano

La tipología de casas en hilera es algo preponderante, aunque también existen variadas casas aisladas.

Nucleo de Castillo

La tipología de casas en hilera es algo preponderante, aunque también existen variadas casas aisladas.

Barrio del Colegio de Isla y Barenilla

No existe una tipología dominante.

A.3) Criterios de aplicación general a todas las actuaciones a realizar en el ámbito de las áreas de paisaje cultural.

Con carácter general todas las actuaciones de rehabilitación, reconstrucción o nueva construcción de inmuebles que se realicen en el ámbito de las áreas de Paisaje Cultural deberán ajustarse los criterios establecidos en el artículo 53 de la Ley 11/98 de Patrimonio Cultural de Cantabria, y en especial a los siguientes:

- Se mantendrá la estructura urbana o rural, las características ambientales y la silueta paisajística de los distintos componentes del lugar.
- El volumen, la forma, las texturas y el color de las nuevas intervenciones no alterará el carácter arquitectónico y paisajístico del lugar, ni perturbará la percepción del conjunto.
- Se mantendrá la vegetación característica de la zona.
- La colocación de rótulos publicitarios y comerciales, canalizaciones y demás infraestructuras se instalarán de acuerdo a los criterios reglamentarios establecidos por el Ayuntamiento a fin de evitar la alteración de la percepción de los monumentos y la degradación ambiental del conjunto.
- Se prohíben aquellos movimientos de tierra que modifiquen sustancialmente la topografía y la geomorfología del territorio.
- Queda prohibida la acumulación de materiales, la falta de cumplimiento del deber de ornato de inmuebles y fincas y en general todas aquellas actividades que degraden la contemplación del conjunto que constituye el Área de Paisaje Cultural.

A.4) Normas específicas de aplicación a la ejecución de edificaciones de nueva planta.

Sin perjuicio de las competencias de informe previo que corresponden a la Consejería de Cultura para autorización de proyectos de nueva construcción en los entornos de los bienes inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, toda construcción de nueva planta que se ubique dentro de las áreas de Paisaje Cultural deberá ajustarse a las siguientes **CONDICIONES ESTÉTICAS**:

- La composición de elementos de fachada como huecos, terrazas, porches, miradores, balconadas y similares deberá responder a la tipología preponderante en cada área, y en todo caso, con carácter general, a las características propias de la solana montañesa para las tipologías en hilera.
- Se justificará la relación de la tipología propuesta con respecto a las tipologías más próximas y/o dominantes en la zona.
- Se justificarán las líneas básicas del volumen edificado: línea de cumbrera, línea de alero, ejes de fachada, líneas de forjado y ancho de fachada respecto

al entorno circundante, explicando gráficamente la relación de similitud o contraste pretendidos con el entorno.

- Los materiales de fachada serán exclusivamente: sillería de piedra, sillarejo de piedra, mampostería de piedra, revocos naturales de cal o pintados en colores ocres, arena y tierras naturales, y en todo caso adaptados a la tipología preponderante en la zona de que se trate. Se prohíben terminantemente los chapados de piedra y los morteros monocapa sintéticos.
- No se permitirán mampuestos “rejunteados”, sino que se emplearán cubriciones parciales de la piedra con masa o mortero al modo tradicional.
- No se admitirán en fachadas ningún elemento chapado o revestido. Cuando se pretenda recercar los huecos en muros se ejecutarán mediante piezas enterizas de piedra labrada o madera de una escuadría no menor de 20x20 cms..
- Se evitarán soluciones miméticas (copias) de las fachadas circundantes, mediante la incorporación de algún elemento que manifieste la contemporaneidad de la obra, como por ejemplo la proporción de huecos, limpieza de volúmenes, diseño de barandillas, etc.
- En aquellas construcciones en las que se empleen estructuras de hormigón, no se admitirán espesores mayores de 20 centímetros en vuelos, aleros, balconadas y demás elementos de fachada vistos. Los elementos estructurales exentos no deberán ir revestidos de ningún material no enterizo. La estructura de hormigón que quede a la vista será tratada con encofrados adecuados a tal fin.
- Se prohíben las barandillas de aluminio y balaustres de hormigón o cemento prefabricado.
- Las cubiertas estarán orientadas de manera que el alero dé frente a las fachadas de calle, o fachada principal del edificio. Preferentemente se orientará la fachada principal en la dirección Sur-Norte.
- Los faldones de cubierta tendrán siempre pendiente uniforme sin casetones o elementos sobresalientes sobre el plano de cubierta. Salvo excepciones justificadas las cubiertas serán a dos aguas.
- Tradicionalmente los bajocubiertas no eran habitables. En el supuesto que se pretendan adecuar para un uso de vivienda, las condiciones mínimas necesarias de luz y ventilación solamente podrán obtenerse mediante ventanas en cubierta o velux, cuya dimensión máxima será de 1 metro por 1 metro y en un número máximo de dos unidades por faldón de cubierta, o si queda suficientemente justificado con elementos ligeros de vidrio adecuadamente diseñados y no estandarizados.
- Los aleros de las fachadas no principales (Este y Oeste generalmente) no podrán volar más de 25 centímetros respecto a las mismas.
- El material de cubierta será teja árabe tradicional, no mixta, de cerámica cocida en su color natural, quedando expresamente prohibido cualquier otro material de cubrición, salvo para casos excepcionales debidamente justificados en que se permitirán cubiertas acabadas con materiales nobles (cobre o zinc).
- Las carpinterías exteriores de los edificios serán de madera. Excepcionalmente y previa justificación de integración en la tipología predominante se podrá autorizar en carpinterías materiales diferentes a la

madera. En ningún caso serán admisibles carpinterías exteriores que sean reflectantes ni con brillos.

- Las tapias o cierres de las parcelas se realizarán en sillería, mampostería o en madera en su color natural, prohibiéndose terminantemente las celosías prefabricadas y el hormigón o cemento. La altura máxima con carácter general será de 1 metro, si bien podrá elevarse a mayor altura siempre que se justifique por la armonía con las tapias existentes en el entorno.
- Las puertas de garages serán de madera o estarán revestidas en este material, prohibiéndose cualquier otro para su acabado exterior.

También deberán ajustarse a las siguientes **CONDICIONES DE VOLUMEN Y PARCELA** aplicables a nuevas edificaciones:

a) Edificaciones asimilables a la tipología de casas aisladas:

- Cuando se intervenga con nuevas construcciones de carácter aislado o exento, aunque cada edificio contenga más de una vivienda, se respetarán las siguientes condiciones: No se podrán repetir unidades en lo que se refiere a su aspecto exterior, para evitar las series indiferenciadas de elementos repetidos. En este sentido, se tratarán las fachadas, los salientes y cornisas de modo distinto en cada elemento, especificando claramente en el proyecto los diferentes modelos propuestos. Cuando se construyan promociones de más de una unidad volumétrica, se justificará así mismo la combinación de orientaciones respecto a los puntos cardinales, y las alineaciones de fachadas principales de modo que no se produzcan tampoco repeticiones de la posición de una casa respecto a otra. Las distancias entre edificios serán al menos una vez y media la distancia desde la rasante del terreno a la cornisa del edificio de mayor altura.

b) Edificaciones asimilables a conjuntos de casas en hilera:

- Cuando se trate de construir en un entorno con tipología de casas en hilera, se permitirá la densificación del tejido urbano, siempre que el proyecto arquitectónico se corresponda estrictamente con la tipología volumétrica, de modo que se pueda dar continuidad a la calle. Para ello, se podrá construir en parcela mínima de 400 m², y las condiciones de volumen edificable serán las resultantes de aplicar el fondo edificable, la alineación a calle y la altura de cornisa y cumbre de las casas inmediatas, llegando con la edificación hasta las medianerías colindantes. De este modo, los vacíos existentes en las distintas zonas de casas en hilera podrán ser completados con las nuevas intervenciones, siempre que éstas apliquen las condiciones tipológicas del entorno.

A.5) Normas específicas de aplicación a la ejecución de obras de rehabilitación o reforma.

Se incluyen en el presente apartado todas las obras consistentes en la restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reforma menor o reconstrucción.

Serán de aplicación todas las condiciones establecidas en el apartado anterior para las obras de nueva planta, y singularmente a las siguientes:

- Se conservará siempre la estructura original del edificio, salvo que el pertinente estudio técnico demuestre la imposibilidad material por el estado ruinoso de la misma.
- Toda intervención que conlleve el vaciado y reconstrucción del edificio deberá garantizar la conservación de las fachadas exteriores en el mismo estado en que se encontraban con anterioridad a la demolición de elementos. El proyecto deberá acreditar el estado anterior del edificio mediante la aportación de fotografías y planos del mismo. Cuando en la reconstrucción se empleen estructuras de hormigón o metálicas, el proyecto técnico deberá garantizar la ocultación total de las mismas en las fachadas exteriores, incluidos los forjados de aleros y balconadas.
- En las reformas de cubiertas deberá conservarse en la medida de lo posible la teja original del edificio. Si fuese necesario introducir teja nueva, se empleará ésta en las canales aprovechándose la teja original para las cobijas. Cuando, por su estado de deterioro, sea imposible la conservación de la teja original se procederá a su sustitución por teja nueva que será árabe tradicional, no mixta, de cerámica cocida en su color natural o envejecida.
- Cuando se proceda a la sustitución total de la cubierta deberán emplearse los materiales estructurales propios de las edificaciones tradicionales, es decir, vigas, viguetas y cabrios de madera y cubrición en teja árabe tradicional, reproduciéndose los aleros según la tipología preponderante en el área donde se ubique el edificio.
- En ningún caso se podrá modificar la envolvente original de la cubierta del edificio, manteniendo la relación de líneas de cumbrera y de aleros con el resto de edificios circundantes. No podrán abrirse nuevos huecos en cubierta para la iluminación del bajocubierta, a no ser que su diseño quede justificado adecuándose a las tipologías del entorno.
- En la conservación o reforma de fachadas no se podrá alterar las características iniciales de las mismas, de manera que no se modificará el orden proporción ni tamaño de los huecos originales y tampoco estará permitido un cambio significativo de los materiales empleados en el acabado final. Cualquier actuación que suponga un cambio respecto de los aspectos anteriores será justificada y documentada técnicamente para que pueda ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento.
- Cuando se reforme una fachada que ha sufrido transformaciones anteriores, deberán eliminarse los elementos que resulten discordantes con las condiciones estéticas establecidas en la presente Ordenanza, de manera que se restituya el edificio, lo máximo posible, a su estado original.
- En las reformas interiores la propiedad disfrutará de total libertad, tanto para la distribución de espacios como para los usos previstos para los mismos, con la única limitación de que en ningún caso dichas reformas podrán afectar en modo alguno al aspecto exterior del edificio, ni a la composición original de huecos y elementos volados. La única excepción vendrá determinada por la existencia en el interior de elementos arquitectónicamente destacables por sí mismos, tales como patios interiores, escaleras singulares o cualquier otro que presente un valor específico al margen del edificio en el que se encuentre.
- No se permitirá adosar tejavanas, cobertizos, garages ni ningún otro anexo al edificio principal, salvo que se tratase de una accesoria preexistente y se

justifique su debida integración en el conjunto. En cualquier otra circunstancia será preferible que este tipo de accesorias sean exentas y siempre deberán construirse en los materiales especificados para la edificación principal.

B) AREAS DE PAISAJE NATURAL.

Dentro de los núcleos rurales tradicionales consolidados en mayor o menor medida por la edificación, y especialmente en los bordes de estos núcleos e incluso del suelo urbano de mayor densidad, se han delimitado unas áreas específicas que mantienen unas características de naturalidad muy elevadas, con elementos paisajísticos o medioambientales muy significativos que constituyen un paisaje natural, cuya conservación depende de que las nuevas construcciones sean capaces de armonizar en materiales, tipología, volúmenes y densidad con dichos entornos. Se trata de áreas que requieren un análisis específico según los criterios de los estudios de impacto ambiental para garantizar que las nuevas construcciones no suponen una degradación o transformación del paisaje, dando con ello cumplimiento de una forma reglamentada a las normas de aplicación directa establecidas por el artículo 138 del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La necesidad de preservar dichas áreas de elementos transgresores o transformadores ha suscitado la necesidad de establecer unas ordenanzas que establezcan los criterios que hagan compatible su desarrollo urbanístico con la conservación de un paisaje que constituye un bien escaso.

A tal fin se delimitan en los planos adjuntos los suelos catalogados como áreas de Paisaje Natural dentro de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir que cualquier actuación deba ser sometida a Estudio de evaluación de impacto ambiental o Informe de evaluación de impacto ambiental según la entidad de la actuación. En ambos casos deberán aportar un modelo digital del terreno y la correspondiente simulación de la actuación con las medidas correctoras propuestas. Tendrán que ser suscritos por técnico competente a fin de que se verifique el cumplimiento en la edificación proyectada de las normas de la Ley del Suelo de aplicación directa y demás prescripciones del planeamiento, en especial, su adaptación al entorno ambiental y paisajístico.

B.1) Identificación de áreas de Paisaje Natural.

Area de Calleja. Ubicada al Norte de Quejo, se trata de un área de alto grado de naturalidad, consolidada por edificación aislada y en la que se pueden producir altos impactos visuales debido a su cota elevada respecto al núcleo de Quejo, con fuerte presencia en el paisaje de litoral.

Area de Barenilla. Ubicada al Este de Quejo, se trata de un área de alto grado de naturalidad y valor ecológico con importantes manchas de restos de encinar. Resulta importante la conservación de las manchas de vegetación autóctona así como la orografía caracterizada por presencia de formaciones calizas en forma de castros.

Area de Bocarrero-La Cava- La Saca. Ubicada al Sur de Quejo, se trata de un área de borde de litoral, con alto grado de naturalidad y una presencia importante en el paisaje de la ría de Quejo.

Area de Arnüero norte. Ubicada en el Norte-Este del núcleo de Arnüero, presenta un alto grado de conservación, combinando pradería con manchas de arbolado, tratándose de una zona de transición hacia el área de reserva del Monte el Cincho.

Area del Barrio de los Mártires. Ubicada en el borde de la ría de Castellano lo que determina por sí solo un alto valor paisajístico del entorno, siendo imprescindible que el crecimiento del actual núcleo de población se haga de modo armónico con las características del entorno y del tradicional barrio de los Mártires.

B.2) Actividades, construcciones e instalaciones de fuerte impacto en el suelo no urbanizable.

La situación en que se encuentra el Municipio de ausencia de regulación del suelo no urbanizable, debido a la no aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en este ámbito de suelo, determina la necesidad de establecer unas medidas de prevención que eviten la implantación aleatoria de aquellas actividades, instalaciones o construcciones que por su magnitud puedan suponer un impacto significativo en el suelo no urbanizable y que impidan que en el futuro se pueda establecer una adecuada ordenación de este tipo de suelo, acorde con sus actuales características paisajísticas, medioambientales o de productividad agropecuaria.

A tal fin, y en tanto no se haya producido la aprobación definitiva del suelo no urbanizable con su correspondiente clasificación de usos, no se podrá autorizar ninguna construcción o instalación, tales como campings, naves, industrias, canteras o cualquier otra que por su magnitud o volumen suponga una transformación del suelo no urbanizable y condicione la futura ordenación de este tipo de suelo.

B.3) Implantación de antenas de telefonía móvil e instalaciones similares.

La magnitud que están alcanzando como medio de comunicación la telefonía móvil y nuevas tecnologías ha supuesto la implantación incontrolada de numerosas antenas e instalaciones de transmisión, generando un fuerte impacto paisajístico fundamentalmente por su ubicación en zonas de gran visibilidad y en gran número, lo que hace aconsejable una regulación mínima que evite situaciones no deseables de multiplicación innecesaria de elementos para atender las necesidades de los diferentes operadores.

A fin de evitar este efecto nocivo, se determinan en los planos de detalle la única ubicación admisible para las nuevas instalaciones y que coincide con las ya implantadas en Isla (zona de La Antena), en Noja (Monte el Cueto) y en Arnüero (sierra Molino de Viento) debiendo utilizar en todo caso los accesos e infraestructuras existentes.

Las empresas que en la actualidad disponen de las instalaciones y antenas para la prestación del servicio de telefonía vendrán obligadas a facilitar a las de nueva implantación la posibilidad de utilizar las mismas infraestructuras y torre, estableciendo la contraprestación económica que resulte proporcionada al servicio prestado. Si alguna de las empresas que en la actualidad goza de dichas infraestructuras negase, sin causa justificada, la utilización de sus infraestructuras, o estableciese una contraprestación

desproporcionada con dicha finalidad, incurrirá en infracción grave a la presente Ordenanza y podrá ser sancionada con la declaración de la instalación como fuera de ordenación y la posibilidad de su expropiación o desmantelamiento.

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y tendrá una vigencia indefinida hasta su modificación o derogación expresa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Ordenanza, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 19 de junio de 2001 y que tras su exposición pública por treinta días en el tablón de Edictos de este Ayuntamiento y publicada en el Boletín Oficial de Cantabria número 150, de 3 de agosto de 2001, sin que se hayan presentado reclamación o alegación alguna, queda definitivamente aprobada.

VºBº
El Alcalde

El Secretario

I. DISPOSICIONES GENERALES

AYUNTAMIENTO DE ARNUERO

Información pública de la aprobación definitiva de la Ordenanza para la Conservación del Patrimonio Histórico y Natural.

ORDENANZA PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL EN EL MUNICIPIO DE ARNUERO

I. Exposición de motivos

El municipio de Arnúero se halla ubicado en un punto estratégico del litoral oriental de Cantabria, casi a medio camino entre una ciudad media como Santander y una gran urbe como Bilbao. Esta ubicación junto con la calidad y naturalidad de su litoral y de sus playas propició la irrupción del turismo en los años setenta hasta convertirse en tan sólo una década en la actividad principal en el municipio, en detrimento de las tradicionales actividades agrícolas y ganaderas, que desde entonces han sufrido un progresivo abandono hasta tener una presencia prácticamente testimonial. El fenómeno turístico junto con el de segunda residencia, si bien ha supuesto una mejora general en el nivel de renta de la población local, ha producido un importante deterioro medioambiental y un significativo impacto paisajístico en las áreas de mayor intensidad turística próximas a las playas. No obstante el municipio sigue conservando un elevado nivel de naturalidad, albergando una importante diversidad de ecosistemas y determinadas áreas de alto valor ecológico. Hasta fechas muy recientes se había aceptado un crecimiento desarrollista al abrigo del generalizado modelo de turismo de sol y playa, basado en una visión del corto plazo y un crecimiento inmobiliario sin límites, mal adaptado a las condiciones locales y con una sobreexplotación, no sostenible, de unos recursos naturales escasos y excepcionales. A finales de los años noventa el Ayuntamiento tomó consciencia de la necesidad de dar un giro que permitiera establecer nuevas políticas enmarcadas en los criterios de la calidad y la sostenibilidad, que se concretaron en el Plan de Interpretación del Patrimonio de Arnúero que finalmente se plasmó en el Plan Estratégico denominado "Ecoparque de Trasmiera en Arnúero" con el que se trató de superar el viejo modelo, apostando con decisión por la calidad y el respeto al entorno natural y paisajístico, y por la recuperación de una identidad histórica y cultural que se estaba perdiendo como referente de la sociedad rural local. Con dicho plan estratégico se trataban de incorporar a la gestión municipal los principales criterios establecidos por la Agenda 21, buscando una concepción integrada de desarrollo local, combinando corto, medio y largo plazo, y articulando nuevas alternativas locales que permitan una mayor diversificación de las actividades económicas y sociales. Se trataba de crear un espacio turístico de alta calidad incorporando el entorno patrimonial y natural como un elemento primordial y dinámico, que es necesario conservar y explotar racionalmente de acuerdo con un modelo no expansivo ni masificado y atendiendo prioritariamente a criterios de calidad. La implantación de este modelo de desarrollo basado en la utilización sostenible de los recursos exigía la participación activa y decisoria de la población local y demás agentes implicados para lo cual el plan estratégico fue sometido a unas jornadas de debate público con las que se abrió un intenso proceso de participación social. Ese proceso, que obviamente debe continuar abierto, concretó la determinación política y social de avanzar un proyecto que sentase las bases de un desarrollo sostenible en la localidad.

Tradicionalmente el modelo de crecimiento de nuestros pueblos y ciudades ha venido determinado por la aplicación en un territorio, generalmente local, de instrumentos de planificación urbanística como planes generales o normas subsidiarias de planeamiento que en el albor del siglo XXI se muestran insuficientes para conseguir una gestión coordinada de todos los ámbitos que inciden en el desarrollo sostenible de un territorio antropizado y complejo. Por encima de cualquier otra consideración se han venido aplicando criterios urbanísticos como únicos parámetros para la toma de decisiones que inciden directamente en la calidad del medioambiente, en la autenticidad del paisaje, en la conservación de espacios naturales y en la preservación de la identidad de nuestros pueblos. Así los parámetros clásicos contemplados en abstracto en los planeamientos urbanísticos municipales se muestran claramente insuficientes, cuando no negativos, para conciliar por sí mismos las necesidades de adecuación del crecimiento de la edificación a otros campos, hasta ahora no tenidos en consideración, y que en la actualidad recobran un papel preponderante. De la necesidad de compatibilizar criterios urbanísticos como volúmenes, infraestructuras o vialidad, con los nuevos de integración, armonía con el paisaje, conservación de elementos naturales, identidad con la tradición de los núcleos tradicionales, nace la justificación de implantar unas Ordenanzas que incidan especialmente en estas materias, partiendo de un análisis singular de las diferentes áreas del municipio que comparten una serie de valores que precisan una protección específica. No se trata pues de establecer limitaciones aleatorias, sino de fijar los criterios necesarios para asegurar que el crecimiento urbano además de ajustarse a los criterios fijados por el planeamiento alcanza unos parámetros de calidad y de integración paisajística en aquellas áreas en las que se han identificado valores específicos que pueden sufrir impactos significativos.

Además se incorporan en estas Ordenanzas medidas que intentan incidir en aspectos novedosos como la implantación a medio plazo de políticas responsables con el medioambiente que redunden en una mejora de los hábitos de consumo de la población local y visitante, en la implantación progresiva de sistemas de recogida selectiva de residuos, en un servicio más eficiente de depuración de aguas residuales, en la rehabilitación de los núcleos tradicionales o en la potenciación de reforestaciones con arbolado autóctono, entre otras actuaciones.

En definitiva se trata de que esta Ordenanza sea el primer paso para crear el marco en el que desarrollar una estrategia de desarrollo sostenible en el municipio cuyas bases serán:

- Preservar y utilizar de modo sostenible los recursos naturales, el medio físico y el paisaje.
- Minimizar el consumo de recursos y la generación de residuos, especialmente en aquellos sectores que se han convertido en prioritarios dentro de la economía local.
- Incentivar en los sectores productivos hábitos de corresponsabilidad en la sostenibilidad.
- Impulsar el desarrollo de políticas territoriales y ambientales que den respuesta a las necesidades del municipio al tiempo que permiten una integración en estrategias de ámbito supramunicipal.
- Fomentar la recuperación del patrimonio cultural y su puesta en valor en orden a la creación de un espacio de turismo cultural y de calidad.
- Impulsar el desarrollo de las áreas formativas, culturales y científicas en base a los propios recursos naturales y culturales del municipio.
- Mantener un equilibrio en las rentas familiares de los diferentes sectores que permita unos niveles de cohesión social aceptables.

Estos objetivos planteados a partir del Plan Estratégico Municipal requerirán del establecimiento de sucesivos instrumentos que permitan articular las políticas claves de un Plan Global para el municipio.

II. ORDENANZAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL PAISAJE Y EN LOS NÚCLEOS TRADICIONALES

A fin de concretar las medidas necesarias según las características de los valores que se pretenden proteger, se han clasificado las áreas de intervención en los siguientes grupos:

A) Áreas de paisaje cultural

Dentro de los núcleos rurales tradicionales consolidados en mayor o menor medida por la edificación se han delimitado unas áreas específicas que mantienen unas características constructivas suficientemente implantadas como para determinar una identidad histórica, un paisaje cultural, cuya conservación depende de que las nuevas construcciones y las rehabilitaciones sean capaces de armonizar en materiales y tipología con dichos entornos. Se produce, además, en muchos casos confluencia con las expresas delimitaciones de entorno de protección de Bienes de Interés Cultural o con la presencia de edificios incluidos en el Catálogo municipal de edificios a conservar, resultando que se hace más importante la necesidad de preservar dichas áreas de elementos transgresores o transformadores.

A.1) Identificación de áreas de Paisaje Cultural.

Se han delimitado las siguientes áreas de Paisaje Cultural:

1. Núcleo de Isla. Se trata de un área en la que se concentran tres edificios declarados Bien de Interés Cultural: La Iglesia de Isla, la Casa-Palacio de los Condes de Isla, y la Torre de Cabrahigo. Además existen numerosas edificaciones catalogadas a nivel municipal por su interés singular. Se ha considerado fundamental enlazar los tres entornos de protección y delimitar un área amplia en la que se pueda consolidar en el futuro un núcleo de población de alto interés histórico, cultural y arquitectónico.
2. Barrio del Colegio de Isla y Barenilla. La cabecera del barrio urbano de Isla-Playa, todavía mantiene algunos elementos que merece la pena conservar en su parte más Oeste, en contacto con Barenilla. Estos elementos mantienen la memoria de lo que fue el antiguo núcleo de Quejo antes del desarrollo turístico.
3. Barrio de Gracedo. Constituye un pequeño asentamiento de población medieval, con edificios en general de gran sencillez, pero que se alinean y adosan consolidando unas calles que en conjunto conservan un alto valor cultural, manteniendo una conexión tanto temática como visual con el entorno del Palacio de los Condes de Isla.
4. Núcleo de Arnuero. Se parte en esta delimitación de la propuesta de entorno para la Iglesia de Arnuero, Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento, y se amplía a barrios adyacentes en los que se conservan numerosos edificios, tapias y calles con un alto interés arquitectónico y cultural.
5. Núcleo de Soano. Conserva entorno a la Iglesia un conjunto de edificaciones en hilera de alto valor etnográfico. En general se trata de un pueblo pequeño que ha experimentado un crecimiento mesurado, y que además del valor arquitectónico tiene una singular vinculación a la Marisma de Joyel y a los elementos arquitectónicos singulares de la misma como el Molino de Santa Olaja y la Casona de la Marisma.
6. Núcleo de Castillo. Se han localizado tres áreas significativas: el entorno de la Iglesia de San Pedro y los barrios de San Juan y San Pantaleón. Los tres casos constituyen conjuntos con edificaciones singulares e importante valor cultural. Estas áreas están más afectadas por la construcción de nuevas edificaciones, pero aún se puede conseguir un conjunto armónico que revalorice las edificaciones singularmente destacables.

A.2) Identificación de tipologías dominantes en las áreas de paisaje cultural.

A través del transcurso del tiempo se han ido consolidando determinadas tipologías edificatorias domésticas que constituyen los invariantes que caracterizan las áreas de paisaje cultural mencionadas, además de los elementos especialmente singulares como serían las torres de vigía y defensa, los molinos de marea, las casas solariegas, las parroquias y las ermitas.

Entre estas tipologías domésticas destacan por su número y su constante presencia en los paisajes culturales las dos siguientes:

1. Conjuntos de casas en hilera

En la mayoría de núcleos se dan estas unidades domésticas, en parcelas de dimensiones reducidas, formando conjuntos compuestos por una serie con un mínimo de tres unidades y un máximo de diez. Estas tipologías de carácter menos rural, puesto que conforman núcleos eminentemente urbanos sin que exista continuidad entre la casa y las tierras de labor, presentan siempre una morfología similar con las siguientes características:

Casas en hilera, donde las propiedades edificadas se extienden hasta la medianera contigua.

Parcelas de pequeño tamaño y forma generalmente alargada, con una pequeña huerta en la parte posterior.

Calle rodada en su frente.

Orientación de su fachada principal al Sur.

Fachada principal con huecos ordenados según el eje de cada propiedad, con solana en la primera planta, y pronunciado alero al Sur y Norte.

Cortavientos en las casas extremas y aleros casi inexistentes en las medianeras extremas, Este y Oeste.

Continuidad de la línea de cornisa de la hilera, de los aleros y las solanas (balconadas abiertas con barandilla mirando a Sur).

Cubierta a dos aguas, con vertientes que caen hacia Sur y hacia Norte, teniendo la cumbre en dirección Este-Oeste.

Materiales de fachada principal en mampuesto revocado, con recercados de sillería en huecos.

Materiales de fachadas traseras de cal y canto, o mampuesto recubierto parcialmente de mortero de cal (no rejunteado).

Materiales de Solana en madera pintada.

Materiales de cubierta en teja cerámica árabe y estructura de madera.

Colores dominantes: Blanco y madera pintada en fachada principal, gris o tierra clara en fachadas traseras, rojo teja en cubierta.

2. Casas de labor aisladas

Se trata de edificios domésticos vinculados directamente a superficies de labor o de pasto. Presentan una morfología bastante homogénea con las siguientes características:

Parcelas de tamaño variable, generalmente no pequeñas.

Casas aisladas y exentas.

Casas de planta rectangular o cuadrada, bastante compacta.

Orientación de su fachada principal al Sur.

Fachada principal con huecos ordenados según el eje central, con un importante hueco de acceso en planta baja, generalmente rematado con arco rebajado o dintel de sillería labrada, y pronunciado alero al Sur y Norte.

Cubierta a dos aguas en la inmensa mayoría de los casos, con vertientes que caen hacia Sur y hacia Norte, teniendo la cumbre en dirección Este-Oeste.

Materiales de fachada principal en mampuesto revocado, con recercados de sillería en huecos.

Materiales de fachadas traseras de cal y canto, o mampuesto recubierto parcialmente de mortero de cal (no rejunteado).

Materiales de cubierta en teja cerámica árabe y estructura de madera.

Colores dominantes: Blanco o tierra clara en fachada principal, blanco, gris o tierra clara en fachadas laterales y traseras, rojo teja en cubierta.

Respecto a los paisajes culturales antes identificados tendremos la siguiente relación tipológica:

Núcleo de Isla

Ninguna de las dos tipologías es claramente dominante ya que ambas perviven, aunque las casas aisladas están inmersas en una estructura urbana consolidada.

Núcleo de Arnuelo

La tipología de casas aisladas es dominante en este núcleo.

Barrio de Gracedo

La tipología de casas en hilera es algo preponderante, aunque también existen variadas casas aisladas.

Núcleo de Soano

La tipología de casas en hilera es algo preponderante, aunque también existen variadas casas aisladas.

Núcleo de Castillo

La tipología de casas en hilera es algo preponderante, aunque también existen variadas casas aisladas.

Barrio del Colegio de Isla y Barenilla

No existe una tipología dominante.

A.3) Criterios de aplicación general a todas las actuaciones a realizar en el ámbito de las áreas de paisaje cultural

Con carácter general todas las actuaciones de rehabilitación, reconstrucción o nueva construcción de inmuebles que se realicen en el ámbito de las áreas de Paisaje Cultural deberán ajustarse los criterios establecidos en el artículo 53 de la Ley 11/98 de Patrimonio Cultural de Cantabria, y en especial a los siguientes:

-Se mantendrá la estructura urbana o rural, las características ambientales y la silueta paisajística de los distintos componentes del lugar.

-El volumen, la forma, las texturas y el color de las nuevas intervenciones no alterará el carácter arquitectónico y paisajístico del lugar, ni perturbará la percepción del conjunto.

-Se mantendrá la vegetación característica de la zona.

-La colocación de rótulos publicitarios y comerciales, canalizaciones y demás infraestructuras se instalarán de acuerdo a los criterios reglamentarios establecidos por el Ayuntamiento a fin de evitar la alteración de la percepción de los monumentos y la degradación ambiental del conjunto.

-Se prohíben aquellos movimientos de tierra que modifiquen sustancialmente la topografía y la geomorfología del territorio.

-Queda prohibida la acumulación de materiales, la falta de cumplimiento del deber de ornato de inmuebles y fincas y en general todas aquellas actividades que degraden la contemplación del conjunto que constituye el Área de Paisaje Cultural.

A.4) Normas específicas de aplicación a la ejecución de edificaciones de nueva planta

Sin perjuicio de las competencias de informe previo que corresponden a la Consejería de Cultura para autorización de proyectos de nueva construcción en los entornos de los bienes inmuebles declarados Bien de Interés Cul-

tural, toda construcción de nueva planta que se ubique dentro de las áreas de Paisaje Cultural deberá ajustarse a las siguientes condiciones estéticas:

-La composición de elementos de fachada como huecos, terrazas, porches, miradores, balconadas y similares deberá responder a la tipología preponderante en cada área, y en todo caso, con carácter general, a las características propias de la solana montañesa para las tipologías en hilera.

-Se justificará la relación de la tipología propuesta con respecto a las tipologías más próximas y/o dominantes en la zona.

-Se justificarán las líneas básicas del volumen edificado: línea de cumbrera, línea de alero, ejes de fachada, líneas de forjado y ancho de fachada respecto al entorno circundante, explicando gráficamente la relación de similitud o contraste pretendidos con el entorno.

-Los materiales de fachada serán exclusivamente: sillaría de piedra, sillarejo de piedra, mampostería de piedra, revocos naturales de cal o pintados en colores ocres, arena y tierras naturales, y en todo caso adaptados a la tipología preponderante en la zona de que se trate. Se prohíben terminantemente los chapados de piedra y los morteros monocapa sintéticos.

-No se permitirán mampuestos "rejunteados", sino que se emplearán cubriciones parciales de la piedra con masa o mortero al modo tradicional.

-No se admitirán en fachadas ningún elemento chapado o revestido. Cuando se pretenda recercar los huecos en muros se ejecutarán mediante piezas enterizas de piedra labrada o madera de una escuadría no menor de 20x20 centímetros.

-Se evitarán soluciones miméticas (copias) de las fachadas circundantes, mediante la incorporación de algún elemento que manifieste la contemporaneidad de la obra, como por ejemplo la proporción de huecos, limpieza de volúmenes, diseño de barandillas, etc.

-En aquellas construcciones en las que se empleen estructuras de hormigón, no se admitirán espesores mayores de 20 centímetros en vuelos, aleros, balconadas y demás elementos de fachada vistos. Los elementos estructurales exentos no deberán ir revestidos de ningún material no enterizo. La estructura de hormigón que quede a la vista será tratada con encofrados adecuados a tal fin.

-Se prohíben las barandillas de aluminio y balaustres de hormigón o cemento prefabricado.

-Las cubiertas estarán orientadas de manera que el alero dé frente a las fachadas de calle, o fachada principal del edificio. Preferentemente se orientará la fachada principal en la dirección Sur-Norte.

-Los faldones de cubierta tendrán siempre pendiente uniforme sin casetones o elementos sobresalientes sobre el plano de cubierta. Salvo excepciones justificadas las cubiertas serán a dos aguas.

-Tradicionalmente los bajocubiertas no eran habitables. En el supuesto que se pretendan adecuar para un uso de vivienda, las condiciones mínimas necesarias de luz y ventilación solamente podrán obtenerse mediante ventanas en cubierta o velux, cuya dimensión máxima será de 1 metro por 1 metro y en un número máximo de dos unidades por faldón de cubierta, o si queda suficientemente justificado con elementos ligeros de vidrio adecuadamente diseñados y no estandarizados.

-Los aleros de las fachadas no principales (Este y Oeste generalmente) no podrán volar más de 25 centímetros respecto a las mismas.

-El material de cubierta será teja árabe tradicional, no mixta, de cerámica cocida en su color natural, quedando expresamente prohibido cualquier otro material de cubierta, salvo para casos excepcionales debidamente justificados en que se permitirán cubiertas acabadas con materiales nobles (cobre o zinc).

-Las carpinterías exteriores de los edificios serán de madera. Excepcionalmente y previa justificación de integración en la tipología predominante se podrá autorizar en

carpinterías materiales diferentes a la madera. En ningún caso serán admisibles carpinterías exteriores que sean reflectantes ni con brillos.

-Las tapias o cierres de las parcelas se realizarán en sillería, mampostería o en madera en su color natural, prohibiéndose terminantemente las celosías prefabricadas y el hormigón o cemento. La altura máxima con carácter general será de 1 metro, si bien podrá elevarse a mayor altura siempre que se justifique por la armonía con las tapias existentes en el entorno.

-Las puertas de garajes serán de madera o estarán revestidas en este material, prohibiéndose cualquier otro para su acabado exterior.

También deberán ajustarse a las siguientes condiciones de volumen y parcela aplicables a nuevas edificaciones:

a) Edificaciones asimilables a la tipología de casas aisladas:

-Cuando se intervenga con nuevas construcciones de carácter aislado o exento, aunque cada edificio contenga más de una vivienda, se respetarán las siguientes condiciones: No se podrán repetir unidades en lo que se refiere a su aspecto exterior, para evitar las series indiferenciadas de elementos repetidos. En este sentido, se tratarán las fachadas, los salientes y cornisas de modo distinto en cada elemento, especificando claramente en el proyecto los diferentes modelos propuestos. Cuando se construyan promociones de más de una unidad volumétrica, se justificará así mismo la combinación de orientaciones respecto a los puntos cardinales, y las alineaciones de fachadas principales de modo que no se produzcan tampoco repeticiones de la posición de una casa respecto a otra. Las distancias entre edificios serán al menos una vez y media la distancia desde la rasante del terreno a la cornisa del edificio de mayor altura.

b) Edificaciones asimilables a conjuntos de casas en hilera:

-Cuando se trate de construir en un entorno con tipología de casas en hilera, se permitirá la densificación del tejido urbano, siempre que el proyecto arquitectónico se corresponda estrictamente con la tipología volumétrica, de modo que se pueda dar continuidad a la calle. Para ello, se podrá construir en parcela mínima de 400 m², y las condiciones de volumen edificable serán las resultantes de aplicar el fondo edificable, la alineación a calle y la altura de cornisa y cumbrera de las casas inmediatas, llegando con la edificación hasta las medianerías colindantes. De este modo, los vacíos existentes en las distintas zonas de casas en hilera podrán ser completados con las nuevas intervenciones, siempre que éstas apliquen las condiciones tipológicas del entorno.

A.5) Normas específicas de aplicación a la ejecución de obras de rehabilitación o reforma

Se incluyen en el presente apartado todas las obras consistentes en la restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reforma menor o reconstrucción.

Serán de aplicación todas las condiciones establecidas en el apartado anterior para las obras de nueva planta, y singularmente a las siguientes:

-Se conservará siempre la estructura original del edificio, salvo que el pertinente estudio técnico demuestre la imposibilidad material por el estado ruinoso de la misma.

- Toda intervención que conlleve el vaciado y reconstrucción del edificio deberá garantizar la conservación de las fachadas exteriores en el mismo estado en que se encontraban con anterioridad a la demolición de elementos.

El proyecto deberá acreditar el estado anterior del edificio mediante la aportación de fotografías y planos del mismo. Cuando en la reconstrucción se empleen estructuras de hormigón o metálicas, el proyecto técnico deberá garantizar la ocultación total de las mismas en las fachadas exteriores, incluidos los forjados de aleros y balconadas.

-En las reformas de aleros deberá conservarse en la medida de lo posible la teja original del edificio. Si fuese

necesario introducir teja nueva, se empleará ésta en las canales aprovechándose la teja original para las cobijas. Cuando, por su estado de deterioro, sea imposible la conservación de la teja original se procederá a su sustitución por teja nueva que será árabe tradicional, no mixta, de cerámica cocida en su color natural o envejecida.

-Cuando se proceda a la sustitución total de la cubierta deberán emplearse los materiales estructurales propios de las edificaciones tradicionales, es decir, vigas, viguetas y cabrios de madera y cubrición en teja árabe tradicional, reproduciéndose los aleros según la tipología preponderante en el área donde se ubique el edificio.

-En ningún caso se podrá modificar la envolvente original de la cubierta del edificio, manteniendo la relación de líneas de cumbrera y de aleros con el resto de edificios circundantes. No podrán abrirse nuevos huecos en cubierta para la iluminación del bajocubierta, a no ser que su diseño quede justificado adecuándose a las tipologías del entorno.

-En la conservación o reforma de fachadas no se podrá alterar las características iniciales de las mismas, de manera que no se modificará el orden proporción ni tamaño de los huecos originales y tampoco estará permitido un cambio significativo de los materiales empleados en el acabado final. Cualquier actuación que suponga un cambio respecto de los aspectos anteriores será justificada y documentada técnicamente para que pueda ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento.

-Cuando se reforme una fachada que ha sufrido transformaciones anteriores, deberán eliminarse los elementos que resulten discordantes con las condiciones estéticas establecidas en la presente Ordenanza, de manera que se restituya el edificio, lo máximo posible, a su estado original.

-En las reformas interiores la propiedad disfrutará de total libertad, tanto para la distribución de espacios como para los usos previstos para los mismos, con la única limitación de que en ningún caso dichas reformas podrán afectar en modo alguno al aspecto exterior del edificio, ni a la composición original de huecos y elementos volados. La única excepción vendrá determinada por la existencia en el interior de elementos arquitectónicamente destacables por sí mismos, tales como patios interiores, escaleras singulares o cualquier otro que presente un valor específico al margen del edificio en el que se encuentre.

-No se permitirá adosar tejamanos, cobertizos, garajes ni ningún otro anexo al edificio principal, salvo que se trate de una accesoria preexistente y se justifique su debida integración en el conjunto. En cualquier otra circunstancia será preferible que este tipo de accesorias sean exentas y siempre deberán construirse en los materiales especificados para la edificación principal.

B) Áreas de paisaje natural

Dentro de los núcleos rurales tradicionales consolidados en mayor o menor medida por la edificación, y especialmente en los bordes de estos núcleos e incluso del suelo urbano de mayor densidad, se han delimitado unas áreas específicas que mantienen unas características de naturalidad muy elevadas, con elementos paisajísticos o medioambientales muy significativos que constituyen un paisaje natural, cuya conservación depende de que las nuevas construcciones sean capaces de armonizar en materiales, tipología, volúmenes y densidad con dichos entornos. Se trata de áreas que requieren un análisis específico según los criterios de los estudios de impacto ambiental para garantizar que las nuevas construcciones no suponen una degradación o transformación del paisaje, dando con ello cumplimiento de una forma reglamentada a las normas de aplicación directa establecidas por el artículo 138 del RDL 1/1992, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La necesidad de preservar dichas áreas de elementos transgresores o

transformadores ha suscitado la necesidad de establecer unas ordenanzas que establezcan los criterios que hagan compatible su desarrollo urbanístico con la conservación de un paisaje que constituye un bien escaso.

A tal fin se delimitan en los planos adjuntos los suelos catalogados como áreas de Paisaje Natural dentro de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir que cualquier actuación deba ser sometida a Estudio de evaluación de impacto ambiental o Informe de evaluación de impacto ambiental según la entidad de la actuación. En ambos casos deberán aportar un modelo digital del terreno y la correspondiente simulación de la actuación con las medidas correctoras propuestas. Tendrán que ser suscritos por técnico competente a fin de que se verifique el cumplimiento en la edificación proyectada de las normas de la Ley del Suelo de aplicación directa y demás prescripciones del planeamiento, en especial, su adaptación al entorno ambiental y paisajístico.

B.1) Identificación de áreas de Paisaje Natural

Área de Calleja. Ubicada al Norte de Quejo, se trata de un área de alto grado de naturalidad, consolidada por edificación aislada y en la que se pueden producir altos impactos visuales debido a su cota elevada respecto al núcleo de Quejo, con fuerte presencia en el paisaje de litoral.

Área de Barenilla. Ubicada al Este de Quejo, se trata de un área de alto grado de naturalidad y valor ecológico con importantes manchas de restos de encinar. Resulta importante la conservación de las manchas de vegetación autóctona así como la orografía caracterizada por presencia de formaciones calizas en forma de castros.

Área de Bocarrero-La Cava-La Saca. Ubicada al Sur de Quejo, se trata de un área de borde de litoral, con alto grado de naturalidad y una presencia importante en el paisaje de la ría de Quejo.

Área de Arnüero norte. Ubicada en el Norte-Este del núcleo de Arnüero, presenta un alto grado de conservación, combinando pradería con manchas de arbolado, tratándose de una zona de transición hacia el área de reserva del Monte el Cincho.

Área del Barrio de los Mártires. Ubicada en el borde de la ría de Castellano lo que determina por sí solo un alto valor paisajístico del entorno, siendo imprescindible que el crecimiento del actual núcleo de población se haga de modo armónico con las características del entorno y del tradicional barrio de los Mártires.

B.2) Actividades, construcciones e instalaciones de fuerte impacto en el suelo no urbanizable

La situación en que se encuentra el Municipio de ausencia de regulación del suelo no urbanizable, debido a la no aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en este ámbito de suelo, determina la necesidad de establecer unas medidas de prevención que eviten la implantación aleatoria de aquellas actividades, instalaciones o construcciones que por su magnitud puedan suponer un impacto significativo en el suelo no urbanizable y que impidan que en el futuro se pueda establecer una adecuada ordenación de este tipo de suelo, acorde con sus actuales características paisajísticas, medioambientales o de productividad agropecuaria.

A tal fin, y en tanto no se haya producido la aprobación definitiva del suelo no urbanizable con su correspondiente clasificación de usos, no se podrá autorizar ninguna construcción o instalación, tales como campings, naves, industrias, canteras o cualquier otra que por su magnitud o volumen suponga una transformación del suelo no urbanizable y condicione la futura ordenación de este tipo de suelo.

B.3) Implantación de antenas de telefonía móvil e instalaciones similares.

La magnitud que están alcanzando como medio de comunicación la telefonía móvil y nuevas tecnologías ha supuesto la implantación incontrolada de numerosas antenas e instalaciones de transmisión, generando un fuerte impacto paisajístico fundamentalmente por su ubicación en zonas de gran visibilidad y en gran número, lo que hace aconsejable una regulación mínima que evite situaciones no deseables de multiplicación innecesaria de elementos para atender las necesidades de los diferentes operadores.

A fin de evitar este efecto nocivo, se determinan en los planos de detalle la única ubicación admisible para las nuevas instalaciones y que coincide con las ya implantadas en Isla (zona de La Antena), en Noja (Monte el Cueto) y en Arnüero (sierra Molino de Viento) debiendo utilizar en todo caso los accesos e infraestructuras existentes.

Las empresas que en la actualidad disponen de las instalaciones y antenas para la prestación del servicio de telefonía vendrán obligadas a facilitar a las de nueva implantación la posibilidad de utilizar las mismas infraestructuras y torre, estableciendo la contraprestación económica que resulte proporcionada al servicio prestado. Si alguna de las empresas que en la actualidad goza de dichas infraestructuras negase, sin causa justificada, la utilización de sus infraestructuras, o estableciese una contraprestación desproporcionada con dicha finalidad, incurrirá en infracción grave a la presente Ordenanza y podrá ser sancionada con la declaración de la instalación como fuera de ordenación y la posibilidad de su expropiación o desmantelamiento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y tendrá una vigencia indefinida hasta su modificación o derogación expresa.

DILIGENCIA

Para hacer constar que la presente Ordenanza, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 19 de junio de 2001 y que tras su exposición pública por treinta días en el tablón de Edictos de este Ayuntamiento y publicada en el Boletín Oficial de Cantabria número 150, de 3 de agosto de 2001, sin que se hayan presentado reclamación o alegación alguna, queda definitivamente aprobada.

Arnüero, 5 de octubre de 2001.—El secretario (ilegible).—Visto bueno, el alcalde José Manuel Igual Ortiz.